

TRIBUNALE DI VARESE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

quale mandataria con rappresentanza,

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep.
183/2025

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott. Giacomo Puricelli

Tribunale di Varese n°183_2025 Ruolo Generale, il Cancelliere Bettoni Monica ha provveduto ad inviare al Gestore dei Servizi Telematici, al sistema di Posta Elettronica Certificata del Ministero della Giustizia per il successivo inoltrare all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata della sottoscritta geom. Saura Farano in data 15.10.2025, con studio in Cocquio Trevisago (VA), via Milano n°134, consulente tecnico d'ufficio. La sottoscritta in data 16.10.2025 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 16/10/2025 ha accettato l'incarico conferitole e ha preso contatti con il Custode Giudiziario nella persona del S. [REDACTED] dell'Istituto delle Vendite Giudiziarie di Varese (G.I.V.G.) in merito all'incarico ricevuto. In data 20/10/2025 ha provveduto ad inoltrare via mail copia delle schede catastali dell'immobile pignorato al Custode Giudiziario.

Il Custode Giudiziario in data 16/10/2025 ha fissato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di causa per il 17/11/2025 ore 15:15. Il giorno **17/11/2025** è stato possibile visionare il cespite esternamente ed internamente, alla presenza del [REDACTED] (incaricato da GIVG) e del proprietario [REDACTED], che ci porta a conoscenza della sua invalidità al 100%.

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 Buguggiate (VA)



Sez. urb. = Fg. 03 Mapp. 2246 sub 7 - Cat A/2, - zona cens. -- classe 2, consistenza vani 5,5 – sup. catastale totale 104 mq, totale escluse aree scoperte 99 mq - rendita € 355,06 – VIA TRIESTE n. 63 Piano 1;



Sez. urb. = Fg. 03 Mapp. 2246 sub 14 - Cat C/6, - zona cens. -- classe 6, consistenza mq.25 – sup. catastale totale 29 mq, - rendita € 27,11 – VIA TRIESTE n. 63 Piano S1.

Risulta naturalmente anche la quota proporzionale di comproprietà degli enti comuni condominiali, ovvero con riferimento al fabbricato "A" complessivi millesimi 128,942/1000 di cui 107,367/1000 per l'appartamento e 21,575/1000 per l'autorimessa ed accessori come riportato nell'atto di provenienza (allegato n.01). Attualmente risulta la quota millesimale pari a **130,31 millesimi** come da tabella fornita dall'Amministratore (allegato n.02).

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

Catasto Fabbricati del Comune di Buguggiate (VA)



Sez. urb. = Fg. 03 Mapp. 2246 sub 7 - Cat A/2, - zona cens. -- classe 2, consistenza vani 5,5 – sup. catastale totale 104 mq, totale escluse aree scoperte 99 mq - rendita € 355,06 – VIA TRIESTE n. 63 Piano 1;

S



Sez. urb. = Fg. 03 Mapp. 2246 sub 14 - Cat C/6, - zona cens. -- classe 6, consistenza mq.25 – sup. catastale totale 29 mq, - rendita € 27,11 – VIA TRIESTE n. 63 Piano S1.

S

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 17/11/2025 (allegato n.04), **non risultano** servitù o altri vincoli trascritti o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento, **se non quelle riportate nell'atto di provenienza**, atto di compravendita del 10/07/2009 rogito del Notaio Dott. Adolfo Brighina n.rep. 40684 n.racc. 19675 e dalla relativa Nota di Trascrizione (allegato n.05) ovvero, si riporta integralmente, "DALLO STATO CONDOMINIALE DEL FABBRICATO, COSI' COME AI VENDITORI PERVENUTO DALLA SOCIETA' '[REDACTED]' PER L'ATTO DI ASSEGNAZIONE IN PROPRIETA' INDIVIDUALE AUTENTICATO DAL NOTAIO MORGANTI RICCARDO IL 16 LUGLIO 1987, REPERTORIO N.88680, CITATO IN PREMessa, I CUI PATTI SPECIALI, CONDIZIONI E SERVITU' LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI BEN CONOSCERE ED OBBLIGARSI A RISPETTARE PER SE', SUOI EREDI E/O AVENTI CAUSA, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AI PATTI CHE QUI DI SEGUITO LETTERALMENTE SI TRASCRIVONO: "PER UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DELL'INTERO COMPLESSO DI CHE TRATTASI SI FA AMPIO RINVIO, RICHIAMO E RIFERIMENTO ALLA PLANIMETRIA EDITA DALLO STUDIO ING. VINCENTI, DISEGNO N. 1, NELLA QUALE SONO INDIVIDUATE: - LE AREE DI PERTINENZA COMUNE CONDOMINIALE; - LE AREE A VERDE STANDARD, DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI BUGUGGIATE; - I PERCORSI PEDONALI CON PIASTRELLONI DI CEMENTO; - LE AREE AD USO PRIVATO; (RAFFIGURATE IN TINTA GIALLA); - IL MURO DI CONTENIMENTO CON PARAPETTO DI SICUREZZA IN FERRO (RAFFIGURATO IN TINTA BLU); - LA RECINZIONE CON MURETTO A RETE METALLICA (RAFFIGURATA IN TINTA NERA ED ARANCIONE); - LA RECINZIONE CON MURETTO ED INFERRIATA (RAFFIGURATA IN TINTA NERA E ROSA); - LA STRADA INTERNA AL P.E.E.P.; - I PARCHEGGI; - GLI ACCESSI CARRAI E PEDONALI; IL TUTTO COME MEGLIO RISULTA DALLA SUINDICATA PLANIMETRIA CUI SI RINVIA (..)" e prosegue specificando quali sono **le parti in quota di comproprietà**, ovvero, "UNITAMENTE ALLE PORZIONI DI FABBRICATO VENDUTE, SONO STATE TRASFERITE ALLA PARTE ACQUIRENTE LE PROPORZIONALI CITATE QUOTE DI COMPROPRIETA' DI TUTTE LE PARTI DELL'INTERO FABBRICATO COMUNI PER LEGGE, AI SENSI DELL'ART.1117 DEL CODICE CIVILE, E/O PER DESTINAZIONE DI FATTO, CON AVVERTENZA CHE, CON RIFERIMENTO AL MAPPALE 2246: - IL SUB.1 COSTITUISCE BENE COMUNE NON CENSIBILE (AREA); - IL SUB.2 E' COSTITUITO DALLA SCALA E DAI DISIMPEGNI, COMUNI AI SUBALTERNI 5, 6, 7, 8, 13, 14, 15 E 16; - IL SUB.3 E' COSTITUITO DALLA SCALA E DAI DISIMPEGNI, COMUNI AI

SUBALTERNI 9, 10, 11, 12, 17, 18, 19 E 20; - IL SUB.4 E' COSTITUITO DALLA SCALA E DAI DISIMPEGNI, COMUNI AI SUBALTERNI 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 E 28." (si veda l'allegato n.06).

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 1/2 di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al Giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del Giudice dell'Esecuzione;

Da quanto risulta dalle visure storiche (allegato n.03) e dall'Atto di compravendita del 10/07/2009 rogito del Notaio Dott. Adolfo Brighina n.rep. 40684 n.racc. 19675 e dalla relativa Nota di Trascrizione (allegato n.05), **i beni pignorati risultano essere intestati a**

[REDACTED]

gli Esecutati acquistavano la proprietà delle unità immobiliari per la quota intera. **Compete la quota proporzionale di comproprietà degli enti comuni condominiali**, con riferimento al fabbricato "A" complessivi **millesimi 128,942** di cui 107,367 per l'appartamento e 21,575 per l'autorimessa ed accessori come riportato nell'atto di provenienza. Attualmente risulta la quota millesimale pari a **130,31 millesimi** come da tabella fornita dall'Amministratore (allegato n.02).

