

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



con avv. ass mo a

contro:



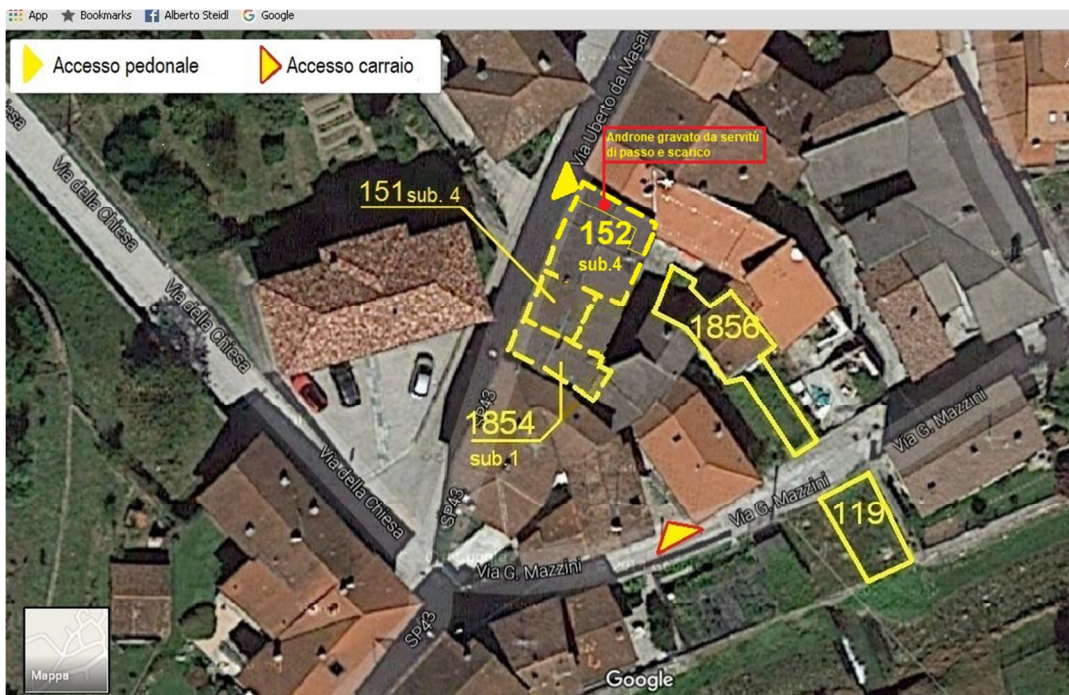
N° 329/2015 Gen. Esec.

Giudice delle Esecuzioni:
Dr. Giacomo PURICELLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1, 2

Edificio in Mesenzana (VA) Via Uberto da Masanzana, n.4



Esperto alla stima: Dott. Arch. Alberto Steidl
Email: arch.steidl@virgilio.it
Pec: alberto.steidl@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Uberto da Masanzana, 4 – MESENZANA (VA)

Lotto: 1

Categoria: A/4 unità immobiliare di tipo popolare dotata di cantina e ripostiglio;

Vani: 4

Dati Catastali: Urbano: foglio 4, particella 151 sub .4 (appartamento), particella 152 sub.4, particella 1854 sub. 1;

Lotto: 2

Categoria: A/4 unità immobiliare rurale in fase di riattamento con cortile esclusivo;

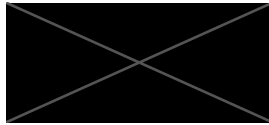
Vani: 2,5

Dati Catastali: Urbano: foglio 4, particella 1856

2. Possesso (occupazione): occupato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: verificata per il lotto 1; non verificata per il lotto 2;

4. Creditori Iscritti



5. Comproprietari non eseguiti: nessuno

6. Misure Penali: nessuna

7. Continuità delle trascrizioni: verificata



Bene in Mesenzana (VA)
Lotto 1, 2
 Via Uberto da Masanzana, 4

La seguente relazione viene **redatta secondo il modello in uso presso la sezione** (come espressamente indicato in sede di conferimento dell'incarico), implementato dall'elaborazione di tabelle per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

LOTTO 1

- **Trattasi di abitazione di tipo popolare (A/4) sita a Mesenzana in Via Uberto da Masanzana n° 4, Piano T-S1** costituita da Unità Immobiliare di tipo popolare (appartamento) collocata al piano terra, composta da: vano adibito a soggiorno/cucina/ingresso, bagno con disimpegno, due camere, una cantina al piano interrato con accesso dal piano terra e un ripostiglio al piano terreno accessibile dalla corte di cui al mappale 1854. Si precisa che l'accesso alle aree cortilizie afferenti il civico 4 (LOTTO 1 compreso) è praticabile sia dalla Via Uberto da Masanzana (per il tramite dell'androne pedonale comune di cui al mappale 152¹), sia dalla via Mazzini (per il tramite dell'androne carrabile di cui al mappale 153).

Coerenze:

a corpo da nord in senso orario (desunte dalle planimetrie di cui all'ALLEGATO B1):

appartamento: androne comune da cui si pratica l'accesso, corte di cui al mappale 158, corte di cui al mappale 152, corte di cui al mappale 151, corte di cui al mappale 1854, corte di cui al mappale 153, mappale 149, via Uberto da Masanzana.

Cantina: - al piano interrato: terrapieno su tutti i lati;

- al piano terra: androne da cui si pratica l'accesso, mappale 152 sub.4, via Uberto da Masanzana.

