TRIBUNALE DI VARESE

Integrazione all'esecuzione immobiliare n. 157/2023

promosso da BCC NPLS 2020 S.r.l.

e per essa la mandataria doValue S.p.A.

contro ', in liquidazione

Giudice dott. Giacomo Puricelli

immobili siti a Valganna località Motto

Il sottoscritto esperto di stima CTU Arch. Paolo Gelso, con studio ad Arcisate in via Libertà 8, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Varese al n. 1406 e a quello dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale, e-mail amministrazione@duearchitetti.it e pec paolo.gelso@archiworldpec.it, a espletamento dell'incarico per l'integrazione della regolarizzazione catastale affidato nell'udienza del 19 novembre 2024 e a conclusione delle indagini e accertamenti necessari, espone con la presente le proprie conclusioni.

Premessa: Quesito posto dal Giudice

.....omissis.....

- regolarizzazione catastale del compendio pignorato in base a quanto esposto dal delegato.

Il delegato, avv. Laura Alezio, evidenzia quanto segue nell'istanza ex art. 591 ter c.p.c. datata 24/09/2025:

.....omissis.....

. Che ad esito dell'esame e studio degli atti presenti nel fascicolo telematico sono emerse diverse difformità identificative dei beni oggetto della vendita.

. Che segnatamente la perizia estimativa a firma Arch. Gelso evidenzia:

1. Sulle particelle 5772 e 5773 insistono fabbricati non censiti.
2. Nella certificazione notarile le dimensioni delle particelle 5772-5773-5777 non corrispondono per dimensioni a quanto indicato nelle visure catastali.

Firmato Da: GELSO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 22909c

3. Nell'atto di pignoramento sono identificate al catasto fabbricati foglio 9 le particelle 5759 sub 1 e sub 2, catastalmente inesistenti.

4. Con frazionamento del 26.06.2013 la particella 20254 è stata frazionata nelle particelle 5771,5772,5773 e 5774 ma non sono di poi state censite le particelle 5772 e 5773 al CF.

. Che la nota di trascrizione del pignoramento, come depositata dal creditore procedente indica:

per i mappali 5772 e 5773 la natura "*ente urbano*" ma come sopra riportato tale ente non risulta censito; la particella 5759 natura di "*ente urbano e area urbana*" ma anch'esse non risultano censite.

. Che secondo il tecnico incaricato occorrerebbe procedere con un'indagine catastale per presentare schede catastali aggiornate per un costo complessivo indicativo di euro 1.000,00.

. Che tali difformità potrebbero di poi incidere sul decreto di trasferimento e sua trascrizione.

. Che già il bene oggetto di esecuzione è per sua natura (dimensioni, collocazione, morfologia) di difficile vendita.

. Che, a modesto parere della scrivente, sarebbe utile per la procedura regolarizzare da subito le difformità richiamando il CTU per poi procedere con il primo tentativo di asta.

.....omissis.....

Risposta da parte del CTU al quesito posto dal Giudice:

. Si presume che nella certificazione notarile le dimensioni delle particelle 5772, 5773 e 5777 non corrispondano a quanto indicato nelle visure catastali per un mero errore di battitura.

. Il fatto che nell'atto di pignoramento siano identificate al catasto fabbricati foglio 9 le particelle 5759 sub 1 e sub 2, catastalmente inesistenti, come viene anche riportato nella certificazione notarile, probabilmente è un errore di riporto. Nell'atto di pignoramento è riportato a pagina 10:

Catasto Fabbricati

Firmato Da: GELSO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 22909c

. Foglio 9 particella 5759 ex particella 2030 subalterno 1 ubicazione via Località Motta snc, Natura F/1, area urbana, consistenza 4.010 mq già piano T categoria A/4 classe 7 consistenza vani 2,5 rendita Euro 90,38;

. Foglio 9 particella 5759 ex particella 2030 subalterno 2 ubicazione via Località Motta snc, Natura F/1, area urbana, consistenza 4.010 mq, già piano T categoria C/2 classe 4 consistenza 84 mq rendita Euro 65,07.

Dovrebbe essere stato riportato:

Catasto fabbricati:

. Foglio 9 particella 5759 (ex particella 2030), via Località Motta snc, categoria F/1, consistenza 4.010 mq, senza rendita [già a) particella 2030 subalterno 1, piano T, categoria A/4, classe 7, consistenza vani 2,5, rendita Euro 90,38 e b) particella 2030 subalterno 2, piano T, categoria C/2, classe 4, consistenza 84 mq, rendita Euro 65,07].

