Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

n° Gen. Rep. 134/2025 riunita alla 87/2024

Giudice delle Esecuzioni:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Abitazione con area pertinenziale
e piccolo appezzamento di terreno limitrofo e pertinenziale
in Barasso (VA)
via Isonzo 7

Esperto alla stima: arch. Laura Pizzi
Email: laurapizzi@studiolgp.com
Pec: laura.pizzi2@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**
   Bene: via Isonzo snc - Barasso (VA) - 21020
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Categoria: Abitazione in villini [A7]
   Dati Catastali: foglio 9, particella 3240, subalterno 1
   Corpo: B
   Categoria: Seminativo arborato [classe 1]
   Dati Catastali: foglio 9, particella 3305, superficie 55 mq

2. **Possesso**
   Bene: via Isonzo 7 - Barasso (VA) - 21020
   Lotto: 001
   Corpo: A - B
   Possesso: occupato dai debitori e due figli di cui un minore

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**
   Bene: via Isonzo 7 - Barasso (VA) - 21020
   Lotto: 001
   Corpo: A - B
   Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si piano terra e terreno pertinenziale stessa quota - no piano seminterrato e terreno stessa quota

4. **Creditori Iscritti**
   Bene: via Isonzo 7 - Barasso (VA) - 21020
   Lotto: 001
   Corpo: A - B
   Creditore Procedente:
   Creditore:
   Creditori Iscritti:

5. **Comproprietari non esecutati**
   Bene: via Isonzo 7 - Barasso (VA) 14 - 21020
   Lotto: 001
   Corpo: A - B
   Comproprietari non esecutati: nessuno

6. **Misure Penali**
   Beni: via Isonzo 7 - Barasso (VA) - 21020
   Lotto: 001
   Corpo: A - B
   Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. **Continuità delle trascrizioni**
   Bene: via Isonzo 7 - Barasso (VA) - 21020
   Lotto: 001
   Corpo: A - B
   Continuità delle trascrizioni: si

Beni in Barasso (VA)
Lotto 001
via Isonzo 7 - Barasso (VA) - 21020

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

LOTTO 001

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
Trattasi di un edificio a destinazione residenziale unifamiliare sviluppato su due piani (S1-T) con area pertinenziale e di piccolo appezzamento di terreno limitrofo e pertinenziale ubicati nel Comune di Barasso, via Isonzo n.7, in prossimità della strada statale SS 394 (via Roma) e della farmacia.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo in villini [A/7] sita in via Isonzo 7 - Barasso - 21020

Immobile residenziale con area pertinenziale di proprietà esclusiva, entrambi sviluppati su due livelli (T-S1). L'unità residenziale è catastalmente composta a piano terra da disimpegno di ingresso/vano scala centrale, soggiorno con angolo cottura, n.2 bagni dei quali uno con grande antibagno, n.2 camere, disimpegno e terrazza e a piano seminterrato da n.3 vani sgombero, ripostiglio, bagno con antibagno, lavanderia e vano accessorio con piccola piscina (vasca). Durante i sopralluoghi l'abitazione si presentava però composta a piano terra da disimpegno di ingresso/vano scala centrale, zona notte nella parte ad est con disimpegno, n.2 camere, bagno e soppalco utilizzato per camera/cabina armadio e ripostiglio e nella zona ovest disimpegno, cabina armadio, bagno con grande antibagno, soppalco utilizzato come camera e terrazza. A piano seminterrato trova spazio una grande zona giorno suddivisa in vano scala/disimpegno centrale, cucina, zona pranzo, soggiorno, bagno privo di antibagno, lavanderia, accessorio con piccola piscina (vasca) e balcone sul lato sud ed in parte ad est.

Identificativo corpo: B

Piccolo appezzamento di terreno pertinenziale [semin arbor] sito in via Isonzo 7 - Barasso - 21020

Piccolo appezzamento di terreno pertinenziale di 55 mq, a ghiaietto e in piccola parte a prato incolto, ubicato sul confine di proprietà a nord-est e ricompreso, senza delimitazioni, nel lotto di proprietà esclusiva di cui al "corpo A". Presenta recinzione in rete plastificata e paline a confine con il mappale 3375 e cancello carrabile e pedonale a confine con mappale 3304 (strada di accesso).

Quota e tipologia del diritto: titolare del diritto di proprietà per ½ in regime di separazione dei beni, C.F. nata in il e titolare del diritto di proprietà per ½ in regime di separazione dei beni, C.F.

, nato a il .

Pignoramento: quota di 1/1 per il diritto di proprietà a favore di con sede a), C.F. .

Identificato in Catasto Fabbricati (corpo A) come segue:
intestazione:

(C.F.) nata in il
- Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;

(C.F.) nato a il
- Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

Descrizione (corpo A):
Comune di Barasso (VA)
Abitazione di tipo a villini: foglio 8, mappale 3240, subalterno 1 – Categoria A/7, classe 5, consistenza 10 vani - Rendita euro 929,62 - via Isonzo snc, piano S1-T. Superficie catastale totale 240 mq, totale escluse aree scoperte 240 mq.
Dati derivanti da:
- variazione nel classamento del 23/11/2018, pratica n. VA0126099 in atti dal 23/11/2018, variazione di classamento (n.40660.1/2018). Notifica effettuata con protocollo n. VA0126797 del 26/11/2018
- costituzione del 24/11/2017, pratica n. VA0148992 in atti dal 27/11/2017, costituzione (n.2258.1/2017). Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 26/11/2018)
- costituzione del 18/10/2017, pratica n. VA0126626 in atti dal 18/10/2017, associato a Tipo Mappale con protocollo VA0126625 del 18/10/2017 (n. 126625.1/2017). Annotazioni: comprende il foglio 9 n.418 e 3222.

Coerenze dell'abitazione (corpo A) da nord come da planimetria catastale: mappali 982, 3305, 1766, 1357, 984, 425, 415, torrente Tinivella, Comune di Comerio e mappale 417.

Il mappale 3240 di Catasto Terreni è Ente urbano di 2.450 mq.

Identificato in Catasto Terreni (corpo B) come segue:
intestazione:

(C.F.) nata in il
- Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;

(C.F.) nato a il
- Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

Descrizione (corpo B):
Comune di Barasso (VA)
Appezzamento terreno pertinenziale: foglio 9, mappale 3305 – Qualità: semin arbor di classe 1, superficie 55 mq – R.D. euro 0,38 – R.A. euro 0,30.
Dati derivanti da:
- frazionamento del 30/04/2021, Pratica n. VA0048943 in atti dal 30/04/2021 (n.48943.1/2021) con costituzione mappale 3305
- frazionamento del 16/02/2016, Pratica n. VA0018563 in atti dal 16/02/2016

(n.18563.1/2016) con costituzione mappale 3222
- impianto meccanografico del 03/12/1984 ove è riportato l'originario mappale 419.

Coerenze dell'appezzamento di terreno (corpo B) da nord come da estratto di mappa:
mappali 3304, 3375, 1766, 3240 e 982.

Informazioni in merito alla conformità catastale (corpo A):
L'immobile di cui al "corpo A" è risultato non essere conforme alla planimetria catastale del 24/11/2017 in atti a Catasto Fabbricati, protocollo n. VA0148992, presentata per costituzione in data 24/11/2017. Le difformità riscontrate saranno descritte al punto 7.1 (pagina 18).

(all. A: planimetria catastale in atti a Catasto Fabbricati del 27/11/2017, elaborato planimetrico, visure catastali ed estratto di mappa, estratti dalla scrivente in data 12/12/2025)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:
Zona periferica del Comune di Barasso, ai confini con il Comune di Comerio, raggiungibile dalla strada che collega Varese-Masnago a Gavirate (SS 394 - via Roma), poco edificata con immobili di tipo residenziale. I beni sono posti nelle immediate vicinanze della farmacia.

