TRIBUNALE DI VARESE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

ADVANCING TRADE S.P.A.

Con sede legale in Alzano Lombardo (BG), via Daniele Pesenti n. 16 (C.F. 01647260163, pec: advtrade@legalmail.it in persona del Consigliere Delegato e rappresentante Juan Perdoni, cod. fisc. PRDJNU66S22G337T, e per essa,

nella sua qualità di procuratrice speciale della società,

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

(già SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTiVITA' S.G.A. S.p.A. a seguito della variazione della denominazione sociale con atto del notaio dott. Atlante Nicola del 19.7.2019, Rep. 59590) di seguito AMCO, (C.F. - P.IVA 05828330638, pec: amco@pec.amco.it) con sede legale in Napoli, vico dei Corrieri 27, in forza della procura speciale per atto del 9.08.2022 a rogito del Notaio Angelo Busani in Milano, rep n. 55.554 racc. 25.808, registrata all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 in data 10.08.2022 rappresentata e difesa dal Prof. Avv. Stefano Bastianon (cod. fisc. BST SFN 67D29 B300H, pec: stefano.bastianon@busto.pecavvocati.it, fax: 0331/32.03.58) di Busto Arsizio presso il quale elegge domicilio in Busto Arsizio viale Duca D'Aosta 3, contro:

[redacted]

e

[redacted]

rispettivamente residenti a [redacted]

N° Gen. Rep.

92/2025

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott. Giacomo Puricelli

Tribunale di Varese n°92_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 inoltro all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata della sottoscritta geom. Saura Farano in data 29.05.2025, con studio in Cocquio Trevisago (VA), via Milano n°134, consulente tecnico d'ufficio.
La sottoscritta in data 02.06.2025 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 02/06/2025 ha accettato l'incarico conferitole (deposito del 02/06/2025) e ha preso contatti con il Custode Giudiziario nella persona del Sig. [redacted] dell'Istituto delle Vendite Giudiziarie di Varese (G.I.V.G.) in merito all'incarico ricevuto. In data 14/06/2025 ha provveduto ad inoltrare via mail copia delle schede catastali dell'immobile pignorato al Custode Giudiziario.

Il Custode Giudiziario in data 03/06/2025 ha fissato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di causa per il **01/07/2025** ore 15:00; per tale data alla presenza del Custode Sig. [redacted] del Sig. [redacted] e del CTU sul posto **non è stato possibile** accedere per mancanza delle chiavi. E' stata fissata una nuova data per il **18/07/2025**; in tale data **è stato possibile** visionare il cespite esternamente ed internamente con l'intervento del fabbro per l'apertura della porta, alla presenza del Sig. [redacted] (incaricato da GIVG) e del CTU.

Si segnala che le scale esterne comuni che permettono l'accesso e il raggiungimento dell'unità oggetto di esecuzione sono gravate da una situazione pericolosa di crollo della copertura sovrastante (già oggetto di Ordinanza comunale per la messa in sicurezza e ripristino per eliminare le infiltrazioni d'acqua – ordinanza n.1167 del 01.02.2012 – allegato n.01). La situazione è aggravata dalla fatiscenza della porzione di fabbricato confinante con quello oggetto di esecuzione, per il quale sono state realizzati interventi urgenti da parte dell'Amministrazione comunale per scongiurare gravi pericoli di caduta tegole verso la strada e verso le parti comuni (allegato n.02).

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 Malnate (VA)

- S

  Sez. urb. MA Fg. 07 Mapp. 307 sub 502 - Cat A/4, - zona cens. -- classe 8, consistenza vani 4,5 – sup. catastale totale 73 mq, totale escluse aree scoperte 73 mq - rendita € 199,87 – VIA [redacted] Piano T-1.

Compete inoltre, come riportato dall'atto notarile di provenienza (allegato n.03), la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato.

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

Catasto Fabbricati del Comune di Malnate (VA)

- S

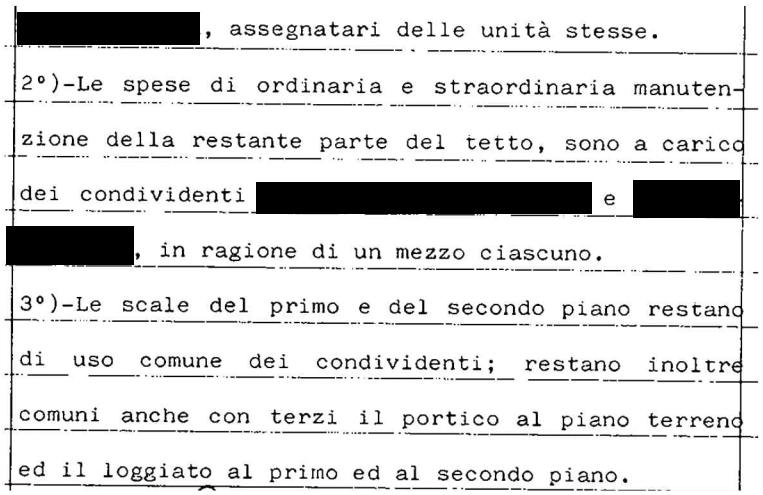
  Sez. urb. MA Fg. 07 Mapp. 307 sub 502 - Cat A/4, - zona cens. -- classe 8, consistenza vani 4,5 – sup. catastale totale 73 mq, totale escluse aree scoperte 73 mq - rendita € 199,87 – VIA [redacted] Piano T-1.

