

TRIBUNALE DI VARESE

Tradate, 25 maggio 2026

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Jessica Pintauro**

Reg. Esecuzioni Imm.ri n° 98/2025

ORGANA SPV S.R.L.
CREDITORE PROCEDENTE

con l'Avv. Gennaro D'ANDRIA

CONTRO


DEBITORE ESECUTATO

Esperto alla stima: Geom. Domenico Davanzo
e-mail: davanzo@s-mad.it
PEC: domenico.davanzo@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Generale Antonio Cantore 10 – Varese – 21100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Posto auto [C6]

Dati Catastali: sez. CA, foglio 5, mappale 357, sub. 14

Bene: via Varese 26 – Gazzada Schianno - 21045

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Box [C6]

Dati Catastali: sez. SC, foglio 2, mappale 3533, sub. 507

2. Possesso

Bene: via Generale Antonio Cantore 10 – Varese - 21100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo a disposizione del debitore

Bene: via Varese 26 – Gazzada Schianno - 21045

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo a disposizione del debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Generale Antonio Cantore 10 – Varese - 21100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Bene: via Varese 26 – Gazzada Schianno - 21045

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: via Generale Antonio Cantore 10 – Varese - 21100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditore Procedente: Organa SPV S.r.l.

Creditori Iscritti: Area S.r.l. (creditore iscritto non intervenuto)

Bene: via Varese 26 – Gazzada Schianno - 21045

Lotto: 002

Corpo: A

Creditore Procedente: Organa SPV S.r.l.

Creditori Iscritti: Area S.r.l. (creditore iscritto non intervenuto)

5. **Comproprietari non esegutati**
Bene: via Generale Antonio Cantore 10 – Varese - 21100
Lotto: 001
Corpo: A
Comproprietari non esegutati: nessuno
Bene: via Varese 26 – Gazzada Schianno - 21045
Lotto: 002
Corpo: A
Comproprietari non esegutati: nessuno
6. **Misure Penali**
Bene: via Generale Antonio Cantore 10 – Varese - 21100
Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.
Bene: via Varese 26 – Gazzada Schianno - 21045
Lotto: 002
Corpo: A
Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.
7. **Continuità delle trascrizioni**
Bene: via Generale Antonio Cantore 10 – Varese - 21100
Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: si
Bene: via Varese 26 – Gazzada Schianno - 21045
Lotto: 002
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: si

Bene in Varese

Lotto 001

Via Generale Antonio Cantore n. 10 – Varese - 21100

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

1 – Identificazione dei beni oggetto della vendita.

La puntuale descrizione catastale degli immobili, desumibile dall'atto di pignoramento, è quella di seguito indicata; si procede alla verifica della corrispondenza dei dati rilevati con quelli indicati negli atti.

Trattasi di un'unità immobiliare a posto auto scoperto (corpo A), oltre alle parti comuni, sita all'interno del compendio immobiliare costituito da più unità immobiliari (abitazioni e suoi accessori).

Identificativo corpo: A

Posto auto scoperto (C/6) sito in Varese via Generale Antonio Cantore n. 10

Unità immobiliare posta al piano terra.

Composta, con riferimento al sopralluogo effettuato da un'area pavimentata a posto auto scoperto.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] per 1/1 - C.F. [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED].

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Organa SPV S.r.l.

Identificato a Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

- [REDACTED] sede in [REDACTED] - proprietario per 1/1 -
C.F. [REDACTED].

Descrizione:

Comune di Varese

Posto auto scoperto: sez. CA, fg. 5 mapp. 357 sub. 14 - categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, sup. catastale 12 mq - rendita € 30,37 – via Generale Antonio Cantore n. 10 piano T

Dati derivanti da:

_ variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
_ variazione nel classamento del 06/06/2005 pratica n. VA0129786 in atti dal 06/06/2005 variazione di classamento (n. 11030.1/2005);
_ variazione del 28/05/2004 pratica n. VA0214508 in atti dal 28/05/2004 divisione-ampliamento-ristrutturazione (n. 71425.1/2004); originato dalla soppressione dei subalterni 1, 2, 3, 4 e 5.

Coerenze:

da nord in senso orario: area comune sub. 19, altra unità immobiliare sub. 13, mappale 2717, altra unità immobiliare sub. 15.

I dati rilevati corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento per quanto riguarda l'identificazione dei beni in oggetto.

2 – Descrizione sommaria.

Caratteristiche zona:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata nel Comune di Varese in via Generale Antonio Cantore n. 10.

Varese è capoluogo di provincia in Lombardia ed ha circa 79.000 abitanti

La città di Varese si trova in una posizione caratteristica, ai piedi del Sacro Monte di Varese che fa parte del Campo dei Fiori ed è sede di un osservatorio astronomico, nonché del Centro Geofisico Prealpino; inoltre è ricca di ville e castelli; si tratta di ville storiche, per la maggior parte sedi di musei o di enti istituzionali provinciali, di grande fascino, tanto per le costruzioni che per i magnifici giardini che le circondano.

