

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep.

170/2025

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott. GIACOMO PURICELLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Abitazione in Angera

Esperto alla stima: geom. Giuseppe Francesco Ribera

Email: info@studioribera.it

Pec: giuseppe.ribera@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Milano n. 119 – Angera – 21021

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: Sezione AN foglio 11, particella 5542, sub 5

2. Possesso

Bene: via Milano n. 119 – Angera - 21021

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Sopralluogo avvenuto con l'intervento di un fabbro

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Milano n. 119 – Angera - 21021

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: via Milano n. 119 – Angera - 21021

Lotto: 001

Corpo: A

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori Iscritti: nessuno

5. Comproprietari non esegutati

Bene: via Milano n. 119 – Angera – 21021

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Milano n. 119 – Angera - 21021

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Milano n. 119 – Angera – 21021

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

Bene in Angera
Lotto 001
 via Milano n. 119 – Angera- 21021

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Nel comune di Angera, in fabbricato di tipologia popolare denominato [REDACTED] in via Milano n. 119, unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano rialzato e due cantine al piano interrato.

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A/3] sita in via Milano n- 119 – Angera - 21021

Nel complesso composto da tre palazzine denominato "[REDACTED]", appartamento al piano terreno (rialzato) composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, due balconi; due cantine al piano cantinato.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/1 in atto di acquisto dichiaratosi celibe.

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED]

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

[REDACTED] nato in Senegal il 13 marzo 1970 codice fiscale [REDACTED]
 [REDACTED] – Piena proprietà per 1/1

Descrizione:

Comune di Angera

Abitazione di tipo economico: Sezione AN Foglio 11 Mappale 5542 sub 5
Categoria A/3, - classe 2 - consistenza vani 6 – superficie catastale totale 96 m², totale escluse aree scoperte 94 m² - rendita € 433,82 – via Milano n.119 piano T-S1.

Planimetria catastale presentata in data 16 marzo 2005 protocollo VA0061664.

Dati derivanti da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 16 marzo 2005 Pratica n. VA0061664 in atti dal 16 marzo 2005 Formazione di cantina interrata (n. 4966.1/2005)
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Planimetria catastale acquisita in data 7 ottobre 2025.

Coerenze dell'abitazione da nord: secondo lo stato dei luoghi, a nord prospetto su area comune, ad est altra unità immobiliare e vano scala comune, a sud prospetto su area comune, ad ovest prospetto su passaggio pedonale e cortile comune al quale si accede anche da cancelletto su strada. La mappa lungo il lato ovest rappresenta confine del fabbricato con il mappale 8695 sul quale vi è accessorio adiacente allo stesso.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze di un vano cantina da nord come da scheda:

terrapieno, spazio di uso comune, corridoio comune, terrapieno

Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze di altro vano cantina da nord come da scheda:

corridoio comune, vano scala comune, terrapieno, altra unità immobiliare.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Unità immobiliare in fabbricato con area di pertinenza descritto a Catasto Terreni di Angera sezione Angera, con il mappale 6667 Ente Urbano della superficie di Are 9,85.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (3 novembre 2025) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 16 marzo 2005 presentata per formazione di cantina interrata.

(All. A: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 16 marzo 2005 estratta dallo scrivente in data 7 ottobre 2025; visura catastale estratta dallo scrivente in data 4 ottobre 2025; estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona periferica di Angera in fregio alla strada che porta verso Sesto Calende, posta alla distanza di circa 2 chilometri dal centro cittadino, il quale è di pregio e buona appetibilità, caratterizzato da un'edilizia anche ricercata e dotato di tutti i servizi e ben collegato con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

A traffico intenso con bassa possibilità di parcheggio.

In Angera sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

La città di Angera è ben collegata con il sistema di trasporto pubblico, attraverso le linee di superficie. Presenza di porto per battelli di Navigazione del Lago Maggiore.

Servizi offerti dalla città:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, locali alla moda, presenza di scuole e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:**Lotto 001**

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 3 novembre 2025 ad ore 9,30 a seguito di messaggi postali inviati dal Custode Giudiziario all'esecutato.

Alla data del sopralluogo, in assenza dell'esecutato, il fabbro ha aperto le porte dell'appartamento e delle due cantine ed il sottoscritto ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "B".