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 17/07/2025, **non risultano** eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento; risulta dall'atto di provenienza precedente (atto di compravendita del 27/11/1981 Notaio Dott. Brighina Adolfo n.rep.4110/429) quanto segue:

PATTI SPECIALI

1°)-Le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione del tetto soprastante le unità descritte nella scheda planimetrica registrata al numero 113/4, sono a carico dei [redacted] e



[redacted], assegnatari delle unità stesse.

2°)-Le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione della restante parte del tetto, sono a carico dei condividenti [redacted] e [redacted], in ragione di un mezzo ciascuno.

3°)-Le scale del primo e del secondo piano restano di uso comune dei condividenti; restano inoltre comuni anche con terzi il portico al piano terreno ed il loggiato al primo ed al secondo piano.

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 ½ 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.04) e dall'Atto di compravendita del 31/05/2000 rogito del Notaio Dott. Antonino Ferrara n.rep. 42826 n.racc. 12520 (allegato n.03) e dalla relativa Nota di Trascrizione, **i beni pignorati risultano essere intestati a** [redacted] residenti rispettivamente a [redacted] come da dati contenuti nel fascicolo. Si rileva che con l'Atto di compravendita del 31/05/2000 rogito del Notaio Dott. Antonino Ferrara n.rep. 42826 n.racc. 12520, gli Esecutati acquistava la proprietà delle unità immobiliari per la quota intera. **Compete la quota proporzionale di comproprieta' degli enti e spazi comuni per uso;** come riportato al punto d. della presente, risulta l'esistenza di patti speciali contenuti nella divisione del 27/11/1981 Notaio Dott. Brighina Adolfo n.rep.4110/429.

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 dalla Dott. Vincenzo Calderini Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE), indica che i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti agli Esecutati Sig. [redacted] in forza di:

Pignoramento – atto Uff. Giud. Tribunale di Varese – atto del 11/04/2025 n. rep.1073, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare in data 13/05/2025 al n. generale 9127

n. particolare 6784, a favore di Amco-Asset Management Company S.p.A. con sede a Napoli, c.f. 05828330638, a carico di [redacted] su immobile identificato all'NCEU Comune di Malnate Sez.MA fg.7 mapp.307 sub.502; si riporta il quadro D:

"Sezione D - Ulteriori informazioni-Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare. SI PRECISA QUANTO SEGUE:- I DATI ANAGRAFICI DELLA PARTE CONTRO SONO INSERITI A CURA E RESPONSABILITA' DEL RICHIEDENTE, SI DISPENSA IL CONSERVATORE DA QUALSIVOGLIA RESPONSABILITA' IN MERITO IN QUANTO INNANZI DICHIARATO.- [redacted] - GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZIONE B - IMMOBILI, DELLA PRESENTE NOTA, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI, COME PER LEGGE.- IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 22.165,56 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO.-ADVANCING TRADE S.P.A. SEDE ALZANO LOMBARDO, VIA DANIELE PESENTI 16, NELLA SUA QUALITAI' DI PROCURATRICE SPECIALE DELLA SOCIETA' AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (GIA' S.G.A. S.P.A.) CON SEDE IN NAPOLI, IN VICO DEI CORRIERI N.27, RAPPRESENTATA E DIFESA DAL PROF. AVV. STEFANO BASTIANON (CF: BSTSFN67D29B300H) DI BUSTO ARSIZIO PRESSO IL QUALE ELEGGE DOMICILIO IN BUSTO ARSIZIO VIALE DUCA D'AOSTA 3.";

Ipoteca in rinnovazione – Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo **trascritto in Conservatoria a Varese in data 22/05/2020 nn. 6466/1100,** atto di compravendita del 31/05/2000 Numero di repertorio 42827 Notaio Ferrara Antonino, a favore di Banca Toscana S.p.A. con sede in Firenze c.f. 00470800483 per capitale di euro 79.017,91 oltre interessi e spese per la somma complessiva di euro 158.035,81 a carico di [redacted] u immobile identificato all'NCEU Comune di Malnate Sez.MA fg.7 mapp.307 sub.502;

ipoteca legale – ipoteca – trascritto in Conservatoria a Varese in data 06/09/2004 nn. 21502/4816, atto del 06/08/2004 Numero di repertorio 12932/117 ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A., a favore di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. con sede in Milano c.f. 09816500152 per capitale di € 2.626,55, tasso interesse annuo 8,4%, per la somma complessiva di € 5.253,10, contro [redacted] *relativamente all'unità negoziale sita in Malnate fg.15 mapp.307 sub.502, per il diritto di* PROPRIETA' *per la quota di* 5000/10000;

Ipoteca – Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo **trascritto in Conservatoria a Varese in data 06/06/2000 nn. 9168/2196,** atto del 31/05/2000 Numero di repertorio 42827 Notaio Ferrara Antonino, a favore di Banca Toscana S.p.A. con sede in Firenze c.f. 00470800483 per capitale di lire 153.000.000,00 oltre interessi e spese per la somma complessiva di lire 306.000.000,00, durata 15 anni, a carico di [redacted], su immobile identificato all'NCEU Comune di Malnate Sez.MA fg.15 mapp.307 sub.502;

Atto tra vivi - Compravendita – Atto di compravendita **trascritto in Conservatoria a Varese in data 06/06/2000 nn. 9167/5676,** atto del 31/05/2000 Numero di repertorio 42826 Notaio Ferrara Antonino, da [redacted], su immobile identificato all'NCEU Comune di Malnate Sez.MA fg.15 mapp.307 sub.502.