Salvo errori e come meglio in fatto.

LOTTO 2

- **Trattasi di abitazione di tipo popolare (A/4) sita a Mesenzana in Via Uberto da Masanzana n° 4, Piano T-1** costituita da Unità Immobiliare di tipo popolare (appartamento) in corso di riattamento, disposta su due piani, composta da: al piano terra vano adibito a soggiorno/cucina/ingresso da cui si pratica l'accesso; al primo piano bagno con camera accessibili da scala interna a giorno. L'U.I. risulta accessoriata da aree cortilizie esterne di proprietà. Si precisa che l'accesso alle aree cortilizie afferenti il civico 4 (LOTTO 2 compreso) è praticabile sia dalla Via Uberto da

¹ Poiché l'androne risulta privo di qualsiasi cancello o serramento che ne impedisca il libero accesso pedonale sia dalla strada pubblica (Via Uberto da Masanzana) che dalla corte interna (vedi foto a fianco) si specifica che la proprietà dell'androne (muri e sedime) rimane in capo al mappale 152 pignorato, ma l'esercizio dell'accesso/passaggio pedonale è invece da ritenersi comune a tutta la corte interna del civico 4. Ne consegue che, salvo diversi e più concludenti riscontri, l'androne di cui trattasi pur intendendosi di proprietà del mappale 152 sub. 4, risulta gravato da servitù prediale di passo e scarico a favore della corte interna e dei fabbricati ad essa asserviti.



Masanzana (per il tramite dell'androne pedonale comune di cui al mappale 152²), sia dalla via Mazzini (per il tramite dell'androne carrabile di cui al mappale 153).

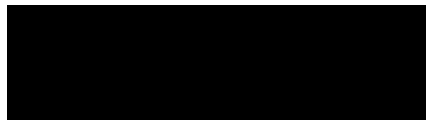
Coerenze:

a corpo da nord in senso orario (desunte dalle planimetrie di cui all'ALLEGATO B1):


appartamento: area cortilizia di cui al mappale 154, A.U.I. di cui al mappale 157, Via Mazzini, mappale 146, area cortilizia di cui al mappale 143.

Salvo errori e come meglio in fatto.

ia del diritto per i tre lotti:



5

Pignoramento: trascritto a Varese in data 18/11/2015 ai nn. 16341/11272 notificato dal Tribunale di Varese con atto giudiziario del 12/10/2025 rep. 4995, con 
 o so ra eneralizzato er il diritto della iena ro rietà er la uota d l l a avore



1.1 Ident cato al Catasto Fabbr cat come segue ALLEGATO B1 :

(**) Le particelle indicate sul pignoramento col Foglio 6 sono state soppresse e sostituite dalle seguenti (vedi ultimi due fogli dell'ALLEGATO B1)

1.1.1 LOTTO 1

Abitazione di tipo economico:

DATI IDENTIFICATIVI: Comune di Mesenzana (F154) (VA) – Foglio 4**

- Particella 151 – Subalterno 4
- Particella 152 – Subalterno 4
- Particella 1854 – Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di Mesenzana (F154) (VA)

- Foglio 9 Particella 151
- Foglio 9 Particella 152
- Foglio 9 Particella 1854

INDIRIZZO: Via De Masanzana SNC - Piano T-S1

DATI DI CLASSAMENTO: Rendita: € 169,40 - Categoria A/4 - Classe 8 - Consistenza 4 vani

Variazione del 9/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

DATI DI SUPERFICIE : Totale 91 m², Totale escluse aree scoperte* 91 m²

Ultimo atto di aggiornamento : Variazione del 5/01/2012 Pratica n. VA0003017 in atti

² Poiché l'androne risulta privo di qualsiasi cancello o serramento che ne impedisca il libero accesso pedonale sia dalla strada pubblica (Via Uberto da Masanzana) che dalla corte interna (vedi foto a fianco) si specifica che la proprietà dell'androne (muri e sedime) rimane in capo al mappale 152 pignorato, ma l'esercizio dell'accesso/passaggio pedonale è invece da ritenersi comune a tutta la corte interna del civico 4. Ne consegue che, salvo diversi e più concludenti riscontri, l'androne di cui trattasi pur intendendosi di proprietà del mappale 152 sub. 4 , risulta gravato da servitù prediale di passo e scarico a favore della corte interna e dei fabbricati ad essa asserviti.



dal 5/01/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.1338.1/2012)

(*) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" – cfr: Provvedimento del Direttore dell'AdE 29 marzo 2013

1.1.2 LOTTO 2

Abitazione di tipo economico:

DATI IDENTIFICATIVI: Comune di Mesenzana (F154) (VA)
- Foglio 4 Particella 1856

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di Mesenzana (F154) (VA)

- Foglio 9 Particella 1856 – Ente Urbano

INDIRIZZO: Via De Masanzana SNC - Piano T-1

DATI DI CLASSAMENTO: Rendita: € 105,87 - Categoria A/4 - Classe 8 - Consistenza 2,5 vani

DATI DI SUPERFICIE : Totale 50 m², Totale escluse aree scoperte* 49 m²

Ultimo atto di aggiornamento : Variazione del 6/09/2011 Pratica n. VA0364401 in atti dal 6/09/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.165841.1/2011)

(*) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" – cfr: Provvedimento del Direttore dell'AdE 29 marzo 2013

Per il dettaglio di ciascuna U.I. vedasi l'**ALLEGATO B1**

1.2 Informazioni in merito alla conformità catastale:

LOTTO 1

Alla data del sopralluogo le UU.II. pignorate **sono risultate conformi** alle schede catastali di cui all'**ALLEGATO B1**.