Principali collegamenti pubblici:

I collegamenti stradali e ferroviari sono molto buoni e garantiscono rapporti diretti con Milano. Inoltre la linea ferroviaria Varese-Mendrisio consente un collegamento diretto anche con la Svizzera e con la città di Como. L'aerostazione di Malpensa è raggiungibile in meno di tre-quarti d'ora.

Servizi offerti dalla zona:

La città di Varese è, ovviamente, dotata di tutti i servizi confacenti ad un capoluogo di Provincia, siano essi di tipo amministrativo, finanziario, ricreativo, scolastico e quant'altro. Le attività terziarie e commerciali sono molto ben sviluppate, soprattutto quelle di piccola e media entità.

3 – Stato di possesso.

Dopo aver esaminato gli atti e i documenti di causa, unitamente all'Istituto Vendite Giudiziarie – G.I.V.G. di Varese nominato quale Custode Giudiziario, in data 02 marzo 2026 si è proceduto al sopralluogo presso i luoghi oggetto di causa in cui si sono svolte tutte le operazioni peritali necessarie (vedasi verbali allegato L1).

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare adibita a posto auto è risultata libera, a disposizione dell'esecutato.

Pertanto il bene oggetto di pignoramento può considerarsi “libero al decreto di trasferimento”.

4 – Vincoli ed oneri giuridici

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione ipotecaria in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Varese, si riporta quanto segue:

4.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli: negativo;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: negativo;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: negativo;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.): negativo.

4.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura:

- iscrizioni ipotecarie:
 - ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da avviso di accertamento esecutivo per entrate di enti locali in data 04/02/2025,

rep. 636498, emessa dal Tribunale di Mondovì, iscritta a Varese in data 09/04/2025 ai n. 6738/1124, a favore di "Area S.r.l. S.U." e contro "[REDACTED]", gravante sulla piena proprietà del bene in oggetto.

Importo capitale € 39.336,00

Importo complessivo € 78.672,00

Nella sezione D – ulteriori informazioni è riportato: *"Ipoteca richiesta ai sensi dell'art 77 del D.P.R. 602/73. Relativamente al quadro B si precisa che l'ipoteca grava su tutti gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le accessioni, accessori, adiacenze, dipendenze, pertinenze, aggiunte e migliorie, diritti, ragioni ed azioni, servitù attive e passive con i proporzionali diritti alle parti e spazi comuni nonché, con i vincoli, oneri, obblighi e diritti di passaggio. Le quote indicate in nota sono inserite sotto responsabilità del richiedente con esonero del conservatore da ogni responsabilità."*

- pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli:
 - verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Varese - UNEP in data 15/04/2025 rep. 1404, trascritto a Varese in data 26/05/2025 ai n. 9934/7356 a favore di "Organa SPV S.r.l." e contro [REDACTED] per quota di 1/1 del bene in oggetto.

Nella sezione D – ulteriori informazioni è riportato: *"Organa SPV Srl e la Intrum Italy Spa quale sua mandataria con rappresentanza ha notificato in data 25.03.2025 atto di precetto, con l'intimazione di pagamento della somma di euro 54.782,55 oltre spese legali ed occorrente tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento."*

4.3 – Verifiche presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale.

In data 13 maggio 2026, si è provveduto ad effettuare la verifica dell'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Varese a carico della società [REDACTED]; la verifica ha dato esito negativo.

5 – Altre informazioni per l'acquirente.

Spese condominiali

Le unità immobiliari pignorate fanno parte di un complesso condominiale non costituito in condominio, motivo per il quale non abbiamo notizia su come avvenga la suddivisione delle spese per la manutenzione dei beni comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no (perché ha dimensioni standard senza spazi laterali liberi)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestato di Prestazione Energetica:

Trattasi di unità immobiliare per la quale la normativa non prevede la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto trattasi di posto auto scoperto.

6 – Provenienza.

Il bene pignorato è pervenuto in capo al soggetto debitore, per la quota di competenza, come di seguito specificato:

corpo: A

- al ventennio il bene oggetto della presente, allora catastalmente identificato a Catasto Fabbricati alla sez. CA, foglio 5, mappale 357 sub. 1, 2, 3, 4 e 5, era di proprietà della società [REDACTED] con sede in [REDACTED], P. IVA [REDACTED], in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Bruno Volpe, in data 31/10/2002, rep. 144420, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di

Varese in data 14/11/2002 ai n. 23192/16061 per acquisto dalla società [REDACTED].