Al momento del sopralluogo avvenuto con l'intervento di un fabbro l'immobile è risultato libero ed ora è nella disponibilità del custode giudiziario.

Nel vano scala è affisso un foglio con riportato il regolamento di condominio.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate con richiesta in data 25 novembre 2025, il 16 dicembre 2025 è pervenuta la risposta ove è scritto che **non** risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto a nome dell'esecutato.

(all. B: Verbale di sopralluogo, regolamento di condominio, richiesta ad agenzia entrate e risposta degli uffici competenti.)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data 7 ottobre 2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta 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 provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

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 Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritta a Varese in data 10 maggio 2005 ai numeri 12676/2386,
 atto del 3 maggio 2005 repertorio n. 70068/10928 a rogito Notaio
 dott. Antonio Sorgato di Busto Arsizio a favore di [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] con sede in Verbania codice fiscale [REDACTED] gravante
 sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico
 dell'esecutato [REDACTED].
 Importo capitale € 107.068,50
 Spese € 160.931,50

Importo complessivo € 268.000,00

Tasso interesse annuo 3,911%

Durata anni 25

Sono indicati documenti successivi correlati

1. Annotazione n. 1516 del 12.7.2013 (surroga ai sensi dell'art. 120-quater comma 3 del D.Lgs. 385/1993)

2. Iscrizione n. 1305/676 del 23.04.2005

A margine della nota sono presenti annotazioni relative ai patti del mutuo.

✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritta a Varese in data 28 ottobre 2005 ai numeri 30932/6725, atto del 3 maggio 2005 repertorio n. 70068/10928 a rogito Notaio dott. Antonio Sorgato di Busto Arsizio a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Verbania codice fiscale [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico dell'esecutato [REDACTED].

Importo capitale € 107.068,50

Spese 160.931,50

Importo complessivo € 268.000,00

Tasso interesse annuo 3,911%

Durata anni 25

Nel quadro D è scritto quanto segue. Si precisa che la presente nota di iscrizione è in rettifica di quella depositata presso questa conservatoria in data 10 maggio 2005 ai numeri 12676/2386, in quanto nel presente quadro D non era stata indicata la seguente clausola contrattuale: "Ai sensi dell'articolo 39, 3B comma, del citato T.U. delle leggi in materia bancaria e crediti, la somma per la quale viene iscritta l'ipoteca si intende aumentata di pieno diritto fino a concorrenza dell'importo effettivamente dovuto alla banca per effetto dell'applicazione di clausola di indicizzazione del tasso" e nel quadro A non era stata barrata la casella "somma iscritta da aumentare automaticamente", Resta invariato tutto quanto indicato nella precedente nota di iscrizione.

Risulta la seguente annotazione: presentata il 12/07/2013 Registro Particolare n. 1517 Registro Generale 10381 Tipo di Atto 0800 Surroga ai sensi dell'articolo 120-quater comma 3 del D.LGS 385/1993,

✓ **Ipoteca in rinnovazione** – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Varese in data 23 aprile 2025 ai numeri 7860/1305**, atto del 3 maggio 2005 repertorio n. 70068/10928 a

rogito Notaio dott. Antonio Sorgato di Busto Arsizio a favore di [REDACTED] con sede in Montebelluna codice fiscale [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico dell'esecutato [REDACTED].

Importo capitale € 107.068,50

Importo spese € 160.931,50

Importo complessivo € 268.000,00

Tasso interesse annuo 3,911%

Durata anni 25

Nel quadro D è scritto quanto segue. Con la presente si chiede la rinnovazione dell'iscrizione in data 10 maggio 2005 ai numeri 12676/2386 annotata di surroga con domanda di annotazione registro generale n. 10380 Registro Particolare n. 1516 presentazione n. 12 del 12 luglio 2013 numero di repertorio 1836/1445 notaio Nicoletta Borghi a favore della [REDACTED].