LOTTO 2

Alla data del sopralluogo l'U.I. pignorata **è risultata parzialmente difforme** rispetto alle schede catastali di cui all'**ALLEGATO B1**, a causa:

- di una presa di luce in vetrocemento collocata sul prospetto interno alla corte che non risulta conforme né al progetto assentito né alle schede catastali.

Quanto alla suggerita necessità di provvedere ad una regolarizzazione della situazione catastale relativa alle attuali delimitazioni delle porzioni di giardino, poiché trattasi di incongruenze (rilevate e descritte dal CTU a pag. 10 dell'integrazione peritale del 22 febbraio 2022 di cui all'**Allegato B**) che non incidono e non inficiano in alcun modo né lo stato della titolarità del compendio immobiliare (che si conferma) né la sostanziale conformità catastale, l'eliminazione di tali incongruenze potrà essere richiesta agli Uffici catastali ad onere e carico del futuro aggiudicatario. Le relative spese tecniche sono comunque state opportunamente decurtate dal valore di stima nella tabella di cui al punto 8.4.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:



Collocato tra la via Mazzini e la SP43 denominata anche via Uberto da Masanzana, a circa 800 m dalla Parrocchia Purificazione MV, gli immobili pignorati sono ubicati all'interno della corte di cui al civico 4 (accessibile sia dalla Via Mazzini che dalla Via Uberto da Masanzana). La zona è caratterizzata da fabbricati residenziali di vecchia edificazione strutturati a corte con radi inserimenti di natura artigianale/commerciale.

Area urbanistica:

Gli immobili pignorati sono parte di un complesso residenziale disposto a corte appartenente al nucleo di antica formazione "A", del PGT con le relative NTA di cui all'**ALLEGATO B3** reperibili sia dal sito del Comune che dalla Piattaforma Regionale PGTWEB di cui al seguente link <https://www.multiplan.servizirl.it/>

Principali collegamenti pubblici:

Gli immobili pignorati risultano raggiungibili dalla SP43 (denominata via Uberto da Masanzana) su cui transitano i mezzi del trasporto pubblico locale su gomma (fermata dell'autobus V156) e a est si innesta sulla più frequentata SS 394 che collega Luino con Cittiglio. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Luino a circa 6Km.

Servizi offerti dalla zona:

I servizi e le attività commerciali più vicine sono collocate nel centro storico del paese e lungo la SS 394 che collega Luino con Cittiglio

3. STATO DI POSSESSO:

Il sopralluogo è stato effettuato in data 30 marzo 2016 alla presenza del GIVG Varese e successivamente in data 20 gennaio 2022 (**ALLEGATO A1**) durante i quali il CTU ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto mediante rilievo a vista e fotografico di cui all'**ALLEGATO C**.

Al momento del sopralluogo gli immobili pignorati sono risultati occupati dall'attuale proprietario.

Quanto al più specifico possesso/titolarietà del compendio immobiliare qui periziato si rimanda alle integrazioni del CTU datate 22 febbraio 2022 di cui all'**ALLEGATO B**.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato ipotecario in atti di cui all'**ALLEGATO A**, sugli immobili di cui al punto 1 nel ventennio preso in esame, risulta gravare 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 coniugale:*
Stato libero per entrambe i pignorati
Nessuna assegnazione riscontrata di casa coniugale.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuno.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*



Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni

- ✓ **Ipoteca Giudiziale:**
- ✓ ISCRIZIONE del 27/07/2005 Reg. Particolare 4755 Reg. Generale 22045 notificata dal Tribunale di Varese con atto giudiziario del 7/07/2005 rep. 1174, per il

[REDACTED]

[REDACTED]

- ✓ ISCRIZIONE del 10/05/2006 - Reg. Particolare 2225 Reg. Generale 10748 notificata dal Tribunale di Varese con atto giudiziario del 2/01/2006 rep. 2820, per il diritto della iena ro rietà er la uota di 1 1 a favore di:

[REDACTED]

- ✓ **Ipoteca Volontaria**

Nessuna.

- ✓ **Ipoteca legale -**

Nessuna.

4.2.2 Trascrizioni e Pignoramenti

- ◆ **Pignoramento:**
- ✓ trascritto a Varese in data 18/11/2015 ai nn. 16341/11272 notificato dal Tribunale di Varese con atto giudiziario del 12/10/2025 rep. 4995, per il diritto della iena ro rietà er la uota di 1/1, a favore di:

[REDACTED]

a carico di

[REDACTED]

Altre trascrizioni:

TRASCRIZIONE del 20/01/1961- Reg. Particolare 397 Reg. Generale 459;
 TRASCRIZIONE del:18/04/1961- Reg. Particolare 2030 Reg. Generale 2334;
 TRASCRIZIONE del 23/04/1969 - Reg. Particolare 3098 Reg. Generale 3680;
 TRASCRIZIONE del 20/05/2005 - Reg. Particolare 8057Reg. Generale 14221;
 TRASCRIZIONE del 18/11/2005 - Reg. Particolare 71272 Reg. Generale 16341;

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna

Misure penali:

Nessuna dai RR.II

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

Le UU.II. pignorate non sono sottoposte a regime condominiale.