In seguito alle visure della conservatoria effettuate in data 17/07/2025 dalla sottoscritta CTU è risultato, che non vi sono atti di Successione (allegato n.05).

Si segnala inoltre che in seguito alla richiesta della sottoscritta CTU effettuata via mail in data 04/08/2025 alla Cancelleria Civile-Matrimoniale (allegato n.06) **non risulta iscritto** alcun procedimento di separazione e/o divorzio per gli esecutati.

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

per il mapp. 307 Sub. 502

- **Dati derivanti da:** Variazione del 26/10/2012 Pratica n. VA0256808 in atti dal 26/10/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 91722.1/2012), passaggio dal foglio 15 al foglio 07, resto invariato;
- **Dati derivanti** da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015, Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 21/02/2000, prot. n. G00954.
- **Dati derivanti da:** FUSIONE del 21/02/2000 in atti dal 21/02/2000 (n. G00954.1/2000). **Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:** Comune: **MALNATE (E863) (VA)**, *Sez. Urb.* **MA** *Foglio* **15** *Particella* **307** *Subalterno* **7 e** *Sez. Urb.* **MA** *Foglio* **15** *Particella* **307** *Subalterno* **8 (allegato n.07);**

I manufatti subastati insistono sulle seguenti particelle di terreno:

- appartamento al piano T-1 - **mapp. 307 Sub. 502** insiste sul terreno fg.9 mapp. 307.

- 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 titolati 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 rileva nel corso del ventennio un trasferimento avvenuto 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 17.07.2025 ha presentato via posta certificata la richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Malnate per l'accesso agli atti, allo scopo di reperire la copia di tutte le pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di pignoramento, e in data 21.07.2025 tramite portale dedicato la richiesta per ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica.

In data 21.08.2025 la sottoscritta ha potuto effettuare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Malnate l'accesso atti e visionare le pratiche edilizie (allegato n.08) le sole presenti agli atti e in data 18.08.2025 ha ricevuto via pec il relativo CDU (allegato n.09):

- edificato ante 01.09.1967;

- Nulla Osta rilasciato dal Comune di Malnate in data 12.10.1983 n.194 prot. N. 9938.

Si sono visionate inoltre le pratiche relative alle ordinanze comunali emesse relative alla messa in sicurezza dell'immobile confinante (allegato n.02) e l'ordinanza specifica relativa alla eliminazione delle infiltrazioni d'acqua da parte degli esecutati (allegato.01).

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, è possibile asserire **la PARZIALE regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile.**

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;

La richiesta di agibilità **è presente** nei fascicoli visionati (allegato n.10), ovvero la richiesta è stata presentata al Comune di Malnate in data 18 dicembre 1984.

Si consideri che le scale esterne comuni che permettono l'accesso e il raggiungimento dell'unità oggetto di esecuzione sono gravate da una situazione pericolosa di crollo della copertura sovrastante (già oggetto di Ordinanza comunale per la messa in sicurezza e ripristino per eliminare le infiltrazioni d'acqua – ordinanza n.1167 del 01.02.2012 – allegato n.01). La situazione è aggravata dalla fatiscenza della porzione di fabbricato confinante con quello oggetto di esecuzione, per il quale sono state realizzati interventi urgenti da parte dell'Amministrazione comunale per scongiurare gravi pericoli di caduta tegole verso la strada e verso le parti comuni (allegato n.02).

c. i costi delle eventuali sanatorie;

Le difformità riscontrate si riferiscono a:

- al piano terra: modifiche interne non autorizzate, ovvero formazione di un bagno di servizio e modifica apertura vano porta d'ingresso;

- al piano primo: modifiche interne non autorizzate, ovvero tavolato divisorio tra cucina e ingresso non presente.

In seguito al confronto avuto con il Tecnico comunale geom. Vivirito per poter sanare le difformità occorrerà presentare una CILA in sanatoria e versare una sanzione pari a euro 516,00 e diritti di segreteria pari ad euro 200,00.

Complessivamente i costi stimati saranno pari a:

- presentazione CILA in sanatoria (onorario tecnico) euro 1.000,00

- sanzione comunale CILA in sanatoria	euro	516,00
- diritti segreteria comune	euro	200,00
- aggiornamento scheda catastale (onorario tecnico)	euro	500,00
- diritti presentazione pratica DOCFA	euro	70,00
TOTALE	**euro**	**2.286,00**

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

Non presenti.