Area urbanistica:
A traffico limitato con accesso da strada di modeste dimensioni, asfaltata solo per un breve tratto iniziale e a servizio di poche abitazioni.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:
Barasso è un paese collegato con il sistema di trasporto pubblico attraverso la stazione ferroviaria Trenord linea Milano-Varese-Laveno Mombello e servizio autobus Autolinee Varesine linea Varese-Gavirate.

Servizi offerti dalla zona:
Presenza farmacia, poche attività commerciali e scuola infanzia parietaria con sezione primavera. Scuole primarie, secondarie, istituti bancari, servizio postale e attività/centri commerciali presenti nei paesi limitrofi.

Descrizione commerciale:
Per la superficie commerciale, le condizioni di manutenzione e le caratteristiche strutturali ed interne del bene si rimanda alle pagine 19-22.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Come comunicato dal custode giudiziario del bene in data 15/12/2025 e come visionato durante i sopralluoghi effettuati dalla scrivente con accertamenti dello stato dei beni, parziali rilievi metrici, visivi e fotografici, i beni sono occupati dei debitori e dai loro due figli tra i quali un minore (anno di nascita 2014).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione in atti implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza in capo agli esecutati e dalle ultime verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 12/12/20254, 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 provvedimento d'assegnazione casa: Nessuna. I

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

1. Convenzione Urbanistica per Piano di Lottizzazione via Isonzo – Barasso costituita tra il Comune di Barasso e i "lottizzanti"
nata a , C.F. –
nata a 7, C.F. –
nata a , C.F. –
nata a , C.F.
– nata a , C.F.
– e i due debitori , in forza di atto Notaio di Varese, repertorio n.17242/9910 del 09/09/2020, registrato a Varese il 14/09/2020 al n.22895, Serie 1T, Trascritto a Varese il 14/09/2020 ai nr.13636/9146.
La Convenzione urbanistica riguarda i mappali:
- 423 di C.T. per un'area pari 1.238,99 mq e 1097 di C.T. per un'area pari a 153 mq di proprietà
;
- 3221 di C.T. per un'area pari a mq 1.529,23 di proprietà
. Si precisa che dal Frazionamento del 30/04/2021 del mappale 3221, Pratica n. VA0048943 è derivato il mappale 3305 di 55 mq successivamente venduto ai debitori con atto del 31/05/2021 come appezzamento di terreno edificabile ma privo di capacità edificatoria idonea a produrre una superficie lorda di pavimentazione;
- 3240 di C.F. per un'area pari a mq 340 di proprietà dei debitori. Si precisa che il mappale 3240, Ente Urbano di 2.450 mq, deriva da Costituzione del 18/10/2017, Pratica n.VA0126626 e precedente Tipo Mappale del 18/10/2017, Pratica n.VA0126625 che ricomprende i mappali acquistati dai debitori con atto del 04/04/2016, identificati a C.T. particelle 416 di 1.390 mq, 418 di 720 mq e 3222 di 340 mq, quest'ultimo trasferito senza la pertinente volumetria.
Nella Convenzione urbanistica è riportato: *"Sono previste opere di pavimentazione della via Isonzo dall'ingresso in progetto della zona AS1 fino agli accessi comuni, che saranno realizzate con autobloccanti anticati drenanti. I lottizzanti si obbligano per essi e/o per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di asfaltatura della via Isonzo, dalla strada Statale (già Provinciale) via Roma, sino all'ingresso in progetto della zona AS1, oggetto di Piano planivolumetrico precedentemente approvato. I lavori di asfaltatura saranno subordinati all'approvazione e accettazione da parte di tutti i proprietari prospettanti sulla via Isonzo"*.
2. Convenzione Urbanistica per Piano di Lottizzazione via Adige - via Isonzo - Barasso costituita tra il Comune di Barasso e i "lottizzanti" Società " " con sede in , C.F. e P.I. – nato a , C.F.

– nata a , C.F. – e i debitori in forza di atto del 08/02/2023, Notaio di Varese, repertorio n.19696/11842, Trascritto a Varese il 15/02/2023 ai nr.2825/1929.
La Convenzione urbanistica riguarda i:
- mappali 3303 di C.T. per un'area pari a 596,00 mq - 3304 di C.T. per un'area pari a 229,00 mq - 3306 di C.T. per un'area pari a 90,23 mq - 1441 di C.T. per un'area pari a 1.042,82 mq e 423 di C.T. per un'area pari a 1.238,99 mq, nonché della volumetria parziale (riferita di 153 mq) afferente l'appezzamento di terreno mappale 1097 di C.T. per un'area pari a 153,00 mq, il tutto di proprietà della Società " ";
- mappale 3302 di C.T. per un'area pari a 552,00 mq di proprietà di ;
- mappale 3305 di C.T. per un'area pari a 62,00 mq e 3240 Ente Urbano per un'area pari a 340,00 mq di proprietà dei debitori.
Nella Convenzione urbanistica è riportato: *"I lottizzanti si obbligano per essi e/o per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di asfaltatura della via Isonzo, dalla strada Statale (già Provinciale) via Roma, sino all'ingresso in progetto della zona AS1, oggetto di Piano planivolumetrico precedentemente approvato. I lavori di asfaltatura saranno subordinati all'approvazione e accettazione da parte di tutti i proprietari prospettanti sulla via Isonzo".*

4.1.4 Altre concessioni e limitazioni d'uso (servitù):

1. Costituzione di diritti reali a titolo oneroso. Servitù di passo e transito e di sottopassaggio tubazioni costituite con atto del 04/04/2016, Notaio di Varese, repertorio n.79671/15429, trascritto a Varese il 13/04/2016 ai nn. 5977/4148.
Fondo servente: Comune di Barasso, C.T. foglio 9, mappale 3221 terreno di 1.430 mq contro nata a , C.F. per la quota di 1/1.
Fondo dominante: Comune di Barasso, C.T. foglio 9, mappale 418 terreno di 720 mq – mappale 3222 terreno di 340 mq – mappale 416 terreno di 1.390 mq a favore dei debitori per la quota di ½ cadauno.
2. Costituzione di diritti reali a titolo oneroso. Servitù di passo e transito e di sottopassaggio tubazioni costituite con atto del 04/04/2016, Notaio di Varese, repertorio n.79671/15429, trascritto a Varese il 13/04/2016 ai nn. 5978/4149.
Fondo servente: Comune di Barasso, C.T. foglio 9, mappale 1763 Ente Urbano di 1.215 mq – mappale 982 terreno di 17 mq contro nata a , C.F. per la quota di 3/9, nata a , C.F. per la quota di 2/9, nata a , C.F. per la quota di 2/9 e nata a , C.F. B per la quota di 2/9.
Fondo dominante: Comune di Barasso, C.T. foglio 9, mappale 418 terreno di 720 mq – mappale 3222 terreno di 340 mq – mappale 416 terreno di 1.390 mq a favore dei debitori per la quota di ½ cadauno e Comune do Barasso, C.T. foglio 9, mappale 3221 terreno di 1.430 mq a favore di per la quota di 1/1.
3. Costituzione di diritti reali a titolo oneroso. Servitù di posa e passaggio sotterraneo di tubazioni per collegamento delle acque nere costituite con atto del 04/04/2016, Notaio di Varese, repertorio n.79671/15429, trascritto a Varese il 13/04/2016 ai nn. 5979/4150.

Fondo servente: Comune di Barasso, C.T. foglio 9, mappale 984 terreno di 1.650 mq contro [redacted] nato a , C.F. per la quota di ½ e nata a , C.F. per la quota di ½.
Fondo dominante: Comune di Barasso, C.T. foglio 9, mappale 418 terreno di 720 mq – mappale 3222 terreno di 340 mq a favore dei debitori per la quota di ½ cadauno – C.T. foglio 9 mappale 3221 terreno di 1.430 mq a favore di per la quota di 1/1 – C.T. foglio 9, mappale 423 terreno di 1.170 mq a favore di per la quota di 2/9 cadauno e per la quota di 3/9.