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. Vincenzo Calderini Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE), sede in Maddaloni (CE) Via San Francesco D'Assisi n.6, indica che i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti agli Esecutati,

[REDACTED]

in forza di:

Atto tra vivi - Compravendita – Atto di compravendita trascritto in Conservatoria a Varese in data 22 luglio 2009 ai nn. 13392/8456, atto del del 10 luglio 2009, rep. 40684/19675, a rogito Notaio Dott. Adolfo Brighina, **a favore di**

[REDACTED]

e contro

[REDACTED] in regime di comunione legale dei beni;

Atto tra vivi - Compravendita – Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia trascritto in Conservatoria a Varese in data 14/08/1987 ai nn. 11166/8379, atto del 16/07/1987 rep. rep. 88680, a rogito Notaio Dott. Riccardo Morganti, **a favore di**

[REDACTED]

diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, per i mapp.2246 sub.7, mapp.2246 sub.14 e **contro** [REDACTED]

In seguito alla richiesta via posta certificata in data 17/11/2025 della sottoscritta CTU all'Agenzia delle Entrate di Varese per verificare l'eventuale esistenza di Dichiarazioni di Successioni, è risultato che **non vi sono dichiarazioni**, risposta inoltrata alla scrivente in data 25/11/2025 (allegato n.07).

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

per il mapp. 2246 sub.7:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- CLASSAMENTO del 25/10/1986 in atti dal 21/11/1995 (n. 83.3/1986);
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 25/10/1986, prot. n. 000000083;

per il mapp. 2246 sub.14:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/11/2016 Pratica n. VA0136411 in atti dal 18/11/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 45558.1/2016) - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- CLASSAMENTO del 25/10/1986 in atti dal 21/11/1995 (n. 83.3/1986);
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 25/10/1986, prot. n. 000000083.

I manufatti subastati insistono sulle seguenti particelle di terreno:

- appartamento al piano 1 - **mapp.2246 sub.7** insiste sul terreno fg.9 mapp.2246;
- box auto al piano interrato- **mapp.2246 sub.14** insiste sul terreno fg.9 mapp.2246.

- 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 titolari 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 rilevano nel corso del ventennio trasferimenti avvenuti 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 19.11.2025 ha presentato tramite portale dedicato la richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Buguggiate per l'accesso agli atti e successivo sollecito in data 17.12.2025, allo scopo di reperire la copia di tutte le pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di pignoramento, e in stessa data via pec la richiesta per ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica.

In data 17.12.2025 la sottoscritta ha potuto ritirare il relativo CDU, e in data 05.01.2026 ha potuto visionare e ottenere copia delle seguenti pratiche edilizie e, le sole presenti agli atti:

- **Concessione Edilizia rilasciata** in data 12 giugno **1984** n.15/1984 per la costruzione di quattro palazzine ad uso civile abitazione per l'Edilizia Economica Popolare, previa autorizzazione della Regione Lombardia servizio beni ambientali in data 15.02.1984 prot.4031, con cui autorizzava le opere soggette a vincolo ambientale (prot.2352 del 27.01.1984) e successivamente in data 10.05.1986 aggiornate le sistemazioni interne dei piani seminterrato e nuove disposizioni dei tavolati interni degli appartamenti 7 casa A, 3 casa B, 4 casa B, 5 casa C (allegato n.08);

- **Concessione Edilizia rilasciata** in data 27 giugno **1986** n.21/1986 per realizzazione della recinzione e sistemazione delle aree a verde P.E.E.P., previa autorizzazione della Sovrintendenza per i beni ambientali e architettonici del 08.08.1986, prot. 3907 del 15.10.1986 (allegato n.09)

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, **non è possibile** asserire **la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile;** risultano alcune lievi difformità interne da sanare ovvero, per l'**appartamento** la rimozione parziale del tavolato divisorio tra ingresso e soggiorno e la formazione del camino nel locale soggiorno non indicato nelle tavole di progetto, e per il **box** la formazione di un tavolato in cartongesso come divisorio tra box e ripostiglio.

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;

La dichiarazione di agibilità **non è presente** nei fascicoli visionati; è presente la **richiesta di abitabilità** riferibile all'intero complesso costituito da n.04 palazzine p.e. 15/1984, presentata in data 27/06/1986 e integrata in data 22/10/1986 (allegato n.10), inoltre risultano rilasciati due certificati di agibilità/abitabilità riferiti ad altre unità abitative facenti parte comunque del complesso residenziale di cui alla pratica edilizia n.15/1984 (allegato n.10).

c. i costi delle eventuali sanatorie;

Per sanare le lievi difformità interne all'appartamento, ovvero rimozione di parte del tavolato divisorio tra corridoio e soggiorno e la formazione del camino nel soggiorno, e per quanto riguarda il box auto è presente un pannello divisorio con porta tra il box e il locale ripostiglio; occorre presentare al Comune una pratica edilizia CILA in sanatoria, versare l'oblazione, aggiornare le relative schede catastali, ovvero:

CILA in sanatoria – compenso al tecnico incaricato	€ 1.000,00
CILA in sanatoria – oblazione dovuta al Comune	€ 1.000,00
Aggiornamento compilazione DOCFA (n.1 unità abitativa)	€ 500,00
Aggiornamento compilazione DOCFA (n.1 unità box)	€ 360,00
Versamento oneri DOCFA (n.2 unità)	€ 140,00
- TOTALE costi stimato	€ 3.000,00

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

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultavano gravate da limiti di esercizio del diritto di proprietà in esecuzione delle pattuizioni di cui alla Convenzione stipulata con il Comune di Buguggiate, atto a rogito del Notaio Ferrara Antonino dell'11/06/1984 rep.n. 9184/285, registrato a Luino il 29/06/1984 al n.408 vol.132, con il quale il Comune di Buguggiate aveva ceduto in proprietà alla [REDACTED]

[REDACTED] l'area P.E.E.P. in Via Trieste; successivamente con delibera del Consiglio Comunale n.2 del 24/03/2009 sono stati approvati gli schemi di calcolo per determinare il corrispettivo e il prezzo di vendita e il canone di locazione degli alloggi di proprietà dei soggetti che hanno stipulato la convenzione specifica e con delibera del Giunta Comunale n.65 del 01/07/2009 è stato approvato lo schema della nuova convenzione, con quantificazione dell'esatto corrispettivo del prezzo di vendita e del canone di locazione.

Il Comune di Buguggiate con atto notarile stipulato in data 09/07/2009 rep.n.40678/19670 ha disposto la soppressione dei limiti di esercizio del diritto di proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione a seguito della corresponsione di euro 12.181,61 da parte, all'epoca, dei proprietari, come riportato nell'atto di provenienza (allegato n.01).

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

Secondo il P.G.T. del Comune di Buguggiate, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 24.09.2012, divenuto esecutivo a seguito di pubblicazione sul BURL n. 8 del 20.02.2013 ed entrato in vigore in stessa data, vista la variante del P.G.T., adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 33 del 30/11/2018 ed approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 05 del 28/02/2019, pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n° 5 del 10/04/2019 ed entrato in vigore il 10/04/2019, l'area del mappale **2246** è compresa:

-in Servizi comunali (Stato Esistente Area verde, Via Trieste) **per circa il 4%, in Servizi comunali** (Stato Esistente Parcheggio, Via Risorgimento) **per circa il 78% (Art. 2.4.2. Tessuto della residenza ad alta densità allegato)**, per la restante porzione **in Viabilità interessato da Percorsi pedonali e ciclabili esistenti, in Viabilità interessato da Strade in progetto e esistente (Art. 2.6. Viabilità allegato);**

-classe di fattibilità geologica: pari a CLASSE_ 2 (Versanti, loess superficiale. Possibile presenza di falde acquifere superficiali. Settori a possibile drenaggio lento);

- classe acustica 3: Classe 3 - Aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che

impiegano macchine.

Si precisa che l'area del sopracitato mappale n. **2246**, è soggetta completamente in zona Z4c - Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (comprese le coltri loessiche) (allegato n.11).