Si rileva atto di conferma in virtù di scrittura privata autenticata dal Notaio Bruno Volpe del 23/06/2004 rep. 148906, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 08/07/2004 ai n. 16964/10394; nel quadro B viene riportato il bene alla sez. CA fg. 5 mappale 357 sub. 4; nel quadro D viene riportato quanto segue: *"trattasi di atto di conferma ex art. 40 legge 28.2.85 n. 47 relativamente alla particella n.ro 357 sub. 4, retro citata. I Signori [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] [REDACTED]; [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED]; [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], sono intervenuti in atto quali già unici soci della società semplice: "[REDACTED]" con sede in [REDACTED], via [REDACTED] n. [REDACTED], società già iscritta presso il Registro delle Imprese di [REDACTED] – numero di iscrizione e codice fiscale [REDACTED], e sciolta senza messa in liquidazione con atto a rogito Dott.ssa Franca Bellorini, notaio in Varese, del 30 dicembre 2002 numero 54170/8361 di repertorio, registrato a Varese il 7 gennaio 2003, depositato presso il competente registro delle imprese."*

- successivamente in virtù di fusione di società per incorporazione con atto a rogito Dott. Marco Traspadini, in data 20/01/2014 rep. 16369/11661, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 28/01/2014 ai n. 1064/795 e rettificata con nota di trascrizione del 13/02/2014 ai n. 1898/1385 per errata indicazione delle quote indicate per la SOCIETA' "[REDACTED]" coinvolta nella nota per altri beni, i beni oggetto della presente passano dalla società [REDACTED] (come sopra generalizzata) alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] alla via [REDACTED] n. [REDACTED], C.F./P.IVA [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà.

7 – Accertamenti di conformità Urbanistico – Edilizia e Catastale.

Conformità urbanistico-edilizia:

Trattasi di posto auto scoperto per il quale non è necessario nessun titolo abilitativo, motivo per cui l'unità immobiliare è liberamente commercializzabile.

In riferimento al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente nel Comune di Varese, il mappale su cui insiste l'unità immobiliare oggetto della presente rientra in zona "TUC-R1 - tessuto urbano consolidato residenziale di completamento" ed è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 lettera c) e d) D.Lgs. 42/2004 (vedasi allegato E1).

Conformità catastale:

L'unità immobiliare destinata a posto auto scoperto è **catastalmente conforme** a quanto presente in banca dati catastale.

Regolarizzazione urbanistica: non necessaria

Regolarizzazione catastale: non necessaria

8 – Descrizione.

(posto auto di cui al corpo "A" identificato dal mappale 357 sub. 14)

Oggetto della presente è un'unità immobiliare a posto auto scoperto (corpo A) posta al piano terra, oltre alle parti comuni, sita all'interno del compendio immobiliare costituito da più unità immobiliari (abitazioni e suoi accessori).

I beni sono posti in una zona periferica del Comune di Varese, più precisamente in via Generale Antonio Cantore n. 10.

L'ingresso avviene dal cancello carraio elettrificato posto in arretramento sulla via pubblica che conduce all'area comune e ai posti auto scoperti; il posto auto ha pavimentazione in green-block.

Caratteristiche descrittive (corpo A-posto auto esterno):

L'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

Plafoni:	non presenti
Pareti interne:	non presenti
Rivestimento:	non presente
Pavimentaz. interna:	green-bock
Infissi esterni:	non presenti
Porte ingresso:	non presenti
Porte interne:	non presenti
Impianto elettrico:	non presente
Impianto idrico:	non presente
Impianto climatizzaz.:	non presente
Acqua calda sanitaria:	non presente
Impianto termico:	non presente
Impianto allarme:	non presente
TV:	non presente
Citofono:	presente
Rivestimento facciata:	non presente
Atrio e parti comuni:	non presente
Portineria:	non presente
Ascensore:	non presente
Stato di conservazione interna del bene:	buono
Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:	buono

Calcolo della consistenza (corpo A-posto auto esterno):

La superficie del posto auto è pari a circa mq 12,00.

9 – Valutazione complessiva del lotto.

9.1 – Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del compendio immobiliare 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 la valutazione si intende esprimere il più probabile valore di mercato del bene adottando il procedimento comparativo diretto sintetico, metodologia utilizzata per la stima del valore di mercato degli immobili che consiste nel confrontare il bene in esame con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche del valore di mercato unitario noto e nel ricorso ad una media ponderata dei valori determinati.

In questo modo è stato possibile calcolare un valore medio unitario da applicare alla superficie commerciale, determinata considerando la superficie principale lorda ed applicando opportuni coefficienti correttivi tra la superficie principale e la superficie accessoria.

9.2 – Fonti di informazione:

L'analisi è stata effettuata utilizzando i dati ricavati dal bollettino redatto dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese sulla scorta della rilevazione dei prezzi nell'anno 2025 degli immobili in provincia di Varese.

Il bollettino (per quanto riguarda il Comune di Varese) divide gli edifici nelle seguenti tipologie: residenziale nuovo; residenziale ristrutturato; residenziale abitabile in buono stato; residenziale da ristrutturare; uffici; negozi; box singoli; posti auto singoli; il valore al mq espresso tiene in considerazione le condizioni medie di manutenzione che l'immobile può avere in funzione della sua

vetustà, salvo specifici casi che l'estimatore dovesse rilevare; per le valutazioni si procederà in analogia.