4. Costituzione di diritti reali a titolo oneroso. Servitù di posa e passaggio sotterraneo di tubazioni per collegamento delle acque nere costituite con atto del 04/04/2016, Notaio di Varese, repertorio n.79671/15429, trascritto a Varese il 13/04/2016 ai nn. 5980/4151.
Fondo servente: Comune di Barasso, C.T. foglio 9, mappale 418 terreno di 720 mq – mappale 3222 terreno di 340 mq contro i debitori per la quota di ½ cadauno.
Fondo dominante: Comune di Barasso, C.T. foglio 9, mappale 3221 terreno di 1.430 mq a favore di per la quota di 1/1 – C.T. foglio 9, mappale 423 terreno di 1.170 mq a favore di per la quota di 2/9 cadauno e per la quota di 3/9.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di Mutuo iscritta a Varese il 11/07/2016 ai nn.11337/1893, scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 08/07/2016, rep. 79834/15509, Notaio di Varese, a favore di " , C.F. , gravante sulla piena proprietà dell'immobile identificato a Catasto Terreni nel Comune di Barasso, foglio 9, particella 418, natura Terreno, consistenza 720 mq a carico dei debitori per il diritto di proprietà per quota di ½ cadauno in regime di separazione dei beni.
Importo capitale euro 400.000,00
Importo totale euro 800.000,00
Tasso interesse annuo 1,6%
Durata anni 31.

Ipoteca - Concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo iscritto a Varese il 06/06/2023 ai nn.11571/1564, atto del 05/06/2023, rep. 4586/11723, a favore di " " con sede a C.F. , gravante sulla piena proprietà della quota di ½ dell'immobile residenziale identificato a C.F. nel Comune di Barasso, foglio 8, particella 3240, subalterno 1, natura A/7 abitazione in villini, consistenza 10 vani a carico di per il diritto di proprietà per quota di ½ in regime di separazione dei beni.
Importo capitale euro 1.172.260,20
Importo totale euro 2.344.520,40.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento - Atto di Pignoramento Immobiliare del 10/05/2024

rep. 1488 trascritto a Varese il 06/06/2024 ai nn. 11155/8190 promosso da " " nata a , C.F. contro nato il a , C.F. per il diritto proprietà per quota di 1/2 gravante sulla proprietà pari a 1/2 dei beni immobili in oggetto (abitazione e piccolo appezzamento di terreno), correttamente identificati.
Osservazioni: nella trascrizione del pignoramento il soggetto a favore è riportato come " " anziché "

A margine della nota non sono presenti annotazioni.
Pignoramento - Atto di Pignoramento Immobiliare del 20/06/2025 rep. 1903 trascritto a Varese il 16/07/2025 ai nn. 14135/10431 promosso da " " con sede a , C.F. per il diritto di proprietà per la quota 1/1 contro i debitori per il diritto proprietà per la quota di 1/2 cadauno gravante sull'intera proprietà degli immobili in oggetto (abitazione e piccolo appezzamento di terreno), correttamente identificati.
Sezione D: la presente nota sino alla concorrenza di euro 401.273,22 oltre interessi e successive spese legali occorrende.
A margine della nota non sono presenti annotazioni.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuno.

Misure Penali:
Nessuna dai RR.II

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – aggiornata al 12 e 19 dicembre 2025)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Lotto 01 (corpo A-B)

Spese scadute:
Il bene non è inserito condominio e non risultano pertanto spese scadute.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile solo a piano terra dell'immobile e nell'appezzamento di terreno a stessa quota. Non accessibile al piano sottostante S1 per presenza di scala a forma elicoidale sprovvista di servoscala. Per la conformazione della stessa, non si ritiene possibile il superamento delle barriere architettoniche.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
Attestazione Prestazione Energetica:
A seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale, l'immobile residenziale in oggetto identificato a C.F. del Comune di Barasso al foglio 8, particella 3240, subalterno 1, è risultato essere provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE), codice identificativo 1200800000425, registrato il 14/02/2025 e valido fino al 14/02/2035 dal quale risulta classe energetica A1.

(all. C: Attestato di Prestazione Energetica codice identificativo 1200800000425 con validità fino al 14/02/2035)

Avvertenze ulteriori: /

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

- Nel primo atto di provenienza del 04/04/2016, Notaio repertorio n.79671/15429, è riportato che le spese di costruzione e di manutenzione sia ordinaria che straordinaria della realizzanda strada privata di accesso sia ai fondi dominanti (mappali 418-416-3222 ora mappale 3240 di proprietà dei debitori) che serventi, sulla e sotto la quale saranno esercitate le costituite servitù, saranno a carico della proprietà dei mappali 418-416-3222 (ora 3240 di proprietà dei debitori) e per la restante quota di 2/3 della proprietà del mappale 3221 (ora 3303, 3304, 3006 e 3375 di altre proprietà). E' riportato poi che detta striscia di terreno adibita a strada e gravata da servitù per accesso carraio e pedonale (fondi serventi) ha larghezza costante pari a metri 4 in parte dei mappali 1763 e 982 e larghezza di metri 5 in parte del mappale 3221 (parte ora identificata con il mappale 3304).
- Nelle due Convenzioni urbanistiche già riportate al punto 4.1.3 (pagine 6-7) si fa presente che le aree sono già urbanizzate in quanto sono stati eseguiti tutti gli allacciamenti alle reti gas, acqua, luce, telefono e fognatura con la costruzione dell'edificio di proprietà dei debitori e che sono previste opere di pavimentazione della via Isonzo dall'ingresso in progetto della zona AS1 fino agli accessi comuni, che saranno realizzate con autobloccanti anticati drenanti e che i lottizzanti (compresi i debitori) si obbligano per essi e/o per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di asfaltatura della via Isonzo, dalla strada Statale (già Provinciale) via Roma, sino all'ingresso in progetto della zona AS1, oggetto di Piano planivolumetrico precedentemente approvato. I lavori di asfaltatura saranno subordinati all'approvazione e accettazione da parte di tutti i proprietari prospettanti sulla via Isonzo.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza in capo ai debitori e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese per nominativi ed immobile con estrazione di note (ultime verifiche in data 12 e 19 dicembre 2025), si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

1. Immobile residenziale foglio 8, mappale 3240, subalterno 1
   Con atto di vendita a rogito Notaio di Varese del 04/04/2016, rep. 79671/15429, trascritto a Varese il 13/04/2016 ai nn. 5976/4147, i debitori hanno acquistato per la quota di proprietà di ½ cadauno in regime patrimoniale di separazione dei beni da nata a il , C.F. , appezzamento di terreno di complessivi ettari 0.24.50, censito a C.T. nel Comune di Barasso al foglio 9, mappale 416 di ettari 0.13.90 - mappale 418 di ettari 0.07.20 - mappale 3222 di ettari 0.03.40.
   Nell'atto si legge quanto segue: *"La signora dichiara di cedere e vendere ai signori che dichiarano di accettare ed acquistare, in parti tra loro uguali e quindi ciascuno di essi per la quota di ½ (un mezzo): l'appezzamento di terreno, in ter-*