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;
Secondo il P.G.T. vigente del Comune di Malnate, approvato con D.C.C. n. 10 del 22.04.2013 e successive determinazioni del Responsabile dei Servizi n.350 del 09/08/2013 e n.427 del 02/10/2013 di collazione, divenuto esecutivo a seguito di pubblicazione sul BURL n.45 del 06/11/2013, richiamata la delibera di Consiglio Comunale n.72/2018 del 27/11/2018, di proroga della validità del Documento di Piano del P.G.T. vigente ai sensi dell'art.5, comma 5, della L.R. 31/2014 come modificato dall'art.1 della L.R. 16/2017, variante generale al vigente P.G.T. adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.25 del 09/06/2025 in regime di salvaguardia ai sensi dell'art.13, comma 12, della L.R. 12/2005 e s.m.i., il mappale **307 fg.9 (7)** è così classificato così come da CDU (allegato n.09):

- P.G.T. vigente – **ambito territoriale T1 – della città storica (art da 86 a 89 del PdR23.1), gamma funzionale GF1 (art.81 comma 4 del PdR23.1), ambito paesaggio P1 – di primo impianto (art.219 del PdR23.1):** nella Gamma funzionale GF1 si assume la seguente destinazione d'uso prevalente: Re: Residenziale Le destinazioni d'uso diverse da quella prevalente potranno essere assortite nel rispetto dei seguenti limiti: AS: Artigianale di servizio, Cv: Commerciale, Cm: Commerciale (totale) max 33% Slp Dm: Direzionale e terziaria minuta max 33% Slp Ri: Ricettiva max 100% Slp Ra: Ricovero di autovetture max 0% Slp Sg: Servizi di interesse generale max 100% Slp;

- P.G.T. adottata – **ambito A1 – Nucleo di Antica Formazione (art 14 e 15 allegato RR02 Norme di Attuazione del Piano delle Regole), classe di sensibilità paesaggistica 4, inclusa nella città storica ed il centro – Paesaggio delle testimonianze storiche – Nucleo di Antica Formazione (allegato DT06 del Documento di Piano).**

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 che l'area del sopracitato mappale n. **307** faceva parte del Piano di Recupero [redacted], ormai scaduto (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 **01/07/2025** ore 15:00, alla presenza del Custode [redacted] e del CTU sul posto **non è stato possibile** accedere per mancanza delle chiavi. E' stata fissata una nuova data per il **18/07/2025**; in tale data **è stato possibile** visionare il cespite esternamente ed internamente con l'intervento del fabbro per l'apertura della porta, alla presenza del Sig. [redacted] (incaricato da GIVG) e del CTU.

In tale occasione la sottoscritta CTU ha potuto procedere ad effettuare il rilievo fotografico e metrico dell'appartamento.

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

Durante il sopralluogo del 18/07/2025 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 edificio in corte, disposto su tre livelli fuori terra non ristrutturato, costituito, nell'ala ovest della corte, da due unità abitative con corte e passaggi comuni e scale comuni. **Si segnala che le scale esterne comuni che permettono l'accesso e il raggiungimento dell'unità oggetto di esecuzione sono gravate da una situazione pericolosa di crollo della copertura sovrastante** (già oggetto di Ordinanza comunale per la messa in sicurezza e ripristino per eliminare le infiltrazioni d'acqua – ordinanza n.1167 del 01.02.2012 – allegato n.01). La situazione è aggravata dalla **fatiscenza della porzione di fabbricato confinante** con quello oggetto di esecuzione, per il quale sono state realizzati interventi urgenti da parte dell'Amministrazione comunale per scongiurare gravi pericoli di caduta tegole verso la strada e verso le parti comuni (allegato n.02).

L'appartamento oggetto di valutazione è disposto su due livelli fuori terra con accesso pedonale e carraio comune. Internamente l'unità si presenta in **scarse** condizioni, occorrono interventi straordinari di manutenzione, SONO PRESENTI SEGNI DI INFILTRAZIONE D'ACQUA e UMIDITA' DI RISALITA. Esternamente l'unità è in **sufficienti** condizioni, esclusa la porzione del vano scala esterno comune che risulta gravato dalla necessità di una urgente messa in sicurezza, facciate intonacate e tinteggiate con presenza di ammaloramenti esterni, gronde in legno e copertura a tetto con tegole in laterizio, lattoneria in lamiera. L'accesso pedonale e carraio avviene da corte comune.

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:

- abitazione p.t. e p.1: il progetto depositato (tavola grafica parziale – riferita al solo piano terra) risulta **parzialmente corrispondente** a quanto indicato nella scheda catastale relativamente all'appartamento.

In conclusione la scheda catastale dell'abitazione (allegato n.13) **risulta parzialmente 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 libero da persone.

Su richiesta in data 04/08/2025 della sottoscritta CTU alla Cancelleria Civile - Matrimoniale, **non è risultato nulla** (allegato n.06).

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 18/07/2025 in occasione dell'accesso all'immobile oggetto di pignoramento, la sottoscritta CTU e il Custode Sig. [redacted] dell'G.I.V.G. di Varese non hanno potuto fornire le informazioni relative alla procedura.

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

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

Non presenti

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

Non presenti

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 27/10/2025 la sottoscritta CTU ha provveduto ad inoltrare richiesta via pec all'Agenzia delle Entrate-Varese (VA), per 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.14).