9.3 – Valutazione corpi:

corpo: A

Il bollettino redatto dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese sulla scorta della rilevazione dei prezzi nell'anno 2025 degli immobili in provincia di Varese, Comune di Varese (zona "Bosto – Conca d'Oro – Europa – Cartabbia – Capolago") prevede, per i posti auto singoli un valore da un minimo di € 7.000,00 ad un massimo di € 11.000,00.

Esprimo pertanto il più probabile valore di mercato del posto auto singolo esterno pari a quello medio censito, che indico in € 9.000,00 $[(€ 7.000 + € 11.000) / 2]$.

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO AL LORDO DELLE CORREZIONI DI STIMA –

POSTO AUTO ESTERNO (mapp. 357 sub. 14)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie commerciale lorda</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>	<i>Quota in capo al debitore</i>	<i>Valore quota pignorata</i>
Posto auto esterno [C6]		€ 9.000,00	€ 9.000,00	1/1	€ 9.000,00
TOTALE			€ 9.000,00		€ 9.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota pignorata</i>
A	Posto auto	€ 9.000,00	€ 9.000,00
TOTALE		€ 9.000,00	€ 9.000,00

9.4 – Adeguamenti e correzioni della stima

- Ritengo di attribuire 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.
- Dello stato d'uso e di manutenzione si è già tenuto conto nella formulazione del valore al mq.
- Lo stato di possesso è, per la piena proprietà, in capo al debitore; al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata libera a disposizione del debitore, quindi può essere considerata libera; pertanto non ritengo di dover attribuire all'unità immobiliare altre riduzioni di valore.
- Non sono presenti vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.
- Non trattandosi di condominio non sono presenti spese condominiali.
- L'unità immobiliare non necessita di regolarizzazione urbanistica e catastale.

9.5 – Prezzo base d'asta del lotto:

Tutto ciò considerato, indico quale più probabile valore di mercato del corpo A (posto auto scoperto) sopra descritto, al netto degli adeguamenti e delle correzioni, l'importo di € 8.600,00, così meglio dettagliato:

- valore complessivo al lordo delle correzioni di stima	€	9.000,00
- minor valore per l'assenza della garanzia per vizi (5%)	- €	450,00
- minor valore per lo stato d'uso e di manutenzione	€	0,00
- minor valore per lo stato di possesso	€	0,00
- minor valore per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€	0,00
- minor valore per le spese condominiali	€	0,00
- minor valore per regolarizzazione urbanistica e catastale	€	0,00
- arrotondamenti	+ €	50,00

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

1 – Identificazione dei beni oggetto della vendita.

La puntuale descrizione catastale degli immobili, desumibile dall'atto di pignoramento, è quella di seguito indicata; si procede alla verifica della corrispondenza dei dati rilevati con quelli indicati negli atti.

Precisazione: il bene pignorato, in riferimento a quanto contenuto negli atti di causa e nella documentazione catastale reperita, è identificato quale box posto al piano terra; a seguito del sopralluogo effettuato in data 02/03/2026, si è riscontrata la non esistenza del box (non c'è e probabilmente non è mai esistito).

Al posto del box vi è un'area a verde, in parte piantumata con pini; si procederà comunque alla stima del bene trattandolo alla stregua di un'area cortilizia direttamente pertinente all'edificio.

L'unità immobiliare fa parte di un compendio immobiliare costituito in condominio.

Identificativo corpo: A

Box (C/6) sito in Gazzada Schianno via Varese n. 26

Unità immobiliare posta al piano terra.

Composta, con riferimento a quanto contenuto nei documenti agli atti, da un box posto al piano terra; in riferimento al sopralluogo effettuato da un'area a verde piantumata.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] per 1/1 - C.F. [REDACTED] con sede in [REDACTED].

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Organa SPV S.r.l.

Identificato a Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

- [REDACTED] sede in [REDACTED] - proprietario per 1/1 - C.F. [REDACTED].

Descrizione:

Comune di Gazzada Schianno

Box: sez. SC, fg. 2 mapp. 3533 sub. 507 - categoria C/6, classe 9, consistenza 19 mq, sup. catastale 24 mq - rendita € 53,97 – via Varese n. 26 piano T

Mappale di CT correlato particella 3771 (ex mapp. 286)

Dati derivanti da:

- _ variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- _ unità afferenti edificate su area di corte del 21/12/2006 pratica n. VA0297321 in atti dal 21/12/2006 unità afferenti edificate su area di corte (n. 5201.1/2006).

Coerenze:

da nord in senso orario: area comune sub. 501.

I dati rilevati corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento per quanto riguarda i dati catastali del bene in oggetto; per quanto riguarda la consistenza (area a verde e non box) vale quanto sopra precisato.