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**LOTTO 1**

L'appartamento relativo alla particella 151 sub. 4 è collocato al piano terra ed è raggiungibile da persone disabili che fanno uso di carrozzine di deambulazione. Ne consegue che il requisito della visitabilità risulta verificato.

LOTTO 2

L'appartamento relativo alla particella 1856, essendo disposto su due piani col servizio igienico al piano secondo raggiungibile da scala interna non dotata di servoscala, non può essere considerata né accessibile né visitabile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Nessuno per nessuno dei lotti.

Attestazione Prestazione Energetica:**LOTTO 1**

Il riscaldamento dei locali è fornito da una stufa a pellet, collegata con elementi radianti in alluminio colore bianco, collocata nel locale soggiorno/cucina/ingresso. Non è stato reperito presso l'UTC l'Attestato di Prestazione Energetica il cui costo (anche se per immobili sottoposti a procedure esecutive non vi è alcun obbligo di presentazione) viene decurtato e indicato nella tabella di cui al punto 8.4, in quanto costituisce un'incombenza onerosa il cui assolvimento è da ritenersi (salvo diverse disposizioni del G.E.) a carico del futuro aggiudicatario.

LOTTO 2

L'appartamento risulta privo di impianto di riscaldamento pertanto non necessita di APE

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

Non si evidenziano maggiori oneri per l'acquirente dovuti a situazioni debitorie condominiali giacché gli immobili non sono soggetti a conduzione condominiale. Restano tuttavia a carico del futuro aggiudicatario l'acquisizione dei titoli edilizi necessari per regolarizzare/sanare (o demolire) le opere edilizie riscontrate dal CTU in sede di sopralluogo e di ispezione presso l'UTC (vetrocimento rilevato nel LOTTO 2 oltre alle incongruenze catastali descritte al precedente punto 1.2) e non comunicate/denunciate presso il SUE del Comune. Per il lotto 1 pur non rilevando oneri di sanatoria, si ritiene di applicare un cautelativo onere per vizi occulti. Per entrambe i lotti tali oneri si stimano essere (come richiesto a pag. 7 del quesito del 1/02/2016) pari al 15% del valore di cui al punto 8.3, (comprensivi di sanzioni e oneri professionali), che pertanto si ritiene di indicare nella tabella di cui al punto 8.4 e decurtare dal valore di stima in quanto tali spese costituiscono comunque (salvo diverse disposizioni del G.E.) un'incombenza onerosa il cui assolvimento è da ritenersi a carico del futuro aggiudicatario.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli attuali possessori dell'immobile coincidono con i soggetti pignorati. I precedenti proprietari sono quelli indicati nel certificato ipotecario in atti (**ALLEGATO A**) qui



appresso elencati:

6.1. Attuali proprietari:

[REDACTED] iena proprietà per 1/1, C.F.

per l'intera proprietà già descritta al punto 1, in forza della successione testamentaria con atto in data 11 aprile 2005 Rep.71/406 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Varese in data 20 maggio 2005 al n. 8057 reg. part. e al n. 14221 reg. gen. di cui all'**ALLEGATO A**.

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

[REDACTED]

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7 PRATICHE EDILIZIE:

- Previo accordi telefonici il CTU si recava presso l'Ufficio Tecnico Comunale e poteva prendere visione delle pratiche edilizie inerenti gli immobili pignorati (**ALLEGATO B2**) e ritirare i seguenti documenti, planimetrie e stralcio di PGT (**ALLEGATO B3**):

LOTTO A

- Licenza Edilizia 23/75 del 28/02/1975;
- Abitabilità autorizzata 27/03/1985;

LOTTO B

- Licenza Edilizia 8 del 16/03/1973;

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

LOTTO 1

Come già descritto al punto 1.2 di pagina 4 alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato corrispondente alla scheda catastale di cui all'**ALLEGATO B1**.

Pertanto, sulla base della documentazione reperita presso l'UTC del Comune (**ALLEGATO B2**), lo scrivente CTU può confermare che l'U.I. pignorata può considerarsi a tutti gli effetti **urbanisticamente conforme e abitabile**.

LOTTO 2

Come già descritto al punto 1.2 di pagina 4 alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato parzialmente difforme rispetto alla scheda catastale di cui all'**ALLEGATO B1**, a causa:

- presa di luce in vetrocemento sul prospetto interno alla corte che non risulta conforme né al progetto assentito né alle schede catastali.
- incongruenze catastali in mappa relative alle attuali delimitazioni delle porzioni di giardino/aree esterne, che tuttavia risultano irrilevanti sulla conformità catastale dell'U.I. pignorata.

Tutto ciò premesso lo scrivente CTU può confermare che, **da un punto di vista urbanistico ed edilizio l'U.I. pignorata può considerarsi conforme**, ad esclusione delle sopra indicate difformità che **necessitano di regolarizzazione in sanatoria o messa in pristino**.



Descrizione delle UU.II. pignorate

Gli immobili pignorati sono collocati tra la via Mazzini e la SP43 denominata anche via Uberto da Masanzana, a circa 800 m dalla Parrocchia Purificazione MV, e sono ubicati all'interno dell'area cortilizia di cui al civico 4, accessibile sia dalla Via Mazzini (accesso carrabile) che dalla Via Uberto da Masanzana (accesso pedonale). La zona è caratterizzata da fabbricati residenziali di vecchia edificazione strutturati a corte con radi inserimenti di natura artigianale/commerciale.