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 17/07/2025 (allegato n.05) si rileva l'esistenza delle seguenti trascrizioni:

-trascrizione Conservatoria a Varese in data 06/06/2000 nn. 9167/5676, atto compravendita del 31/05/2000 Numero di repertorio 42826 Notaio Ferrara Antonino, da [redacted]

-trascrizione Conservatoria a Varese in data 06/06/2000 nn. 9168/2196, atto del 31/05/2000 Numero di repertorio 42827 Notaio Ferrara Antonino, a favore di Banca Toscana S.p.A. con sede in Firenze c.f. 00470800483 per capitale di lire 153.000.000,00 oltre interessi e spese per la somma complessiva di lire 306.000.000,00, durata 15 anni;

-trascrizione Conservatoria a Varese in data 06/09/2004 nn. 21502/4816, atto del 06/08/2004 Numero di repertorio 12932/117 ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A., a favore di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. con sede in Milano c.f. 09816500152 per capitale di € 2.626,55, tasso interesse annuo 8,4%, per la somma complessiva di € 5.253,10, contro [redacted]

[redacted] *all'unità negoziale sita in Malnate fg.15 mapp.307 sub.502, per il diritto di* PROPRIETA' *per la quota di* 5000/10000;

-trascrizione Conservatoria a Varese in data 22/05/2020 nn. 6466/1100, atto di compravendita del 31/05/2000 Numero di repertorio 42827 Notaio Ferrara Antonino, a favore di Banca Toscana S.p.A. con sede in Firenze c.f. 00470800483 per capitale di euro 79.017,91 oltre interessi e spese per la somma complessiva di euro 158.035,81;

-trascrizione pignoramento atto del 11/04/2025 n. rep.1073, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare **in data 13/05/2025 al n. generale 9127 n. particolare 6784**, a favore di Amco-Asset Management Company S.p.A. con sede a Napoli, c.f. 05828330638.

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 04/08/2025 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 e non è emerso nulla (allegato n.15).

l. 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 richiestomi dal punto a) al punto i) sono contenuti nel seguente rapporto di valutazione):

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO
Abitazione appartamento in corte in Malnate (VA)
Via [redacted], P.T.-P.1

INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**
   Bene: Via [redacted] – Malnate - 21046
   Lotto: unico
   Corpo: A
   Categoria: Abitazione di tipo civile [A4]
   Dati Catastali: foglio 07, part. 307, sub 502, classe 8, cons. 4,5 vani r.cat.€199,87

2. **Possesso**
   Bene: Via [redacted] – Malnate - 21046
   Lotto: unico
   Corpo: A
   Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile era libero da persone (presenti elementi di arredo).

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**
   Bene: Via [redacted] – Malnate - 21046
   Lotto: unico
   Corpo: A
   Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. **Creditori Iscritti**
   Bene: Via [redacted] – Malnate - 21046
   Lotto: unico
   Corpo: A
   Creditore Procedente: Amco-Asset Management Company Spa
   Creditori Iscritti: Amco-Asset Management Company Spa.

5. **Comproprietari non esecutati**
   Bene: Via [redacted] – Malnate – 21046
   Lotto: unico
   Corpo: A
   Comproprietari non esecutati: Nessuno

6. **Misure Penali**
   Beni: Via [redacted] – Malnate - 21046
   Lotto: unico
   Corpo: A
   Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. **Continuità delle trascrizioni**
   Bene: Via [redacted] – Malnate - 21046
   Lotto: unico
   Corpo: A
   Continuità delle trascrizioni: si

Beni in Malnate (VA)
Lotto unico
Via [redacted] – Malnate - 21046

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 terra e primo in fabbricato residenziale in corte in Malnate, Via [redacted] zona centrale di Malnate.

Si è predisposto un Lotto Unico in quanto il bene oggetto di esecuzione è costituito solo dall'appartamento, disposto su due livelli, non collegati direttamente tra loro, ma mediante scala esterna comune.

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile[A/4] sita in Via [redacted] – Malnate- 21046

Unità immobiliare posta al piano T e piano 1° raggiungibile da scala esterna comune.
Composta al piano terra da due locali comunicanti (in uno è stato realizzato un piccolo servizio); al piano primo, raggiungibile da scala esterna comune, balcone, cucina, bagno, soggiorno, camera.

Si consideri che le scale esterne comuni che permettono l'accesso e il raggiungimento dell'unità oggetto di esecuzione sono gravate da una situazione pericolosa di crollo della copertura sovrastante (già oggetto di Ordinanza comunale per la messa in sicurezza e ripristino per eliminare le infiltrazioni d'acqua – ordinanza n.1167 del 01.02.2012 – allegato n.01). La situazione è aggravata dalla fatiscenza della porzione di fabbricato confinante con quello oggetto di esecuzione, per il quale sono state realizzati interventi urgenti da parte dell'Amministrazione comunale per scongiurare gravi pericoli di caduta tegole verso la strada e verso le parti comuni (allegato n.02).

[redacted]

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di ADVANCING TRADE S.P.A. procuratrice speciale della SOCIETA' AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (GIA' S.G.A. S.P.A.)

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
intestazione:

[redacted]

Descrizione:
Comune di Malnate (VA)
Abitazione di tipo civile: Fg. 07, Mapp. 307 sub 502- Cat A/4, - zona cens. = - classe 8, consistenza vani 4,5 – sup. catastale totale 73 mq, totale escluse aree scoperte 73 mq - rendita € 199,87 – [redacted] Piano T-1.