2 – Descrizione sommaria.

Caratteristiche zona:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata nel Comune di Gazzada Schianno in via Varese n. 26.

Gazzada Schianno è un comune in provincia di Varese di circa 4.600

abitanti; situato nell'alta pianura varesina, a circa 55 km a nord-ovest di Milano e a circa 6 km a sud del centro di Varese. Il territorio comunale deriva dall'unione dei nuclei storici di Gazzada e Schianno ed è inserito in un contesto prevalentemente residenziale e verde, caratterizzato dalla presenza di aree boschive e collinari tipiche del paesaggio prealpino lombardo.

Confina con i comuni di Varese, Morazzone, Lozza, Buguggiate e Brunello, collocandosi in posizione strategica lungo l'asse di collegamento tra Varese e Milano. A modesta distanza risultano presenti i valichi doganali che consentono il collegamento con la Confederazione Elvetica.

Noto per Villa Cagnola con collezioni d'arte e per i percorsi nel verde ai margini del Campo dei Fiori.

Principali collegamenti pubblici:

L'ingresso autostradale più vicino è quello di Gazzada-Buguggiate, posto lungo l'Autostrada A8 dei Laghi, che consente rapidi collegamenti con Milano e con il sistema autostradale lombardo. Il comune è servito dalla stazione ferroviaria di Gazzada Schianno Morazzone, posta sulla linea Milano–Varese–Porto Ceresio. L'aeroporto più vicino è quello di Milano/Malpensa, distante circa 30 km e raggiungibile in circa trenta minuti d'auto.

Servizi offerti dalla zona:

Il comune di Gazzada Schianno risulta dotato di un livello di servizi primari complessivamente buono, comprendente offerta scolastica fino alla scuola secondaria di primo grado, servizi socio-assistenziali e sanitari di base, impianti sportivi, attività commerciali di vicinato e servizi direzionali essenziali (istituti bancari, uffici postali, esercizi commerciali). Per ulteriori necessità e servizi specialistici è possibile fare riferimento al vicino capoluogo di Varese. La posizione geografica e la buona accessibilità infrastrutturale favoriscono fenomeni di pendolarismo verso Varese, Milano e la Confederazione

Elvetica, incidendo positivamente sulla domanda abitativa del territorio.

3 – Stato di possesso.

Dopo aver esaminato gli atti e i documenti di causa, unitamente all'Istituto Vendite Giudiziarie – G.I.V.G. di Varese nominato quale Custode Giudiziario, in data 02 marzo 2026 si è proceduto al sopralluogo presso i luoghi oggetto di causa in cui si sono svolte tutte le operazioni peritali necessarie (vedasi verbali allegato N2).

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare adibita ad area a verde è risultata libera (probabilmente manutenzionata dal condominio), pertanto il bene oggetto di pignoramento può considerarsi “libero al decreto di trasferimento”.

4 – Vincoli ed oneri giuridici

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione ipotecaria in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Varese, si riporta quanto segue:

4.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli: negativo;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: negativo;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: negativo;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.): negativo.

4.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura:

- iscrizioni ipotecarie:

- ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da avviso di accertamento esecutivo per entrate di enti locali in data 04/02/2025, rep. 636498, emessa dal Tribunale di Mondovì, iscritta a Varese in data 09/04/2025 ai n. 6738/1124, a favore di "Area S.r.l. S.U." e contro "[REDACTED]", gravante sulla piena proprietà del bene in oggetto.

Importo capitale € 39.336,00

Importo complessivo € 78.672,00

Nella sezione D – ulteriori informazioni è riportato: *"Ipoteca richiesta ai sensi dell'art 77 del D.P.R. 602/73. Relativamente al quadro B si precisa che l'ipoteca grava su tutti gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le accessioni, accessori, adiacenze, dipendenze, pertinenze, aggiunte e migliorie, diritti, ragioni ed azioni, servitù attive e passive con i proporzionali diritti alle parti e spazi comuni nonché, con i vincoli, oneri, obblighi e diritti di passaggio. Le quote indicate in nota sono inserite sotto responsabilità del richiedente con esonero del conservatore da ogni responsabilità."*

- pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Varese - UNEP in data 15/04/2025 rep. 1404, trascritto a Varese in data 26/05/2025 ai n. 9934/7356 a favore di "Organa SPV S.r.l." e contro [REDACTED] per quota di 1/1 del bene in oggetto.

Nella sezione D – ulteriori informazioni è riportato: *"Organa SPV Srl e la Intrum Italy Spa quale sua mandataria con rappresentanza ha notificato in data 25.03.2025 atto di precetto, con l'intimazione di pagamento della somma di euro 54.782,55 oltre spese legali ed*

occorre tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento."

4.3 – Verifiche presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale.

In data 13 maggio 2026, si è provveduto ad effettuare la verifica dell'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Varese a carico della società [REDACTED]; la verifica ha dato esito negativo.