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.:

Risulta un vincolo di sensibilità paesaggistica media pari a 3, una classe di fattibilità geologica pari a CLASSE 2 (Versanti, loess superficiale. Possibile presenza di falde acquifere superficiali. Settori a possibile drenaggio lento) e un rischio sismico completamente in zona Z4c - Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (comprese le coltri loessiche) così come indicato nel CDU allegato (allegato n.11).

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

a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;

In data **17/11/2025** 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 del proprietario [REDACTED]. In tale occasione la sottoscritta CTU ha potuto procedere ad effettuare il rilievo fotografico e metrico dell'appartamento e del box auto con ripostiglio.

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

Durante il sopralluogo del 17/11/2025 la sottoscritta CTU ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi, procedendo ad un primo confronto con le planimetrie catastali. Inoltre ha effettuato le necessarie misurazioni a campione ed un attento rilievo fotografico (allegato n.12).

c. accertare lo stato di conservazione;

L'appartamento fa parte di un complesso residenziale di edilizia economica popolare costituito da n.04 palazzine disposte su due livelli fuori terra e ciascuna costituita da otto appartamenti, quattro per livello, con box e ripostigli al piano seminterrato. L'appartamento oggetto di valutazione è disposto su un unico livello al piano primo, con accesso pedonale e carraio comune. Internamente l'unità si presenta in **discrete** condizioni, occorre ripristinare alcuni tratti della pavimentazione interna e quella dei balconi che presentano alcuni ammaloramenti. Esternamente l'unità è in **buone** condizioni, facciate intonacate e tinteggiate, gronde in legno e copertura a tetto con coppi lombardi in laterizio, lattoneria in lamiera zincata. Al piano seminterrato completa l'unità un locale box auto di proprietà raggiungibile esternamente attraversando le parti comuni ed internamente attraverso la scala comune. Privo di cancello carraio, l'area fronte box è accessibile a chiunque, mentre l'accesso pedonale da Via Trieste è delimitato dalla recinzione.

Con rimando alla presenza e funzionalità degli impianti, la sottoscritta CTU esprime la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto.

d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;

Dal raffronto tra il progetto depositato in Comune e le schede catastali è emerso quanto segue:

- al piano primo: il progetto risulta **corrispondente** a quanto indicato nella scheda

catastale relativamente all'appartamento;

- al piano seminterrato: il progetto risulta **corrispondente** a quanto indicato nella scheda catastale relativamente al box auto con ripostiglio.

In conclusione la scheda catastale dell'appartamento (allegato n.13) **risulta corrispondente** a quanto depositato in Comune, e la scheda catastale del box auto con ripostiglio (allegato n.14) **risulta 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 persone.

Su richiesta della sottoscritta CTU in data 21.11.2025 al Comune di Buguggiate- Ufficio Anagrafe, lo stesso ha rilasciato il Certificato di famiglia storico in data 21.11.2025 (allegato n.15), dal quale risulta la seguente composizione alla data del 21.11.2025:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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 17/11/2025 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 al proprietario presente [REDACTED].

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

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è gestita da un Amministratore, [REDACTED] il quale su richiesta del CTU, ha fornito il prospetto Consuntivo (gestione 2024) e Preventivo (gestione 2025) della Gestione Ordinaria; le spese condominiali riguardano prevalentemente la suddivisione delle spese di energia elettrica, di acquedotto e giardino e pulizia (allegato n.16).

L'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie annue dell'intero Condominio è pari a circa **euro 8'000,00**; con riferimento agli esecutati, [REDACTED]

██████ l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie annue è pari a circa **euro 1'000,00**.

Si segnala che quota millesimale attuale è pari a **130,31 millesimi** come da tabella fornita dall'Amministratore e schema grafico (allegato n.02).

b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolite 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);

Come fornito dall'Amministratore, ██████ su richiesta del CTU (allegato n.16), le **spese condominiali insolite nell'anno in corso e nell'anno solare precedente** risultano essere:

-spese annualità 2024 e 2025 da versare euro 3.474,02 oltre per lavori inerenti le scale (a saldo euro 420,80) e per il citofono (euro 745,55) complessivi euro 1.166,35 con acconto versato di euro 200+215,20+240 ovvero ancora da versare 511,15;

-da versare complessivamente euro 3.474,02 + 511,11= **euro 3.985,17 l'insoluto totale annualità 2024 e 2025**. Risulta inoltre una spesa per la sistemazione della pavimentazione della zona cantina riguardante i condomini della scala, ovvero complessivi euro 800,00 da suddividere in 4, quindi **euro 200,00 a carico di ██████ non ancora versati**.

Come da ultima mia richiesta all'Amministratore in data 18/02/2026 è stato possibile avere una conferma circa gli importi dovuti dagli esecutati (allegato n.24).

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 17/11/2025 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.17).

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 17/11/2025 (allegato n.04) si rileva l'esistenza delle seguenti trascrizioni:

-TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/05/2007 - Registro Particolare 6598 Registro Generale 11063, Pubblico ufficiale BRIGHINA ADOLFO Repertorio 35476/15563 del 18/04/2007
ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI VENDITA
Immobili siti in BUGUGGIATE (VA);
-TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/07/2009 - Registro Particolare 8456 Registro Generale 13392, Pubblico ufficiale BRIGHINA ADOLFO Repertorio 40684/19675 del 10/07/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BUGUGGIATE (VA);
-ISCRIZIONE CONTRO del 22/07/2009 - Registro Particolare 2996 Registro Generale 13393
Pubblico ufficiale BRIGHINA ADOLFO Repertorio 40685/19676 del 10/07/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in BUGUGGIATE (VA);
-ISCRIZIONE CONTRO del 08/06/2010 - Registro Particolare 2461 Registro Generale 10599
Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 10463/117 del 26/05/2010
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Immobili siti in BUGUGGIATE (VA);
-TRASCRIZIONE CONTRO del 30/09/2025 - Registro Particolare 13577 Registro Generale 18507, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 2869 del 28/08/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –

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 24/11/2025 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 ed è emerso che per [REDACTED] non risultano procedimenti pendenti, mentre per [REDACTED] risultano due procedimenti pendenti; su invito della Cancelleria, in data 10/12/2025 ho provveduto a verificare di persona presso la Cancelleria Civile con il Dott. Bossi l'attinenza dei due procedimenti pendenti per [REDACTED] e risulta che non sono inerenti l'esecuzione immobiliare in oggetto (allegato n.18).

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 dei debitori esegutati (allegati n.19).

I. predisporre la Relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti (i dati richiesti dal punto a) al punto i) sono contenuti nel seguente rapporto di valutazione):

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO
Abitazione appartamento con box e ripostiglio in Buguggiate
(VA) Via Trieste n.63/A - p.1 e p.s1

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Via Trieste, 63/A – Buguggiate - 21020**Lotto:** unico**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]**Dati Catastali:** foglio 03, particella 2246, sub 7, classe 2, consistenza 5,5 vani, r.cat.€355,06**Corpo:** B**Categoria:** Box auto [C6]**Dati Catastali:** foglio 3, particella 2246, sub 14, classe 6, consistenza mq.25, r.cat.€27,11**2. Possesso****Bene:** Via Trieste, 63/A – Buguggiate - 21020**Lotto:** unico**Corpo:** A**Possesso:** Al momento del sopralluogo l'immobile occupato da persone (presenti elementi di arredo).**Corpo:** B**Possesso:** Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato (presenti alcuni scaffali).