Dati derivanti da:
- FUSIONE del 21/02/2000 in atti dal 21/02/2000 (n. G00954.1/2000);
- Variazione del 26/10/2012 Pratica n. VA0256808 in atti dal 26/10/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 91722.1/2012);
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015, Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 21/02/2000, prot. n. G00954.

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:
Confini:
- del piano terreno: [redacted], altra unità proprietà di terzi, androne comune, corte comune e portico di accesso comune;
- del piano primo: prospetto su [redacted], altra unità proprietà di terzi, androne comune, prospetto su corte comune e altra unità proprietà di terzi.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:
Alla data del sopralluogo (18.07.2025) l'immobile in oggetto è risultato parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU data di presentazione 21/02/2000, prot. n. G00954; nei locali l'altezza è di mt. 2,70 come riportato (allegato n.13).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:
Zona centrale della città, la Via [redacted] è ubicato nel cuore del nucleo antico; quartiere residenziale di Malnate di discreta 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 10 Km. dalla Dogana, Confine di Stato con la Svizzera. Poco distante dal parcheggio pubblico libero, nelle vicinanze vi sono alcuni bar, ristoranti, scuole e ufficio postale ed altre attività di commercio.

Area urbanistica:
a traffico locale con discreta scarsa di parcheggio (le vie di accesso sono piuttosto strette trattandosi di vicoli in centro storico).
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 Malnate, 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, traffico veicolare sostenuto lungo la direttrice principale di traffico.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto UNICO

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 18/07/2025 alle ore 11.00 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 fabbro incaricato per l'apertura della porta d'ingresso, 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 libero da persone.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle

Entrate, con riscontro alla data del 29/10/2025 **non** risultano contratti di locazione, comodati o similari per l'unità in oggetto, dante causa gli esecutati (allegato n.14).

(all. 16: Verbale di sopralluogo; all.14, 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 agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 17.07.2025 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 06/06/2000 ai nn. 9168/2196,** atto del 31/05/2000 rep. 42827 a rogito Notaio Dott. Ferrara Antonino di Varese, a favore della BANCA TOSCANA S.P.A. domiciliata in Firenze (FI) c.f. 00470800483, gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico degli esecutati [redacted] per la quota ½ ciascuno:
  Importo capitale £ 153.000.000,00
  Importo complessivo £ 306.000.000,00
  Tasso interesse annuo 5,758 %
  Durata anni 15.
  A margine della nota sono presenti ulteriori informazioni riportate nella sezione D (si veda allegato n.05).

- ✓ **Ipoteca della riscossione- legale: iscritta a Varese in data 06/09/2004 ai nn. 21502/4816** costituita con ruolo in data 06/08/2004 n. 12932/117 a favore di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. con sede in Roma (RM) cf. 098 165 00152 a carico di [redacted] per quota di proprietà in ragione di 1/2, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.
  Importo capitale: € 2.626,55
  Importo complessivo: € 5.253,10
  Tasso interesse annuo: 8,4 %

Spese: € --
A margine della nota sono presenti ulteriori informazioni riportate nella sezione D (si veda allegato n.05).

- ✓ **Ipoteca Volontaria – Ipoteca in rinnovazione –** Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Varese in data 22/05/2020 ai nn. 6466/1100,** atto del 31/05/2000 rep. 42827 a rogito Notaio Dott. Ferrara Antonino di Varese, a favore della BANCA TOSCANA S.P.A. domiciliata in Firenze (FI) c.f. 00470800483, gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico degli esecutati [redacted]
  Importo capitale € 79.017,91
  Importo complessivo € 158.035,81
  Tasso interesse annuo --
  Durata anni --
  A margine della nota sono presenti ulteriori informazioni riportate nella sezione D (si veda allegato n.05)

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 11.04.2025 rep. 1073 **trascritto a Varese il 13.05.2025 ai nn. 9127/6784** promosso da AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli (NA) c.f. 05828330638 (richiedente SOVIME SRL) contro gli esecutati [redacted] per il diritto di proprietà per quota di ½ ciascuno, correttamente identificato.
  Pignoramento eseguito per la somma di euro 22.165,56 oltre spese legali ed occorrende tutte come riportato al quadro D della nota (Allegato n.05).

Altre trascrizioni:
Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

Misure Penali
Nessuna dai RR.II

(all. 05: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 17/07/2025)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto UNICO
Spese scadute:
non presenti
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile
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 privi di termovalvole, è risultato non dotato (a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale), 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 **per risolvere la situazione di degrado, ovvero le scale esterne comuni che permettono l'accesso e il raggiungimento dell'unità oggetto di esecuzione sono gravate da una situazione pericolosa di crollo della copertura sovrastante (già oggetto di Ordinanza comunale per la messa in sicurezza e ripristino per eliminare le infiltrazioni d'acqua – ordinanza n.1167 del 01.02.2012 – allegato n.01), ma non completamente risolti ad oggi. La situazione è aggravata dalla fatiscenza della porzione di fabbricato confinante con quello oggetto di esecuzione, per il quale sono state realizzati interventi urgenti da parte dell'Amministrazione comunale per scongiurare gravi pericoli di caduta tegole verso la strada e verso le parti comuni (allegato n.02).**

.

