

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



con l'intervento di



N° Gen. Rep.

20/2025

Giudice Delle Esecuzioni:

dott. GIACOMO PURICELLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE DI TRE DISTINTI GRUPPI DI IMMOBILI PER I QUALI SI
PROCEDE ALLA REDAZIONE DI TRE PERIZIE CON LA FORMAZIONE DI TRE LOTTI DI
VENDITA DESCRITTI IN TRE DISTINTI FASCICOLI PRECISAMENTE

PRIMO FASCICOLO

LOTTO 1) PRIMA PERIZIA – NEGOZIO IN MESENZANA

SECONDO FASCICOLO

LOTTO 2) SECONDA PERIZIA - FABBRICATO E TERRENI DI VARIA COLTURA IN
MONTEGRINO VALTRAVAGLIA SEZIONE CENSUARIA BOSCO VALTRAVAGLIA

TERZO FASCICOLO

LOTTO 3) TERZA PERIZIA - TERRENO A BOSCO IN CUGLIATE FABIASCO SEZIONE
CENSUARIA FABIASCO

SECONDO FASCICOLO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 002

**Beni immobili in Montegrino Valtravaglia sezione censuaria di
Bosco Valtravaglia**

Esperto alla stima: geom. Giuseppe Francesco Ribera

Email: info@studioribera.it

Pec: giuseppe.ribera@geopec.it1



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Pandorè snc (ora via dei Tassi) – Montegrino Valtravaglia – 21010

Lotto: 002

Corpo: Unico con prati e boschi

Categoria: Vano deposito [C2] in parte trasformato in abitazione (mappale 666)

Dati Catastali: Sezione BO foglio 7 particelle 666 e 1367

2. Possesso

Bene: via Pandorè snc (ora via dei Tassi) – Montegrino Valtravaglia- 21010

Lotto: 002

Corpo: Unico con prati e boschi

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dall'esecutato sig



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Pandorè snc (ora via dei Tassi) – Montegrino Valtravaglia – 21010

Lotto: 002

Corpo: Unico con prati e boschi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: via Pandorè snc (ora via dei Tassi) – Montegrino Valtravaglia - 21010

Lotto: 002

Corpo: Unico con prati e boschi

Creditore Procedente:

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari non esegutati

Bene: via Pandorè snc (ora via dei Tassi) – Montegrino Valtravaglia – 21010

Lotto: 002

Corpo: Unico con prati e boschi

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Pandorè snc (ora via dei Tassi) – Montegrino Valtravaglia - 21010

Lotto: 002

Corpo: Unico con prati e boschi

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Pandorè snc (ora via dei Tassi) – Montegrino Valtravaglia – 21010

Lotto: 002

Corpo: Unico con prati e boschi

Continuità delle trascrizioni: si



PREMESSE DELL'ESPERTO

I beni immobili oggetto di questo lotto dell'esecuzione immobiliare sono posti in zona di media collina, nelle vicinanze dell'abitato di Grantola, e si compongono da un fabbricato per abitazione e per la preparazione di prodotti agricoli, realizzato dalla ristrutturazione di precedente piccolo accessorio costituito da deposito e portico a piano seminterrato e ripostiglio e terrazzo a primo piano, distinto a Catasto Fabbricati con il mappale 666, il quale allo stato attuale si presenta con lavori da ultimare, e da terreni di varia coltura e boschi, oltre che da altri fabbricati accessori, mappale 1367 in parte crollato e mappale 1082, allo stato attuale non utilizzabili, e difficilmente visionabile anche poiché invasi da folta vegetazione.

A Catasto Fabbricati il mappale 666 risulta impropriamente ancora intestato a [REDACTED] nata [REDACTED] per la quota di 3/15 ed alla stessa signora [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 12/15 in regime di [REDACTED] o [REDACTED],

con atto in data 26 giugno 2006 repertorio 198265/12815 del dott. [REDACTED] lo hanno permutato con [REDACTED] pertanto intestazione da regolarizzare, da cui si evidenzia la necessità della presentazione dell'inerente domanda di voltura.

Il mappale 1367 in origine in termini catastali era costituito da un piccolo fabbricato accessorio con area graffiata, il tutto identificato col mappale 669 della complessiva superficie di m²1620, il quale con Tipo Mappale del 16 ottobre 1986 pratica n. VA005966 è stato frazionato nelle particelle 669 della superficie di m² 1.612 e 1367 della superficie di m² 8, con attribuzione per entrambi a Catasto Terreni della qualità Ente Urbano. Il mappale 1367 poi veniva identificato anche a Catasto Fabbricati, ma non il mappale 669, il quale peraltro senza alcuna intestazione nominativa catastale era stato acquistato dall'esecutato con atto in data 26 giugno 2006 trascritto il 18 luglio 2006 ai numeri 17520/10560. Mappale che non è stato compreso nel pignoramento, anche se la sua consistenza è presente nell'ambito locale ed all'interno della recinzione. Mancanza che con istanza in data 11 marzo 2025 il sottoscritto aveva segnalato per la quale parte procedente in data 23 giugno 2025 ha chiesto che il Giudice disponga che il CTU proceda alla stima del compendio senza tener conto del mappale 669.

Si precisa inoltre che la mappa riporta tra i mappali 662, 661, 1082 e 1057 il mappale 888, ora non più riportato a Catasto Terreni, il quale figurava descritto a pagina 92 per la superficie di Are 1,30 e che con nota di variazione in data 1^a luglio 1939 n. 8 è stato soppresso ed unito al mappale 661, della superficie di Are 10,30, così da far assumere al mappale 661 superficie di Are 11,60. Unione tra mappali descritta nei registri a pagina 92 ed impropriamente non riportata nella mappa.

E' inoltre da rilevare e da portare a conoscenza che allo stato attuale l'accesso alla quasi totalità dei beni in oggetto avviene da percorso sterrato con infisso cartello "via Dei Tassi" che si diparte da via Pandorè e proseguendo sui mappali 648, 649 e 650 con tratteggi sulla mappa di "strada cavedagna" riportati in mappa, raggiunge il cancello di ingresso alla proprietà. Gli atti di acquisto non riportano costituzioni di servitù, ad eccezione di atto di permuta in data 26 giugno 2006 nel quale è scritto che il sig. [REDACTED] ha ricevuto copia di atto di costituzione di servitù, senza l'indicazione dei mappali gravati, e dei dati di trascrizione, ma con la sola registrazione.

In termini di intestazione catastale il fabbricato mappale 666 risulta ancora a nome dei danti causa dell'esecutato, per cui dovrà essere presentata la relativa istanza di rettifica.

A sud del fabbricato mappale 666 è stata installata serra-tunnel di ampia consistenza, non dichiarata agli uffici comunali e non tracciata nella mappa e nemmeno dichiarata e censita a Catasto Fabbricati.



**Comune in Montegrino Valtravaglia – sezione censuaria di Bosco Valtravaglia
Lotto 002**

via Pandorè (ora via dei Tassi) Montegrino Valtravaglia – 21010

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

LOTTO 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Fabbricato a destinazione in parte agricola ed in parte residenziale su due piani, descritto ancora di qualità deposito ed altra unità di qualità deposito, di fatto crollata, oltre terreni e boschi nel contesto.