5 – Altre informazioni per l'acquirente.

Spese condominiali

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un complesso condominiale.

L'amministratore del condominio "Il Poggiolo" è il Rag. Luca Brianza, il quale in data 21/05/2026 ha provveduto a comunicarmi quanto contenuto nell'allegato M2; più precisamente in riferimento all'unità immobiliare oggetto di pignoramento ha comunicato che le spese ordinarie annuali ammontano ad € 350,00 salvo imprevisti e spese straordinarie.

Non sono presenti spese insolute.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestato di Prestazione Energetica:

Trattasi di unità immobiliare per la quale la normativa non prevede la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto trattasi di area a verde piantumata.

6 – Provenienza.

Il bene pignorato è pervenuto in capo al soggetto debitore, per la quota di competenza, come di seguito specificato:

corpo: A

- al ventennio il bene oggetto della presente, allora catastalmente identificato a Catasto Terreni al mappale 286, era di proprietà della società [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED], in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Bruno Volpe, in data 17/03/2004, rep. 148007/14549, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 09/04/2004 ai n. 8120/5152 per acquisto dal Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] la quota di 1/1 di proprietà e successivo atto di conferma del Notaio Bruno Volpe del 20/03/2007 rep. 156313/19511, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 02/04/2007 ai n. 7919/4657;
- a seguito di atto di scissione a rogito Dott. Adolfo Brighina, in data 23/12/2009 rep. 41310/20147, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 12/01/2010 ai n. 222/126, i beni oggetto della presente passano dalla società [REDACTED] (come sopra generalizzata) alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà;
- successivamente in virtù di fusione di società per incorporazione con atto a rogito Dott. Marco Traspadini, in data 20/01/2014 rep. 16369/11661, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 28/01/2014 ai n. 1064/795 e rettificata con nota di trascrizione del 13/02/2014 ai n. 1898/1385 per errata indicazione delle quote indicate per la SOCIETA' "[REDACTED]", i beni oggetto della presente passano dalla società [REDACTED] [REDACTED] (come sopra generalizzata) alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] alla via [REDACTED] n. [REDACTED], C.F./P.IVA [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà.

7 – Accertamenti di conformità Urbanistico – Edilizia e Catastale.

Conformità urbanistico-edilizia:

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Gazzada Schianno, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività n. 77-D-2004 prot. 8367 presentata in data 07/10/2004 per costruzione nuovo fabbricato identificato come lotto 2 (edificio H);
- Denuncia di Inizio Attività n. 87-D-2005-V variante prot. 8664 presentata in data 03/10/2005 per variante alla DIA 77-D-2004 (e altre);
- Denuncia di Inizio Attività n. 18-D/2006-V variante prot. 1589 presentata in data 14/02/2006 (ha per oggetto i soppalchi, estranei alla presente).

A seguito delle pratiche edilizie sopra citate in data 30/07/2014 è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 12-L/2014, nella quale è riportata, inspiegabilmente, l'indicazione anche del subalterno oggetto della presente (sub. 507) e al quale è allegata la scheda catastale dell'unità.

Negli elaborati grafici allegati alle pratiche di cui sopra il box oggetto della presente non compare mai.

Dai documenti reperiti, e dal sopralluogo effettuato, si evince che la condizione urbanistica ed edilizia è conforme ai progetti presentati. Ribadisco che il box non c'è, non c'è mai stato, e non compare in nessuna pratica edilizia.

In riferimento al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente nel Comune di Gazzada Schianno, il mappale su cui insiste l'unità immobiliare oggetto della presente rientra in zona “Adi – ambito della residenza diffusa” e non è soggetto a vincoli (vedasi allegato F2).

Conformità catastale:

Quanto ad oggi indicato in banca dati catastale **non è catastalmente conforme** allo stato dei luoghi, in quanto il box non esiste.

Regolarizzazione urbanistica: non necessaria

Regolarizzazione catastale:

Per procedere con la regolarizzazione catastale bisogna per prima cosa procedere alla presentazione a Catasto Terreni di Tipo Mappale per demolizione dell'edificio (che identifica il sub. 507) presente in mappa; a seguito dell'approvazione del Tipo Mappale, bisognerà presentare a Catasto Fabbricati il Docfa per la demolizione dell'edificio di cui al sub. 507 e la creazione di area urbana (che identifica il sedime dell'edificio demolito); per la regolarizzazione catastale stimo costi professionali per € 1.500,00, oltre a bolli, diritti ed oneri di legge.

8 – Descrizione.

(area a verde (nei documenti agli atti box) di cui al corpo “A” identificato dal mappale 3533 sub. 507)

Oggetto della presente è un'unità immobiliare costituita, in riferimento a quanto contenuto negli atti di causa e nella documentazione catastale reperita, da un box posto al piano terra; in riferimento al sopralluogo effettuato costituita da un'area a verde, parzialmente piantumata con pini. Il tutto oltre alle parti comuni.