Essi sono parte di un complesso residenziale a corte appartenente al nucleo di antica formazione "A", del PGT con le relative NTA di cui all'**ALLEGATO B3** e sono raggiungibili dalla SP43 (denominata via Uberto da Masanzana) su cui transitano i mezzi del trasporto pubblico locale su gomma (fermata dell'autobus V156) e a est dalla più frequentata SS 394 che collega Luino con Cittiglio. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Luino a circa 6Km. I servizi e le attività commerciali più vicine sono collocate nel centro storico del paese e lungo la SS 394.

L'epoca di costruzione risale al 1975.

Caratteristiche manutentive

Dal sommario esame a semplice vista le unità immobiliari di cui ai LOTTI 1 e 2 si presentano con le caratteristiche manutentive descritte nella seguente tabella di pagina 12:

Le più specifiche caratteristiche manutentive riguardanti anche lo stato di possesso/titolarità e la sussistenza di vizi e difetti del compendio immobiliare con specifica indicazione delle problematiche, sono riportate nell'integrazione della CTU datata 22 febbraio 2022³ (vedi **ALLEGATO B**), le cui decurtazioni sul valore dei lotti vengono riportate

³ Qui di seguito viene riportato il solo corpo testuale dell'integrazione peritale, la cui versione originale viene integralmente contenuta nell'ALLEGATO B comprensiva di documentazione fotografica.

Articolazione 1 del quesito.

Verificare l'effettiva titolarità del compendio immobiliare che forma oggetto della presente procedura espropriativa (trattasi del giardinetto adiacente all'abitazione del pignorato):

Dopo aver esaminato la perizia in atti dell'ing. Luini e lo stato dei luoghi nella circostanza del sopralluogo effettuato in data 20/01/2022, il CTU può confermare che la titolarità del compendio immobiliare che forma oggetto della procedura espropriativa in questione, anche a seguito della nota di trascrizione in atti Reg. Gen. 8097 part.5360 del 18/06/2020, è da orre in capo all'esecutato. Quanto al giardinetto in questione, il CTU evidenzia un'apparente incongruità su quanto dichiarato dall' [REDACTED] nell'atto Morganti relativamente alla proprietà della: "piccola porzione di area antistante il fabbricato rurale verso la corte comune, rispetto alle risultanze grafiche dell'estratto di mappa catastale dell'allegato 4 perizia 18/09/2019 Ing. Luini. Da una ricostruzione/confronto eseguita dal CTU (immagine riportata nell'ALLEGATO B), tale mappa zierebbe, infatti, che il giardinetto in questione appartenga al mappale 154 e non al 153, contraddicendo quanto dichiarato dalla [REDACTED] nell'atto Morganti. Quindi delle due l'una. O il giardinetto apparteneva davvero alla venditrice [REDACTED] ma la stessa ha trascurato di fare gli opportuni aggiornamenti in mappa, oppure il giardinetto ritratto nella fotografia eseguita dal CTU durante il sopralluogo del 30 marzo 2016, non è quello a cui [REDACTED] faceva riferimento nell'atto del Notaio Morganti, la cui delimitazione perimetrale si spingeva fino: "al limite costituito dalla lastricelle." (si noti l'assenza nella descrizione dell'atto Morganti degli attuali muretti di contenimento della terra del giardinetto) a significare una probabile diversa conformazione tra il giardinetto esistente oggi e quanto esistente allora. Tuttavia poiché le mappe catastali (come anche precisato nella CTU 13/05/2016) non risultano congruenti alla situazione volumetrica dello stato dei luoghi (non risultano congruenti nemmeno i pieni retinati dei volumi edilizi con i vuoti di corti e giardini), in mancanza di più concludenti riscontri (che potrebbero derivare anche dalle risultanze di eventuali scritture private non trascritte e non in atti) il CTU non è in grado di determinare con assoluta certezza l'effettiva titolarità del giardinetto in questione. In particolare, trattandosi di aspetti e questioni giuridiche, non spetta al CTU stabilire se ai fini dell'effettiva titolarità di detto giardinetto sia prevalente la dichiarazione della [REDACTED] o se siano prevalenti le risultanze grafiche emergenti dall'estratto di mappa catastale o se concorrano altre evidenze fattive e/o diverse determinazioni del G.E., il CTU conferma la titolarità del compendio immobiliare nella consistenza già evidenziata nella CTU 13/05/2016 escludendo da essa il giardinetto in questione. Diverso parrebbe invece il caso del giardino retrostante il mappale 1856 posto tra la pubblica strada (Via G.Mazzini) e il fabbricato di cui alla documentazione fotografica dell'ALLEGATO B. Infatti nonostante il giardino sia sempre stato raggiungibile da uno stretto percorso pedonale posto sotto la gronda del corpo di fabbrica dell'esecutato e dal medesimo utilizzato da tempo immemorabile, delle delimitazioni di questa porzione di giardino non vi sono tracce sulla mappa catastale, ma esse sono ben presenti e visibili nella loro attuale consistenza in quanto rappresentate dalle attuali recinzioni presenti sul posto. A tale proposito, non si esclude una possibile omissione da parte dei proprietari dei fondi finitimi di sottoporre a trascrizione eventuali accordi privati interscambiati. Per queste ragioni, pur confermando la titolarità del compendio immobiliare nella consistenza già evidenziata nella CTU 13/05/2016, il CTU evidenzia altresì la necessità di regolarizzare la situazione con un aggiornamento catastale che (re)introduca in mappa lo stato attuale delle recinzioni, assegnando la porzione del giardino in questione al mappale 1856. Ai fini di una più reale e concreta delimitazione di tale porzione di giardino, il CTU allega la documentazione fotografica eseguita presso i luoghi e presso il Comune e depositata dal confinante (ALLEGATO B), dalla quale emergerebbe che le delimitazioni del giardino siano date dalle attuali recinzioni murarie. I costi previsti per tale aggiornamento sono già stati dedotti nella precedente CTU