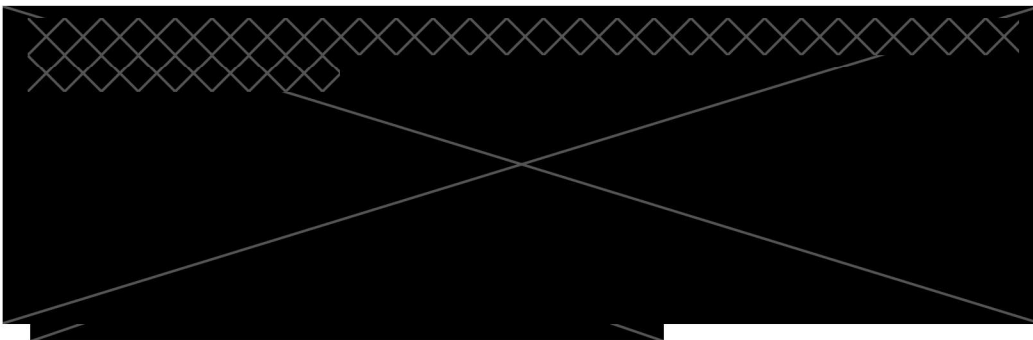
Identificativo corpo: A.

Abitazione non censita [ancora Categoria C/2] sita in Montegrino Valtravaglia – 21010

Prima unità: a piano terra (ovvero seminterrato) composta da portico, locale lavorazione prodotti agricoli, disimpegno, cella, stagionatura formaggi, bagno, locale vendita e degustazione ed al piano primo (ovvero piano terra) da terrazza, soggiorno, bagno, due camere.

Fabbricato di proprietà [REDACTED] come da titoli di provenienza in seguito riportati, che a Catasto Fabbricati risulta ancora a nome dei suoi danti causa

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:



Descrizione:

Comune di Montegrino Valtravaglia

Vano deposito: Sezione BO Foglio 7, Mappale 666 – Categoria C/2, classe 5, consistenza 71 m² superficie catastale totale 61 m², rendita € 73,34, via Bosco Sole T.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione Toponomastica del 15/09/2014 Pratica n. VA0137544 in atti dal 15/09/2014 Variazione di toponomastica (n. 57276.1/2014)
- Variazione del 18/09/2006 Pratica VA0201308 in atti dal 18/09/2006 Rettifica d'Ufficio (n. 15151.1/2006)



Planimetria catastale presentata in data 4 maggio 1987 della quale è stata acquisita copia

Fabbricato ed area pertinenziale descritto anche a Catasto Terreni della sezione censuaria di Bosco Valtravaglia con il mappale 666 Ente Urbano della superficie di m² 2.500

Seconda unità: unità ad uso accessorio, in parte crollato così descritto.

el diritto:



titolare del diritto di piena proprietà per l'intero

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di 

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:



nato a  Codice Fiscale 



proprietà per 1/1 Regime: bene personale

Descrizione:

Comune di Montegrino Valtravaglia

Vano deposito: Sezione BO Foglio 7, Mappale 1367 – Categoria C/2, classe 6, consistenza 13 m² superficie catastale totale 15 m², rendita € 16,11, via Pandore Piano T.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione d'ufficio del 29/10/1999 in atti dal 2/11/1999 Rettifica cls Automatico (istanza P.F. 1998 (n. 19970/1999)
- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- Classamento automatico del 07/04/1987 in atti dal 13/07/1993 (n. 43/1987)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Planimetria catastale presentata in data 7 aprile 1987 della quale è stata acquisita copia

Fabbricato descritto anche a Catasto Terreni della sezione censuaria di Bosco Valtravaglia con il mappale 1367 Ente Urbano della superficie di 8 m²

Nel contesto della recinzione vi è anche il mappale 669, originariamente graffato a questa unità, però non compreso nel pignoramento.

Particelle di terreno poste per la quasi totalità nel medesimo contesto, così descritte a Catasto Terreni di Montegrino Valtravaglia sezione censuaria di Bosco Valtravaglia.

intestazione:



Proprietà per 1/1 Regime: bene personale



Foglio Logico 9

mappale	qualità	classe	m²	r.d. €	r.a. €
536	Bosco Ceduo	2	440	0,34	0,14
537	Bosco Ceduo	4	1.810	0,47	0,56
538	Bosco Ceduo	2	1.340	1,04	0,42
655	Bosco Ceduo	3	700	0,18	0,22
657	Bosco Ceduo	3	310	0,08	0,10
661	Prato Arborato	3	1.160	0,90	0,96
662	Prato Arborato	2	1.640	2,12	2,12
706	Bosco Ceduo	2	380	0,29	0,12
709	Bosco Ceduo	3	2.950	0,76	0,91
759	Bosco Ceduo	3	1.980	0,51	0,61
1081	Bosco Ceduo	3	850	0,22	0,26
1082	Prato Arborato	3	2.810	2,18	2,32
668	Prato Arborato	1	580	1,20	1,20
988	Prato Arborato	1	310	0,64	0,64
989	Prato Arborato	1	280	0,58	0,58
667	Prato Arborato	1	1.810	3,74	3,74
758	Prato Arborato	2	930	1,20	1,20
651	Prato	2	400	0,52	0,52
652	Prato	3	310	0,24	0,26
653	Prato	3	200	0,15	0,17
663	Semin. Arbor.	2	1.180	3,35	3,05
665	Prato Arborato	2	690	0,89	0,89
704	Bosco Ceduo	2	1.860	1,44	0,58
705	Bosco Ceduo	2	650	0,50	0,20
	Totali m²		25.570		

Il mappale 669, Ente urbano della superficie di m² 1.612 pur essendo di proprietà dell'esecutato e posto all'interno della recinzione non può essere descritto e nemmeno valutato in quanto non compreso tra i beni pignorati.

Rilevato che nelle vicinanze del fabbricato mappale 666 è stata installata una serra a tunnel ricoperta da telo in materiale plastico sostenuto da tubi metallici ricurvi fissati nel terreno, lunga circa 20,00 metri e larga circa 9,00 metri, di altezza al colmo della volta di metri 4,00 e nella parte bassa di circa metri 2,00, non dichiarata al comune ed a Catasto dei Fabbricati. Accessorio che potrà sussistere solo per lo svolgimento di attività agricola, previe le opportune verifiche e pareri in ambito comunale, anche perché ubicata in area vincolata ex lege 1497/1939 e sue modifiche. Si evidenzia pertanto che nel caso di un eventuale acquisto all'asta pubblica di un operatore che svolge attività nell'ambito agricolo, potrà procedere alla regolarizzazione nei termini che saranno indicati dal comune, mentre nel caso di acquisto da parte di altri soggetti dovrà essere rimossa.



un fabbricato accessorio, non descritto a Catasto dei Fabbricati, graffato al mappale 1082 di qualità Prato Arborato, il quale



nell'atto in data 9 ottobre 2010, di cui in seguito, è stato definito piccola cascinetta un tempo adibita ad uso agricolo quale ricovero di bestiame e fieno, delle dimensioni esterne di metri 4,55 x 4,35.

Precisato inoltre che la mappa riporta compresa tra i mappali 662, 661, 1082, 667, la particella identificata con il numero 888 che però nei registri di Catasto Terreni risulta essere stata soppressa ed unita al mappale 661.