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**Bene:** Via Trieste, 63/A – Buguggiate - 21020**Lotto:** unico**Corpo:** A**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no**Corpo :** B**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Trieste, 63/A – Buguggiate - 21020**Lotto:** unico**Corpo:** A e B**Creditore Procedente:** AMCO Asset Management Company S.p.A. e per essa mandataria con rappresentanza Iqera Italia S.p.A.(già Sistemica S.p.A.)**Creditori Iscritti:** AMCO Asset Management Company S.p.A.. e per essa mandataria con rappresentanza Iqera Italia S.p.A.(già Sistemica S.p.A.), Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma- cod. fisc. 13756881002 (già Equitalia Esatri S.p.A., cod. fisc. 09816500152);**5. Comproprietari non eseguiti****Bene:** Via Trieste, 63/A – Buguggiate - 21020**Lotto:** unico**Corpo:** A e B**Comproprietari non eseguiti :** Nessuno**6. Misure Penali****Beni:** Via Trieste, 63/A – Buguggiate - 21020**Lotto:** unico**Corpo:** A e B**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via Trieste, 63/A – Buguggiate - 21020**Lotto:** unico**Corpo:** A e B**Continuità delle trascrizioni:** si**Beni in Buguggiate (VA)****Lotto unico**

Via Trieste, 63/A – Buguggiate - 21020

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

LOTTO UNICO**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo in fabbricato residenziale di edilizia economica popolare in Buguggiate, Via Trieste n.63/A, zona periferica di Buguggiate e relativo box auto con ripostiglio al piano seminterrato dello stesso stabile.

Si è predisposto un Lotto Unico, costituito da appartamento e box auto con ripostiglio, in quanto si ritiene più appetibile per il mercato immobiliare, porre in vendita un lotto così completo, anche se in zona la possibilità di parcheggio libero è buona.

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile[A/2] sita in Via Trieste n.63/A – Buguggiate (VA)-21020

Unità immobiliare posta al piano 1° raggiungibile da scala comune interna. Composta da ingresso/disimpegno, ampio soggiorno/pranzo con balcone, cucina abitabile con balconcino, ripostiglio, n.02 camere da letto di dimensioni matrimoniale, n.02 bagni finestrati.

Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED]

Pignoramento: quota di ½ ciascuno ovvero per l'intero a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:intestazione:

[REDACTED]

Descrizione:

Comune di Buguggiate (VA)

Abitazione di tipo civile: Fg. 03 Mapp. 2246 sub 7 - Cat A/2, - zona cens. -- classe 2, consistenza vani 5,5 – sup. catastale totale 104 mq, totale escluse aree scoperte 99 mq - rendita € 355,06 – VIA TRIESTE n. 63 Piano 1.

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- CLASSAMENTO del 25/10/1986 in atti dal 21/11/1995 (n. 83.3/1986);
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 25/10/1986, prot. n. 000000083;

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

affaccio su ente comune; affaccio su ente comune; pianerottolo e vano scala comune; affaccio su ente comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (17.11.2025) l'immobile in oggetto è risultato parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 25.10.1986 presentata per accatastamento; nei locali l'altezza è di mt. 2,70 come riportato (allegato n.13).

Identificativo corpo: B.**Box auto [C/6] sito in Via Trieste n.63/A– Buguggiate (VA)- 21020**

Unità immobiliare posta al piano seminterrato raggiungibile da corsello esterno comune e da scala interna comune.

Composta da un locale con basculante metallica adibito ad autorimessa e da un locale adiacente adibito a ripostiglio, oltre ad un vano ad uso vespaio posto al di là del corridoio comune (allegato n.14).

Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED]

Pignoramento: quota di ½ ciascuno ovvero per l'intero a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

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

[REDACTED]

Descrizione:**Comune di Buguggiate (VA)**

Box auto: Fg. 03 Mapp. 2246 sub 14 - Cat C/6, - zona cens. -- classe 6, consistenza mq.25 – sup. catastale totale 29 mq, - rendita € 27,11 – VIA TRIESTE n. 63 Piano S1.

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/11/2016 Pratica n. VA0136411 in atti dal 18/11/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 45558.1/2016) - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- CLASSAMENTO del 25/10/1986 in atti dal 21/11/1995 (n. 83.3/1986);
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 25/10/1986, prot. n. 000000083.

Coerenze del box da nord come da scheda:

altra unità in aderenza; affaccio su corsello comune; corsello comune e vano scala comune; corridoio di accesso comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (17.11.2025) l'immobile in oggetto è risultato

parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 25.10.1986 presentata per accatastamento; nei locali l'altezza è di mt. 2,20 come riportato (allegato n.14).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona periferica della città, la Via Trieste è posta nelle immediatezze del Strada Provinciale 1, di collegamento con l'autostrada A8; quartiere prevalentemente residenziale di Buguggiate 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 7 KM dal centro del capoluogo Varese, e a circa 17 KM dal Confine di Stato con la Svizzera. Poco distante dal parco pubblico, nelle vicinanze vi sono alcuni bar, ristoranti, scuole e ufficio postale ed altre attività di commercio.

Area urbanistica:

a traffico locale con buona possibilità di parcheggio, area a verde attrezzate. 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 Gazzada Schianno, 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.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto UNICO

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 17/1/2025 alle ore 15,15 a seguito di contatti telefonici e via mail con il Custode Giudiziario nominato che ha provveduto ad avvisare gli esecutati.

Alla data del sopralluogo, alla presenza del Sig. [REDACTED] (incaricato da GIVG) e del proprietario [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.12).

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato da persone.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 19/11/2025 **non** risultano contratti di locazione, comodati o similari per l'unità in oggetto, dante causa gli esecutati (allegato n.17).

(all. 20: Verbale di sopralluogo; all.17, ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti; all.19 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 agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 17.11.2025 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 a garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Varese in data 09/03/2007 ai nn. 1304/5552**, atto del 22/07/2009 rep. 40685/19676 a rogito Notaio Dott. Adolfo Brighina di Varese, a favore della BANCA POPOLARE DI INTRA S.P.A. sede in VERBANIA (VB) c.f. 00118720036, gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico degli esecutati [REDACTED]:
 Importo capitale € 182.000,00
 Importo complessivo € 327.600,00
 Tasso interesse annuo 2,822%
 Durata anni 25 e 1 mese.
 A margine della nota sono presenti ulteriori informazioni riportate nella sezione D (si veda allegato n.21).

- ✓ **Ipoteca legale**: **iscritta a Varese in data 08/06/2010 ai nn. 10599/2461** costituita con atto amministrativo in data 26/05/2010 n. 10463/117 a favore di "EQUITALIA ESATRI S.P.A." con sede in Milano cf. 098 165 00152 a carico di [REDACTED] per quota di proprietà in ragione di 1/2, gravante sulla quota di proprietà degli immobili in oggetto, correttamente identificati.
 Importo capitale: € 162.999,66
 Importo complessivo: € 325.999,32
 Tasso interesse annuo: 6,836%
 Spese: --
 A margine della nota sono presenti annotazioni (allegato n.22).

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento**: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 28.08.2025 rep. 2869 **trascritto a Varese il 30.09.2025 ai nn.**

18507/13577 promosso da [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] contro gli esecutati
sig. [REDACTED] per il diritto di proprietà per
quota di ½ ciascuno, correttamente identificati.
Pignoramento eseguito per la somma di euro 226.849,85 oltre
spese legali ed occorrendo tutte come riportato al quadro D
della nota (**Allegato n.23**).

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. 21,22,23: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - alla data 17/11/2025)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto UNICO

Spese scadute:

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio Sig. [REDACTED] la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, copia delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti condominiali se presenti, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso e /o eventuali interventi di manutenzione straordinaria, indicazioni circa la presenza di altri condomini morosi ed indicazioni delle pendenze.

Si riporta quanto comunicato via mail dall'amministratore, al 20.01.2026, 09.02.2026, 16.02.2026 e 26.02.2026 dopo vari solleciti, come segue:

- spese annualità consuntivo **2024 e preventivo 2025** da versare euro 3.474,02 oltre per lavori inerenti le scale (a saldo euro 420,80) e per il citofono (euro 745,55) complessivi euro 1.166,35 con acconti versati di euro 200+215,20+240 ovvero ancora da versare 511,15;
- complessivamente euro 3.474,02 + 511,11= **euro 3.985,17 posizione debitoria** (**allegato n.24**) a cui va aggiunta una spesa per la sistemazione della pavimentazione della zona cantina riguardante i condomini della scala, ovvero complessivi euro 800,00 da suddividere in 4, quindi **euro 200,00 a carico di** [REDACTED] **non ancora versati**;
- spese medie condominiali annue circa Euro 1.000,00 a condmino;
- millesimi di proprietà [REDACTED] 130,31;
- certificazioni di conformità degli impianti condominiali **non presenti**;
- **non vi sono altre cause in corso e non vi sono altri condomini morosi** (**allegato n.24**).