L'unità fa parte di un compendio immobiliare costituito in condominio; il bene è posto in Gazzada Schianno, via Varese n. 26.

L'accesso avviene dal cancello elettrificato posto in arretramento rispetto alla via pubblica che conduce all'area comune e alla porzione oggetto della presente.

Caratteristiche descrittive (corpo A-area a verde):

L'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

Plafoni:	non presenti
Pareti interne:	non presenti
Rivestimento:	non presente
Pavimentaz. interna:	non presente

Infissi esterni:	non presenti
Porte ingresso:	non presenti
Porte interne:	non presenti
Impianto elettrico:	non presente
Impianto idrico:	non presente
Impianto climatizzaz.:	non presente
Acqua calda sanitaria:	non presente
Impianto termico:	non presente
Impianto allarme:	non presente
TV:	non presente
Citofono:	non presente
Rivestimento facciata:	non presente
Atrio e parti comuni:	non presente
Portineria:	non presente
Ascensore:	non presente
Stato di conservazione interna del bene:	/
Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:	buono

Calcolo della consistenza (corpo A-area a verde):

La superficie complessiva lorda dell'unità posta al piano terra, oltre alle parti comuni, assomma a circa mq 24 assimilati ad area urbana di pertinenza esclusiva e diretta di un'unità immobiliare.

area scoperta ad uso esclusivo	mq 24,00 x 0,10= mq 2,40
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	= mq 2,40

9 – Valutazione complessiva del lotto.

9.1 – Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del compendio immobiliare 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 la valutazione si intende esprimere il più probabile valore di mercato del bene adottando il procedimento comparativo diretto sintetico, metodologia utilizzata per la stima del valore di mercato degli immobili che consiste nel confrontare il bene in esame con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche del valore di mercato unitario noto e nel ricorso ad una media ponderata dei valori determinati.

In questo modo è stato possibile calcolare un valore medio unitario da applicare alla superficie commerciale, determinata considerando la superficie principale lorda ed applicando opportuni coefficienti correttivi tra la superficie principale e la superficie accessoria.

9.2 – Fonti di informazione:

L'analisi è stata effettuata utilizzando i dati ricavati dal bollettino redatto dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese sulla scorta della rilevazione dei prezzi nell'anno 2025 degli immobili in provincia di Varese.

Il bollettino (per quanto riguarda il Comune di Gazzada Schianno) divide gli edifici nelle seguenti tipologie: residenziale nuovo; residenziale ristrutturato; residenziale abitabile in buono stato; residenziale da ristrutturare; box singoli; posti auto singoli; il valore al mq espresso tiene in considerazione le condizioni medie di manutenzione che l'immobile può avere in funzione della sua vetustà, salvo specifici casi che l'estimatore dovesse rilevare; per le valutazioni si procederà in analogia.

9.3 – Valutazione corpi:

corpo: A

Considerato che il bollettino redatto dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese sulla scorta della rilevazione dei prezzi nell'anno 2025 degli immobili in provincia di Varese:

- per immobili nuovi intende “tutti gli edifici di nuova costruzione o che hanno subito una totale e radicale ristrutturazione edificati con caratteristiche volte al risparmio energetico, soprattutto per le classi energetiche “A” e “B””;
- per immobili ristrutturati intende “gli immobili di recente costruzione ovvero, se vetusti, quelli che abbiano subito negli ultimi quindici anni, in adeguamento alle normative vigenti, interventi di manutenzione/sostituzione agli impianti, sostituzione o restauro dei pavimenti, dei rivestimenti, degli infissi, oltre ad importanti opere di manutenzione sullo stabile (es. rifacimento della facciata e della copertura, ammodernamento delle scale e degli ascensori, impianti tecnologici in genere), nonché quanto necessario per mantenere l'edificio e la singola unità immobiliare in buono stato di conservazione”;
- per immobili abitabili in buono stato intende “immobili costruiti o ristrutturati dopo gli anni '90, che hanno mantenuto lo stato originario con impianti funzionanti per i quali non siano stati effettuati interventi di ristrutturazione”;
- per immobili da ristrutturare intende “immobili costruiti dopo gli anni '50, per i quali non siano state effettuate opere di manutenzione sufficienti per essere considerati abitabili, con impianti non a norma o non funzionanti; oppure immobili vetusti, porzioni di vecchi fabbricati privi di impianti e/o con strutture solette/tetto da consolidare e pertanto non idonei all'abitazione”.

quanto sopra considerato presuppone l'inquadramento dell'unità immobiliare di cui trattasi nella “categoria” immobili ristrutturati.

Esprimo pertanto il più probabile valore di mercato al mq commerciale dell'unità (corpo A), in Gazzada Schianno, pari a quello minimo censito per gli immobili ristrutturati che indico in €/mq 1.400,00.