ritorio del Comune di Barasso
-in parte edificabile, per l'intero mappale numero 418, in grandissima parte in "Ambito Territoriale T2" (ed in minima parte in Zona AS1, soggetta a Piano Attuattivo) e per piccolissima porzione del mappale numero 416, in "Ambito Territoriale T2";
-in parte a bosco a scarpata ed in zona scoscesa, quasi impraticabile e privo di volumetria, per la restante maggior porzione del mappale numero 416, in "Ambito Territoriale T4";
-in parte in area di completamento urbano e da inserirsi in Piano Attuativo Zona AS1 – "Ambito Territoriale T2" e che viene trasferito senza la pertinente volumetria, per il mappale numero 3222;
ed il tutto quale censito come segue in Catasto Terreni
=foglio 9, mappale n. 416 – prato 3° - Ett. 0.13.90 – R.D. Euro 2,51 – R.A. Euro 2,51;
=foglio 9, mappale n. 418 – semin arbor 2° - Ett. 0.07.20 – R.D. Euro 3,90 – R.A. Euro 3,16;
=foglio 9, mappale n. 3222 – semin arbor 1° - Ett. 0.03.40 – R.D. Euro 2,37 – R.A. Euro 1,84;
di complessivi: are 24.50 – reddito dominicale Euro 8,78 – reddito agrario Euro 7,51.
Coerenze, in corpo: mappali numeri 417, 982, 3221, 1766, 1357, 984, 425, 415 e Torrente Tinella, che segna il confine territoriale con il Comune censuario di Comerio.
Le parti contraenti si danno reciprocamente atto che si vengono comunque a costituire, per legge, ai sensi dell'art. 1062 C.C., in via reale, a reciproco favore e carico dell'area in oggetto e della residua proprietà della parte venditrice signora , tutte le servitù attive e passive, apparenti, nascenti in fatto, per effetto della vendita separata di immobile già di unica ed indivisa proprietà.
La parte venditrice e la parte acquirente convengono che il terreno al mappale n. 3222, in oggetto, viene qui trasferito privo di volumetria, riservandosela integralmente essa parte venditrice signora , con tutti i diritti alla stessa connessi, comunque denominati nella normativa regionale e nel conseguente strumento di pianificazione territoriale, nonché nelle convenzioni urbanistiche future ad esso relative".
Prezzo convenuto euro 104.400.000,00 (euro centoquattromilaquattrocento/00).
Nell'atto vengono costituite servitù di passo e transito e di sottopassaggio tubazioni anche con terzi, di cui si è relazionato ai punti precedenti (punto 4.1.4 pagine 7-8).

Si rimanda al titolo allegato sotto D per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. D: copia conforme atto di provenienza del 04/04/2016 reperita presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, direzione provinciale di Varese – Territorio)

2. <u>Piccolo appezzamento terreno pertinenziale foglio 9, mappale 3305</u>
Con atto di compravendita a rogito Notaio di Varese del 31/05/2021, rep. 2347/2157, trascritto a Varese il 10/06/2021 ai nn. 12070/8611, i debitori acquistano per la quota di proprietà di ½ cadauno in

regime patrimoniale di separazione dei beni da nata a il , C.F. , appezzamento di terreno censito a C.T. nel Comune di Barasso al foglio 9, mappale 3305 di 55 mq.
Nell'atto si legge quanto segue: *"La signora , quale piena proprietaria, con ogni più ampia garanzia di legge, cede e vende ai signori , che accettano ed in parti uguali tra loro acquistano, la piena proprietà dei seguenti immobili:*
- appezzamento di terreno edificabile ma privo di capacità edificatoria idonea a produrre una superficie lorda di pavimentazione, classificato secondo il vigente strumento urbanistico in zona "AS1 Aree di completamento urbano - Ambito Territoriale T2 – Sistema Edificato di rilevanza paesaggistica" sito in Comune Amministrativo di Barasso, censito come segue al Catasto Terreni del detto Comune: foglio 9, mappale 3305, semin. arbor., classe 1, are 00 centiare 55, R.D. Euro 0,38, R.A. Euro 0,30.
Si precisa che il mappale 3305 di metri quadrati 55 deriva dall'originario mappale 3221 di metri quadrati 1430 in forza di denuncia di frazionamento n.48943.1/2021 presentata all'Agenzia del Territorio di Varese in data 30 aprile 2021 protocollo n.VA0048943"
Prezzo convenuto euro 1.100,00 (euro millecento/00).

Si rimanda al titolo allegato sotto E per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. E: copia conforme atto di provenienza del 31/05/2021 reperita dalla scrivente presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, direzione provinciale di Varese – Territorio)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Immobile residenziale foglio 8, mappale 3240, sub. 1 e piccolo appezzamento di terreno pertinenziale foglio 9, mappale 3305
Precisando che:
- il mappale 3240 sub. 1 di C.F. deriva da "Costituzione del 18/10/2017, Pratica n. VA0126626 in atti dal 18/10/2017;
- il mappale 3240 di C.T. deriva da Tipo Mappale del 18/10/2017, Pratica n. VA0126625 (n. 126625.1/2017) e ricomprende i mappali 416-418-3222 (tutti e tre acquistati dai debitori con atto del 04/04/2016);
- il mappale 3222 di C.T. deriva da Frazionamento del 16/02/2016, Pratica n. VA0018563 del mappale 419;
- il mappale 3305 di C.T. deriva da Frazionamento del 30/04/2021, Pratica n. VA0048943 del mappale 3221 il quale deriva da frazionamento del 16/02/2016, Pratica n. VA0018563 del mappale 419.

A , la quota di proprietà è pervenuta:
- per la quota di ½ in virtù di successione legittima in morte di , nato a , C.F. , deceduto il , successione registrata a Gavirate il 04/08/2000 al n.84, vol.625 e trascritta a Varese il 04/09/2002 ai nn. 17380/12040.
  Al quadro D della nota si legge: *"Rapporto di parentela: = figlia"*.
  Accettazione tacita d'eredità trascritta a Varese il 10/03/2007 ai nn.

5732/3527 per quanto concerne i mappali di Catasto Terreni: 416 di 13 are 90 centiare – 418 di 7 are 20 centiare – 419 di 17 are 70 centiare.
Al quadro D della nota si legge: *"Il soggetto a favore è figlia legittima del soggetto contro signor detto comunemente , nato a , deceduto a , senza lasciare disposizioni di ultima volontà; la relativa dichiarazione di successione è stata presentata all'Ufficio del Registro di Gavirate in data 4 agosto 2000, registrata al n.84 vol.625 e trascritta presso la Conservatoria dei R.I. di Varese in data 4 settembre 2002 ai n.17380/12040".*

- per la restante quota di ½ in virtù di successione legittima in morte di , nata a , C.F. , deceduta il , successione registrata a Gavirate il 23/04/2009 al n.85, vol. 693 e trascritta a Varese il 21/05/2009 ai nn. 9170/5745.
  Al quadro D della nota si legge. *"Soggetti a favore: = nipote linea collaterale, = padre premorto, = madre premorta, = fratello germano premorto, = fratello germano premorto".*
  Accettazione tacita d'eredità trascritta a Varese il 13/04/2016 ai nn. 5975/4146 per quanto concerne i mappali di Catasto Terreni: 416 di 13 are 90 centiare – 418 di 7 are 20 centiare – 3222 di 3 are 40 centiare – 3221 di 14 are 30 centiare.
  Al quadro D della nota si legge. "*Rapporto di parentela: è nipote (figlia del fratello della defunta, premorto). L'erede ha compiuto accettazione tacita dell'eredità relitta dalla defunta signora , deceduta a (Denuncia di Successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Gavirate in data 23 aprile 2009 ed ivi registrata al n.85 vol. 693 – trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Varese – reparto di pubblicità immobiliare in data 21 maggio 2009 ai numeri 9170/5745), procedendo all'alienazione degli immobili descritti al quadro B della presente nota, con l'atto il cui titolo è presentato a codesta Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, contestualmente alla presente nota. I mappali numeri 3221 e 3222 derivano dal frazionamento dell'originario mappale numero 419 di complessive are 17.70. La defunta era anche anagraficamente identificata come " "".*

A Campi Anna, la quota di proprietà pari a ½ è pervenuta:

- per la quota di 1/6 in virtù di successione legittima in morte di (fratello), nato a , C.F. , deceduto a , successione registrata a Gavirate al n.25, vol. 510 e trascritta a Varese il 06/07/1985 ai nn. 6371/4785.
  Accettazione tacita d'eredità trascritta a Varese il 25/07/2024 ai nn. 14992/11065 per quanto concerne i mappali di Catasto Terreni: 416 di 13 are 90 centiare – 418 di 7 are 20 centiare - 3222 di 3 are 40 centiare - 3221 di 14 are 30 centiare.
  Al quadro D della nota si legge: "*Si trascrive l'avvenuta accettazione tacita d'eredità in morte di manifestatasi in dipendenza dell'atto volontario di compravendita del 04/04/2016 ricevuto dal Notaio di Varese, numero 79671/15429 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 13/04/2016 ai n.ri 5976/4147; e relativa accettazione tacita eredità in morte di trascritta in data 13/04/2016 ai n.ri 5975/414. - Erede: sorella – L'erede ha compiuto accetta-*

zione tacita dell'eredità relitta dal defunto (Denuncia di Successione registrata al n.25 vol. 510 – trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Varese – reparto di Pubblicità Immobiliare in data 06/07/1985 ai numeri 6371/4785)".