L'atto di acquisto non riporta le modalità di accesso agli immobili in oggetto, i quali allo stato attuale sono raggiungibili da percorso sterrato denominato via dei Tassi, presumibilmente posto nel sedime di una cavedagna tracciata nella mappa, che si diparte da via Pandorè, che insiste su particelle di terreno di proprietà di terzi.

Coerenze a corpo dei mappali 536, 537, 538, 655, 657, 661, 662, 706. 709, 759, 1081, 1082, 668, 988, 989, 666, 667, 758, 651, 652, 653, 663, 665, 704, 705, partendo da nord.

Strada con al di là il mappale 647, mappali 669, 703, valle, mappali 708, 707, 660, 941, 656, 1026, 530, strada, mappali 535, 541, 540, 539, 122, 650.

Coerenze del mappale 1367

Mappale 621 e per tre lati mappale 669.

Coerenze del mappale 759

Mappale 943, 757, 760, 839 e valle.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (04.04.2025) sono risultate le seguenti irregolarità catastali: il fabbricato mappale 666 deve essere oggetto di variazione con Tipo Mappale a Catasto Terreni e dichiarato a Catasto Fabbricati secondo la sua attuale consistenza; la serra a tunnel nel caso di acquisto di soggetto che opera in ambito agricolo dovrà essere inserita in mappa e dichiarata a Catasto dei Fabbricati; dovrà essere fatta correggere la mappa di Catasto Terreni con l'accorpamento del mappale 888 con il mappale 661.

(All. 2 A: ultime schede catastali in atti a Catasto Fabbricati dal 4 maggio 1987 e 7 aprile 1987 estratte dallo scrivente in data 27 febbraio 2025; visure catastali estratte dallo scrivente, estratti di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona di media collina, posta nelle vicinanze del territorio di Grantola, raggiungibile da strada di piccolo calibro con tornanti.

Area urbanistica:

In aree agricole e boschive.

Principali collegamenti pubblici:



Non vi sono mezzi pubblici che transitano in zona, con la possibilità di poter usufruire di quelli al servizio del comune di Grantola, oppure con automobile raggiungere le provinciali che transitano a valle.

Servizi offerti dalla zona:

Sono usufruibili quelli posti in Montegrino Valtravaglia e nei vicini centri.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 002

Lo scrivente ha effettuato sopralluogo con il custode giudiziario in data 4 aprile 2025 presente il sig. [REDACTED] nel corso del quale lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "B". Ulteriore sopralluogo è stato eseguito dal sottoscritto il 10 giugno 2025.

In tali momenti gli immobili sono risultati occupati dall'esecutato.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 27 marzo 2025 **non** risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto, dante causa gli esecutati.

(all. B: Verbale di sopralluogo, ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 27 febbraio 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 Giudiziale:** iscritta a Varese in data 25 maggio 2015 ai numeri 6757/1023 derivante da Decreto Ingiuntivo, atto del 17 aprile 2015 repertorio 1344 del Tribunale di Varese a favore di "[REDACTED]" con sede in Bracciano (Roma) codice fiscale [REDACTED], a carico del solo esecutato [REDACTED] per il diritto di proprietà per 1/1, dell'immobile mappale 666 parte dei beni in oggetto, correttamente identificato.
Importo capitale: € 31.200,00



Importo complessivo: € 33.000,00

Interessi: € non indicati

Spese: € 1.800,00

Tasso interesse annuo: non indicato

A margine della nota sono presenti annotazioni riferite agli importi indicati per ipoteca.

- ✓ **Ipoteca Giudiziale:** iscritta a Varese in data 9 gennaio 2025 ai numeri 297/40 derivante da Decreto Ingiuntivo, atto del 24 ottobre 2023 repertorio 755 del Tribunale di Varese a favore di "██████████ srl" con sede in Conegliano (TV) codice fiscale ██████████, a carico del solo esecutato ██████████ per il diritto di proprietà per 1/1, dei seguenti immobili posti in comune di Cugliate Fabiasco sezione Fabiasco mappale 1188, Montegrino Valtravaglia sezione Bosco Valtravaglia mappali 1367, 651, 652, 653, 663, 665, 667, 668, 704, 705, 758, 988, 989, 1081, 1082, 536, 537, 538, 655, 657, 661, 662, 706, 709, 759, 666, Mesenzana mappale 727 sub. 531, correttamente identificati.

Importo capitale: € 91.688,57

Importo complessivo: € 97.000,00

Interessi: € non indicati

Spese: € 5.311,43

Tasso interesse annuo: non indicato

A margine della nota sono presenti annotazioni riferite agli importi indicati per ipoteca.

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 16 gennaio 2025 repertorio 119 UNEP Tribunale di Varese **trascritto a Varese il 5 febbraio 2025 ai numeri 1939/1410** promosso da "██████████" con sede in Conegliano (TV) codice fiscale ██████████ contro l'esecutato ██████████ per il diritto di proprietà degli immobili in Mesenzana mappale 727 sub. 531, Montegrino Valtravaglia sezione Bosco Valtravaglia mappali 1367, 536, 537, 538, 651, 652, 653, 655, 657, 661, 662, 663, 665, 667, 668, 704, 705, 706, 709, 758, 759, 988, 989, 1081, 1082, 666, Cugliate Fabiasco sezione Fabiasco mappale 1188 correttamente identificati.
- Nell'atto di pignoramento è riportato importo complessivo della somma a garanzia di € 97.000,00.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. 2 C: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 27 febbraio 2025)



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Lotto 002****Spese scadute:**

Beni immobili che non sono parte di condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: / nulla

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Avvertenze ulteriori:**5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Immobili che non sono parte di condominio

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 all'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 27 febbraio 2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Atti di acquisto e storie ventennali dei beni in oggetto. Per un motivo di ordine descrittivo si riportano nel seguito di ogni acquisto i dati di provenienza con riferimento al ventennio.

- Dei mappali 667 e 758

Acquisto da [REDACTED] **al punto b.a** dell'atto di permuta in data 26 giugno 2006 repertorio n. 198265/12815 del dott. Alfonso De Gennaro, registrato a Luino il 17 luglio 2006 al numero 804 volume 1T, **trascritto a Varese il 18 luglio 2006 ai numeri 17520/10560.**

[REDACTED] acquistati dai signori [REDACTED] e [REDACTED] d [REDACTED]
[REDACTED] in data 27 [REDACTED] e [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] el dott. [REDACTED]
[REDACTED] registrato a Gavirate il 19 marzo 1986 al n. 1141 volume 206,
trascritto a Varese il 29 marzo 1986 ai numeri 4200/3423.
In atto così descritto: "Terreno denominato Tassera".