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 23 luglio 2025 repertorio 2134 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese **trascritto a Varese il 15 settembre 2025 ai numeri 17509/12874** promosso da [REDACTED] con sede in Milano codice fiscale 05828330638 contro l'esecutato sig. [REDACTED] gravante sul diritto di piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.
Pignoramento eseguito per la somma di euro 130.371,91 come riportato al quadro D della nota.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. C: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 7 ottobre 2025)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

Lo scrivente ha provveduto a richiedere a [REDACTED], amministratrice del "[REDACTED]", la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, copia delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti condominiali se presenti, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso e/o eventuali interventi di manutenzione straordinaria, indicazioni circa la presenza di altri condomini morosi ed indicazioni delle pendenze.

L'amministratrice il 14 novembre 2025 ha trasmesso mail con allegato consuntivo, preventivo e situazione personale del sig. [REDACTED], con la precisazione che non ci sono lavori straordinari già deliberati.

Documentazione trasmessa dalla quale risulta quanto segue.

Da consuntivo 1° novembre 2023 - 31 ottobre 2024 a fronte di spesa complessiva di € 5.760,07 di cui spese di proprietà € 2.807,55, energia elettrica della palazzina 119/b € 391,26, residui gestioni precedenti € 1.191,70, spese personali € 409,95. Importo a carico della proprietà [REDACTED] di € 331,78. E' riportata posizione debitoria del sig. [REDACTED] di complessivi € 4.271,12.

Preventivo 1° novembre 2024 - 31 ottobre 2025 riporta spesa complessiva di € 24.000,00 (di cui € 17.600,00 spese rifacimento del tetto palazzina 119/b) a carico della proprietà [REDACTED] € 4.861,88. Al proposito di questa spesa l'amministratrice nel corso di un colloquio avvenuto nel suo studio il 15 dicembre 2025 ha precisato che detti lavori hanno riguardato una porzione della copertura della palazzina civico 119/B, ossia quella nella quale è posta l'unità in oggetto, pertanto con spesa attribuita ai quattro condomini della stessa. La situazione personale del sig. [REDACTED] con riferimento alla gestione 2024 – 2025 riporta debito complessivo di € 9.133,00 di cui saldo precedente di € 4.271,12.

Nell'ultimo biennio risulta posizione debitoria di € 331,78 + € 4.861,88 per totali € 5.193,66.

Condominio per il quale non risultano quote millesimali alle singole unità, attribuite in parti uguali alle dodici unità, come da rendiconto.

Costituito da tre palazzine, ciascuna con quattro appartamenti, le spese generali sono attribuite a ciascun condomino in ragione di un dodicesimo.

Nella bacheca condominiale è affisso il regolamento nel quale è scritto quanto segue.

- Ogni unità immobiliare ha diritto ad un solo posto auto.
- Gli spazi comuni devono essere lasciati liberi, Sulle scale sono concessi solo piante, portaombrelli e zerbini.
- I tappeti si possono sbattere dalle ore 9,00 alle ore 11,00.
- Gli elettrodomestici non si possono accendere dopo le ore 22,00 e prima delle 8,00. La domenica invece si possono accendere prima delle 9,00.
- E' vietato lavare le macchine e i tappeti in cortile. Si può solo aspirare o usare l'acqua, utilizzando come spazio il proprio posto auto.
- Occorre rispettare le regole per la raccolta dei rifiuti, esponendoli dopo le ore 20,00 della sera precedente e ritirandoli la mattina seguente.
- E' vietato giocare in cortile dalle ore 14,00 alle ore 16,00 e i bambini devono essere sempre controllati dai genitori.
- E' vietato il gioco del pallone.
- Occorre tenere chiusi i portoncini d'ingresso.
- E' vietato eseguire opere sulle parti comuni ed è vietato andare sul tetto senza autorizzazione.
- La facciata è un bene comune e quindi non si può fare nessuna opera senza autorizzazione.

(all. D: mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta ricevuta; bilanci condominiali, situazione personale del sig. [REDACTED], regolamento di condominio)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: Documento non agli atti.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratrice le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle

disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 7 ottobre 2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue.