- <u>per la quota di 2/6</u> pari a 1/3 in virtù di successione in morte di (padre), nato a , C.F. , deceduto a Barasso il 22/05/1962, successione devoluta per legge registrata a Gavirate al n.36, vol. 374 e trascritta a Varese il 06/09/1963 ai nn. 7107/6323;
  <u>Accettazione tacita di eredità</u> trascritta a Varese il 25/07/2024 ai nn. 14991/11064 per quanto concerne i mappali di Catasto terreni: 416 di 13 are 90 centiare – 418 di 7 are 20 centiare – 3222 di 3 are 40 centiare – 3221 di 14 are 30 centiare.
  Al quadro D della nota si legge: "*Si trascrive l'avvenuta accettazione tacita d'eredità in morte di manifestatasi in dipendenza dell'atto volontario di compravendita del 04/04/2016 ricevuto dal Notaio di Varese, numero 79671/15429 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 13/04/2016 ai n.ri 5976/4147; e relativa accettazione tacita eredità in morte di trascritta in data 13/04/2016 ai n.ri 5975/414. - Erede: figlia – L'erede ha compiuto accettazione tacita dell'eredità relitta dal defunto (Denuncia di Successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Gavirate al n.36 vol. 374 – trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Varese – reparto di Pubblicità Immobiliare in data 06/09/1963 ai numeri 7107/6323)".*

<u>Osservazioni</u>: In data 28/08/2025 sono state trascritte n.2 accettazioni tacite di eredità, come meglio descritto a seguire, inerenti il terreno identificato a C.T. con il mappale 3305 che è derivato da Frazionamento del 30/04/2021, Pratica n. VA0048943 del mappale 3221 il quale deriva da frazionamento del 16/02/2016, Pratica n. VA0018563 del mappale 419. Il mappale 3221 è già stato oggetto di accettazioni tacite di eredità da parte di nei confronti di e che sono state trascritte il 25/07/2024 come già sopra riportato.
<u>Accettazione tacita d'eredità</u> trascritta a Varese il 28/08/2025 ai nn. 17113/12605 per terreno mappale 3305 di 55 centiare. Soggetto a favore – soggetto contro .
<u>Accettazione tacita d'eredità</u> trascritta a Varese il 28/08/2025 ai nn. 17114/12606 per terreno mappale 3305 di 55 centiare. Soggetto a favore – soggetto contro .
Al quadro D di entrambe le note è riportato: "*Trattasi di accettazione tacita di eredità ex art. 479 c.c. compiuta da in qualità di erede di , deceduta senza avere accettato l'eredità a seguito della successione legittima dei sigg. . Si precisa che il titolo costitutivo da atto notarile pubblico depositato con l'accettazione tacita di eredità per conto della sig.ra nipote della defunta sig.ra , deceduta a (Denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Gavirate in data 23.04.2009 e registrata al n. 85 vol. 693 – trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 21.05.2009 ai numeri 9170/5745) procedendo poi all'alienazione, giusta compravendita del 31.05.2021 rep. n. 2347/2157 tra-*

scritto presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 10.06.2021 ai numeri 12070/8611, degli immobili descritti al quadro B della presente nota con l'atto il cui titolo è presentato a codesta Agenzia delle Entrate-Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare contestualmente alla nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità depositata in data 13.04.2016 ai numeri 5975/4146. La defunta , anagraficamente identificata anche come " ", divenne erede della quota di 1/6 per successione legittima in morte del sig. deceduto in data , registrata al n. 25 vol. 510, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 06.07.1985 ai numeri 6371/4785 – e della quota di 2/6 per successione legittima in morte del sig. deceduto in data , registrata a Gavirate al n. 36 vol. 374, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 06.09.1963 ai numeri 7107/6323. Si precisa inoltre che il mapp. 3305 foglio 9 del CT deriva da frazionamento del 30.04.2016 pratica n. VA0048943 del mappale 3221 il quale deriva da frazionamento del 16.02.2016 pratica n. VA0018563 del mappale 419".

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha effettuato accesso agli atti al Comune di Barasso visionando i provvedimenti inerenti i beni pignorati reperiti dal personale comunale e messi a disposizione dallo stesso. Ha effettuato un secondo accesso dopo i sopralluoghi per discutere con il tecnico comunale la possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate.
Come rinvenuto dal personale dell'ufficio tecnico del Comune di Barasso, l'immobile residenziale è stato edificato in base a:

- Autorizzazione Paesistica n.20/2015, rilasciata il 07/04/2016 e notificata il 13/05/2016 - protocollo generale n.0001794 - per realizzazione edificio unifamiliare e fabbricato accessorio sito in via Isonzo, foglio 8, mappale 418-419 (erroneamente scritto sulle tavole, richiesta e provvedimento rilasciato mappale 419 anziché 416);
- Permesso di Costruire, Pratica Edilizia n.20/2015, rilasciata il 07/04/2016 e notificata il 13/05/2016 per realizzazione edificio unifamiliare e fabbricato accessorio in via Isonzo, foglio 8, mappale 418-419 (erroneamente scritto sulle tavole, richiesta e provvedimento rilasciato mappale 419 anziché 416);
- Voltura Permesso di Costruire al debitore e coniuge in data 06/06/2016, Pratica edilizia n.20/2015;
- Comunicazione inizio lavori rif. Pratica n.20/15 depositata il 18/11/2016, protocollo n.0005723. Inizio lavori dichiarato 21/11/2016;
- Autorizzazione Paesistica, Pratica Edilizia n.29/2017 rilasciata il 18/10/2017 e notificata 24/10/2017 per variante al Permesso di Costruire n.20/2015 - protocollo generale n.0004800 - immobile sito in via Isonzo, foglio 8, mappali 3222-416-418 (erroneamente scritto sul provvedimento rilasciato mappale 416 anziché 419);
- Permesso di Costruire, Pratica Edilizia n.29/2017 rilasciata il 18/10/2017 e notificata 24/10/2017 per variante al Permesso di Costruire n.20/2015 - immobile sito in via Isonzo, foglio 8, mappali 3222-416-418;
- Integrazione inerente Pratica Edilizia n.20/2015 depositata il 31/10/2017 al

protocollo n.0005005 con relazione a strutture ultimate e integrazione denuncia sismica;
- Pratica Edilizia n.20/2015 - Variante n.2 depositata il 31/10/2017 al protocollo n.0005006 con allegato comunicazione di fine lavori (dichiarato 31/10/2017), S.C.I.A. inerente opere di variante consistenti in modeste modifiche interne, relazione tecnica e dichiarazioni annesse. Si precisa che alla S.C.I.A. sono state allegate solo le piante del piano terra e seminterrato in formato A4;
- S.C.I.A. ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. per richiesta agibilità depositata il 30/11/2017 al n.0005503 di protocollo. Nella richiesta sono allegati certificato di collaudo statico, accatastamento e copia delle dichiarazioni di conformità gli impianti elettrico e termo-idro sanitario.