- Dei mappali 666, 651, 652, 653, 663, 665, 704, 705

Acquisto da [REDACTED] e [REDACTED] **al punto b.b.** dell'atto di permuta in data 26 giugno 2006 repertorio n. 198265/12815 del dott. [REDACTED]
[REDACTED], registrato a Luino il 17 luglio 2006 al numero 804 volume 1T, **trascritto a Varese il 18 luglio 2006 ai numeri 17520/10560.**

Descrizione riportata in atto: *Appezamento di terreno con soprastante piccolo fabbricato su due piani, ad uso ripostiglio e deposito con portico e soprastante terrazzo.*

- Immobili pervenuti [REDACTED]

- per la quota di 2/15 per successione da [REDACTED] deceduto il 28 luglio 1977, dichiarazione di successione registrata a Luino il giorno 1^a dicembre 1977 al numero 87 volume 309, trascritta a Varese il 24 marzo



1978 ai numeri 3349/2891; rilevato che non risulta trascritta accettazione di eredità

- per la quota di 1/15 per successione [redacted] ceduta il 6 gennaio 1991, dichiarazione registrata [redacted] 91 al numero 25 volume 354, trascritta a Varese il 10 marzo 1992 ai numeri 4155/3097; rilevato che risulta trascritta accettazione espressa di eredità con atto in data 10 giugno 1991 repertorio n. 29438 del dott. [redacted] trascritto a Varese il 2 luglio 1991 ai numeri 8651/6194;

- per la quota di 12/15 di proprietà dei signori [redacted] visto da [redacted] con atto in data 10 ottobre 1991 repertorio n. 30197 e 30198 del dott. [redacted], registrato a Gavirate il 25 ottobre 1991 al numero 1164 serie 2V, trascritto a Varese il 5 novembre 1991 ai numeri 13710/9823.

- Dei mappali 1367, 668, 988, 989 (e 669).

Acquisto dalla signora [redacted] **al punto b.c** dell'atto di permuta in data 26 giugno 2006 repertorio n. 198265/12815 del dott. [redacted] registrato a Luino il 17 luglio 2006 al numero 804 volume 1T, **trascritto a Varese il 18 luglio 2006 ai numeri 17520/10560.**

In atto beni così descritti: appezzamento di terreno con soprastante fabbricato ad uso ripostiglio;

[redacted] nota [redacted] dai signori [redacted] data 4 settembre [redacted] repertorio n. [redacted] del dott. [redacted] registrato a Gavirate il 17 settembre 2002 al n. 1805 serie [redacted], trascritto a Varese il 20 settembre 2002 ai numeri 18664/12846. *La nota di trascrizione non riporta ulteriori descrizioni*

Nell'atto di permuta in data 26 giugno 2006 al punto 1) è scritto quanto segue. Le porzioni immobiliari di cui sopra vengono alienate e acquistate a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni attinenza e pertinenza, ragioni ed oneri afferenti, con tutte le servitù attive e passive quali competono ed incombono alle parti permutanti in forza dei titoli e del possesso ed inoltre con tutti i patti e le condizioni risultanti dai titoli di provenienza; in particolare i signori [redacted] comunicano al sig. [redacted] che se ne dichiara edotto per averne avuta copia, della convenzione privata per la costituzione della servitù di passo carraio stipulata in data 28 marzo 1996, registrata a Luino il 9 aprile 1986 al n. 481. Mod. 3.

- Dei mappali 536, 537, 538, 655, 657, 661, 662, 706, 709, 759, 1081, 1082.

Acquisto dal comune di Grantola con atto in data 9 ottobre 2010 repertorio n. 1257 del Segretario Comunale del comune di Grantola dott. Ottavio Verde, **trascritto a Varese il 22 dicembre 2010 ai numeri 23072/14178.**

Beni così in atto descritti: La piena proprietà di appezzamenti di terreno identificato a mappali numero 536, 537, 538, 655, 657, 661, 662, 706, 709, 759, 1081, 1082 in comune di Montegrino Valtravaglia; trattasi di area boschiva, posta sul versante destro della valle formata dal torrente Grantorella, di complessivi mq. 16.370 formata dai mappali 536, 537, 538, 655, 657, 661, 662, 706, 709 [redacted] te inseriti nel vincolo idrogeologico. I mappali succitati sono adiacenti [redacted] l'altro, ad eccezione del mappale 709 di mq. 2.95 [redacted] appena [redacted] s an e [redacted] a resto della proprietà, separato solo da due mappali il 704 e il 708) e dal mappale 759



di mq 1980, che si trova nettamente isolato rispetto al resto della proprietà. L'area coesa è pertanto formata dai mappali 536, 537, 538, 655, 657, 661, 662, 706, 1081, 1082 e consta di una superficie pari a mq 11.440; essa confina partendo da Nord-Est in senso orario con la strada comunale che dalla località Pandorè sale a Bosco Valtravaglia con i seguenti mappali: 535, 541, 540, 539, 1224, 653, 663, 705, 704, 708, 707, 580, 941, 656, 1026, 530 (ex casa di riposo); centralmente alla suddetta area è situato il mappale 888 che non fa parte della proprietà del comune di Grantola. Sul mappale 1082 esiste un fabbricato rustico (non censito all'urbano) trattasi di piccola cascinetta un tempo adibita ad uso agricolo quale ricovero bestiame e fieno. Detto rustico, posto su due livelli, si trova in condizioni di abbandono, è formato da muratura perimetrale in pietrame avente spessore di circa cm 40, con tetto a due falde in struttura lignea e manto di copertura in coppi, lattoneria in lamiera sul lato a valle e pvc sul lato a monte, tale copertura non è in buone condizioni. La soletta intermedia è in latero cemento sostenuta da putrelle in ferro tipo IPE, il pavimento del piano terreno (stalletta) è in battuto di cemento. Da entrambi i livelli si accede direttamente dal terreno attraverso due portine in legno. Le dimensioni esterne del fabbricato sono di metri 4,55 x metri 4,35, mentre le altezze interne sono al piano terra di metri 2,10 e al piano primo di metri da un minimo di metri 1,60 ad un massimo di metri 2,30 al colmo, l'accesso alla proprietà avviene attraverso un passo carraio dal mappale 530 (ex casa di riposo). Il mappale 709 confina in senso orario a partire da ovest con il mappale 708, 704, 703 e con il corso del torrente Riale e torrente Grantorella e il mappale 759, posto più a monte in direzione est, rispetto al resto della proprietà, confina in senso orario a partire da ovest con il mappale 943, 757, 760, 839 e il torrente Piana. Trattasi di terreni boscati in forte declivio con presenza di alberi in prevalenza di robinia e castagno. Prezzo pagato € 31.000,00.

del [REDACTED]
[REDACTED] con atto in data 18 novembre 1988 repertorio n. 824 del Segretario comunale del comune di Grantola dott. Filippo Ventrella, registrato a Luino il 24 febbraio 1989 al numero 190, trascritto a Varese il 3 maggio 1991 ai numeri 6347/4496.
La nota di trascrizione riporta, "Fabbricato rurale di circa mq 20 insistente sul mappale 1082

(all. 2 D Copia atti e note di trascrizione sopra indicati-

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Come scritto nei rispettivi punti

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Montegrino Valtravaglia in data 7 aprile 2025 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

Dall'accesso svolto il 26 maggio 2025 sono state rilevate le seguenti pratiche



edilizie, precisato che l'originaria costruzione degli accessori mappali 666, 1367 e 1082 è riferibile ad epoca antecedente il 1^a settembre 1967.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, sono state visionate le seguenti pratiche edilizie.

