
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: Sig. [REDACTED]

contro: Sig. [REDACTED]

N° Gen. Rep. 185/2023

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott. Flaminia D'Angelo

RELAZIONE INTEGRATIVA

Lotto 001

Abitazione e Box in CUVIO Via Giuseppe Verdi 13

Esperto alla stima: Iemma geom. Giovanni
Email: studio.iemma@libero.it
Pec: giovanni.iemma@geopec.it



RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA PERIZIA DI STIMA

A cura del C.T.U. Geom. Giovanni Iemma

Premessa

Il sottoscritto geom. Giovanni Iemma, Consulente Tecnico d'Ufficio nominato nella procedura esecutiva in epigrafe, ha redatto in data 15/09/2024 la Relazione di Stima depositata agli atti del Tribunale di Varese, relativa al compendio immobiliare sito in Cuvio (VA), Via Giuseppe Verdi n. 13, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 4, particella 2333, subalterni 502 (abitazione) e 510 (box). Con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione in data 24/10/2025, è stato disposto che lo scrivente integri la relazione peritale originaria con riferimento:

- alle risultanze ipocatastali e alle trascrizioni di accettazione tacita d'eredità relative alla successione in morte della sig.ra [REDACTED];
- e alla determinazione della corretta quota di comproprietà sull'Ente Urbano di cui la parte esecutata risulta effettivamente titolare.

1. Integrazione delle risultanze ipotecarie e trascrizioni ereditarie

Dall'esame delle note di trascrizione depositate presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese, in data 18/01/2024 (registri nn. 1041/744, 1042/745 e 1045/748), risulta che sono state regolarmente trascritte le accettazioni tacite di eredità relative alle seguenti devoluzioni:

- [REDACTED], deceduto il [REDACTED], con devoluzione ai figli [REDACTED], [REDACTED] ed [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/4;
- [REDACTED], deceduta il [REDACTED], con devoluzione della quota di 3/12 in favore di [REDACTED];
- [REDACTED], deceduta il [REDACTED], con devoluzione della quota di 3/12 in favore di [REDACTED] ed [REDACTED], ciascuna per 1/12;
- [REDACTED], deceduta il [REDACTED], con devoluzione della quota di 4/12 in favore di [REDACTED] e di [REDACTED] per 2/12;
- [REDACTED], deceduta il [REDACTED], con devoluzione della quota di 6/12 in favore di [REDACTED].

A seguito del decesso di [REDACTED], la proprietà è stata devoluta agli eredi [REDACTED] e [REDACTED].

In ottemperanza all'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, è stato verificato che le accettazioni tacite di eredità relative a [REDACTED] e [REDACTED] risultano successivamente trascritte, completando così la continuità delle trascrizioni in favore dei rispettivi eredi universali:

- [REDACTED] e [REDACTED] eredi di [REDACTED];
- [REDACTED] e [REDACTED] (eredi di [REDACTED]).

La catena delle trascrizioni risulta pertanto completa e continua fino agli attuali aventi diritto, senza interruzioni nella continuità dei passaggi successivi.

2. Determinazione analitica della quota di comproprietà sull'Ente Urbano

Si precisa che la parte esecutata non è proprietaria dell'intero Ente Urbano, bensì della sola quota proporzionale di comproprietà, commisurata al valore delle unità immobiliari di sua titolarità nel fabbricato edificato sull'area, della quale l'Ente Urbano costituisce area di sedime e bene comune.

Il fabbricato è sito nel Comune di Cuvio (VA), censito al Catasto Fabbricati – Foglio 9, particella 2333,



avente superficie complessiva di circa mq 637, comprendente l'intero corpo di fabbrica e le aree comuni pertinenziali (cortile, accessi, spazi di manovra e parti strutturali comuni).

L'edificio è composto da complessive otto unità immobiliari, così identificate:

- Appartamenti: sub. 502, 503, 504, 505
- Box: sub. 510, 512
- Locali deposito: sub. 506, 511

La rendita catastale complessiva del fabbricato ammonta ad € 1.729,30.

Le unità di proprietà dell'esecutato, individuate nei subalterni 502 (appartamento) e 510 (box), presentano una rendita complessiva di € 634,00, pari a circa 36,67% del totale.

In assenza di tabelle millesimali o di specifiche diverse negli atti di provenienza, la quota di comproprietà sulle parti comuni – e quindi sull'Ente Urbano – viene determinata in base al criterio proporzionale delle rendite catastali, in conformità con quanto previsto dall'art. 1118 del Codice Civile e secondo la prassi tecnico-estimativa consolidata.

Applicando tale metodo, la quota di comproprietà spettante all'esecutato risulta pari a:

$€ 634,00 / € 1.729,30 = 0,3667 \rightarrow 36,67\%$, corrispondente a 3/8 dell'intero.

Pertanto, la quota di comproprietà della parte eseguita sull'Ente Urbano di cui alla particella 2333 del Foglio 9 del Catasto Terreni del Comune di Cuvio (VA) deve essere determinata in misura pari a 3/8 (tre ottavi) e non per l'intero come erroneamente indicato nell'atto di pignoramento originario.

Ogni riferimento alla "proprietà intera" dell'Ente Urbano deve intendersi rettificato e sostituito con la seguente formulazione:

"Quota di comproprietà pari a 3/8 (tre ottavi) dell'Ente Urbano di cui alla particella 2333 del Foglio 9 del Comune di Cuvio (VA), costituente l'area di sedime e le parti comuni del fabbricato composto dai subalterni 502, 503, 504, 505, 506, 510, 511 e 512."

3. Conclusioni

Alla luce delle integrazioni ipocatastali e della determinazione della corretta quota di comproprietà, si conferma la piena continuità delle trascrizioni ereditarie e si rettifica la quota di comproprietà della parte eseguita nella misura di 3/8 (tre ottavi) dell'Ente Urbano di cui alla particella 2333 del Foglio 9 del Comune di Cuvio (VA).

La presente Relazione Integrativa viene redatta in ottemperanza all'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 24/10/2025 e costituisce parte integrante della perizia di stima depositata in data 15/09/2024.

Attestazione finale ai fini del deposito telematico

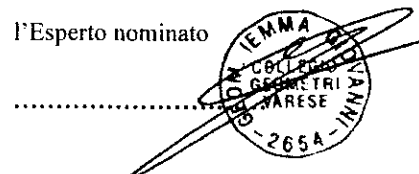
Il presente elaborato costituisce integrazione e completamento della perizia di stima depositata in data 15/09/2024 nel procedimento esecutivo immobiliare n. 185/2023 R.G.E. del Tribunale di Varese. È redatto e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 173 disp. att. c.p.c., per il successivo deposito telematico nel fascicolo di causa tramite il sistema ministeriale PCT.

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.

Con osservanza

Germignaga, 07/10/2025

l'Esperto nominato



Si allegano i seguenti documenti:

Allegato D : COPIE TRASCRIZIONI - ELENCO SUBALTERNI – VISURA TERRENI MAPPALE 2333-ELAB.PLAN