(all. F: Autorizzazione paesistica e P.d.C. n.20/2015 con voltura proprietà e inizio lavori - all. G: Autorizzazione paesistica e P.d.C. n.29/2017 per variante P.d.C. n.20/2015 con integrazioni del 31/10/2017 – all. H: SCIA Variante n.2 del 31/10/2017 – all. I: SCIA agibilità ed allegati del 30/11/2017)

7.1 Conformità edilizia-urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A + B

Alla data dei sopralluoghi (24/10/2024 e 10/01/2025) l'immobile residenziale di cui al corpo A è risultato non essere conforme ai titoli edilizi di cui sopra. Le piante sono state raffrontate con le tavole in formato A4 allegate alla S.C.I.A. variante 2 depositata in data 31/10/2017 e i prospetti-sezioni alle tavole allegate alla S.C.I.A. variante 1 di cui alla Pratica Edilizia n.29/2017 del 18/10/2017.

Piano seminterrato. Si presenta con altezza pari a circa 240 ad eccezione del vano centrale a sud – identificato sulla tavola di variante 2 come "sgombero 2" - che risulta avere altezza massima di circa 240 cm verso le scale e minima di circa cm 218 verso la parete finestrata e del vano accessorio con vasca/piscina che ha altezza pari a circa 218 cm. Il piano seminterrato risulta essere adibito ed utilizzato come zona living con accessori mentre nelle tavole di progetto e di variante 1 e 2 aveva destinazione vani accessori quali sgombero 1-2-3, lavanderia, bagno con antibagno e ripostiglio. Rispetto alla tavola di variante 2, non risultano essere stati posizionanti due grandi serramenti interni previsti tra i tre vani sgombero (attuale zona giorno), non è stato predisposto l'antibagno ma è presente un unico grande locale adibito a bagno cieco dotato di ventola di aereazione, non è stata predisposta apertura interna tra bagno e zona ripostiglio (attuale cucina/dispensa) che risulta avere accesso diretto dalla zona giorno come il bagno e nella lavanderia-stireria è presente una nicchia doccia dalla quale si accede direttamente al vano esterno accessorio con piccola vasca (piscina). Si segnalano poi nicchie verticali con vetrate satinate fisse nelle pareti curve della lavanderia e del bagno. Il locale accessorio con piccola piscina, in aderenza ad ovest, era oggetto di lavori di ripristino sulle pareti perimetrali a sud e ovest. A quanto asserito dal debitore - ma non verificato dalla scrivente per impossibilità - sono stati posizionati due profilati metallici di sostegno non visibili nelle pareti perimetrali sud ed ovest e nelle stesse erano presenti tre grandi aperture (una a sud dove nel progetto e variante non era prevista alcuna apertura mentre le altre due sulla parete ovest hanno dimensioni maggiori a quelle di progetto) prive di serramento e tamponate da pannelli di materiale ligneo.

Piano terra, utilizzato come zona notte con altezze variabili pari, per quanto si è potuto verificare, a circa 240 cm nell'ingresso/vano scala, a 352 cm sulle n.4 pareti perimetrali (due nella zona est e due nella zona ovest) e a circa 424 cm sotto trave nei due colmi (zona est e zona ovest). La zona ad ovest è stata in parte soppalcata ed è utilizzata come camera da letto con altezza massima pari a circa 189 cm sotto trave e minima pari a circa 120 cm. Il vano soggiorno di progetto è stato suddiviso in disimpegno e cabina armadio (quest'ultima sottostante il soppalco con altezza pari a circa 220 cm); invariati bagno e antibagno. La zona ad est è stata anch'essa in parte soppalcata (con vani sottostanti con altezza pari a circa 232 cm) con creazione di zona letto, piccola cabina armadio, disimpegno e ripostiglio con altezze variabili (minimo circa 120 cm e massimo circa 190 cm nella camera e 210 cm nel disimpegno). Rispetto alla tavola di variante 2, sono stati inoltre riscontrati maggiore lunghezza dei tavolati divisori nel vano ingresso/scala che dividono le zone ad est e ad ovest, presenza di muratura per doccia nel bagno ad est, mancanza di spalletta camera a nord est, di tavolato e porta di accesso disimpegno zona est e di nicchia all'ingresso disimpegno ad est. Si precisa che, ad eccezione dei muri portanti, i tavolati interni sono in cartongesso.
Opere esterne: a piano terra prolungamento in parte di terrazzo ad ovest a filo casa. A piano seminterrato presenza ad est di tettoia facilmente rimovibile davanti al vano cucina/dispensa e aperture zona accessorio-piscina prive di serramento e tamponate con pannelli di materiale ligneo (nuova apertura a sud e due aperture ad ovest di dimensioni maggiori a quelle di progetto).
Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Barasso, in base alla Legge Edilizia n.105/2024 (Salva casa-Decreto Salvini) che ha modificato in parte il DPR 380/2001, verificata solo visivamente l'esistenza in facciata (sotto il balcone a sud) di bocchette di areazione provenienti dal sottostante vespaio, vista la presenza di porte finestre con luce naturale e altezza interna pari a circa 240 cm con eccezione del vano centrale a sud che attualmente ha altezza massima verso le scale pari a circa 240 cm e minima sul serramento pari a circa 218 cm, potrebbe essere possibile effettuare il cambio di destinazione d'uso al piano seminterrato dei soli vani con altezza pari a 240 cm attualmente utilizzati come soggiorno (sgombero 1 nella tavola di variante2), pranzo-cucina-dispensa (sgombero 3 e ripostiglio nella tavola di variante 2) previa necessaria verifica delle norme igienico-sanitarie e rischio radon come previsto dalla vigente normativa poiché locali ubicati al piano seminterrato. E' richiesta la presenza di antibagno, il ripristino delle aperture esterne come da progetto nel vano accessorio con piccola piscina e la rimozione di tettoia esterna sul lato est. Potranno essere sanati i piccoli spostamenti di tavolati interni/nicchie/diversa apertura porta cucina/dispensa/apertura tra lavanderia e accessorio/piscina. Analogo discorso vale per le varianti riguardanti i tavolati interni a piano terra mentre non sarà possibile sanare i soppalchi in quanto sia gli stessi che i vani abitabili sottostanti presentano altezze inferiori ai minimi richiesti dalla normativa e non idonee al loro utilizzo.
L'immobile potrà essere oggetto di ripristino dello stato dei luoghi come da progetto e relative varianti con presentazione presso il Comune di Barasso di CILA per opere interne o, in alternativa, si dovrà procedere alla sanatoria della sola zona utilizzata come living nel piano interrato come già ampiamente descritto tramite presentazione di SCIA in sanatoria con la quale si potranno sanare anche le difformità interne riscontrate con eccezione dei soppalchi. In

quest'ultima ipotesi dovrà essere versata al Comune sanzione pari a 1.032,00 euro, diritti di segreteria pari a 100,00 euro e il doppio degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione quantificabili solo al momento della presentazione in Comune della pratica edilizia. La sanatoria con cambio di destinazione d'uso di alcuni locali del piano seminterrato da sgombero ad abitativi comporterà anche l'aumento della classe catastale dell'immobile e della relativa rendita catastale.
Si precisa che la zona è soggetta ad Autorizzazione Paesistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42 del 22/01/2004 e che le opere esterne (tettoia e aperture zona accessorio/piscina), se non ripristinate saranno oggetto anche di provvedimento di Autorizzazione Paesistica con relativa richiesta di idonea pratica autorizzata prima dell'inoltro della SCIA in sanatoria e ulteriori diritti e sanzioni comunali.

Conformità catastale. L'immobile è risultato non essere conforme all'ultima planimetria catastale in atti al Catasto Fabbricati dal 27/11/2017, protocollo n. VA0148992. Le difformità riscontrate sono uguali a quelle edilizie sopra descritte in quanto la planimetria catastale corrisponde alle tavole di variante 2 del 31/10/2017 ad eccezione del balcone presente a sud-est nel piano seminterrato che non è stato identificato graficamente e che andrebbe quindi inserito nella planimetria catastale in entrambi i casi (ripristino stato dei luoghi o sanatoria). La planimetria andrebbe quindi variata in ogni caso.