- Denuncia di inizio Attività a nome Cascina Pandorè d. [REDACTED] in data 5 giugno 2007 protocollo 3781 per sistemazioni i [REDACTED] rni alla proprietà e recinzioni; lavori dichiarati iniziati il 29 ottobre 2007;
- Autorizzazione Paesaggistica per Sistemazione Ingressi carrai esistenti e recinzioni riferita ad istanza presentata in data 5 giugno 2007 sulla quale vi è annotazione Rec. N. 261/07 del 21/06/07 al 6/7/07
- Comunicazione presentata dal sig. [REDACTED] protocollata in data 16 novembre 2007 al numero 6980 [REDACTED] a serra amovibile di carattere stagionale per il ricovero provvisorio delle pecore della superficie di circa mq. 41,00 (5,40 x 7,60). Il relativo grafico riporta lo schizzo di una figura geometrica di tali dimensioni in posizione ipotizzabile tra i mappali 666 e 667, ove ad oggi non è stata visionata l'esistenza di tale accessorio.
- Autorizzazione Paesaggistica n. 544/10 pubblicata dal 30/10/2010 al 13/11/2010 prot. 6463 Aut. P. 22/2010 rilasciata [REDACTED] per opere consistenti in Nuova stalla caprini-ovini, tettoia, foraggi, concimaia e ristrutturazione fabbricato residenziale, via Pandorè, mappali 666, 667, 758, 988, 989, 668, 6669, 1367 di Bosco;
- Permesso di Costruire Pratica Edilizia 22/2010 in data 3 dicembre 2010 a nome [REDACTED] per Nuova stalla caprini-ovini, tettoia foraggi, concimaia, ristrutturazione fabbricato residenziale mappali 1367, 666, 667, 668, 669, 758, 988, 989; lavori dichiarati iniziati in data 20 ottobre 2011.
Il relativo grafico rappresenta intervento in zona ove vi è l'accessorio 1367 per la realizzazione di fabbricato ad uso agricolo con box, paddok, concimaia ecc. ed intervento ad altro accessorio mappale 666.
Gli inerenti lavori edilizi sono risultati essere stati eseguiti solo nel fabbricato accessorio mappale 666.

E' risultata altra pratica per la quale in data 11 ottobre 2007 era stata rilasciata Autorizzazione paesaggistica per la Costruzione stalla per caprini e ovini abitazione e ricovero becchi sull'area ai mappali 666, 668, 669, 758, 988, da ritenersi superata in quanto non è risultato in rilascio del relativo Permesso di Costruire.

Nelle vicinanze del fabbricato mappale 666 è stata installata una serra-tunnel in materiale plastico sostenuta da elementi ricurvi metallici, che previo esame eseguiti presso l'ufficio tecnico comunale, potrà sussistere solo per lo svolgimento di attività agricola, ovvero da rimuovere per altri soggetti.

(allegati sotto 2 E: istanza accesso atti edilizi, denuncia di inizio Attività 5 giugno 2007 con, parte del grafico di progetto, autorizzazione paesaggistica e dichiarazione inizio lavori; dichiarazione in data 16 novembre 2007, autorizzazione paesaggistica. 544/2010, Permesso di Costruire 22/2010 parte del grafico di progetto, comunicazione inizio lavori)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale



Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (4 aprile 2025 e 10 giugno 2025) è risultato quanto segue:

- i lavori edilizi per la recinzione riportati nei progetti edilizi per la posa dei cancelli di ingresso e recinzioni sono stati eseguiti;
- sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione nell'accessorio mappale 666 con alcune difformità interne per maggior superficie di bagno nel piano inferiore e diverso posizionamento di alcuni tavolati e all'esterno diversità nella posa di alcuni serramenti; al piano superiore al di sopra del bagno e antistante disimpegno è stata posata una piccola soletta con la formazione al di sotto della copertura di un ripostiglio di limitata altezza e non direttamente collegata con il sottostante piano.
- non è risultata alcuna pratica edilizia per la posa della serra tunnel.
- l'accessorio mappale 1367, per quanto visionabile poiché invaso da folta vegetazione, allo stato attuale non riveste più alcuna rilevanza, così come l'accessorio graffato al mappale 1082.

Per le difformità rilevate nel fabbricato mappale 666, e per completarlo, dovrà essere presentata sanatoria, con spesa complessiva, compresa sanzione, che si indica in complessivi € 3.000,00.

Per la regolarizzazione della serra tunnel da parte di soggetto che opera in ambito agricolo, si ipotizza spese complessive di € 5.000,00.

Medesima somma che si indica per una eventuale sua rimozione e smaltimento delle macerie.

In termini catastali, per il fabbricato mappale 666 dovrà essere presentata a Catasto Terreni denuncia di Variazione Tipo Mappale e pratica Docfa presso Catasto Fabbricati per un costo complessivo di € 3.000,00.

Dovrà anche essere presentata istanza a Catasto Fabbricati per la correzione dell'inesatta intestazione del fabbricato mappale 666, con spesa onnicomprensiva di € 300,00.

Gli immobili oggetto della presente, come da Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Montegrino Valtravaglia in data 28 marzo 2025, secondo il vigente PGT comunale, sono inseriti nelle seguenti zone: mappali 536, 537, 538 E2 aree boschive, mappale 651 E1 aree agricole, mappale 652 per il 70% in E2 aree boschive e per il 30% E1 aree agricole, il mappale 653 per il 90% E2 aree boschive e per il 10% E1 aree agricole, i mappali 655, 657, 661, in E2 aree boschive, il mappale 662 per il 94% E2 aree boschive e per il 6% E1 Aree agricole, i mappali 663, 665, 666 in E1 aree agricole, il mappale 667 per il 93% E1 aree agricole e per il 7% E2 Aree boschive, i mappali 668 e 669 in E1 aree agricole, i mappali 704, 706, 708, 708 in E2 aree boschive, il mappale 758 E1 aree agricole, il mappale 759 E2 aree boschive, i mappali 988 e 989 in E1 aree agricole, i mappali 1081 e 1082 in E2 aree boschive, il mappale 1367 E1 aree agricole. Mappali tutti posti in zona agricola e in zona boschiva.

(allegato sotto 2 F Certificato di destinazione urbanistica)

Descrizione: di cui al punto A



Beni immobili denominati Cascina Pandorè di [REDACTED] ai quali si accede da via Pandorè, strada che prende corpo e sale verso monte in zona periferica dell'abitato di Grantola, e dopo alcuni tornanti e passaggi in aree anche boschive raggiunge un tratto quasi rettilineo ove prende corpo un percorso stradale sterrato definito con cartello via dei Tassi, al termine dei quali vi sono due cancelli con passo carraio che immettono nella proprietà, costituita da parti a prato e parti a bosco. Nelle vicinanze degli ingressi vi è un fabbricato, già accessorio agricolo, su due piani non tra loro collegati ma singolarmente accessibili tramite scala esterna che supera il loro dislivello, costituiti da: nel piano più basso da portico di accesso, locale lavorazione prodotti agricoli, bagno, disimpegno. Locale vendita e degustazione; al piano superiore da ampio soggiorno con parte cottura, disimpegno, bagno una camera e terrazza al di sopra del sottostante portico.

Fabbricato realizzato dalla ristrutturazione di precedente accessorio agricolo, costruito in muratura di tipo tradizionale, solaio in latero cemento, copertura con tetto a capanna con tegole di cotto poggianti su struttura di legno. Al di sotto del colmo è stata realizzato uno spazio non direttamente accessibile ed utilizzato come piccolo deposito, facciate esterne rivestite con pietra a spacco. Presenta serramenti di legno, pavimenti in gres ceramico, riscaldamento con camino a legna anche se vi è la presenza di caldaia a gpl, dichiarata non più funzionante. Un bagno per ogni piano, rivestiti in ceramica e completi di tutti gli accessori.