. A seguito del frazionamento pratica n. VA0107077 del 26/06/2013, la particella 2054 è stata frazionata nelle particelle 5771, 5772, 5773 e 5774. Tuttavia, le particelle 5772 e 5773, sulle quali insistono i due fabbricati, non risultano censite al Catasto Fabbricati.

Nel mese di marzo 2024, durante i primi accessi agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valganna, non è stata trovata alcuna pratica edilizia relativa ai due fabbricati tra i documenti resi disponibili per la visione.

Successivamente, nel gennaio 2025, il sottoscritto ha richiesto alla proprietà attuale, società , in liquidazione, se fossero in possesso di elaborati grafici rappresentativi dei fabbricati. In risposta, il 23/01/2025, è stato fornito un elaborato grafico risalente al 2007, che si è poi rivelato essere lo stesso allegato alla pratica edilizia individuata in seguito.

A fronte di questa situazione, è stata sollecitata un'ulteriore verifica presso il Comune, che ha riesaminato l'archivio e individuato una pratica edilizia intestata alla precedente proprietà, [redacted], relativa alla costruzione di una cabina ENEL e di un locale raccolta immondizia sulla ex particella 2054. Nello specifico, si tratta della DIA P.E. n. 122/07, prot. 4950 del 18/12/2007, la pratica che riguarda i due fabbricati in questione.

A seguito delle verifiche effettuate, in data 14/02/2024, il geom. Luca Gamberoni ha provveduto alla costituzione e deposito delle planimetrie catastali al Catasto Fabbricati per i due fabbricati presenti sulle particelle 5772 e 5773, con le seguenti identificazioni:

Firmato Da: GELSO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 22909c

. per la cabina ENEL: foglio 9 particella 5772, via Roncaccio snc piano T, categoria D/1, rendita Euro 110,54;

. per il locale immondizia: foglio 9 particella 5773, via Roncaccio snc piano T, categoria C/2, classe 6, consistenza 11 mq, rendita Euro 11,93.

Durante questa procedura, le particelle sono state necessariamente intestate alla società [redacted]. Questo perché la società risultava ancora formalmente proprietaria della ex particella 2054, che era stata frazionata nel 2013 nelle particelle 5771, 5772, 5773 e 5774. Tuttavia, all'epoca del frazionamento, non era stato completato il procedimento di accatastamento dei due fabbricati esistenti sulle particelle 5772 e 5773, infatti con atto di aggiornamento al catasto terreni n. VA0107077 del 26/06/2013 veniva presentato il frazionamento della particella 2054 con contestuale tipo mappale e inserimento dei corpi di fabbrica identificati nelle particelle 5772 e 5773.

La procedura completa avrebbe dovuto prevedere il deposito delle nuove schede catastali di collegamento al N.C.E.U. con l'inserimento della corretta intestazione di proprietà del bene a [redacted] Procedura conclusa dal geom. Gamberoni come sopra riportato.

Attività necessarie prima del tentativo della vendita:

Le particelle 5772 e 5773 erano fino ad oggi identificate al Catasto Terreni come enti urbani, senza intestazione. Di conseguenza, non risultavano nell'elenco degli immobili in caso di visura per soggetto.

Si presume che tale circostanza abbia portato alla loro omissione nel successivo atto di scissione del 24/11/2014, rogato dal notaio dott. Massimo Malvano, repertorio n. 8061, raccolta n. 4252 (di seguito, "atto Malvano").

Pur non essendo di competenza del sottoscritto, si ritiene che queste siano le procedure necessarie per la regolarizzazione:

- Atto integrativo di rettifica all'atto Malvano, con contestuale aggiornamento catastale, per includere le particelle 5772 e 5773 tra gli immobili trasferiti.
- Rettifica dell'atto notarile di trasferimento della sede sociale del 10/02/2023, rogato dal notaio Piercarlo Colnaghi, repertorio n. 70.200, raccolta n. 35.847, affinché sia coerente con la situazione catastale aggiornata.
- Rettifica del pignoramento e della relativa nota di trascrizione.

Firmato Da: GELSO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 22909c

Conclusioni

Con quanto sopra esposto, lo scrivente CTU confida di avere esaurientemente risposto ai quesiti posti da Giudice e resta comunque a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Varese, il 21 febbraio 2025

Con Osservanza

Arch. Paolo Gelso

ELENCO ALLEGATI

A. DOCUMENTI CATASTALI

A.1 planimetrie catastali

A.2.1 planimetria catastale part. 5772

A.2.2 planimetria catastale part. 5773

A.2 visure storiche

A.2.1 visura storica CF part. 5772

A.2.2 visura storica CF part. 5773

A.3 pratiche catastali di aggiornamento . docfa

A.3.1 docfa completo part. 5772 con ricevuta di avvenuta dichiarazione

A.3.2 docfa completo part. 5773 con ricevuta di avvenuta dichiarazione

B. DOCUMENTI EDILIZI

B.1 pratica edilizia DIA P.E. n. 122/2007

Firmato Da: GELSO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 22909c

Firmato Da: GELSO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 22909c

COMUNE DI VALGANNA
Provincia di Varese
UFFICIO TECNICO
EDILIZIA PRIVATA

Prot. n. 3306
Certificato n. **15**

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Responsabile del Servizio:

- Vista la richiesta in data 11.07.2025 prot. 3252 dell'avvocato Laura Alezio, C.F. LZA LRA 69°58 L682H, con Studio Legale a Varese, Piazza Marsala n. 4, in qualità di delegato alla vendita nell'esecuzione immobiliare – Trib. Varese n. 157/2023, per rilascio Certificato di Destinazione Urbanistica, mappali 5759 – 2031- 2041 – 3217 – 4608 – 5046 – 5047 – 5771 – 5774 – 5775 – 5776 – 5777 – 5778 – 5779 – 5780 – 5813 – 5815 – 5772 - 5773, foglio logico 9, Comune di Valganna;
- Visto il Piano Governo del Territorio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 02.10.2024, pubblicato sul B.U.R.L. n. 11 del 12.03.2025
- Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

che i terreni di cui ai mappali sopra elencati siti in questo Comune, sono azzonati, secondo il P.G.T. vigente, come segue:

mapp. n. 2041 foglio 9 del catasto terreni:
- Zona E1 agricola
- Zona a vincolo paesaggistico
- classe di fattibilità di tutti i terreni, per effetto dello studio geologico aggiornamento ai sensi della L.R. 12/05 s.m.i.: *zona 4c – aree paludose e trobiere – classe di fattibilità 4*
- Zona non percorsa da incendio per gli effetti di cui all'art. 10 c. 1 della Legge 21.11.2000 n. 353.
-

mapp. n. 5046 – 5047 foglio 9 del catasto terreni:
- Fascia di rispetto stradale
- Zona a vincolo paesaggistico
- classe di fattibilità di tutti i terreni, per effetto dello studio geologico aggiornamento ai sensi della L.R. 12/05 s.m.i.: *zona 3g – fasce di rispetto perilacuale o in fregio ad aree di pertinenza idraulica – classe di fattibilità 3*
- Zona non percorsa da incendio per gli effetti di cui all'art. 10 c. 1 della Legge 21.11.2000 n. 353.

mapp. n. 5779 – 5780 – 5777– 5775 – 5776 – 5774 – 5771 -5813 – 4608 - 3217 foglio 9 del catasto terreni:
- Zona C4.1 Residenziale di espansione con piano attuativo – con obbligo di relazione geotecnica

Zona a vincolo paesaggistico
- classe di fattibilità di tutti i terreni, per effetto dello studio geologico aggiornamento ai sensi della L.R. 12/05 s.m.i.: *zona 3g – fasce di rispetto perilacuale o in fregio ad aree di pertinenza idraulica – classe di fattibilità 3*
- Zona non percorsa da incendio per gli effetti di cui all'art. 10 c. 1 della Legge 21.11.2000 n. 353.

mapp. n. 5778 – 2031 – 5759 – 5815 foglio 9 del catasto terreni:
- Zona C4.1 Residenziale di espansione con piano attuativo – con obbligo di relazione geotecnica
- Zona a vincolo paesaggistico
- Boschi trasformabili ai fini urbanistici – PIF Comunità Montana del Piambello
- classe di fattibilità di tutti i terreni, per effetto dello studio geologico aggiornamento ai sensi della L.R. 12/05 s.m.i.: *zona 3g – fasce di rispetto perilacuale o in fregio ad aree di pertinenza idraulica – classe di fattibilità 3*
- Zona non percorsa da incendio per gli effetti di cui all'art. 10 c. 1 della Legge 21.11.2000 n. 353.

mapp. n. 5772 e 5773 foglio 9 del catasto terreni:
- Zona E1 agricola
- Zona a vincolo paesaggistico
- classe di fattibilità di tutti i terreni, per effetto dello studio geologico aggiornamento ai sensi della L.R. 12/05 s.m.i.: *zona 3g – fasce di rispetto perilacuale o in fregio ad aree di pertinenza idraulica – classe di fattibilità 3*
- Zona non percorsa da incendio per gli effetti di cui all'art. 10 c. 1 della Legge 21.11.2000 n. 353.

Si rilascia la presente certificazione, ai sensi dell'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.2001 n. 380.

Valganna, 17 LUG. 2025

Il Responsabile del Servizio
Arch. Giacomo BIGNOTTI

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Monica DAVERIO