Secondo il vigente PGT del Comune di Barasso, l'immobile in oggetto edificato sul mappale 3240, Ente Urbano di 2.450 mq ed il piccolo appezzamento di terreno pertinenziale limitrofo identificato a C.T. al foglio 9, mappale 3305 risultano essere ricompresi in Ambito Territoriale T2 – SISTEMA EDIFICATO DI RILEVANZA PAESAGGISTICA – AS AREE SPECIALI DI COMPLETAMENTO URBANO, parte in zona GF2, in aree di interesse paesaggistico per la presenza del torrente Tinivella. Tutti i mappali sono soggetti alla normativa vincolistica prevista dal Decreto Legislativo n. 42/2004.

(all. L: CDU particella 3305 rilasciata dal Comune di Barasso in data 02/01/2025)

Descrizione

Trattasi di immobile a destinazione residenziale monofamiliare (villetta), sviluppata su due livelli (terra e seminterrato) con area di proprietà esclusiva pertinenziale (mappale 3240-Ente Urbano) e piccolo appezzamento di terreno pertinenziale limitrofo a nord (mappale 3305) costituenti unico lotto.
I beni sono ubicati in via Isonzo n.7, zona periferica del comune di Barasso, nelle immediate vicinanze della strada statale SS 394 (via Roma) e della farmacia e sono accessibili per buona parte da striscia di terreno gravata da servitù di passo carraio e pedonale su parte dei mappali 1763-982 (larghezza costante di 4 m) e sul mappale 3304 (parte dell'ex mappale 3221 con larghezza costante di 5 m). Tale servitù è stata costituita con atto del 04/04/2016, Notaio Franca Bellorini repertorio n.79671/15429, trascritto a Varese il 13/04/2016 ai nn.5977/4148 (per mappale servente 3221), ai nn.5978/4149 (per i mappali serventi 1763 e 982).
L'unità residenziale di tipologia a villetta, costruita nel periodo 21/11/2016-31/10/2017, presenta affaccio a sud sul torrente Tinivella che segna il confine

territoriale con il comune di Comerio. E' composta a piano terra da due corpi di fabbrica di forma rettangolare e sovrastante copertura a falde inclinate uniti da un corpo centrale con copertura piana ove è ubicato il vano d'ingresso ed il corpo scala di collegamento con il piano seminterrato. Sul fronte ovest dell'edificio, in aderenza al piano seminterrato, è collocato un corpo accessorio con piccola piscina e copertura piana che costituisce terrazza dell'abitazione a quota del piano terra. L'edificio risulta essere adattato alla morfologia naturale del terreno; l'area esterna è pianeggiante sul versante a nord con presenza di ghiaia e in piccola parte prato incolto a piano terra, pianeggiante a prato erboso ad una quota inferiore a sud e a terrazzamenti sui due restanti lati.
Al momento dei sopralluoghi, l'immobile era utilizzato a piano terra come zona notte composta da disimpegno di ingresso centrale con vano scala, bagno con antibagno, disimpegno, cabina armadio con sovrastante soppalco di modeste altezze e adibito a camera matrimoniale e terrazza esterna nella parte ad ovest e da disimpegno, bagno, n.2 camere e sovrastante soppalco adibito a zona letto, cabina armadio, disimpegno e ripostiglio nella parte ad est. Il piano seminterrato era composto da grande living con zona pranzo/cucina e soggiorno, bagno cieco privo di antibagno, cucina/dispensa, lavanderia e accessorio con piccola piscina e copertura piana costituente il terrazzo del piano terra. Sul fronte sud ed in parte est del piano seminterrato è presente un balcone di larghezza di circa 100 cm che si raccorda al terreno sul versante est.
Sulla falda di copertura fronte est sono posizionati dei pannelli fotovoltaici per la sola produzione di acqua calda sanitaria.
Le altezze interne riscontrate sono pari a circa 240 cm nel piano seminterrato con eccezione della zona centrale (sgombero 2 nella tavola di variante 2) che presenta altezza massima di circa 240 cm verso il vano scala e minima di circa cm 218 verso la parete finestrata e della zona accessorio con vasca/piscina che risulta avere altezza pari a circa 218 cm. A piano terra le altezze sono variabili e sono pari a circa 240 cm nell'ingresso/vano scala, a circa 352 cm sulle n.4 pareti perimetrali (due nella zona est e due nella zona ovest) e a circa 424 cm sotto trave nei due colmi (zona est e zona ovest). Il soppalco utilizzato come camera matrimoniale nella zona ad ovest ha altezza minima di circa 120 cm e massima (colmo sotto trave) di circa 189 cm e la sottostante cabina armadio ha altezza pari a circa 220 cm. Il soppalco nella zona est ha altezze variabili (minimo circa 120 cm e massimo circa 190 cm nella camera e 210 disimpegno) e i vani sottostanti (disimpegno, bagno e in parte camere) presentano altezza pari a circa 232 cm.

Caratteristiche descrittive:
Dal sommario esame a semplice vista, l'unità immobiliare che al momento dei sopralluoghi era interamente arredata e che è stata edificata nel periodo 21/11/2016-31/10/2017, si presentava internamente in discreto stato di manutenzione. Si segnalano problematiche per infiltrazioni presenti sul frontalino e sotto il balcone del piano seminterrato lato sud, sul frontalino terrazzo piano terra e sulla parete lato ovest del vano accessorio con vasca/piscina e mancanza di serramenti nel vano accessorio con vasca/piscina con aperture modificate rispetto a quanto riportato sulle tavole di progetto/variante.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, split, porte, placchette impianto elettrico ecc) potrebbero non essere disponibili all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

Plafoni (componente edilizia):	intonacati e tinteggiati al piano seminterrato, nel vano ingresso/scala e all'intradosso dei soppalchi a piano terra. Orditura di legno con tetto a vista nei restanti vani piano terra. Condizioni: buone
Pareti (interne):	in cartongesso, rasate e tinteggiate. condizioni: buone
Rivestimento:	rivestimento in gres cm 30*60 cm nei bagni e antibagno piano terra. Non presente a piano seminterrato condizioni: buone
Pavimentazione Interna	in gres cm 60*60 cm nei due piani, in laminato sui soppalchi, in piastrelle di gomma granulare stabilizzata nel vano accessorio piscina e in piastrelle 25*25 cm su balcone e terrazzo condizioni: buone
Infissi esterni:	serramenti in PVC con termocamera di colore bianco, a battente e a vasistas condizioni: buone oscuramenti: non presenti Presenza di zanzariere con eccezione di una finestra condizioni: buone
Infissi interni:	porte interne in legno tamburato condizioni: buone
Portoncino di ingresso:	portoncino condizioni: buone
Impianti: elettrico:	tipologia sottotraccia Certificazione: datata 17/10/2017 e allegata alla SCIA richiesta Agibilità depositata in Comune di Barasso il 30/11/2017
Idrico:	tipologia: sottotraccia alimentazione: apparecchi sanitari, cucina, dispensa, lavanderia Certificazioni: datata 20/11/2017 e allegata alla SCIA richiesta agibilità depositata in Comune il 30/11/2017
Aria/Condizionata:	presente condizionatore nei due soppalchi di piano terra con unità esterna posizionata sotto il balcone piano seminterrato. Non verificato funzionamento
Acqua calda Sanitaria Termico:	tipologia: autonomo con riscaldamento a pavimento e predisposizione caldaia murale a gas metano posizionata nella intercapedine areata a piano S1. Condizioni: buono Certificazioni: datate 20/11/2017 e allegate alla SCIA richiesta agibilità depositata in Comune il 30/11/2017
Allarme:	presente
TV:	ogni camera è dotata di attacco per antenna a parete
Citofono:	citofono sul cancello di ingresso condizioni: discreto