Fabbricato che si presenta con lavori non completamente ultimati per serramenti e servizi e parti interne.

Nel contorno area non pianeggiante in quanto su falda di collina della complessiva superficie di m² 27.970.

Zona periferica e di collina raggiungibile solo da stretta strada in salita che prende corpo da Grantola con percorso fino a zona periferica di Bosco Valtravaglia nella quale non transitano mezzi per il trasporto pubblico, anche se la strada provinciale che porta verso Luino o Varese e facilmente ed in poco tempo raggiungibile.

Per i rustici mappali 1382 e 1082 i quali allo stato attuale non sono utilizzabili si attribuisce valore a corpo di € 1.000,00.

Il fabbricato mappale 666 si presenta, per quanto realizzata con discrete finiture.

H. interna piano inferiore metri 2,40 e piano superiore circa metri 3,50 al colmo e metri 2,70 all'imposta.

Superfici piano inferiore m² 70 e m² 28 portico, medesime per il piano superiore.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 122.00.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, ristrutturata qualche anno fa con materiali e finiture di design e buona qualità.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette



imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

Plafoni (componente edilizia):	Controsoffittati, rasati e tinteggiati. Falda di legno
Pareti (interne):	intonacate e tinteggiate
Rivestimento (componente edilizia):	Rivestimento ceramica. Ubicazione: bagni condizione: normali
Pavim. Interna	materiale: gres ceramico Condizioni: normali
Infissi esterni:	tipologia: serramenti a battente in legno condizioni: normali protezione: nessuna
Infissi interni:	tipologia: a battente in legno condizioni: buone
Porte di primo ingresso:	tipologia e materiale: portoncino in legno condizioni: normali
Impianti: Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica. Certificazioni: non rinvenute
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice
Aria/Condizionata (impianto):	Non presente
Acqua calda sanitaria (impianto):	tipologia: allo stato attuale non presente Certificazioni: non rinvenute
Termico (impianto):	tipologia: stufa a legna condizioni: Certificazioni: non rinvenute
Allarme (impianto):	Presente
TV:	
Citofono (impianto):	videocitofono non presente
Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):	In pietra tagliata a spacco. condizioni: buone
Atrio e parti comuni (componente edilizia):	non presente condizioni: buone
Portone di ingresso:	2 Cancelli metallici con passo carraio



Portineria Presenti

Ascensore (impianto): Non presente

Stato di conservazione
interna del bene: normale

Stato di conservazione
e manutenzione parti normali
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</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Laboratori	Piano inferiore	70	60%	42,00
Abitazione	Piano superiore	70	100%	70,00
Portico e terrazza	Fino a 25 m²	25	30%	7,50
Portico e terrazza	Oltre 25 m²	31	10%	3,10
TOTALE		196,00		122,60 Arrotondata 122,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto 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;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – per fabbricati abitabili in buono stato riporta valori a m² da € 700,00 a € 950,00
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2024 per immobili in Montegrino Valtravaglia riporta valori a m² da € 840,00 a € 950,00.
 - Trattasi di zona urbanistica per la quale al momento attuale non sono riportate proposte di vendita di immobili.
 - Per quanto concerne il valore dei terreni si utilizzano i valori determinati dalla Commissione Provinciale Espropri della provincia di Varese per terreni agricoli.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo 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.

Per il fabbricato mappale 666, nel suo stato attuale considerate le opere di finitura ancora da eseguire, si indica complessivo valore a corpo di € 900,00.

Il valore della serra tunnel deve intendersi compreso in quello dei terreni.

Il valore degli accessori mappali 1367 e 1082 viene attribuito a corpo in complessivi € 1.000,00.

Per i terreni si attribuiscono i valori agricoli medi determinati dalla Commissione Espropri della provincia di Varese valevoli per l'anno 2025.

Comune di Montegrino Valtravaglia – Regione Agraria 2



Non si attribuisce alcun valore all'area nuda mappale 669 in quanto escluso dai beni pignorati-

SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI TERRENI

Mapp.	Qualità	m²	Valore € m²	Valore
536	bosco ceduo	440	1,74	765,60
537	bosco ceduo	1.810	1,74	3.149,40
538	bosco ceduo	1.340	1,74	2.331,60
655	bosco ceduo	700	1,74	1.218,00
657	bosco ceduo	310	1,74	539,40
661	prato arborato	1.160	5,40	6.264,00
662	prato arborato	1.640	5,40	8.856,00
706	bosco ceduo	380	1,74	661,20
709	bosco ceduo	2.950	1,74	5.133,00
759	bosco ceduo	1.980	1,74	3.445,20
1081	bosco ceduo	850	1,74	1.479,00
1082	prato arborato	2.810	5,40	15.174,00
668	prato arborato	580	5,40	3.132,00
988	prato arborato	310	5,40	1.674,00
989	prato arborato	280	5,40	1.512,00
667	prato arborato	1.810	5,40	9.774,00
758	prato arborato	930	5,40	5.022,00
651	Prato	400	5,40	2.160,00
652	Prato	310	5,40	1.674,00
653	Prato	200	5,40	1.080,00
663	seminativo arborato	1.180	6,26	7.386,80
665	prato arborato	690	5,40	3.726,00
704	bosco ceduo	1.860	1,74	3.236,40
705	Bosco ceduo	650	1,74	1.131,00
666	E. U. parificato prato	2.400	5,40	12.960,00
	Totali	27.970		103.484,60



8.3 Valutazione corpi: Lotto 002**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Fabbricato mappale 666	122	€ 900,00	€ 109.800,00
Accessori mappali 1382 e 1082		A corpo	1.000,00
Terreni			103.484,60
TOTALE			€ 214.284,60

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 214.284,60
Valore corpo	€ 214.284,60
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 214.284,60
Valore complessivo diritto e quota	€ 214.284,60

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Valore complessivo del lotto			€ 214.284,00

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.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del <u>5%</u> 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 su € 110.800,00	- € 5.540,00
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:	€ 00,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	- € 8.300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Pendenze Condominiali:	- € 0,00



N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insoluite 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:

€ 200.484,00
Arrot. € 200.000,00

Il sottoscritto 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 0,00%, pertanto:

€ 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 200.000,00

Nel seguito ventidue fotografie degli immobili

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza
Varese, 25 agosto 2025

l'Esperto nominato



Si allegano i seguenti documenti:

Allegato 2 A ultime schede catastali in atti a Catasto Fabbricati dal 4 maggio 1987 e 7 aprile 1987 estratte dallo scrivente in data 27 febbraio 2025; visure catastali estratte dallo scrivente, estratti di mappa.