Si allega inoltre regolamento condominiale (**allegato n.25**), e tutta la documentazione fornita dall'Amministratore, comprensiva delle pratiche presentate all'Agenzia delle Entrate riguardanti il beneficio fiscale relativo ai lavori eseguiti nell'anno 2021 (**allegato n.26**).

(all. n.24, 26: mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta ricevuta e relativi certificati allegati)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile per l'appartamento, possibile per il box auto.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento autonomo, con unità dotata di elementi radianti, è risultato non dotato (a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale- il certificato APE n. 1202500000609 risulta scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER, Registrato il 08/07/2009 e Valido fino a 08/07/2019), al momento del sopralluogo, di Attestato di Prestazione Energetica.

Si stimano in **euro 300,00** i costi per la redazione dell'Attestazione della prestazione energetica.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

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

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate 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 17.11.2025 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 agli esecutati sig. [REDACTED] per il diritto di proprietà per quota di 1/2 ciascuno, in atto in regime di separazione dei beni per [REDACTED] con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Brighina Adolfo di Varese in data 10.07.2009 rep. 40684 racc.19675, con sede in Varese (VA) **trascritto a Varese in data 22.07.2007 ai nn. 13392/8456.**

In atto si legge quanto segue: " ..nel fabbricato denominato "Palazzina A" al civico 63/A: a) appartamento ad uso abitazione al piano primo, comprendente ingresso, soggiorno, cucina, vano caldaia, due camere, due bagni e due balconi; b) locale ad uso autorimessa, con adiacente ripostiglio (cui compete la proprietà esclusiva dal vano ad uso vespaio posto al di là del corridoio comune), siti al piano seminterrato..."

Si legge inoltre: "Per una migliore individuazione dell'intero complesso di che trattasi si fa ampio rinvio, richiamo e riferimento alla planimetria edita dallo Studio ing. Vincenti, disegno n.1, nella quale sono individuate: - le aree di pertinenza comune condominiale; - le aree a verde standard, di

proprietà del Comune di Buguggiate; - i percorsi pedonali con piastrelloni di cemento; - le aree ad uso privato (raffigurate in tinta gialla); - il muro di contenimento con parapetto di sicurezza in ferro (raffigurato in tinta blu); - la recinzione con muretto a rete metallica (raffigurata in tinta nera e arancione); - la recinzione con muretto ed inferriata (raffigurata in tinta nera e rosa); - la strada interna al P.E.E.P.; - i parcheggi; - gli accessi carrai e pedonali; il tutto come meglio risulta dalla suindicata planimetria cui si rinvia e sottoscritta dalle parti contraenti in segno di accettazione, rimossa ogni eccezione in proposito."

Prezzo Convenuto: € 181.000,00.

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue:

"PREMESSO CHE I SIGNORI [REDACTED] SONO PROPRIETARI, IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE, DELLE UNITA' IMMOBILIARI DESTINATE PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE, A PARTE DEL COMPLESSO SITO NEL COMUNE DI BUGUGGIATE IN VIA TRIESTE N.63, CENSITE AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL DETTO COMUNE CON I MAPPALE 2246 SUBB.7 E 14 (COME MEGLIO INFRA DESCRITTE), IN FORZA DI ATTO DI ASSEGNAZIONE IN PROPRIETA' INDIVIDUALE AUTENTICATO DAL NOTAIO MORGANTI RICCARDO DA VARESE IL 16 LUGLIO 1987, REPERTORIO N.88680, REGISTRATO A VARESE IL 5 AGOSTO 1987, AL N.597, MOD.71/M, SERIE 2V, TRASCRITTO A VARESE IL 14 AGOSTO 1987, AI NN.11166/8370; - CHE DETTE UNITA' IMMOBILIARI RISULTAVANO GRAVATE DA LIMITI DI ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PROPRIETA' (RIFERIBILI ALLE DISPOSIZIONI DI CUI AI COMMI 15, 16, 17 E 18 DELL'ART.35 DELLA LEGGE N.865/1971 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI) PRECISATI NEL SUDDETTO TITOLO DI PROPRIETA', IN ESECUZIONE DELLE PATTUZIONI DI CUI ALLA CONVENZIONE ORIGINARIA STIPULATA CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO FERRARA ANTONINO DA LAVENA PONTE TRESA DELL'11 GIUGNO 1984, REPERTORIO N.9184/285, REGISTRATO A LUINO IL 29 GIUGNO 1984 AL N.408 VOL.132, CON LA QUALE IL COMUNE DI BUGUGGIATE AVEVA CEDUTO IN PROPRIETA' ALLA SOCIETA' [REDACTED] (DANTE CAUSA DEI SIGNORI [REDACTED]) L'AREA PEEP IN VIA TRIESTE; - CHE IL COMUNE DI BUGUGGIATE, AI SENSI DELL'ART.31, COMMA 45 E SEGUENTI DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998 N.448, HA ADERITO ALLA RICHIESTA (FORMULATA DA VARI ASSEGNATARI) FINALIZZATA ALL'ELIMINAZIONE DEI SUDDETTI LIMITI, ELIMINAZIONE CHE COMPORTA, SUBORDINATAMENTE AL PAGAMENTO DI UN CORRISPETTIVO, LA SOSTITUZIONE DELL'ORIGINARIA CONVENZIONE CON ALTRA AVENTE I CONTENUTI PRESCRITTI NELLA CITATA DISPOSIZIONE; - CHE CON ATTO DI CONVENZIONE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART.31, COMMA 46, DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998 N.448 PER L'ELIMINAZIONE DEI LIMITI DI ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PROPRIETA', RICEVUTO DAL NOTAIO ADOLFO BRIGHINA IL 9 LUGLIO 2009, REPERTORIO N.40678/19670, IL COMUNE DI BUGUGGIATE HA DISPOSTO LA SOPPRESSIONE DEI LIMITI DI ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DELLE UNITA' IMMOBILIARI IN PREMESSA CITATE, DI PROPRIETA' DEI SIGNORI [REDACTED], SULLE STESSE GRAVANTI IN VIRTU' DELLA CONVENZIONE DI CUI ALL'ATTO A ROGITO DEL NOTAIO FERRARA ANTONINO DELL'11 GIUGNO 1984, REPERTORIO N.9184/285, RICHIAMATO NEL TITOLO DI PROPRIETA', A SEGUITO DI CORRESPONSIONE, PER LA DETTA ELIMINAZIONE, DELLA SOMMA DI EURO 12.181,61 (DODICIMILACENTOTANTUNO E SESSANTUNO CENTESIMI), QUANTIFICATA CON IL RIPETUTO ATTO DI GIUNTA COMUNALE N.65/2009, IL TUTTO NEL RISPETTO DEI CRITERI FISSATI DALLA DELIBERAZIONE CONSILIARE N.2/2009.== QUOTA DI COMPROPRIETA' DELL'INTERO FABBRICATO "A": COMPLESSIVI 128,942/1000 DI CUI 107,367/1000 PER L'APPARTAMENTO E 21,575/1000 PER L'AUTORIMESSA ED ACCESSORI. QUANTO VENDUTO E' STATO TRASFERITO A CORPO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA, NOTO ALLA PARTE ACQUIRENTE, CON TUTTI I DIRITTI E LE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE INERENTI, ANCHE SE NON APPARENTI, COMPRESSE QUELLE DERIVANTI DALLLO STATO CONDOMINIALE DEL FABBRICATO, COSI' COME AI VENDITORI PERVENUTO DALLA SOCIETA' [REDACTED] PER L'ATTO DI ASSEGNAZIONE IN PROPRIETA' INDIVIDUALE AUTENTICATO DAL NOTAIO MORGANTI RICCARDO IL 16 LUGLIO 1987, REPERTORIO N.88680, CITATO IN PREMESSA, I CUI PATTI SPECIALI, CONDIZIONI E SERVITU' LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI BEN CONOSCERE ED OBBLIGARSI A RISPETTARE PER SE', SUOI EREDI E/O AVENTI CAUSA, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AI PATTI CHE QUI DI SEGUITO LETTERALMENTE SI TRASCRIVONO: "PER UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DELL'INTERO COMPLESSO DI CHE TRATTASI SI FA AMPIO RINVIO, RICHIAMO E RIFERIMENTO ALLA PLANIMETRIA EDITA DALLLO STUDIO ING. VINCENTI, DISEGNO N. 1, NELLA QUALE SONO INDIVIDUATE: - LE AREE DI PERTINENZA COMUNE CONDOMINIALE; - LE AREE A VERDE STANDARD, DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI BUGUGGIATE; - I PERCORSI PEDONALI CON PIASTRELLONI DI CEMENTO; - LE AREE AD USO PRIVATO; (RAFFIGURATE IN TINTA GIALLA); - IL MURO DI CONTENIMENTO CON PARAPETTO DI SICUREZZA IN FERRO (RAFFIGURATO IN TINTA BLU); - LA RECINZIONE CON MURETTO A RETE METALLICA (RAFFIGURATA IN TINTA NERA ED ARANCIONE); - LA RECINZIONE CON MURETTO ED INFERRIATA (RAFFIGURATA IN TINTA NERA E ROSA); - LA STRADA INTERNA AL P.E.E.P.; - I PARCHEGGI; - GLI ACCESSI CARRAI E PEDONALI; IL TUTTO COME MEGLIO RISULTA DALLA SUINDICATA PLANIMETRIA CUI SI RINVIA E SOTTOSCRITTA DALLE PARTI CONTRAENTI IN SEGNO DI ACCETTAZIONE, RIMOSSA OGNI ECCEZIONE IN PROPOSITO. SI RIBADISCE CHE LE DUE PALAZZINE A E B/1 ERETTE SU TERRENO AL MAPPALE N. 2246 SONO COMPOSTE DA UNITA' IMMOBILIARI ED ACCESSORI CHE VERRANNO TRASFERITI IN PROPRIETA'