ed evidenziate in **colore verde** nella tabella di cui al punto 8.4 della presente CTU con specifica indicazione dei valori in deduzione rispetto ai valori stimati nella precedente perizia del 13 maggio 2016.

N.B. si segnala che:

- tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. Elettrico, ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati;
- Il LOTTO B è in fase di ristrutturazione interna e mancano sia le finiture che gli impianti;

attraverso l'attribuzione di un coefficiente che tiene già conto dell'affidamento e svolgimento della relativa attività professionale. Pertanto anche per questa porzione di giardino il CTU conferma la consistenza e la titolarità del compendio già computate e considerate nella precedente perizia.

Articolazione 2 del quesito.

Valuti l'effettiva occupazione da parte di terzi di un'ulteriore porzione immobiliare che forma oggetto della procedura espropriativa, sempre rientrante nel cortile suddetto;

Per le motivazioni addotte al punto 1) il CTU non è in grado di stabilire se – nei confronti del giardinetto in questione - sussista un'effettiva occupazione indebita da parte di terzi. Sulla base delle testimonianze date dalle parti in causa e a seguito del sopralluogo effettuato in data 20/01/2022 il CTU ha potuto semmai constatare una "pacifica" conduzione del giardinetto, che per metà circa è coltivato/manutenuto dall'esecutato e per l'altra metà è invece coltivato/manutenuto dal proprietario del mappale 154. In altre parole: qualora fosse dimostrato (o stabilito dal G.E.) che il giardinetto appartenesse all'esecutato, l'occupazione indebita sarebbe da imputare a terzi (ossia al proprietario del mappale 154), se invece emergesse che il giardinetto fosse di proprietà di terzi l'occupazione indebita sarebbe quella dell'esecutato.

Articolazione 3 del quesito.

Verifichi la sussistenza di un'ulteriore modifica abusiva dello stato dei luoghi (mutamento del tetto dell'edificio), posta in essere in epoca successiva alla notifica dell'atto di pignoramento immobiliare de quo;

A seguito del sopralluogo effettuato in data 20/01/2022 il CTU ha potuto constatare l'effettiva sussistenza di una esecuzione non a regola d'arte operata da terzi riguardante opere di lattoneria invadenti il manto di copertura del fabbricato dell'esecutato. In particolare l'opera riguarda le falde di due tetti tra loro confinanti poste ad altezze differenti: le falde del mappale 1856 appartenenti all'esecutato e le falde del mappale 157 appartenenti al confinante dell'esecutato, che a causa di un indebito sormonto di lattoneria, determina l'impossibilità da parte dell'esecutato di far fronte a eventuali opere di manutenzioni ordinarie e/o straordinarie del proprio manto di copertura e delle relative lattonerie, confermando altresì quanto riportato nelle conclusioni della perizia 10 agosto 2019 del Geom. Mattia Esposito. Da quel che il CTU ha potuto accertare anche presso l'UTC del Comune, la modifica abusiva cui il quesito si riferisce è un'opera eseguita da terzi regolarmente denunciata presso l'UTC (come opere di manutenzione ordinaria e successiva SCIA 1/13 prot. 272 e prot.5187 del 18/11/2014 per variante in corso d'opera) ma la posa delle lattonerie sono state eseguite in spregio alla tecnica ed all'esecuzione a regola d'arte in quanto invadenti la proprietà dell'esecutato.

Articolazione 4 del quesito.

Verificare la carenza statica del manufatto come da perizia del dott. Luini datata 18.9.2019;

Dopo aver esaminato quanto riportato al punto 2 di pagina 6 della perizia in atti dell'ing. Luini e aver preso visione dello stato dei luoghi nella circostanza del sopralluogo effettuato in data 20/01/2022, il CTU può confermare la sussistenza di un visibile stato di degrado ossidativo delle strutture portanti in ferro (travi INP) del solaio che ne provoca l'eccessiva deformabilità/freccia, temporaneamente ridotta/annullata dalla collocazione - al piano cantinato sottostante - di opportuna impalcatura provvisoria di sostegno (puntellatura) delle travi INP, che tra l'altro impedisce il normale e pieno utilizzo della cantina medesima.

Articolazione 5 del quesito.

Verificare la sussistenza di infiltrazioni d'acqua nell'appartamento di residenza nonché la salubrità dei locali;

A seguito del sopralluogo il CTU ha in effetti potuto verificare il peggioramento (rispetto alla precedente CTU) dei fenomeni di umidità di risalita capillare e/o infiltrazioni d'acqua nell'appartamento di residenza che di fatto determinano l'insalubrità dei locali.

Articolazione 6 del quesito.

Verificare infine, se la sussistenza dei vizi predetti vada ad incidere sul valore del compendio come già stimato con la precedente perizia.