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO AL LORDO DELLE CORREZIONI DI STIMA –

AREA A VERDE (mapp. 3533 sub. 507)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie commerciale lorda</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>	<i>Quota in capo al debitore</i>	<i>Valore quota pignorata</i>
Box [C6] catastale Area a verde reale	2,40	€ 1.400,00	€ 3.360,00	1/1	€ 3.360,00
TOTALE			€ 3.360,00		€ 3.360,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota pignorata</i>
A	Area a verde	€ 3.360,00	€ 3.360,00
TOTALE		€ 3.360,00	€ 3.360,00

9.4 – Adeguamenti e correzioni della stima

- Ritengo di attribuire 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.
- Dello stato d'uso e di manutenzione si è già tenuto conto nella formulazione del valore al mq.
- Lo stato di possesso è, per la piena proprietà, in capo al debitore; al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata libera a disposizione del debitore, quindi può essere considerata libera; pertanto non ritengo di dover attribuire all'unità immobiliare altre riduzioni di valore.
- Non sono presenti vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

- Trattasi di condominio, ma l'amministratore ha comunicato che non sono presenti spese condominiali insolute.
- L'unità immobiliare necessita di regolarizzazione catastale.

Il valore economico complessivo di tale regolarizzazione è di € 2.121,50, costituito da:

- un costo professionale delle spese tecniche per la pratica catastale (€ 1.500,00) non certo perché legato ad una negoziazione con il professionista che verrà a tale scopo nominato. Al fine di identificarne il più probabile costo, indico l'importo per il quale accetterei l'incarico finalizzato alla risoluzione del problema, proponendolo in € 1.500,00, oltre agli oneri di legge, costituiti dal 5% di C.N.A.P.G. e dal 22% di IVA, da applicarsi anche sulla cassa nazionale, ed oltre bolli e diritti (stimabili in circa € 200,00) per un totale di € 2.121,50.

9.5 – Prezzo base d'asta del lotto:

Tutto ciò considerato, indico quale più probabile valore di mercato del corpo A (area a verde) sopra descritto, al netto degli adeguamenti e delle correzioni, l'importo di € 1.100,00, così meglio dettagliato:

- valore complessivo al lordo delle correzioni di stima	€	3.360,00
- minor valore per l'assenza della garanzia per vizi (5%)	- €	168,00
- minor valore per lo stato d'uso e di manutenzione	€	0,00
- minor valore per lo stato di possesso	€	0,00
- minor valore per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€	0,00
- minor valore per le spese condominiali	€	0,00
- minor valore per regolarizzazione urbanistica e catastale	- €	2.121,50
- arrotondamenti	+ €	29,50

Pertanto, in risposta al quesito postomi indico quale più probabile valore di mercato dei beni, individuati nei due lotti oggetto di stima il seguente importo economico:

LOTTO 1 € 8.600,00 (euro novemilacinquecento/00)

LOTTO 2 € 1.100,00 (euro millecento/00)

Conclusioni.

La presente relazione viene depositata mediante Processo Civile Telematico, ed è stata trasmessa alla parte creditrice procedente e al debitore esecutato mediante invio P.E.C.

A seguito di quanto sopra relazionato ritengo di avere assolto al mandato ricevuto.

In fede
Il tecnico estimatore
Domenico Davanzo

Allegati lotto 1:

a1 – visure catastali;

b1 – scheda Nuovo Catasto Edilizio Urbano;

c1 – estratto mappa Catasto Terreni;

d1 – documentazione fotografica;

e1 – estratto P.G.T. e tavola vincoli;

f1 – viste aeree;

g1 – ricerche presso la Conservatoria di Varese;

h1 – copia atto ante ventennio rep. 144420 del 31/10/2002 Notaio Dott. Bruno Volpe;

i1 – copia atto di provenienza rep. 16369/11661 del 20/01/2014 Notaio Dott. Marco Traspadini;

l1 – verbale di sopralluogo;

m1 – prova dell'avvenuto invio al creditore procedente e al debitore esecutato (mediante PEC) di copia della perizia.

Allegati lotto 2:

a2 – visure catastali;

b2 – scheda Nuovo Catasto Edilizio Urbano;

c2 – estratto mappa Catasto Terreni;

d2 – documentazione fotografica;

e2 – documenti urbanistici reperiti presso il Comune di Venegono Superiore;

f2 – estratto P.G.T. e tavola vincoli;

g2 – viste aeree;

h2 – ricerche presso la Conservatoria di Varese;

i2 – copia atto ante ventennio rep. 148007/14549 del 17/03/2004 Notaio Dott. Bruno Volpe;

l2 – copia atto di provenienza rep. 16369/11661 del 20/01/2014 Notaio Dott. Marco Traspadini;

m2 – documentazione ricevuta da amministratore;

n2 – verbale di sopralluogo;

o2 – prova dell'avvenuto invio al creditore procedente e al debitore esecutato (mediante PEC) di copia della perizia.