DIVISA, MENTRE LE PALAZZINE B/2, C E D ERETTE SU TERRENO AL MAPPALE N. 2248 SONO COMPOSTE DA UNITA' IMMOBILIARI ED ACCESSORI CHE VERRANNO TRASFERITI IN PROPRIETA', PER LA DURATA DELLA CONCESSIONE SUINDICATA E QUINDI FINO AL GIORNO 11 GIUGNO 2074; IL TUTTO CON AMPIO RINVIO E RIFERIMENTO ALLE SOPRA INDICATE CONVENZIONI." UNITAMENTE ALLE PORZIONI DI FABBRICATO VENDUTE, SONO STATE TRASFERITE ALLA PARTE ACQUIRENTE LE PROPORZIONALI CITATE QUOTE DI COMPROPRIETA' DI TUTTE LE PARTI DELL'INTERO FABBRICATO COMUNI PER LEGGE, AI SENSI DELL'ART. 1117 DEL CODICE CIVILE, E/O PER DESTINAZIONE DI FATTO, CON AVVERTENZA CHE, CON RIFERIMENTO AL MAPPALE 2246: - IL SUB. 1 COSTITUISCE BENE COMUNE NON CENSIBILE (AREA); - IL SUB. 2 E' COSTITUITO DALLA SCALA E DAI DISIMPEGNI, COMUNI AI SUBALTERNI 5, 6, 7, 8, 13, 14, 15 E 16; - IL SUB. 3 E' COSTITUITO DALLA SCALA E DAI DISIMPEGNI, COMUNI AI SUBALTERNI 9, 10, 11, 12, 17, 18, 19 E 20; - IL SUB. 4 E' COSTITUITO DALLA SCALA E DAI DISIMPEGNI, COMUNI AI SUBALTERNI 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 E 28. GLI ACQUIRENTI HANNO DICHIARATO: A) DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE ESPRESSAMENTE, PER LORO, LORO EREDI E/O AVENTI CAUSA: - TUTTI I DIRITTI, ONERI, OBBLIGHI E LIMITAZIONI DERIVANTI DALLA CITATA CONVENZIONE URBANISTICA A ROGITO DEL NOTAIO FERRARA ANTONINO DELL'11 GIUGNO 1984, REPERTORIO N.9184/285, REGISTRATO A LUINO IL 29 GIUGNO 1984 AL N.408 VOL.132; - IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, CHE TROVASI ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "B" ALL'ATTO A ROGITO DEL NOTAIO MORGANTI RICCARDO DELL'11 E 15 LUGLIO 1987, REPERTORIO NN.88663 E 88678; - LA CONVENZIONE DI CUI AL CITATO ATTO DA ME NOTAIO RICEVUTO IL 9 LUGLIO 2009, REPERTORIO N.40678/19670, CHE GLI ACQUIRENTI ESPRESSAMENTE SI SONO IMPEGNATI A RISPETTARE; B) DI POSSEDERE, OVE NECESSARIO, TUTTI I REQUISITI DI CUI ALL'ART.8 DI DETTA CONVENZIONE, E PRECISAMENTE: - DI ESSERE CITTADINI ITALIANI; - DI RISIEDERE NEL COMUNE DI BUGUGGIATE OVE SONO SITUATI GLI IMMOBILI QUI VENDUTI; - DI NON POSSEDERE, NEL COMUNE DI BUGUGGIATE, ALTRA ABITAZIONE; - DI NON AVERE OTTENUTO A QUALSIASI TITOLO L'ASSEGNAZIONE IN PROPRIETA' DI ALTRO ALLOGGIO COSTRUITO CON IL CONCORSO OD IL CONTRIBUTO DELLO STATO, DELLE REGIONI, DELLE PROVINCE, DEI COMUNI O DI ENTI PUBBLICI O CON MUTUI DI CUI ALLA LEGGE 10 AGOSTO 1950 N.715; - DI FRUIRE DI UN REDDITO ANNUO COMPLESSIVO, PER IL NUCLEO FAMILIARE, NON SUPERIORE A QUELLO MASSIMO DETERMINABILE AI SENSI DEI COMMI 5 E 6 DELL'ART.5 DELLA L.R. 4 GENNAIO 1982 N.3. COSI' COME SOSTITUITI DALL'ARTICOLO UNICO DELLA L.R. 27 AGOSTO 1983 N.64; C) DI SUBENTRARE, OVE ANCORA NECESSARIO, NEL MANDATO CONFERITO CON IL CITATO TITOLO DI PROVENIENZA, DALLA PARTE VENDITRICE AI SIGNORI [REDACTED] NELLE LORO RISPETTIVE QUALITA' DI PRESIDENTE E VICE PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA SOCIETA' SUA DANTE CAUSA, RELATIVO ALLA VENDITA DEI TERRENI SITI NEL COMUNE DI BUGUGGIATE E CENSITI AL CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE, AL FOGLIO DI MAPPA 3, CON I MAPPALE 2229 DI ARE 0.80 E 125 DI ARE 4.50."

Si rimanda al titolo **allegato n.01** per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. 01, 05: copia atto di provenienza reperita dalla scrivente presso la conservatoria dei RRII e nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Ai Sig.ri [REDACTED] la piena proprietà del bene in oggetto, ciascuno **1/2 di piena proprietà** in regime di comunione legale, è pervenuta per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del Notaio **Riccardo Morganti del 16 luglio 1987** repertorio n. **88680** e **trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Varese** in data **14 agosto 1987** al numero di registro generale **11166** e numero di registro particolare **8379** da [REDACTED] per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà** degli immobili siti nel comune di **Buguggiate (VA)**.

