

**Geom. MARCELLO FEDERICONI**  
Via Paravicini n. 11  
21100 VARESE (VA)  
Tel. 0332/286090  
Pec: [marcello.federiconi@geopec.it](mailto:marcello.federiconi@geopec.it)

**TRIBUNALE DI VARESE**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 86/2016 R.G.E**

\*\*\*

**PROMOSSA DA**  
**BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. P.A**  
**CREDITRICE PROCEDENTE**

**CONTRO**

  
**DEBITORE ESECUTATO**

\*\*\*

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
**DOTT.SSA D'ANGELO FLAMINIA**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Geom. Marcello Federiconi, libero professionista con studio sito in Varese, Via Paravicini n. 11, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Varese al n. 1851 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice al n. 672, in data 11/12/2019 veniva nominato Esperto Perito Estimatore dal Sig. Giudice Dott. Davide Alvigini.

In data 03/08/2022, la Dott.ssa D'angelo Flaminia emetteva atto di disposizioni GE, visto il reclamo ex art. 591 ter cpc depositata dal professionista, ritenutane la necessita ai fini di una miglior vendibilità dei beni; ritenuto necessario acquisire una nota di precisazione del credito oltre l'atto di assenso a porre in vendita anche il lotto 2.



Il sottoscritto procede a rispondere ai quesiti formulati dal Giudice.

In data 16 settembre 2022, lo scrivente eseguiva il sopralluogo alla presenza del tecnico Geom. Lorenzo Federiconi e dell'Impresa FRACAL di Calabrò Geom. Francesco e si procedeva al controllo di tutto l'immobile per verificare la presenza o meno di una perdita d'acqua, come richiesto dal Giudice.

All'apertura dei rubinetti, non fuoriusciva acqua in quanto il contatore risulta chiuso. Non si evidenziano perdite d'acqua nei bagni, nelle cucine, nei soffitti dei locali e nel locale caldaia.

L'unica perdita d'acqua rilevata durante il sopralluogo è quella nel subalterno 501 al piano secondo, su una parte dei muri del locale ingresso, in quanto il tetto è ammalorato. Dunque tale perdita non è imputabile all'impianto idrico.

In risposta al secondo punto sono a specificare che l'unica servitù di fatto riscontrata, sia negli atti notarili che negli atti catastali, è un accesso comune per l'ingresso al box del subalterno 502 (Vedasi planimetria allegata parte color verde).

Inoltre sullo stato dei luoghi l'accesso al sub 502 avviene tramite cancello carraio e pedonale che attraversando il mappale 3307 di proprietà [REDACTED] permette l'accesso al sub 502. Di questa servitù di passo non vi è traccia negli atti notarili, quindi per accedere al sub 502 si dovrà costituire servitù o tramite atto notarile o tramite usucapione. Per creare tale servitù di passo si è calcolata un'indennità da corrispondere al proprietario del fondo servente pari ad € 2.800,00.

\*\*\*\*\*

Con quanto sopra, il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza

Varese, lì 27 ottobre 2022

L'esperto nominato  
Geom. Marcello Federiconi