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato sig. [REDACTED], in atto dichiaratosi di stato civile celibe, per acquisto dai signori [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] del diritto di piena proprietà dell'intero dell'immobile in oggetto, con atto di compravendita a rogito Notaio dott. Antonio Sorgato di Busto Arsizio in data 3 maggio 2005 repertorio n. 70067/10927 registrato a Busto Arsizio il 9 maggio 2005 al numero 1745 serie 1T, **trascritto a Varese in data 10 maggio 2005 ai numeri 12675/7066.**

In atto si legge quanto segue: "I suddetti signori [REDACTED] e [REDACTED], ognuno per i propri diritti, vendono al suddetto signor [REDACTED] che acquista, non parente dei venditori, l'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in comune di Angera sezione Angera (Varese) via Milano numero 119 consistente in un appartamento a piano rialzato Scala A interno 5 composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, un bagno, un ripostiglio, e due balconi con accessorio due vani di cantina a piano sotterraneo primo il tutto censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano come segue. Sez. AN - Foglio 11 - ubicazione via Milano numero 119 - mappale numero 5542 subalterno 5 - Piano Terreno - Sotterraneo Primo - Categoria A/3 - Classe 2 - Vani 6 - Superficie Catastale mq 96 - Rendita Catastale Euro 433,82. Coerenze; dell'appartamento: altra unità immobiliare di proprietà di terzi, scala comune, cortile comune, passaggio pedonale e cortile comune; di un vano cantina: enti comuni, corridoio comune, terrapieno da due lati; dell'altro vano di cantina: scala comune, terrapieno, altra unità immobiliare a parte di unità immobiliare di proprietà di terzi e corridoio comune. Quota Millesimale di comproprietà. All'unità immobiliare sopra descritta è inerente e compete una proporzionale quota di comproprietà indivisa nelle parti comuni dell'intero condominio, a sensi di legge e di regolamento. Regolamento di Condominio. La parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare il regolamento di condominio vigente nonché le varie delibere assunte dal condominio. Riferimento a planimetrie. Quanto sopra descritto ed oggetto di compravendita è altresì meglio individuato e descritto nelle planimetrie allegate alla denuncia di variazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Varese in data 16 marzo 2005 numero 466.1/2005 in atti dal 16 marzo 2005 (protocollo numero VA0061664). Prezzo convenuto € 84.000,00.

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità

immobiliare, è riportato quanto segue:

"[REDACTED] NATO A NGANDE (SENEGAL) IL [REDACTED] SI RICHIAMANO I PATTI E MENZIONI CONTENUTI NEL TRASCRIVENDO ATTO

Si rimanda al titolo allegato sotto E per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. E: copia conforme atto di provenienza reperita dallo scrivente presso la conservatoria dei RRII e nota di trascrizione estratta dallo scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- o Originaria proprietà dell'[REDACTED]
[REDACTED] la quale aveva venduto l'appartamento al sig. [REDACTED]
[REDACTED] con atto in data 4 dicembre 1978 repertorio n. 7728 del dott. Direttore dell'Istituto dott. [REDACTED], registrato a Varese in data 11 dicembre 1978 al numero 2118 modello 71/M Serie 1° trascritto a Varese in data 20 dicembre 1978 ai numeri 11961/10015.
- o Successivo acquisto dei signori [REDACTED] e [REDACTED] dai signori [REDACTED] e della di lui moglie [REDACTED] con atto in data 11 marzo 1981 repertorio n. 67568 del dott. Giuseppe Brighina di Sesto Calende, registrato a Gallarate il 23 marzo 1981 al numero 1069 Serie 2, trascritto a Varese il 2 aprile 1981 ai numeri 3635/2967.
- o Per successione del sig. [REDACTED], deceduto in data 20 marzo 1993, dichiarazione di successione registrata a Gavirate il 16 settembre 1993 al numero 52 volume 570 trascritta a Varese in data 11 dicembre 1993 ai numeri 15967/11109, la quota di un mezzo di sua proprietà veniva ereditata dalla moglie signora [REDACTED], così divenuta proprietaria della quota di 4/6 e dai figli [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di un sesto ciascuno. **Eredità accettata in forma tacita con trascrizione presentata a Varese in data 10 giugno 2021 ai numeri 12011/8562** in dipendenza di atto in data 4 giugno 2021 repertorio numero 2601/2118 del dott. Francesco Caramma di Bovisio Masciago.