A seguito dei suddetti vizi e difetti:

- invadenza delle lattonerie di terzi sul manto di copertura del lotto B dell'esecutato;
- depauperamento ossidativo (e conseguentemente statico) delle strutture in ferro portanti (travi INP/putrelle) del solaio tra Piano terra e cantinato con inutilizzo della cantina a causa della puntellatura provvisoria posta sotto le travi INP ossidate del solaio;
- aggravamento dell'insalubrità dei locali per effetto dell'umidità ascendente per risalita capillare delle strutture murarie al piano terra del lotto A adiacenti alla pubblica strada (effetto già debolmente presente nella prima CTU), il CTU può affermare la sussistenza di un oggettivo decremento del valore del compendio immobiliare, che si stima essere del 15% per il lotto A (ossia **€8.529,75**) e del 12% per il lotto B (ossia **€2.958**) rispetto al valore stimato nell'Allegato A della precedente perizia del 13 maggio 2016. Resta invariato il valore del lotto C.

Varese, 22/02/2022



stato di conservazione e manutenzione		denominazione struttura	Lotto 1 - 2	
LOTTO 1	LOTTO 2			
Caratteristiche generali del fabbricato/enti comuni	---	---	millesimi di proprietà	non soggetto a regime condominiale
	normale	normale	fondazioni	continue
	normale	normale	strutture verticali	muratura portante
	normale	normale	solai	laterocemento
	normale	normale	copertura	lignea a falde inclinate - comune ad altre UU.II.
	normale	normale	manto di copertura	laterizio
	---	---	scale e ascensore	vano scala ed ascensore comuni mancanti
			barriere architettoniche	LOTTO 1 = accessibilità e visitabilità verificate ad esclusione della cantina LOTTO 2 = accessibilità non verificata
	da mantenere	da mantenere	pareti esterne dell'edificio	murature intonacate
	da mantenere	da mantenere	altre dotazioni	LOTTO 1 = cantina di proprietà ed enti comuni cortilizi ad altre UU.II. LOTTO 2 = aree esterne ad uso esclusivo ed enti comuni cortilizi ad altre UU.II.
Caratteristiche interne dell'U.I. pignorata	normale	normale	serramenti esterni	in legno verniciato con vetrocamera e oscuramenti a persiana a due ante
	normale	mancanti	serramenti interni	LOTTO 1 = legno verniciato a battente con specchiature in vetro; LOTTO 2 = mancanti
	normale	da completare	servizi igienici	LOTTO 1 = ceramiche bianche tipo sospeso (con vasca) dotate di rubinetteria monocomando LOTTO 2 = solo predisposizione
	normale	normale	porta ingresso	in legno con serratura di sicurezza
	normale	da mantenere	tramezzature interne	muratura intonacata al civile con tinteggiatura solo per il LOTTO 1
	normale	da mantenere	pavimenti rivestimenti	LOTTO 1 = marmette quadrate in cemento con graniglia fine lucidata LOTTO 2 = nel bagno mancante per il resto da ripristinare
	normale	da mantenere	plafoni	muratura intonacata al civile con tinteggiatura solo per il LOTTO 1
	---	da mantenere	scala interna alla stessa UU.II.	LOTTO 1 = pedate in beola solo per la cantina LOTTO 2 = in legno
	conformità impianti / utenze	certificazione non rilevata	impianto elettrico	LOTTO 1 = sottotraccia con frutti tipo magic e citofono, contatore in ente comune LOTTO 2 = solo predisposizione
		certificazione non rilevata	impianto idrico & sanitario	LOTTO 1 = ACS con boiler elettrico in bagno - impianto idrico e sanitario normali LOTTO 2 = solo predisposizione
certificazione non rilevata		impianto termico & gas	LOTTO 1 = autonomo con stufa a pellet a vista con radiatori in alluminio bianco LOTTO 2 = mancante	

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" di ciascuna unità immobiliare pignorata, è stata



calcolata sulla base delle planimetrie catastali e delle consistenze di cui all'**ALLEGATO B1**, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 e secondo stime del CTU) come segue:

LOTTO 1	h. locali	Coeff.	Superfici commerciali desunte dalle planimetrie catastali (e/o consistenze catastali) con coefficienti assunti tenuto conto dell'Allegato C del DPR 23/03/1998 n°138		
	denominazione mappale/subalterno			151 sub.4, 152 sub.4, 1854 sub.1	
	2,75	1	mq. zona giorno (soggiorno-cucina-ingresso)		32,40
		1	mq. disimpegno		13,66
		1	mq. bagni-servizi igienici		5,32
		1	mq. camere matrimoniali		16
		1	mq. camere singole		12,16
		1	posto auto esterno giacente su mappale staccato		
	2,5	0,25	accessori e pertinenze già parametrizzate	cantina	15,60
	Superficie Comm.le approssimata al mq.				95

LOTTO 2	h. locali	Coeff.	Superfici commerciali desunte dalle planimetrie catastali (e/o consistenze catastali) con coefficienti assunti tenuto conto dell'Allegato C del DPR 23/03/1998 n°138		
	denominazione mappale/subalterno			1856	
	2,9	1	mq. P.T. - locale, scala int.		25,30
	variabile	1	mq. P.1° - bagno, camera, disimpegno, scala int.		25,30
		0,1	accessori e pertinenze già parametrizzate	mq. verde/corte privato/esclusivo	4,00
	Superficie Comm.le approssimata al mq.				55

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI:

8.1 Criterio di stima

E' prassi di uso corrente ricorrere alla determinazione del valore di mercato di un generico immobile adottando il criterio della stima comparativa diretta. Il metodo consiste nel confrontarlo con altri immobili presi a riferimento ed aventi prezzo noto. Più in particolare sarà necessario comparare il prezzo unitario dell'immobile con i prezzi medi correnti zonali, tenendo in debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme dei suoi "parametri" formativi specifici.

