



## TRIBUNALE DI BUSTO A.

### Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 28/2025

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione  
Dott. Nicolò Grimaudo

OGGETTO: Riscontro alle osservazioni del Professionista Delegato in merito alla perizia di stima depositata

Ill.mo Giudice,

il sottoscritto Esterino Nigro in qualità di PERITO nominato nella procedura esecutiva in epigrafe, con il presente scritto intende fornire puntuali chiarimenti in merito alle osservazioni formulate dal Professionista Delegato nella relazione depositata agli atti.

1. In merito alla scala esterna e al ballatoio di accesso

Si precisa che la perizia depositata indica con chiarezza la natura giuridica di tali elementi costruttivi:

- La scala esterna e il ballatoio risultano di proprietà esclusiva del sub 502, come rappresentato nella scheda catastale allegata alla perizia e qui di nuovo allegata;
- Nella descrizione dell'immobile paragrafo DESCRIZIONE DETTAGLIATA e nella sezione nella parte catastale si fa espresso riferimento al piano terra riferito alla scala in proprietà esclusiva che riguarda l'unità immobiliare in asta;
- la scala e il ballatoio sono stati citati e descritti ed analizzati in più sezioni della perizia e ed in particolare nella sezione inerente la verifica della conformità edilizia, si è indicato chiaramente la parziale difformità della scala rispetto allo stato autorizzato;
- La documentazione fotografica dell'immobile stagiato e allegata ritrae la scala e il ballatoio con didascalia esplicita;
- la relativa superficie alla scala esterna e ballatoio sono stati computati tra le superfici accessorie nella valutazione del bene (voce balconi terrazzi e scale).

L'osservazione, pertanto, appare superata dalla documentazione già presente in perizia, ma la si ribadisce con la presente.

2. In merito al giardino comune con il sub 501 L'area è stata correttamente identificata ma si precisa che l'identificazione catastale: mappale 1345, graffato con l'immobile in asta come da estratto catastale allegato in perizia e qui riallegato;

Inoltre si precisa che:

- La quota di comproprietà (pari alla metà) è stata inclusa nel calcolo della superficie dell'unità immobiliare;
- il giardino è rappresentato nell'estratto di mappa e la destinazione urbanistica è indicata nell'apposita sezione della perizia, è uno spazio accessorio alle due unità immobiliari sub 501 e 502 (oggetto della presente procedura)

3. In merito al passaggio comune e alla corte comune di cui al mappale 102

Si osserva e precisa quanto segue:



Tali aree, individuate con il mappale 102, sono esterne al perimetro di proprietà (compreso il giardino comune recintato mappale 1035), non sono nella disponibilità esclusiva e sono di fatto comuni con le unità immobiliari della corte e frontiste ed avendo mera funzione accessoria e di passaggio e accesso, trattasi di aree in quota indivisa con e non avente un valore commerciale autonomo.

Le stesse non risultano ricomprese nel pignoramento, come rilevato dalla relazione notarile del Notaio Viviana Frediani. Tale circostanza è conforme alla prassi consolidata nelle procedure esecutive, ove le parti comuni non vengono autonomamente pignorate. Il valore commerciale di tali aree è influente ai fini della determinazione della SEL (superficie commerciale) utilizzata per la stima del bene, ma vengono ovviamente trasferite con l'unità immobiliare oggetto della procedura come il sub 502 in oggetto, come per prassi avviene nelle corti ovvero nei condomini.

#### CONCLUSIONI

Alla luce di quanto esposto, si ritiene che le osservazioni formulate non evidenzino lacune nella perizia depositata, essendo tutti gli elementi già compiutamente descritti e documentati e che in merito alla quota proporzionale del passaggio comune e della corte (mappale 102 ente urbano) segue nel trasferimento l'unità immobiliare oggetto di procedura.

Questo Perito resta a completa disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con ossequio.