Al proposito della titolarità di tutte le parti di cui è costituita l'unità in oggetto, si rileva che trattasi di appartamento di tipologia popolare con due cantine, posto in fabbricato in Angera via Milano n. 119. Immobile in origine di proprietà di [REDACTED], la quale in loco nell'anno 1956 aveva costruito, per i dipendenti, tre palazzine tra loro simili, ciascuna con quattro appartamenti posti ai piani rialzato e primo. Il relativo progetto edilizio rappresenta nella palazzina ove è posta l'unità qui in oggetto, oltre agli appartamenti nei due piani, anche quattro cantine nell'interrato. Immobile che era poi passato nella titolarità dapprima di [REDACTED] e poi dell'[REDACTED]. Unità dichiarata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con scheda e planimetria catastale, nella quale non è rappresentata alcuna cantina, presentate in data 31 gennaio 1961, poi censita con il mappale 5542 sub. 5, piano terreno categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4,5, rendita lire 945. Con l'atto in data 4 dicembre 1978 repertorio 7728 del Direttore dell'Istituto dott. [REDACTED], registrato a Varese il giorno 11 dicembre 1978 al numero 2118 Modello 71/M Serie

1° trascritto a Varese il 20 dicembre 1978 ai numeri 11961/10015, l'Istituto lo aveva trasferito al sig. [REDACTED]. Con successivo atto in data 11 marzo 1981 repertorio n. 67568 del dott. Giuseppe Brighina, registrato a Gallarate il 23 marzo 1981 al numero 1069 Serie 2, trascritto a Varese il 2 aprile 1981 ai numeri 3635/2967, il sig. [REDACTED] e la di lui moglie signora [REDACTED] lo avevano venduto ai signori [REDACTED] e [REDACTED]. Con pratica edilizia 194/1986 in data 19 settembre 1986, il comune di Angera aveva autorizzato il sig. [REDACTED] ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria per la formazione di vano cantina. Il relativo fascicolo non comprende alcun grafico di progetto. A seguito del suo decesso in data 20 marzo 1993, la proprietà dell'appartamento era divenuta della moglie signora [REDACTED] per la quota di 4/6 e dei figli signori [REDACTED] per un sesto e [REDACTED] per un sesto. Con denuncia di variazione catastale in data 16 marzo 2005 protocollo VA0061664 all'appartamento mappale 5542 sub. 5 venivano unite due cantine al piano interrato, una di quelle che erano comprese nell'originario progetto ed altra quella fatta realizzare, con la conseguente modifica della consistenza a sei vani. L'unità immobiliare composta da appartamento e due cantine è stata poi venduta al sig. [REDACTED] con l'atto in data 3 maggio 2005 repertorio 12675/7066 del dott. Antonio Sorgato ed ora oggetto di questa procedura esecutiva. La palazzina nella quale è posto l'appartamento si compone di quattro appartamenti e l'intero condominio è stato costituito dalle tre originarie palazzine per totali 12 appartamenti e negli atti visionati per questa perizia non risulta indicata la trascrizione di atti di trasferimento, divisione o di identificazione catastale delle cantine. Storia che viene riportata per evidenziare che le due cantine ora parte dell'unità oggetto di esecuzione, non erano mai state, nemmeno in parte, descritte in alcun atto di compravendita precedente all'ultimo e nell'ipotesi che il sottosuolo del fabbricato sia considerato parte comune condominiale, dette cantine erano di originaria proprietà di tutti i condomini, anche se ora sono comprese nella maggior consistenza dell'originario appartamento e presumibilmente godute dall'esecutato e suoi danti causa da oltre un ventennio. Ferma restando ogni inerente disposizione del signor Giudice, le due cantine vengono comprese nella valutazione in quanto sono state descritte nell'atto di acquisto di parte esecutata, conseguentemente nel mutuo e nel pignoramento, in quanto sono rappresentate nell'attuale planimetria catastale, che ha originato la descrizione dell'unità.

(all. F: note di trascrizioni dei titoli estratte dallo scrivente; copia della planimetria catastale in data 31 gennaio 1961 e copia del grafico di progetto 13/56 che riporta in adiacenza al vano scala una delle due cantine)

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Angera in data 3 novembre 2025 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, a seguito dello svolto accesso agli atti in data 5 dicembre 2025, si riporta quanto segue.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriamente

al 1° settembre 1967. Inerenti pratiche edilizie visionate.