Si distinguono le seguenti fasi:

- definizione preliminare – sulla base di una indagine statistica di mercato – di un valore medio, unitario, zonale nonché attuale, di un immobile di riferimento;
- definizione dei vari "parametri", sia di tipo intrinseco che estrinseco, costituenti nel loro insieme la formazione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, identificandone le differenze, con coefficienti, incrementali o decrementali;
- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

8.2 Fonti di informazione

Precisando che Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più



probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento, la semplice indagine statistica di mercato riferita a condizioni reali di compravendita in vigore per immobili definibili assolutamente medi ed aventi analoghe caratteristiche: tipologiche, intrinseche, estrinseche, unitamente alla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari **OMI 2° semestre 2015**, ha consentito di confermare come più probabile valore unitario:

- LOTTO 1, 2 (considerato in stato normale) un valore variabile tra 900 e 1.150 euro/mq.

Una U.I. statisticamente ideale di riferimento, cui quella in esame potrà essere utilmente comparata, potrà avere pertanto un valore corrente di mercato medio pari a euro/mq. 1.025 per i LOTTI 1 e 2, eventualmente diminuito o maggiorato in ragione dei parametri indicati nella tabella di cui al seguente punto.

8.3 Valutazione di mercato (valore unitario)

denominazione lotto		1	2
Superficie Comm.le		mq 95	mq 55
Valore medio OMI 2° semestre 2015 per civile abitazione in stato normale		€/m ² 1.025	€/m ² 1.025
COEFFICIENTI PARAMETRICI	Kz1 ubicazione	0,98	0,99
	Kz2 utenza	0,99	0,99
	Kz3 posizione	1,00	1,00
	Kz4 contesto	0,98	0,98
	Kc1 strutture	0,95	0,96
	Kc2 finiture	0,95	0,80
	Kc3 impianti	0,85	0,80
	Kc4 eco-sostenibilità	0,95	0,95
	Kf funzionalità (escluso barriere architettoniche già computate alla lettera b) pag.6).	1,00	0,98
	Kt trasformazione	1,00	1,00
	Ka architettonico	0,99	1,00
	Ku urbanistica	1,00	0,94
Ktot		0,69	0,52
Valore di mercato unitario dell'immobile pignorato		€/m ² 703,13	€/m ² 529,36
Valutazione arrotondata alle centinaia di €		€ 66.900	€ 29.000

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima


Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, il CTU 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.);
- tenuto altresì conto degli adeguamenti e correzioni di stima e 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 giudi-



ziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene;

il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura evidenziato in colore giallo nella seguente tabella:

adeguamenti e correzioni della stima							
Riporto valutazione arrotondata alle centinaia di €						€ 66.900	€ 29.000
Decurtazioni di cui al punto 5 e 7.1	Decurtazione relativa a spese necessarie per vizi occulti, bonifiche da eventuali rifiuti e/o sgomberi di materiale/arredi e strutture non fisse					€ 10.035	€ 0
	Decurtazione relativa a spese di messa in pristino dei luoghi (rimozione/demolizione) per opere non suscettibili a sanatoria, a carico dell'acquirente – indicative					€ 0	€ 0
	Decurtazione relativa a spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale – indicative					€ 0	€ 4.350
	Decurtazione percentuale relativa a spese per costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente					€ 0	€ 0
	Decurtazione relativa a spese condominiali insolute e/o pendenze condominiali (**)					€ 0	€ 0
						€ 56.865	€ 24.650
Decremento del valore del Lotto 1 disposto dalla CTU 22 febbraio 2022 = 15%						€ 8.529,75	
Decremento del valore del Lotto 2 disposto dalla CTU 22 febbraio 2022 = 12%							€ 2.958,00
quota del debitore			1/1	quota pignorata	100%	€ 48.335	€ 21.692
Riduzione percentuale 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%	€ 0,00	€ 0,00
totale valore della quota pignorata del lotto al netto delle decurtazioni (arrotondato alle centinaia di euro)						€ 48.335	€ 21.650

8.5 Conclusioni:

Con tale relazione peritale che si compone di 15 pagine dattiloscritte (oltre agli allegati A-B-C) il C.T.U. ritiene di aver risposto al quesito posto dal GE e alle specifiche richieste del delegato alla vendita Avv. Matticchio in modo esaustivo e pertinente allo scopo di fargli conoscere la verità, pertanto di aver assolto il gradito incarico ricevuto entro i termini stabiliti, avendo altresì

e al delegato alla vendita la presente relazione prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art 569 cpc (prova dell'avvenuto invio alle parti **ALLEGATO D**).

Almeno sette giorni prima dell'udienza fissata per il 18 marzo 2026 il CTU depositerà tramite procedura informatizzata la propria relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Varese, e rimane ora per allora a disposizione dell'ill.mo Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi eventualità.

Varese, 21 gennaio 2026

Il C.T.U.

Dott. Arch. Alberto Steidl