(all. n.3: certificazione notarile)

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

Dopo il mio sollecito del 17/12/2025 ed integrazione richiestomi del 02/01/2026, in data 05/01/2026 la sottoscritta ha potuto ottenere copia delle seguenti pratiche edilizie via pec, le sole presenti agli atti:

- **Concessione Edilizia rilasciata** in data 12 giugno **1984** n.15/1984 per la costruzione di quattro palazzine ad uso civile abitazione per l'Edilizia Economica Popolare, previa autorizzazione della Regione Lombardia servizio beni ambientali in data 15.02.1984 prot.4031, con cui autorizzava le opere soggette a vincolo ambientale (prot.2352 del 27.01.1984) e successivamente in data 10.05.1986 aggiornate le sistemazioni interne dei piani seminterrato e nuove disposizioni dei tavolati interni degli appartamenti 7 casa A, 3 casa B, 4 casa B, 5 casa C (allegato n.08);

- **Concessione Edilizia rilasciata** in data 27 giugno **1986** n.21/1986 per realizzazione della recinzione e sistemazione delle aree a verde P.E.E.P., previa autorizzazione della Sovrintendenza per i beni ambientali e architettonici del 08.08.1986, prot. 3907 del 15.10.1986 (allegato n.09)

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, **non è possibile** asserire la **regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile**; risultano alcune lievi difformità interne da sanare ovvero, la rimozione parziale del tavolato divisorio tra ingresso e soggiorno e la formazione del camino nel locale soggiorno non indicato nelle tavole di progetto.

Si riporta che alla data della presente gli uffici preposti non hanno reperito il certificato di abitabilità; è presente la richiesta di abitabilità riferibile all'intero complesso costituito da n.04 palazzine p.e. 15/1984, presentata in data 27/06/1986 e integrata in data 22/10/1986 (allegato n.10), inoltre risultano rilasciati due certificati di agibilità/abitabilità riferiti ad altre unità abitative facenti parte comunque del complesso residenziale di cui alla pratica edilizia n.15/1984 (allegato n.10).

(allegato n.08, 09, 10: istanza accesso atti edilizi, Titoli edilizi con elaborati grafici))

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (17.11.2025) l'immobile in oggetto è risultato parzialmente corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata in data 25/10/1986; nei locali l'altezza è di mt. 2,70 circa come riportato.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Buguggiate, risultano, come da Certificato di Destinazione Urbanistica, azzonati **in Servizi comunali** (Stato Esistente Area verde, Via Trieste) **per circa il 4%, in Servizi comunali** (Stato Esistente Parcheggio, Via Risorgimento) **per circa**

il 78% (Art. 2.4.2. Tessuto della residenza ad alta densità allegato), per la restante porzione in Viabilità interessato da Percorsi pedonali e ciclabili esistenti, in Viabilità interessato da Strade in progetto e esistente (Art. 2.6. Viabilità allegato); in classe di fattibilità geologica: pari a CLASSE_2 (Versanti, loess superficiale. Possibile presenza di falde acquifere superficiali. Settori a possibili drenaggio lento); in classe acustica 3: Classe 3 - Aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine.

Si precisa che l'area del sopracitato mappale n. **2246**, è soggetta completamente in zona Z4c - Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (comprese le coltri loessiche) (allegato n.11).

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato residenziale di edilizia economica popolare plurifamiliare costituito in condominio da n.04 palazzine di tipologia civile risalente agli inizi degli anni '80

Zona periferica della città, la Via Trieste è posta nelle immediatezze del Strada Provinciale 1, di collegamento con l'autostrada A8; quartiere prevalentemente residenziale di Buguggiate 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 7 KM dal centro del capoluogo Varese, e a circa 17 KM dal Confine di Stato con la Svizzera. Poco distante dal parco pubblico, nelle vicinanze vi sono alcuni bar, ristoranti, scuole e ufficio postale ed altre attività di commercio.

Il fabbricato condominiale, con giacitura pressochè rettangolare, con accesso da Via Trieste è dotato di un corsello di accesso comune, nessun servizio di portineria e si compone di due piani fuori terra, oltre al piano seminterrato.

L'unità in oggetto, di tipo civile economico con materiali e finiture di discreta qualità, è posta al piano 1° con triplice affaccio, a nord sul giardino comune, a est sul corsello comune e a ovest sul giardino comune.

E' risultata composta, al momento del sopralluogo, da un ingresso/disimpegno, ampio soggiorno/pranzo con balcone, cucina abitabile con balconcino, ripostiglio, n.02 camere da letto di dimensioni matrimoniale, n.02 bagni finestrati.

Si è riscontrata la presenza di arredo interno, ovvero armadi, tavoli, sedie, letto, divano, cucina attrezzata e bagni arredati.

H. interna mt. 2,70 circa.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 104,00 circa.
Superficie lorda reale complessiva di circa mq 114,00.

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 discreta 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.

Pareti (interne):

intonacate e tinteggiate

Rivestimento

Rivestimento in piastrelle, sino ad H. 1,80 mt. circa

(componente edilizia): Ubicazione: bagni

condizione: buone

Pavim. Interna

materiale: piastrelle in ceramica con zoccolini in legno in tutti i locali (in cucina sono gres porcellanato di recente posa), eccetto le camere che sono in parquet.

Condizioni: buone per cucina e camere, **discrete** per gli altri ambienti (vi sono punti in cui la pavimentazione è stata rimossa per sistemare l'impianto elettrico).

Infissi esterni:

tipologia: serramenti a battente in legno con vetro doppio protezione: persiane in legno (necessitano di manutenzione)

condizioni: discrete

Infissi interni:

tipologia: a battente, con vetrate per la cucina, color noce con stipiti in legno.

condizioni: buone

Porte di primo ingresso:

tipologia e materiale: portoncino di sicurezza pannellato sulle due facce

condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia, frutti BTicino

condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia comunque la verifica.

Certificazioni: non rinvenute

Idrico (impianto):

tipologia: sottotraccia

alimentazione: lavello cucina, apparecchi sanitari, lavatrice

Aria/Condizionata (impianto):

Non presente

Acqua calda

sanitaria (impianto):

tipologia: autonomo

Certificazioni: non rinvenute

Termico (impianto):

tipologia: autonomo

condizioni: discrete

Certificazioni: non rinvenute

Allarme (impianto):

Assente

TV:

Centralizzato

Citofono (impianto):

nuovo, di recente sostituzione

Rivestimento facciata
fabbricato su strada Facciata intonaco al civile e tinteggiata
(componente edilizia): **condizioni: buone**

Atrio e parti comuni in corso di sistemazione il vano scale comune, giardino comune
(componente edilizia): in ottime condizioni
condizioni: ottime

Portone di ingresso: tipologia: porta in alluminio a doppio battente con
specchiature in vetro
condizioni: buone

Portineria assente

Ascensore (impianto): assente

Stato di conservazione
interna del bene: discreto

Stato di conservazione
e manutenzione parti buone
comuni:

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 <u>Circa mq.</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa mq.
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	100,00	100%	100,00
Balcone	sup lorda di pavimento	14,00	30%	4,20
TOTALE		114,00		104,20 Arrotondata 104,00

Identificativo corpo: B

Alla data del sopralluogo (17.11.2025) l'immobile in oggetto è risultato parzialmente corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata in data 25/10/1986; nei locali l'altezza è di mt. 2,20 circa come riportato.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Buguggiate, risultano, come da Certificato di Destinazione Urbanistica, azionati **in Servizi comunali** (Stato Esistente Area verde, Via Trieste) **per circa il 4%, in Servizi comunali** (Stato Esistente Parcheggio, Via Risorgimento) **per circa il 78% (Art. 2.4.2. Tessuto della residenza ad alta densità allegato)**, per la restante porzione **in Viabilità interessato da Percorsi pedonali e ciclabili esistenti, in Viabilità interessato da Strade in progetto e esistente (Art. 2.6.**

Viabilità allegato); in classe di fattibilità geologica: pari a CLASSE_2 (Versanti, loess superficiale. Possibile presenza di falde acquifere superficiali. Settori a possibili drenaggio lento); in **classe acustica 3: Classe 3** - Aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine.