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 17.07.2025 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] in atto in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Antonino Ferrara in data 31/05/2000 rep. 42826, con sede in Varese (VA) **trascritto a Varese in data 06.06.2000 ai nn. 9167/5676.**

  Prezzo Convenuto: £ 100.000.000,00.

Si rimanda al titolo allegato n.03 per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. 03: copia atto di provenienza reperita dalla scrivente PRESSO IL Notaio rogante)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- **trascritto in Conservatoria a Varese in data 06/06/2000 nn. 9167/5676,** atto di compravendita del 31/05/2000 Numero di repertorio 42826 Notaio Ferrara Antonino, da [redacted] per diritti pari ad ½ di piena

proprietà in regime di comunione dei beni.

(All: da relazione notarile allegata al fascicolo)

- ✓ 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 Malnate in data 17.07.2025 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

In data 21.08.2025 la sottoscritta ha potuto effettuare l'accesso atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Malnate e reperire copia delle seguenti pratiche edilizie, le sole presenti agli atti:

- Nulla Osta rilasciato dal Comune di Malnate in data 12.10.1983 n.194 prot. N. 9938.

Si riporta che alla data della presente gli uffici preposti hanno reperito la richiesta di agibilità (allegato n.10), ovvero la richiesta è stata presentata al Comune di Malnate in data 18 dicembre 1984.

Si consideri che le scale esterne comuni che permettono l'accesso e il raggiungimento dell'unità oggetto di esecuzione sono gravate da una situazione pericolosa di crollo della copertura sovrastante (già oggetto di Ordinanza comunale per la messa in sicurezza e ripristino per eliminare le infiltrazioni d'acqua – ordinanza n.1167 del 01.02.2012 – allegato n.01). La situazione è aggravata dalla fatiscenza della porzione di fabbricato confinante con quello oggetto di esecuzione, per il quale sono state realizzati interventi urgenti da parte dell'Amministrazione comunale per scongiurare gravi pericoli di caduta tegole verso la strada e verso le parti comuni (allegato n.02).

(allegato n.08 e 10: Nulla Osta e richiesta agibilità)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (18.07.2025) 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 21.02.2000 prot. G00954; nei locali l'altezza è di mt. 2,70 circa come riportato.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Malnate, risultano, come da Certificato di Destinazione Urbanistica, azzonati in - P.G.T. vigente – **ambito territoriale T1 – della città storica (art da 86 a 89 del PdR23.1), gamma funzionale GF1 (art.81 comma 4 del**

PdR23.1), ambito paesaggio P1 – di primo impianto (art.219 del PdR23.1);

- P.G.T. adottata – **ambito A1 – Nucleo di Antica Formazione (art 14 e 15 allegato RR02 Norme di Attuazione del Piano delle Regole), classe di sensibilità paesaggistica 4, inclusa nella città storica ed il centro – Paesaggio delle testimonianze storiche – Nucleo di Antica Formazione (allegato DT06 del Documento di Piano).**

. (allegato n.09).

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare costituito in corte di tipologia civile popolare risalente agli inizi degli anni '900.
Zona centrale della città, l'abitazione è posto nelle immediatezze di via Varese; quartiere residenziale di Malnate di discreta 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 8 Km. dalla Dogana, Confine di Stato con la Svizzera. Poco distante dal parcheggio pubblico libero, nelle vicinanze vi sono alcuni bar, ristoranti, scuole e ufficio postale ed altre attività di commercio.

Il fabbricato fa parte di un edificio di maggior consistenza, con giacitura pressochè regolare, con accesso da Via [redacted] è dotato di un cortile comune interno, nessun servizio di portineria e si compone di tre piani fuori terra.

L'unità in oggetto, di tipo civile popolare con materiali e finiture di **scarsa** qualità, è posta al piano T e 1° con affaccio verso il cortile comune a Sud, a Nord Via [redacted], ad Est in aderenza altra unità e portico comune, a Ovest in aderenza altra unità e androne comune.
E' risultata composta, al momento del sopralluogo, al piano terra da due locali ripostiglio finestrati collegati fra loro, in uno è stato realizzato un piccolo servizio igienico; al piano primo accessibile tramite scala esterna comune (**attualmente con gravi limitazioni di accesso a causa dei crolli della copertura sovrastante)**, cucina, bagno, soggiorno, camera, balcone.

H. interna mt. 2,70 circa.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 85,60 circa.
Superficie lorda reale complessiva di circa mq 111,00.