Facciata fabbricato: intonaco colorato con presenza di zoccolo in pietra. Problemi di infiltrazione frontalino e intradosso balcone piano S1, frontalino terrazzo piano T e facciata ovest condizioni: discreto

Scale interna: In metallo e di forma elicoidale con corrimano in metallo tra piano T e S1, in metallo a chiocciola per soppalco parte est e con pedate ed alzate in legno per soppalco parte ovest condizioni: discreto

Ascensore (impianto): non presente

Stato di conservazione:discreto
Intero bene:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie "lorda commerciale" dell'unità residenziale è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta di progetto allegata alla SCIA di variante 2 depositata il 31/10/2017, la planimetria catastale e dal parziale rilievo metrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà come segue.
Per il terreno di cui al mappale 3305, seminativo arborato, Classe 1, centiare 55 la scrivente utilizza la superficie catastale che è pari a 55 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda (mq) circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa mq
Abitazione	Superficie lorda di pavimento Piano terra	(17,10*11,20) - (4,50*6,70) = 161,73	100%	161,37
Terrazza a piano terra	Superficie lorda di pavimento	(4,40*9,20) = 40,48	35%	14,17
Ampliamento terrazza a piano terra	Superficie lorda di pavimento	(3,90*1,30) = 5,07	35%	1,77
Abitazione	Superficie lorda di pavimento Piano seminterrato	(17,10*11,20) +(10,00*3,90) = 230,52	80%	184,42
Balconata	Superficie lorda di pavimento Piano seminterrato	(17,10*1,00) +(7,90*1,00) = 25,00	30%	7,50
			TOTALE	369,23
Area edificio	Peso massimo della superficie coperta abitativa	184,42	10%	18,44
Area esterna		(2.219,52-184,42) = 2.035,10	2%	40,70
Area esterna mappale 3305	Superficie cata-stale	55,00	2%	1,10

			TOTALE	60,24
			TOTALE COMMERCIALE in relazione alla tipologia di immobile	429,47

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella valutazione del bene in oggetto la scrivente ha tenuto conto di ubicazione, sistema costruttivo, tipologia, vetustà, piano ed esposizione, finiture esterne ed interne, stato manutentivo, accessibilità, condizioni igienico-sanitarie, dotazione di impianti, appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, esistenza di interventi edilizi che necessitano di rispristini allo stato di fatto o sanatoria edilizia da verificare con l'ufficio tecnico comunale, epoca di costruzione nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato alle ispezioni peritali.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo risultante all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato del bene in esame. È stata anche effettuata un'indagine sui dati espressi dal mercato immobiliare attuale in zona aventi caratteristiche simili.

Il valore del bene 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, Agenzia delle Entrate – Territorio di Varese ed Osservatori del mercato:

- Rilevazione dei prezzi degli Immobili in provincia di Varese approvato dalla Commissione Rivalutazione Prezzi in data 10/10/2024 – Camera di Commercio Varese. Unità abitabile nuove da 1.850,00 a 2.300,00 euro/mq.
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – anno 2025, semestre 1, Comune Barasso, zona periferica. Abitazioni civili residenziali ville e villini valori da 1.550,00 euro a 1.900,00 euro/mq.
- Rilevazione dei prezzi degli Immobili in provincia di Varese attraverso ricerca sui portali telematici delle più importanti piattaforme di vendita immobiliare. Valori da 1.400,00 a 1.800,00 euro.

Tutto ciò premesso, considerata l'epoca di realizzazione dell'immobile (anno 2017) e la sue attuali condizioni di manutenzione (attuale vetustà), il valore del piano seminterrato - ora calcolato con parametro di percentuale pari all'80% - che dovrà essere soggetto al versamento di oneri comunali (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) qualora venga trasformato in residenziale abitativo con importi quantificabili dall'Ufficio tecnico comunale in fase di inoltro e relativo rilascio di Permesso di Costruire, valutato per la sua attuale consistenza, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato alle ispezioni peritali, 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 in quanto l'immobile è risultato essere interamente arredato, svolte ricerche nel mercato immobiliare locale, la scrivente ritiene di attribuire al bene immobile in oggetto il seguente più probabile valore venale pari a 1.750,00 euro/mq.

Si precisa che per il terreno di cui al mappale 3305, seminativo arborato, classe 1, mq 55, classificato secondo il vigente PGT in zona "AS Aree speciali di completamento urbano – Ambito Territoriale T2 – Sistema Edificato di rilevanza paesaggistica", data la sua conformazione, posizione ed utilizzo, si ritiene che la limitata capacità edificatoria non possa essere sfruttata. La scrivente CTU ritiene quindi di valutare l'appezzamento di terreno come l'area di proprietà di pertinenza dell'abitazione (mappale 3240) nel quale è inglobato.

Il bene non risulta essere divisibile.

8.3 Valutazione: Lotto 001

A Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	*Superficie Commerciale lorda circa*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione di tipo villini + area di pertinenza e area esterna map. 3305	429,47	euro 1.750,00	euro 751.572,50 arrotondato euro 751.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	euro 751.500,00
Valore corpo	euro 751.500,00
Valore complessivo intero	euro 751.500,00
Valore complessivo diritto	euro 751.500,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie commerciale Lorda circa*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione e aree pertinenziali	429,47	euro 1.750,00	euro 751.572,50 arrotondato a euro 751.500,00

Attenendosi a quanto richiesto e in considerazione delle spese necessarie alla regolarizzazione del bene, il CTU riporta un adeguamento della stima dell'8% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla scrivente e alla necessità di regolarizzazione edilizia e catastale del bene.

8.4 Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzione del valore dell'8% per assenza di garanzia per vizi e per spese necessarie alla regolarizzazione del bene (edilizia e catastale) a carico dell'acquirente	euro 60.120,00
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:	euro 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente	euro 0,00
Pendenze condominiali	euro 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	euro 691.380,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": euro 751.500,00 – euro 60.120,00	euro 691.380,00 arrotondato a **euro 691.300,00**

Si ribadisce la non conformità edilizia e catastale del bene come descritto ai punti precedenti. Sarà necessario l'inoltro di pratica di sanatoria edilizia o di ripristino dello stato dei luoghi e variazione catastale dell'unità residenziale in ambedue i casi.
Si precisa che, ai sensi dell'articolo 46 DPR 380 del 06/06/2001, l'aggiudicatario dovrà inoltrare provvedimento in sanatoria o di ripristino dello stato dei luoghi entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria.

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.

Nel seguito n.32 fotografie del bene immobile.

Con osservanza
Vedano Olona, 22/12/2025

l'Esperto nominato
arch. Laura Pizzi

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A Ultima planimetria catastale in atti al C.F. del 27/11/2017, elaborato planimetrico, visure catastali ed estratto di mappa
.....
Allegato B Ispezioni ipotecarie aggiornate al 12 e 19/12/2025
.....
Allegato C Attestato di Prestazione Energetica valido fino al 14/02/2035
.....
Allegato D Copia conforme atto di provenienza del 04/04/2016 reperito presso Agenzia Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare
.....
Allegato E Copia conforme atto di provenienza del 31/05/2021 reperito presso Agenzia Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare
.....
Allegato F Autorizzazione paesistica e P.d.C. n.20/2015 con voltura proprietà e inizio lavori
.....
Allegato G Autorizzazione paesistica e P.d.C. n.29/2017 per variante P.d.C. n.20/2015 con integrazioni del 31/10/2017
.....
Allegato H SCIA Variante n.2 depositata il 31/10/2017
.....
Allegato I SCIA agibilità ed allegati depositata 30/11/2017
.....
Allegato L CDU particella 3305 rilasciato dal Comune di Barasso in data 02/01/2025

Invio perizia alle parti