Allegato 2 B Verbale di sopralluogo, ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti

Allegato 2 C ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 27 febbraio 2025

Allegato 2 D Copia degli atti notarili e note di trascrizione delle provenienze

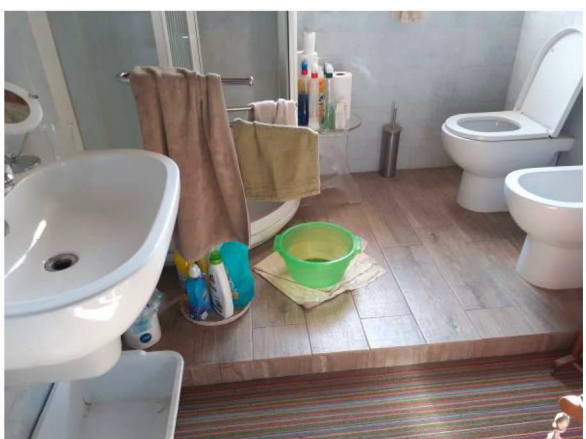
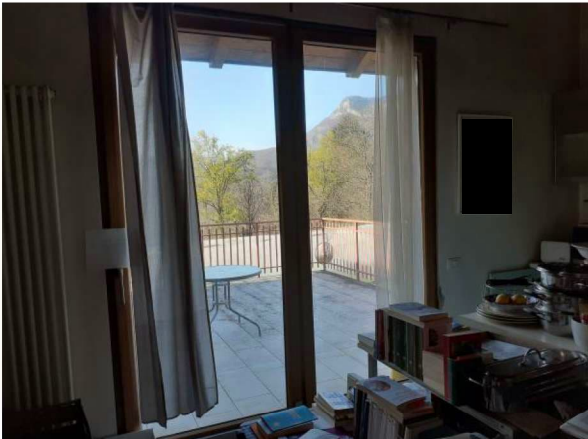
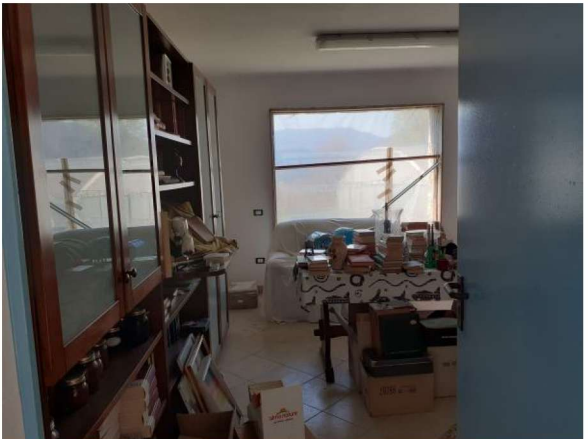
Allegato 2 E istanza accesso atti edilizi, denuncia di inizio Attività 5 giugno 200 con, parte del grafico di progetto, autorizzazione paesaggistica e dichiarazione inizio lavori; dichiarazione in data 16 novembre 2007, autorizzazione paesaggistica. 544/2010, Permesso di Costruire 22/2010 parte del grafico di progetto, comunicazione inizio lavori

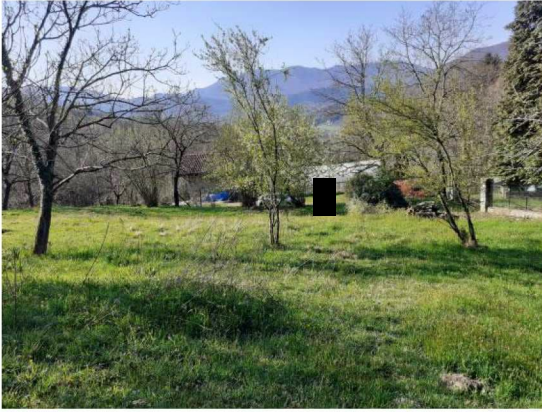
Allegato 2 F Certificato di destinazione urbanistica

Invio perizia alle parti

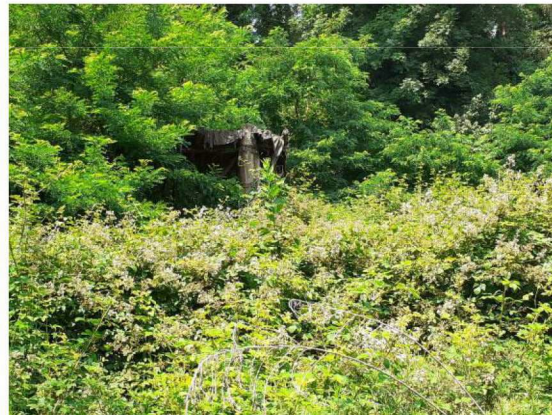








Serra a tunnel



Serra a tunnel



Fotogrammetrico e mappa con serra a tunnel a fabbricato mappale 666



Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

Con l'intervento di

[REDAZIONE]

N° Gen. Rep.

20/2025

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott. GIACOMO PURICELLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE DI TRE DISTINTI GRUPPI DI IMMOBILI PER I QUALI SI
PROCEDE ALLA REDAZIONE DI TRE PERIZIE CON LA FORMAZIONE DI TRE LOTTI
DI VENDITA DESCRITTI IN TRE DIVERSI FASCICOLI PRECISAMENTE

PRIMO FASCICOLO

LOTTO 1) PRIMA PERIZIA – NEGOZIO IN MESENZANA

SECONDO FASCICOLO

LOTTO 2) SECONDA PERIZIA - FABBRICATO E TERRENI DI VARIA CULTURA IN
MONTEGRINO VALTRAVAGLIA SEZIONE CENSUARIA BOSCO VALTRAVAGLIA

TERZO FASCICOLO

LOTTO 3) TERZA PERIZIA - TERRENO A BOSCO IN CUGLIATE FABIASCO SEZIONE
CENSUARIA FABIASCO

TERZO FASCICOLO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 003

Bosco ceduo in Cugliate Fabiasco sez. Fabiasco mapp. 1188

Esperto alla stima: geom. Giuseppe Francesco Ribera

Email: info@studioribera.it

Pec: giuseppe.ribera@geopec.it



Bene in Cugliate Fabiasco sezione Fabiasco

Lotto 003

Bosco Ceduo Foglio Logico 9 Foglio Reale 1 mappale 1188

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

LOTTO 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Particella di terreno di qualità catastale Bosco Ceduo

Identificativo corpo: C.

Bosco ceduo in Cugliate Fabiasco sezione censuaria di Fabiasco

titolare del diritto:
[REDACTED] el diritto:
[REDACTED] titolare del diritto di piena proprietà per l'intero - C.F. [REDACTED]

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

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

[REDACTED] ata a [REDACTED] - proprietà per 1/1
in atto di divisione dichiaratosi in regime di comunione legale dei beni

Descrizione:

Comune di Cugliate Fabiasco sezione censuaria di Fabiasco

Particella di terreno a bosco: Foglio Logico 9, Foglio Reale 1, Particella 1188,

Bosco Ceduo Classe 1 Superficie m² 7.250 Reddito Dominicale € 9,36

Reddito Agrario € 2,25

Coerenze come da mappa di Catasto Terreni

A nord mappale 1187, ad est confine territoriale con Bosco Valtravaglia, a sud strada c [REDACTED] alà confine territoriale con il comune di Cugliate, ad [REDACTED] a con al di là il mappale 1189.
Salvo errori e come meglio in fatto.

(All. 3 A: visura catastale, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:



Caratteristiche zona:

Zona boschiva del comune di Cugliate Fabiasco

Area urbanistica:

Destinazione urbanistica riportata nel certificato che si allega: Assetto del Territorio: Esterno al perimetro dei tessuti consolidati Aerale Paesaggistico – Ambientale. Localizzazione delle funzioni: Assetto paesaggistico – Ambientale Aree Boschive.

3. STATO DI POSSESSO:**Lotto 003**

Bosco che l'esecutato ha dichiarato di avere nella sua disponibilità.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 27 marzo 2025 **non** risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto, dante causa gli esecutati.

