

# TRIBUNALE DI VARESE

## PROCEDURA ESPROPRIATIVA IMMOBILIARE

N. 142/2023 R.G.E.





Dott.ssa Flaminia D'Angelo

--§--

### ISTANZA EX ART. 591 TER C.P.C.

Il sottoscritto Avv. Carlo Alberto Lozza, in qualità di professionista delegato alla vendita nominato nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe con ordinanza del 17.4.2024

### ESPONE CHE

1. in data 17.5.2024 il sottoscritto professionista delegato depositava il proprio rapporto riepilogativo iniziale segnalando che il certificato ipotecario ex art. 567, comma II, c.p.c. agli atti della procedura evidenziava la presenza di un vincolo di pertinenzialità, trascritto con nota (RG 17480, RP 10971) del 2.11.2000 a favore   e contro   sui terreni costituenti il lotto 3 della presente espropriazione immobiliare quali aree destinate a parcheggio in favore dei fabbricati costituenti i lotti 1 e 2 della presente procedura (precisamente, nel quadro "D" della succitata nota di trascrizione si legge che il terreno pignorato di cui al mappale 4398 del Catasto Terreni del Comune di Luino, facente parte del lotto 3 della presente procedura, risulta asservito a parcheggio in favore del fabbricato pignorato di cui al mappale 6655 subalterno 4 del Catasto Fabbricati del Comune di Luino, costituente il lotto 1 della presente procedura, mentre i terreni pignorati di cui ai mappali 4400 e 4401 del Catasto Terreni del Comune di Luino, anch'essi facenti parte del lotto 3 della presente procedura, risultano asserviti a parcheggio in favore del fabbricato pignorato di cui al mappale 6655 subalterno 5, costituente il lotto 2 della presente procedura), evidenziando come la vendita dei terreni sopra citati in un unico lotto (lotto 3), separatamente dai fabbricati in favore dei quali il vincolo di asservimento quali aree a parcheggio è stato costituito e trascritto (lotti 1 e 2), così

come disposto in perizia, fosse potenzialmente disfunzionale in relazione alla destinazione che il predetto vincolo attribuisce ai citati terreni, nonché potenzialmente diseconomica, qualora la circostanza influisse negativamente sulla vendibilità degli immobili staggiti;

**2.** ciò posto, il sottoscritto professionista delegato si rimetteva alla decisione del Giudice dell'esecuzione circa l'opportunità di procedere alla vendita del terreno individuato al foglio 9, particella 4398 del Catasto Terreni del Comune di Luino, già facente parte del lotto 3, unitamente all'immobile individuato alla sezione urbana LU, foglio 10, particella 6655, subalterno 4 del Catasto Fabbricati del Comune di Luino, costituente il lotto 1 della presente procedura, e di procedere alla vendita dei terreni individuati al foglio 9, particelle 4400 e 4401 del Catasto Terreni del Comune di Luino, già facenti parte del lotto 3, unitamente all'immobile individuato alla sezione urbana LU, foglio 10, particella 6655, subalterno 5 del Catasto Fabbricati del Comune di Luino, costituente il lotto 2 della presente procedura, il tutto previa opportuna verifica, da parte del CTU incaricato Geom. Andrea Carlo Balzarini, del contenuto del titolo che ha legittimato la trascrizione del vincolo costituito dall'atto (rep. 73180, racc. 10063) rogato in data 5.10.2000 dal notaio Claudia Pisciotta di Luino (VA), non presente tra gli allegati dell'elaborato peritale, nonché previa indicazione, da parte del medesimo perito, del valore dei lotti 1 e 2 nella loro nuova composizione;

**3.** in data 20.5.2024 il Giudice dell'esecuzione provvedeva sull'istanza ordinando al delegato di procedere come nella medesima indicato;

**4.** in data 5.6.2024 il sottoscritto delegato trasmetteva al perito Geom. Andrea Carlo Balzarini la propria istanza del 17.5.2024 ed il relativo provvedimento del Giudice dell'esecuzione del 20.5.2024, richiedendo al medesimo di provvedere alla rideterminazione dei lotti e del relativo valore come ivi indicato **(doc.1)**;

**5.** in data 17.6.2024 il perito comunicava al sottoscritto delegato di aver fatto richiesta all'archivio notarile onde ottenere copia dell'atto (rep. 73180, racc. 10063) rogato in data 5.10.2000 dal notaio Claudia Pisciotta di Luino (VA), al fine di verificarne il contenuto in relazione al vincolo di asservimento trascritto con nota (RG 17480, RP 10971) del 2.11.2000 **(doc.2)**;