- Nulla Osta n. 13/56 come da comunicazione in data 3 novembre 1956 alla ditta [REDACTED] per la costruzione di una casa di civile abitazione di due piani, con certificato di abitabilità rilasciato in data 24 aprile 1958. L'esame dei relativi grafici di progetto rappresenta due palazzine con quattro appartamenti su due piani in ciascuna e quattro cantine al piano cantinato.
- Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria pratica numero 257/1983 in data 17 novembre 1983 rilasciata al sig. [REDACTED] per apertura di finestra per aerazione bagno di servizio. Rilevato che allo stato attuale detto ambiente non è un bagno ma un ripostiglio.
- Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria pratica numero 194/86 in data 19 settembre 1986 rilasciata al sig. [REDACTED] per la formazione di vano cantina, Rilevato che il fascicolo non contiene alcun grafico di progetto.
- CILA Superbonus 245/2022 comunicata in data 20 novembre 2022 da [REDACTED] a nome del [REDACTED] per l'esecuzione delle seguenti opere così dichiarate: isolamento delle pareti verticali in EPS con graffite. Isolamento dell'estradosso del solaio con polistirene espanso da 16 cm con sostituzione delle caldaie esistenti con caldaie a condensazione, installazione di valvole termostatiche, sostituzione dei serramenti esistenti con serramenti in pvc comprese le tapparelle. L'amministratrice nel corso di un colloquio avvenuto nel suo studio in Taino il 15 dicembre 2025 ha precisato che detti lavori non sono stati eseguiti.

(allegati sotto G: Nulla Osta n. 13/56 in data 3 novembre 1956, abitabilità, parti del grafico di progetto; autorizzazione 257/03 in data 17 novembre 1983 con parte del grafico di progetto; autorizzazione 194/86 in data 18 settembre 1986; CILA 245/2022)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (3 novembre 2025) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti di Catasto Fabbricati dal 16 marzo 2005.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Angera sono posti in zona definita Tessuto della dispersione, caratterizzato da presenze edificatorie scollegate rispetto ai microsystemi insediativi e da fabbricati ex agricoli che hanno perso o non hanno mai avuto il carattere della ruralità.

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato di tipologia popolare costruito negli anni '50 del secolo scorso da [REDACTED], poi passato a [REDACTED]. L'intervento aveva previsto la costruzione di due fabbricati similari e di un terzo costruito negli anni successivi.

Ubicato in luogo distante dal centro di Angera ed in fregio alla strada di intenso traffico che porta verso Sesto Calende e quindi all'Autostrada, nel luogo ove vi è un incrocio dal quale si diparte una strada che porta a Taino.

Al fabbricato condominiale, di giacitura rettangolare, si accede da un passaggio che si diparte dalla strada, che immette in piccolo cortile interno, ove vi sono le scale di accesso nelle unità. Vi è un altro accesso dalla strada con cancello pedonale. Cortile nel quale il regolamento di condominio riporta la possibilità di usufruire un uno spazio per posto auto, in loco però non identificato.

L'unità in oggetto, costruita da oltre sessanta anni, si presenta rifinita con materiali e prodotti dell'epoca di costruzione, con alcune rifiniture quali la posa di nuovi pavimenti avvenuta successivamente. Appartamento posto al piano rialzato che si compone di ingresso, cucina, soggiorno, bagno con wc, lavandino, bidet e vasca, due camere, ripostiglio, un balcone con fronte sulla strada ed un altro verso interno. Al piano sottostante e con accesso dalla scala comune, due cantine in una delle quali vi è un lavandino e tubazioni dell'acqua.

Presenta finiture quali porta di ingresso in legno, porte interne in legno, finestre in legno con vetro semplice e avvolgibili in pvc, pavimenti e rivestimenti in ceramica, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano nella cucina, balconi con ringhiera in metallo e pavimentati, porte di ingresso alle cantine, non pavimentate, in metallo.

Presenza di impianti idrico, elettrico, gas.

Rilevato che il pavimento del soggiorno presenta in alcune parti vistosi distacchi dal sottofondo delle piastrelle.