Si precisa che l'area del sopracitato mappale n. **2246**, è soggetta completamente in zona Z4c - Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (comprese le coltri loessiche) (**allegato n.11**).

Descrizione: di cui al punto B

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato residenziale di edilizia economica popolare plurifamiliare costituito in condominio da n.04 palazzine di tipologia civile risalente agli inizi degli anni '80

Zona periferica della città, la Via Trieste è posta nelle immediatezze della Strada Provinciale 1, di collegamento con l'autostrada A8; quartiere prevalentemente residenziale di Buguggiate 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 7 KM dal centro del capoluogo Varese, e a circa 17 KM dal Confine di Stato con la Svizzera. Poco distante dal parco pubblico, nelle vicinanze vi sono alcuni bar, ristoranti, scuole e ufficio postale ed altre attività di commercio.

Il fabbricato condominiale, con giacitura pressochè rettangolare, con accesso da Via Trieste è dotato di un corsello di accesso comune, nessun servizio di portineria e si compone di due piani fuori terra, oltre al piano seminterrato.

L'unità in oggetto, di tipo civile economico con materiali e finiture di discreta qualità, è posta al piano S1 con affaccio verso il corsello comune di accesso alla zona box.

E' risultata composta, al momento del sopralluogo, da un locale box auto e un locale adiacente ad uso ripostiglio finestrato verso il corsello box.

Si è riscontrata la presenza di arredo interno, ovvero scaffali, mobiletti, ecc.

H. interna mt. 2,20 circa.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 13,00 circa.

Superficie lorda reale complessiva di circa mq 29,00.

Caratteristiche descrittive corpo B:

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 discreta 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
Pareti (interne):	Rasate, in parte pistrellate
Rivestimento (componente edilizia):	In parte riveste con piastrelle ceramica Ubicazione: ripostiglio condizione: buona
Pavim. Interna	materiale: piastrelle ceramica Condizioni: discrete
Infissi esterni:	tipologia: portone basculante in metallo verniciato. condizioni: discrete
Infissi interni:	tipologia: porta a battente condizioni: discreta
Porte di primo ingresso:	tipologia e materiale: portone basculante in metallo verniciato. condizioni: discrete
Impianti: Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia verifica. Certificazioni: non rinvenute
Idrico (impianto):	tipologia: presente alimentazione: collegamento lavatrice e scarico lavandino
Aria/Condizionata (impianto):	assente
Acqua calda sanitaria (impianto):	tipologia: assente Certificazioni: =
Termico (impianto):	tipologia: assente condizioni: = Certificazioni: =
Allarme (impianto):	Assente
TV:	assente
Citofono (impianto):	assente
Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):	Facciata intonaco al civile e tinteggiata condizioni: buone
Atrio e parti comuni (componente edilizia):	in corso di sistemazione il vano scale comune, giardino comune in ottime condizioni condizioni: ottime
Portone di ingresso:	tipologia: portone basculante in metallo verniciato. condizioni: discrete
Portineria	<u>assente</u>

Ascensore (impianto): assente

Stato di conservazione
interna del bene: discrete

Stato di conservazione
e manutenzione parti
comuni: buone

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 <u>Circa mq.</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa mq.
Box auto	Sup. lorda di pavimento	22,00	50%	11,00
ripostiglio	Sup. lorda di pavimento	7,00	25%	1,75
TOTALE		29,00		12,75 Arrotondata 13,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

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

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

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso

delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

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

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese, borsinoimmobiliare.it: abitazioni in prima fascia €/mq. min. 1.341,00- medio 1.569,00- max 1.797,00;
- 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 Buguggiate – abitabili in buono stato min. €/mq. 1.000,00 – max €/mq. 1.300,00; ristrutturate min. €/mq. 1.400,00 – max €/mq. 1.800,00 box auto min. €/unità 9.000,00 - max €/unità 13.000,00);
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2025 (fascia/zona: periferia/ periferica UNICA, codice zona D1, microzona : 1, tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione: residenziale, abitazioni civili: stato conservativo: normale, valore mercato €/mq. Min.1.000,00 – €/mq. max 1.300,00; box: valore mercato €/mq. Min.730,00 – €/mq. max 840,00).

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

Corpo A

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione di tipo civile [A2]	104,00	€ 1.550,00	€ 161.200,00
TOTALE	104,00	€ 1.550,00	€ 161.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 161.200,00
Valore corpo	€ 161.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 161.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0

Corpo B

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box auto [C6]	13,00	€ 1.550,00	€ 20.150,00
TOTALE	13,00	€ 1.550,00	€ 20.150,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 20.150,00
Valore corpo	€ 20.150,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 20.150,00
Valore complessivo diritto e quota	€

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale Lorda circa</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Corpo A	Abitazione	104,00	€ 161.200,00	€ 161.200,00
Corpo B	Box auto	13,00	€ 20.150,00	€ 20.150,00
				Totale € 181.350,00

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:

- € 9.067,50

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 e certificazione APE a carico dell'acquirente – indicative (eur 3.000,00 + eur 300,00):

- € 3.300,00

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

€ 0,00

Pendenze Condominiali:

- spese annualità 2024 e 2025 da versare euro 3.474,02 oltre per lavori inerenti le scale (a saldo euro 420,80) e per il citofono (euro 745,55) complessivi euro 1.166,35 con acconti versati di euro 200+215,20+240 ovvero ancora da versare 511,15;

- € 4.185,17

- complessivamente euro 3.474,02 + 511,11= **euro 3.985,17 + euro 200,00** extra pavimentazione cantine **da versare**

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:

€ 164.797,33
Arrot. € 165.000,00

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":

€ 165.000,00

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 degli Esecutati e i beni per loro natura e conformazione sono più favorevolmente alienabili come lotto unico ovvero **lotto UNICO** costituito da **corpo A e corpo B, ovvero appartamento e box auto con ripostiglio.**

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.12** – 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 **27/02/2026**, entro i 30 giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 15/04/2026.

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 agli Esecutati tramite posta elettronica certificata e Raccomandata con ricevuta di ritorno e al Procedente via posta elettronica certificata (**allegato n.27**).

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

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

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

Viene prodotta una copia della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008) (allegato n.28)

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

La sottoscritta C.T.U. geom. Saura Farano in collaborazione con il Custode [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.29).

Si allega anche un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (allegato n.30).

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	Atto provenienza
allegato n.2	Tabella millesimale
allegato n.3	Visure catastali storiche
allegato n.4	Elenco note di trascrizioni
allegato n.5	Nota trascrizione provenienza
allegato n.6	Elaborato planimetrico
allegato n.7	Verifica AE esistenza successioni
allegato n.8	Concessione edilizia 1984 e tavole grafiche
allegato n.9	Concessione edilizia 1986 e tavole grafiche
allegato n.10	Richiesta abitabilità
allegato n.11	Certificato destinazione urbanistica
allegato n.12	Report fotografico
allegato n.13	Scheda catastale mapp.2246 sub.7
allegato n.14	Scheda catastale mapp.2246 sub.14
allegato n.15	Certifica stato di famiglia
allegato n.16	Spese condominiali
allegato n.17	Verifica AE esistenza contratti
allegato n.18	Verifica cause pendenti Cancelleria
allegato n.19	Estratto riassunto matrimonio-stato famiglia-storico residenza
allegato n.20	Verbale sopralluogo
allegato n.21	Visura ipotecaria 2009
allegato n.22	Visura ipotecaria 2010
allegato n.23	Visura ipotecaria 2025
allegato n.24	Mail Amministratore
allegato n.25	Regolamento condominiale
allegato n.26	Pratiche recupero edilizio_energetico
allegato n.27	Ricevute trasmissione Rapporto Valutativo
allegato n.28	Copia protezione dati personali
allegato n.29	Check list
allegato n.30	Elenco riassuntivo beni pignorati

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 10,45. 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, 27.02.2026

In fede
Il CTU
geom.Saura Farano