6. in data 29.7.2024 il perito, ottenuta copia del su indicato atto e trasmessa la medesima al sottoscritto delegato (**doc.3**), confermava la sussistenza del predetto vincolo di asservimento, omettendo tuttavia di provvedere alla rideterminazione della composizione dei lotti e di fornire l'indicazione del relativo valore alla luce della nuova composizione dei medesimi (**doc.4**);

7. indipendentemente da ciò, sulla base delle indicazioni (consistenza di ciascun terreno, ammontare del valore al metro quadro e stima complessiva - al netto delle decurtazioni effettuate per assenza di garanzia per vizi - dei tre terreni pari ad € 7.500,00) contenute nell'elaborato peritale relativo al lotto n. 3 (**doc.5**) già agli atti della procedura, è comunque possibile - operando un mero calcolo matematico - stabilire il valore di ciascun terreno attualmente facente parte del lotto n. 3 così come segue:

- € 4.697,02 (€ 4.697,017 arrotondati per eccesso) per il terreno identificato al foglio 9, mappale 4398;
- € 423,54 per il terreno identificato al foglio 9, mappale 4400;
- € 2.379,44 per il terreno identificato al foglio 9, mappale 4401;

8. ciò posto, è possibile così procedere alla rideterminazione della composizione dei lotti, nel rispetto del vincolo di asservimento di cui all'atto (rep. 73180, racc. 10063) rogato in data 5.10.2000 dal notaio Claudia Pisciotta di Luino (VA), trascritto con nota (RG 17480, RP 10971) del 2.11.2000, e, anche sulla base delle indicazioni contenute negli elaborati peritali relativi ai lotti 1 e 2 già agli atti della procedura (**docc.6-7**), del relativo valore, così come segue:

**LOTTO 1:** composto dall'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Luino alla sezione urbana LU, foglio 10, particella 6655, subalterno 4 e dall'immobile al medesimo asservito in forza del sopra descritto vincolo censito al Catasto Terreni del Comune di Luino al foglio 9, particella 4398, con valore complessivo pari ad € **332.647,02** (€ 327.950,00 per l'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Luino alla sezione urbana LU, foglio 10, particella 6655, subalterno 4 ed € 4.697,02 per l'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Luino al foglio 9, particella

4398), salvo arrotondamenti;

**LOTTO 2:** composto dall'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Luino alla sezione urbana LU, foglio 10, particella 6655, subalterno 5 e dagli immobili al medesimo asserviti in forza del sopra descritto vincolo censiti al Catasto Terreni del Comune di Luino al foglio 9, particella 4400 e 4401, con valore complessivo pari ad € **242.802,98** (€ 240.000,00 per l'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Luino alla sezione urbana LU, foglio 10, particella 6655, subalterno 5, € 423,54 per l'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Luino al foglio 9, particella 4400 ed € 2.379,44 per l'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Luino al foglio 9, particella 4401), salvo arrotondamenti;

Tutto ciò premesso il sottoscritto delegato

## CHIEDE

che il Giudice dell'esecuzione - fatto salvo ogni diverso provvedimento ritenuto maggiormente opportuno - voglia autorizzare il sottoscritto delegato a proseguire nella vendita degli immobili staggiti con la seguente composizione in lotti ed ai seguenti prezzi:

**LOTTO 1:** composto dall'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Luino alla sezione urbana LU, foglio 10, particella 6655, subalterno 4 e dall'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Luino al foglio 9, particella 4398, al prezzo di € **332.647,00** (€ 332.647,02 arrotondati per difetto);

**LOTTO 2:** composto dall'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Luino alla sezione urbana LU, foglio 10, particella 6655, subalterno 5 e dagli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Luino al foglio 9, particella 4400 e particella 4401, al prezzo di € **242.803,00** (€ 242.802,98 arrotondati per eccesso).

\*\*

Si producono:

- 01 comunicazione delegato/perito del 5.6.2024;
- 02 comunicazione perito/delegato del 17.6.2024;
- 03 atto (rep. 73180, racc. 10063) del 5.10.2000 notaio Pisciotta;

04 comunicazione perito/delegato del 29.7.2024;

05 perizia lotto 3;

06 perizia lotto 1;

07 perizia lotto 2.

Varese, lì 6 agosto 2024.

Il delegato

Avv. Carlo Alberto Lozza