Caratteristiche descrittive corpo A:
Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in **scarso stato** di conservazione e manutenzione, rifinita con materiali e finiture di scarsa 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, segni di infiltrazione d'acqua
Pareti (interne):	intonacate e tinteggiate, segni di umidità di risalita
Rivestimento (componente edilizia):	Rivestimento in piastrelle, sino ad H. 1,20 mt. circa Ubicazione: bagni **condizione: discrete**
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in ceramica con zoccolini locale camera **Condizioni: sufficiente**
Infissi esterni:	tipologia: serramenti a battente in legno; **condizioni: discrete** protezione: persiane **condizioni: discrete**
Infissi interni:	tipologia: a battente in legno. **condizioni: scarse**
Porte di primo ingresso:	tipologia e materiale: porta in legno semplice
Impianti:	
Elettrico (impianto):	tipologia: in parte sottotraccia e in parte a vista **condizioni: a semplice vista "non a norma", si consiglia verifica.** Certificazioni: non rinvenute
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina, apparecchi sanitari
Aria/Condizionata (impianto):	Non presente
Acqua calda sanitaria (impianto):	tipologia: autonomo Certificazioni: non rinvenute
Termico (impianto):	tipologia: autonomo con elementi radianti **condizioni: sufficienti** Certificazioni: non rinvenute
Allarme (impianto):	Assente
TV:	Assente
Citofono (impianto):	citofono assente
Rivestimento facciata fabbricato su strada e corte (componente edilizia):	facciata intonacata e tinteggiata, parapetto balcone in disegno semplice. **condizioni: discrete**
Atrio e parti comuni (componente edilizia):	scale di accesso comuni gravate da pericolo di crollo della copertura sovrastante **condizioni: pessime – grave pericolo**
Portone di ingresso:	tipologia e materiale: portone in legno. **condizioni: scarse**
Portineria	assente
Ascensore (impianto):	assente
Stato di conservazione interna del bene:	sufficiente
Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:	scarse

****

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 Circa mq.	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa mq.
Abitazione p.T	Sup. lorda di pavimento	41,00	80%	32,80
Abitazione p.1	sup lorda di pavimento	63,00	100%	63,00
Balcone	sup lorda di pavimento	7,00	30%	2,10
TOTALE		**111,00**		**97,90** **Arrotondata 98,00**

---

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;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2024 – Camera di Commercio (*unità abitative da ristrutturare da un min 450 €/mq a un max 700 €/mq; box da un min €/unità 9.000 a un max €/unità 14.000*);
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2025 (*fascia centrale, codice zona B1, microzona 1, destinazione residenziale, tipologia abitazioni economico, stato conservativo normale, valore mercato da €/mq 840 a 1.100; tipologia box, stato conservativo normale, valore mercato da €/mq 850 a 970*).

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:

in particolare tenendo conto dell'inaccessibilità alla stato di fatto dell'unità immobiliare a causa del crollo della copertura adiacente che ha bloccato il passaggio comune tramite scale esterne, le quali permettono l'accesso al p.1 dell'appartamento, e quindi valutando di poter usufruire dell'unità realizzando una scala interna di collegamento tra i due livelli (così come emerso in sede di colloquio con il tecnico comunale), **si stimano in euro 5.000,00 (cinquemila/00)** i costi per il suo realizzo, **oltre spese tecniche** e quindi complessivamente si stimano:

- Costo pratica edilizia (tecnico)	eur 1.000,00
- Aggiornamento DOCFA	eur 500,00
- Diritti presentazione DOCFA	eur 70,00
- Costo realizzo scala interna	eur 5.000,00
- **TOTALE**	**eur 6.570,00**

Valutazione corpi: Lotto UNICO

A

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	*Superficie Commerciale lorda circa*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione di tipo popolare [A4]	98,00	€ 600,00	€ 58.800,00
TOTALE	**98,00**	€ 600,00	**€ 58.800,00**

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 58.800,00
Valore corpo	€ 58.800,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 58.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 58.800,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie commerciale Lorda circa*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione	98,00	€ 58.800,00	**€ 58.800,00**
				Totale € 58.800,00

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:	- € 2.940,00
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: (eur 2.286,00 sanatoria+ eur 300,00 APE+ eur 6.570,00 scala)	- € 9.156,00
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 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:	€ 46.704,00 **Arrot. € 47.000,00**
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":	**€ 47.000,00**

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 dell'Esecutato e i beni per loro natura e conformazione sono più favorevolmente alienabili come lotto unico ovvero **lotto UNICO** costituito da **corpo A, ovvero abitazione**.

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 01/12/2025, entro i 30 giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 14/01/2026.

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 ordinaria raccomandata con RR, al Procedente e ai creditori via posta elettronica certificata (allegato n.17).

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 si 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.18)

P) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, II 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 Sig. [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.19).

Si allega anche un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (allegato n.20).

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	Ordinanza comunale 1167
allegato n.2	Ordinanza comunale 129 e 544
allegato n.3	Atto di provenienza
allegato n.4	Visura catastale storica
allegato n.5	Visure Conservatoria
allegato n.6	Ispezione Cancelleria Matrimoniale
allegato n.7	Visura catastale sub.7 e sub.8 soppressi
allegato n.8	Pratiche Edilizie
allegato n.9	CDU
allegato n.10	Richiesta Agibilità
allegato n.11	Stralcio Piano di Recupero
allegato n.12	Documentazione fotografica
allegato n.13	Scheda catastale
allegato n.14	Verifica AE
allegato n.15	Verifica Cancelleria Civile
allegato n.16	Verbale di Accesso
allegato n.17	Invio rapporto di valutazione alle parti
allegato n.18	Copia perizia G.U. 47/2008
allegato n.19	Scheda controlli
allegato n.20	Elenco riassuntivo identificativi

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 14.01.2026 ore 10,00.
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, 30.11.2025

In fede
Il CTU
geom.Saura Farano