MILANO 20/02/2026

Arch. Esterino Nigro



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Varese**

Dichiarazione protocollo n. VA0414625 del 13/12/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castellanza

Via Tevere

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione: CG  
Foglio: 5  
Particella: 1345  
Subalterno: 502

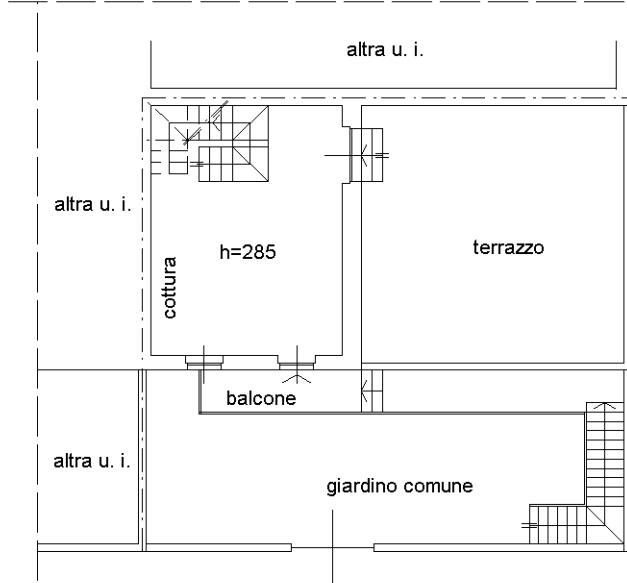
Compilata da:  
Bonfanti Andrea

Iscritto all'albo:  
Architetti

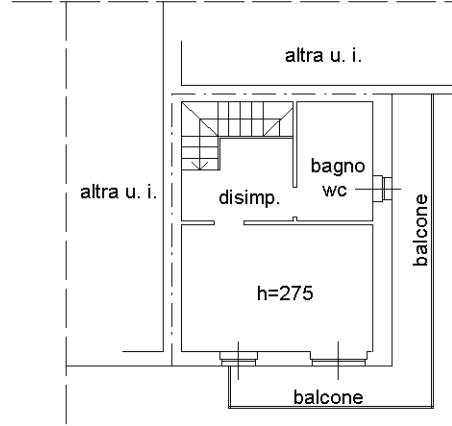
Prov. Varese

N. 1784

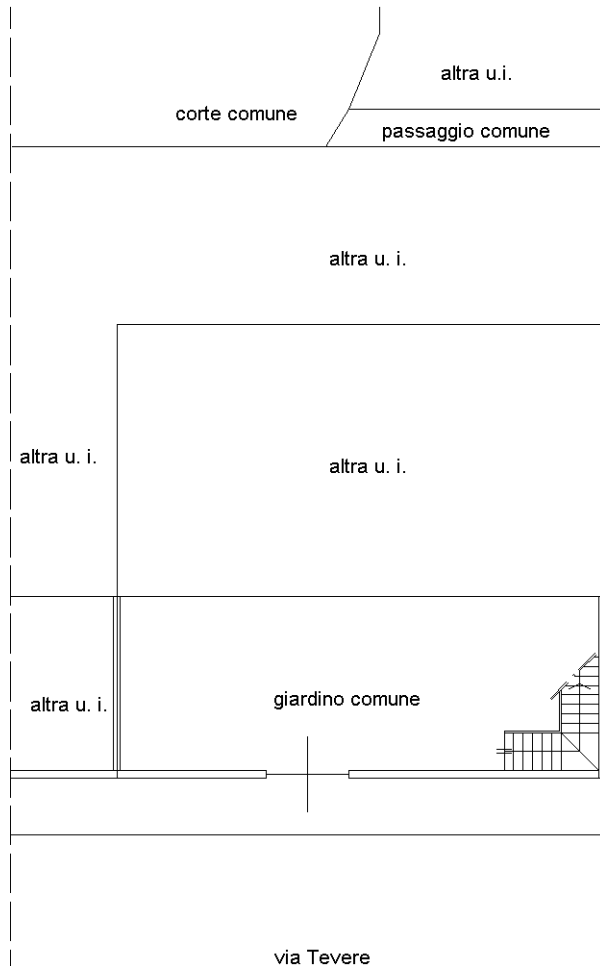
Scheda n. 1      Scala 1:200



Pianta Piano Primo (1)



Pianta Piano Secondo (2)



Pianta Piano Terra (T)



Ultima planimetria in atti



Direzione Provinciale di Varese Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MONACO ANTONIO

Vis. tel



N=5051300

E=1492100

1 Particella: 1345

13-Feb-2025 10:4:56  
Protocollo pratica T137457/2025

Scala originale: 1:2000  
x 550 000 m

Comune: (VA) CASTELLANZA  
Firmato Da: ESTERINO NIGRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6390795b175a1b81