Altezza interna dell'appartamento circa metri 2,85 e delle cantine circa metri 2,20.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 96 circa.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in normale stato di conservazione in quanto negli anni sono state eseguiti alcuni miglioramenti delle finiture.

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.

Plafoni (componente edilizia):	Rasati e tinteggiati.
Pareti (interne):	intonacate e tinteggiate
Rivestimento (componente edilizia):	Rivestimento in ceramica Ubicazione: bagno condizione: normali
Pavim. Interna	materiale: piastrelle Condizioni: in parte da sostituire
Infissi esterni:	tipologia: in legno con vetro semplice condizioni: di vecchia tipologia protezione: tapparelle in pvc condizioni: di vecchia tipologia
Infissi interni:	tipologia: in legno a battente condizioni: normali
Porte di primo ingresso:	tipologia e materiale legno condizioni: normali
Impianti: Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista si consiglia una verifica. Certificazioni: non rinvenute
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice
Aria/Condizionata (impianto):	Non presente
Acqua calda sanitaria (impianto):	tipologia: autonomo – con caldaia murale a gas in cucina Certificazioni: non rinvenute
Termico (impianto):	tipologia: autonomo con caldaia in cucina condizioni: normali Certificazioni: non rinvenute
Allarme (impianto):	Non presente
TV:	
Citofono (impianto):	Presente
Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):	Rivestimenti con intonaco tipo Terranova condizioni: dell'epoca di posa
Atrio e parti comuni (componente edilizia):	di tipologia popolare dell'epoca costruttiva
Portone di ingresso:	tipologia: portone in legno condizioni: di vecchia tipologia
Portineria	Non presente



Ascensore (impianto): Non presente

Stato di conservazione

interna del bene: Di tipologia popolare dell'epoca di costruzione

Stato di conservazione

e manutenzione parti comuni: Riferite all'epoca di costruzione del fabbricato

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda Circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	85,40	100%	85,40
2 balconi	sup lorda di pavimento	6,90	30%	2,07
2 cantine	sup lorda di pavimento	36,00	25%	9,00
TOTALE				96,47
				Arrotondata 96,00

Come da superficie catastale

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto 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 giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese, senza rilevare comparabili, ovvero tentativi di vendita di beni simili anche per ubicazione.
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – per anno 2024 per unità abitative in Angera abitabili in buono stato riporta valori a m² da € 1.200,00 a € 1.600,00.
 - O.M.I. del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2025 per abitazioni civili in stato conservativo normale riporta valore a m² da € 1.100,00 a € 1.300,00.

Per l'immobile in oggetto la valutazione deve anche considerare il fatto che trattasi di un appartamento in edificio di tipologia economica e popolare della vetustà di oltre sessanta anni, realizzato con sistemi costruttivi e finiture di tale epoca, privo di autorimessa, con limitati spazi nel cortile comune, ubicato in luogo distante dai centri cittadini sia di Angera, circa due chilometri, che di Taino, senza servizi anche di vicinato in loco, ovvero il primo supermercato è posto alla distanza di oltre un chilometro, senza la possibilità di posteggi, al punto che il sottoscritto esperto quando ha svolto il sopralluogo ha lasciato l'automobile in piccola striscia di terreno laterale all'altro lato della strada percorsa da intenso traffico, usando poi pertanto la massima cautela ed attenzione per attraversarla. Si evidenziano le difficoltà per l'inerente utilizzo quotidiano. Fattori che possono influire in termini negativi sull'attribuzione del valore nella percentuale che si indica del 20%. Inoltre nell'appartamento il pavimento del soggiorno si è presentato con ampie rotture e distacco per sollevamento dal sottostante massetto, per cui dovrà essere sostituito, previ approfondimenti sullo stato della struttura della sottostante soletta. Motivo per il quale per assenza di garanzia per vizi occulti si indica percentuale del 5% + 5% = 10%. I lavori per la sistemazione del pavimento comporteranno spesa che si può quantificare in almeno € 5.000,00 oltre a € 2.000,00 per spese tecniche.

Tutto ciò e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente 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, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura, si attribuisce valore quantificato dalla media di quelli sopra

riportati diminuita del 20% per le caratteristiche negative di cui sopra.
 Media dei valori € 1.400,00 + € 1.200,00 diviso 2 = € 1.300,00.
 € 1.300,00 meno 20% = € 1.040,00.