(all.3 B: Richiesta e risposta agenzia entrate)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 27 febbraio 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 Giudiziale:** iscritta a Varese in data 9 gennaio 2025 ai numeri **297/40** derivante da Decreto Ingiuntivo, atto del 24 ottobre 2023 repertorio n. 755 del Tribunale di Varese, a favore di [REDACTED] a carico del solo esecutato [REDACTED] per il diritto di piena proprietà dell'intero dell'immobile in oggetto, correttamente identificato (unitamente ad altri immobili).
 Importo capitale: € 91.688,57
 Importo complessivo: € 97.000,00
 Interessi: € - -
 Spese: € 5.311,43
 Tasso interesse annuo: - -



A margine della nota nel quadro D è presente la seguente annotazione. Con riferimento agli immobili di cui a [REDACTED] procede ad iscrizione [REDACTED]

[REDACTED] na e
[REDACTED] 0/2024,
con il quale veniva ingiunto a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) di pagare in favore di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), la somma di € 91.688,57, oltre interessi come da domanda, nonché le spese di procedura (liquidate in € 406,50 per spese – € 2.200,00 per compenso, oltre rimborso spese generali nella misura del 15% IVA e C.P.A. come per legge). Si iscrive per l'importo complessivo di € 97.000,00 (di cui € 91.688,57 per capitale ed € 5.311,43 per spese).

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 16 gennaio 2025 repertorio 119 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese, **trascritto a Varese il 5 febbraio 2025 ai numeri 1939/1410** promosso da "[REDACTED]" con sede in Conegliano (TV) c [REDACTED] contro l'esecutato sig. [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato. [REDACTED] ento eseguito per la somma di € 95.627,91 come ri- [REDACTED] ell'atto stesso. [REDACTED]

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. 3 C: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 27 febbraio 2025)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 003 Spese scadute: non riguarda

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non riguarda

Attestazione Prestazione Energetica: non riguarda

Avvertenze ulteriori: non riguarda

6. 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 all'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 27 febbraio 2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:



6.1. Attuali proprietari:

La piena proprietà del bosco in oggetto è pervenuta al sig. [REDACTED]
 per atto di divisione con le [REDACTED]
 [REDACTED] stipula-
 ta con la [REDACTED] o o re repertorio n. [REDACTED]
 [REDACTED], **trascritto a Varese in data 18 novembre 1993 ai numeri 14639/10080.**

L'atto notarile riporta patti riferiti agli altri immobili oggetto di divisione.
 Valore dichiarato del Lotto C allo stesso [REDACTED] assegnato, com-
 prensivo anche di fabbricato in Luino, € 253.000,00.

Si rimanda al titolo allegato sotto D per conoscenza di tutto quanto in esso con-
 tenuto.

(all. 3 D: copia conforme atto di divisione reperita dallo scrivente presso la conservatoria
 dei RRll e nota di trascrizione estratta dallo scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- o Storia della proprietà come riportata nell'atto di divisione on data 27 marzo 1993. Successione del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] deceduto il 9 dicembre 1990, la cui denuncia è stata regi-
 strata a Luino il 20 febbraio 1991 al n. 79 volume 352 **trascritta a Varese il giorno 8 luglio 1991 ai numeri 9053/6504.** Eredi per le [REDACTED] e il coniu e [REDACTED]
 [REDACTED] nata a [REDACTED].
- o **Accettazione Tacita di Eredità trascritta a Varese in data 4 aprile 1998 ai numeri 4197/2798**, in dipendenza dell'atto 27 ottobre 1993 repertorio n. 128486 del dott. [REDACTED].
- o Successivo atto di stralcio divisionale 22 marzo 1991 n. 103555/2418 di repertorio del dott. [REDACTED], registrato a Luino il giorno 5 aprile 1991 al n. 116 Serie IV **trascritto a Varese in data 28 marzo 1991 ai numeri 4658/3416.**

(all. 3 E: note di trascrizioni dei titoli estratte dallo scrivente)

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. EDILIZIA:

Lo scrivente ha presentato all'Ufficio Tecnico del comune di Cugliate Fabiasco richiesta del certificato di destinazione urbanistica del mappale 1188 di Fabiasco, rilasciato in data 19 marzo 2025, dal quale risulta quanto segue:

Destinazione urbanistica riportata nel certificato che si allega: Assetto del Territorio: Esterno asl perimetro dei tessuti consolidati Aerale Paesaggistico – Ambientale. Localizzazione delle funzioni: Assetto paesaggistico – Ambientale Aree Boschive.

(allegato sotto 3 F: certificato di destinazione urbanistica)



7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Non riguarda

Particella di terreno di qualità Bosco Ceduo,

Plafoni (componente edilizia): Non riguarda

Pareti (interne): Non riguarda

Rivestimento (componente edilizia): Non riguarda

Pavim. Interna Non riguarda

Infissi esterni: Non riguarda

Infissi interni: Non riguarda

Porte di primo ingresso: Non riguarda

Impianti:
Elettrico (impianto): Non riguarda

Idrico (impianto): Non riguarda

Aria/Condizionata (impianto): Non riguarda

Acqua calda sanitaria (impianto): Non riguarda

Termico (impianto): Non riguarda

Allarme (impianto):
TV:
Citofono (impianto): Non riguardaRivestimento facciata
fabbricato su strada
(componente edilizia): Non riguarda

Atrio e parti comuni (componente edilizia): Non riguarda

Portone di ingresso: Non riguarda

Portineria Non riguarda

Ascensore (impianto): Non riguarda

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Bosco Ceduo	Superficie catastale	m ² 7.250	100%	7.250
TOTALE		7.250		7.250

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, 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.

Dalle ricerche nel mercato immobiliare locale non sono emerse proposte di vendita in loco di appezzamenti di terreno di natura boschiva.

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:

- Quotazione dei valori dei terreni agricoli nella provincia di Varese per l'anno 2025, determinati dalla Commissione Provinciale Espropri.

Il comune di Cugliate Fabbiasco è posto in Regione Agraria 2.

Per la qualità catastale bosco ceduo è di € 1,74 a m² che si assume.

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:

8.3 Valutazione corpi: Lotto 003

A

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Bosco Ceduo	7.250	€ 1,74	€ 12.615,00
TOTALE	7.250	€ 1,74	€ 12.615,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 12.615,00
Valore corpo	€ 12.615,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 12.615,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 12.615,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Bosco ceduo	7.250	€ 1,74	€ 12.615,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 20% dovuto all'ubicazione in zona di collina e dalle presumibili difficoltà di identificazione e di accesso.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20% per ubicazione in zona di collina e conseguenti difficoltà di accesso

- € 2.523,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative: - € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente: € 0,00

Pendenze Condominiali: - € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 10.092,00
Arrot. € 10.000,00

Il sottoscritto 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 0,00%, pertanto: € 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 10.000,00

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza
Varese, 25 agosto 2035

l'Esperto nominato

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato 3 A visura catastale, estratto di mappa

Allegato 3 B Richiesta e risposta agenzia entrate

Allegato 3 C ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 27 febbraio 2025

Allegato 3 D copia conforme atto di divisione reperita dallo scrivente presso la conservatoria dei RRII e nota di trascrizione estratta dallo scrivente

Allegato 3 E note di trascrizioni dei titoli estratte dallo scrivente

Allegato 3 F certificato di destinazione urbanistica

Invio perizia alle parti