8.3 Valutazione corpi: Lotto 001

A

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico con 2 cantine[A3]	96,00	€ 1.040,00	€ 99.840,00
TOTALE	96,00	€ 1.040,00	€ 99.840,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 99.840,00
Valore corpo	€ 99.840,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 99.840,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 99.840,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	96,00	€ 1.040,00	€ 99.840,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, lo scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% + 5% = 10% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 9.984,00

Riduzione del 0% 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:

€ 0,00

Spese per sostituzione pavimento del soggiorno, edilizia e/o tecniche e catastali a carico dell'acquirente – indicative:

- € 7.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Pendenze Condominiali:

- € 5.193,66

pendenze relative agli anni 2024 -2025 - gestione ordinaria
€ 331,78 + € 4.861,88

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insoluite relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 77.662,34

Arrot. € 78.000,00

Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 0,00%, pertanto:

€ 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 78.000,00

Nel seguito fotografie di esterni, di interni dell'appartamento e delle cantine.
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, 7 gennaio 2026

L'esperto nominato
Geom. Giuseppe Francesco Ribera



Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A ultima scheda catastale in atti al NCEU del 16 marzo 2005 estratta dallo scrivente in data 7 ottobre 2025; visura catastale estratta dallo scrivente in data 4 ottobre 2025; estratto di mappa

Allegato B Verbale di sopralluogo, regolamento di condominio, ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti

Allegato C ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 7 ottobre 2025

Allegato D mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta ricevuta; bilanci condominiali; regolamento di condominio

Allegato E copia conforme atto di provenienza reperita dallo scrivente presso la conservatoria dei RRll e nota di trascrizione estratta dallo scrivente

Allegato F note di trascrizioni dei titoli estratte dallo scrivente; copia della planimetria catastale ion data 31 gennaio 1961 e copia del grafico di progetto 13/56 che riporta in adiacenza del vano scala una delle due cantine

Allegato G Nulla Osta n. 13/56 in data 3 novembre 1956, abitabilità, parti del grafico di progetto: autorizzazione 257/03 in data 17 novembre 1983 con parte del grafico di progetto; autorizzazione 194/86 in data 18 settembre 1986; CILA 245/2022

Invio perizia alle parti

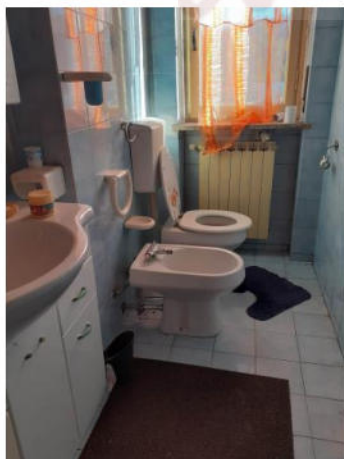
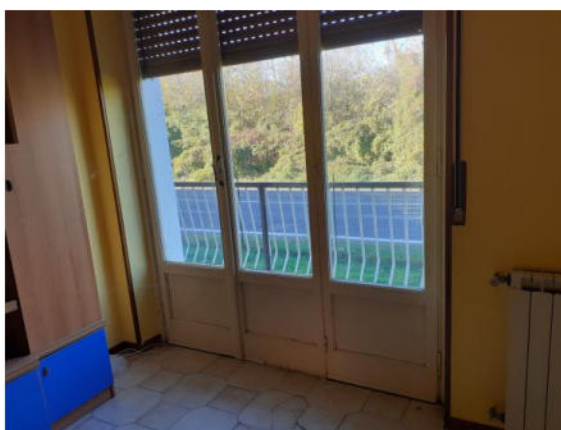
Foto da Google Maps che riprende la palazzina ove è ubicata l'unità in oggetto, l'antistante strada e l'adiacente striscia di terreno a prato nella quale in termini impropri anche per la sicurezza vengono lasciate le automobili, fino a quando le autorità lo consentiranno.



Esterni del fabbricato ove è ubicata l'unità in oggetto



Interni dell'appartamento



Particolari del pavimento che si presenta in parte distaccato



Cantine

