Tribunale di Varese

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. **24/2025**

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

Giudice Delle Esecuzioni

Dott. PURICELLI Giacomo

PERIZIA

Cuveglio – via delle Acquette

Lotti da 1 a 45

Esperto della stima: geom. Claudia Caravati

Email: caravati@studiotecnicoclg.it Pec: claudia.caravati@geopec.it

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f3890176842412e80fb12092930

INDICE

Lotto 1 **pag. 11**

Autorimessa collettiva

1 - Identificativo pag. 12
2 – Descrizione sommaria pag. 13
3 – Stato di possesso pag. 13
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 13
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 15
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 19
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 19
8 – Descrizione dell'immobile pag. 20
9 – Valutazione pag. 21

Lotto 2 **pag. 24**

Posto auto scoperto

1 - Identificativo pag. 25
2 – Descrizione sommaria pag. 26
3 – Stato di possesso pag. 26
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 26
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 29
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 32
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 32
8 – Descrizione dell'immobile pag. 33
9 – Valutazione pag. 34

Lotto 3 **pag. 37**

Posto auto scoperto

1 - Identificativo pag. 38
2 – Descrizione sommaria pag. 39
3 – Stato di possesso pag. 39
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 39
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 42
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 45
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 45
8 – Descrizione dell'immobile pag. 46
9 – Valutazione pag. 47

Lotto 4 **pag. 50**

Posto auto scoperto

1 - Identificativo pag. 51
2 – Descrizione sommaria pag. 52
3 – Stato di possesso pag. 52
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 52
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 55
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 58
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 58
8 – Descrizione dell'immobile pag. 59
9 – Valutazione pag. 60

Lotto 5 **pag. 63**

Posto auto scoperto

1 - Identificativo pag. 64
2 – Descrizione sommaria pag. 65
3 – Stato di possesso pag. 65
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 65
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 68
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 71

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f3890176842412e80fb12092930

7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 71
8 – Descrizione dell'immobile pag. 72
9 – Valutazione pag. 73

Lotto 6 pag. 76

Posto auto scoperto
1 - Identificativo pag. 77
2 – Descrizione sommaria pag. 78
3 – Stato di possesso pag. 78
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 78
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 81
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 84
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 84
8 – Descrizione dell'immobile pag. 85
9 – Valutazione pag. 86

Lotto 7 pag. 89

Posto auto scoperto
1 - Identificativo pag. 90
2 – Descrizione sommaria pag. 91
3 – Stato di possesso pag. 91
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 91
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 94
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 97
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 97
8 – Descrizione dell'immobile pag. 98
9 – Valutazione pag. 99

Lotto 8 pag. 102

Posto auto scoperto
1 - Identificativo pag. 103
2 – Descrizione sommaria pag. 104
3 – Stato di possesso pag. 104
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 104
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 107
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 110
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 110
8 – Descrizione dell'immobile pag. 111
9 – Valutazione pag. 112

Lotto 9 pag. 115

Posto auto scoperto
1 - Identificativo pag. 116
2 – Descrizione sommaria pag. 117
3 – Stato di possesso pag. 117
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 117
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 120
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 123
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 123
8 – Descrizione dell'immobile pag. 124
9 – Valutazione pag. 125

Lotto 10 pag. 128

Posto auto scoperto
1 - Identificativo pag. 129
2 – Descrizione sommaria pag. 130
3 – Stato di possesso pag. 130

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f3890176842412e80fb12092930

4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 130
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 133
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 136
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 136
8 – Descrizione dell'immobile pag. 137
9 – Valutazione pag. 138

Lotto 11 **pag. 141**

Posto auto scoperto
1 - Identificativo pag. 142
2 – Descrizione sommaria pag. 143
3 – Stato di possesso pag. 143
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 143
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 146
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 149
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 149
8 – Descrizione dell'immobile pag. 150
9 – Valutazione pag. 151

Lotto 12 **pag. 154**

Posto auto scoperto
1 - Identificativo pag. 155
2 – Descrizione sommaria pag. 156
3 – Stato di possesso pag. 156
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 156
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 159
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 162
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 162
8 – Descrizione dell'immobile pag. 163
9 – Valutazione pag. 164

Lotto 13 **pag. 167**

Posto auto scoperto
1 - Identificativo pag. 168
2 – Descrizione sommaria pag. 169
3 – Stato di possesso pag. 169
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 169
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 172
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 175
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 175
8 – Descrizione dell'immobile pag. 176
9 – Valutazione pag. 177

Lotto 14 **pag. 180**

Posto auto scoperto
1 - Identificativo pag. 181
2 – Descrizione sommaria pag. 182
3 – Stato di possesso pag. 182
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 182
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 185
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 188
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 188
8 – Descrizione dell'immobile pag. 189
9 – Valutazione pag. 190

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f3890176842412e80fb12092930

Lotto 15 **pag. 193**

Posto auto scoperto

1 - Identificativo pag. 194
2 – Descrizione sommaria pag. 195
3 – Stato di possesso pag. 195
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 195
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 198
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 201
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 201
8 – Descrizione dell'immobile pag. 202
9 – Valutazione pag. 203

Lotto 16 **pag. 206**

Posto auto scoperto

1 - Identificativo pag. 207
2 – Descrizione sommaria pag. 208
3 – Stato di possesso pag. 208
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 208
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 211
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 214
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 214
8 – Descrizione dell'immobile pag. 215
9 – Valutazione pag. 216

Lotto 17 **pag. 219**

Posto auto scoperto

1 - Identificativo pag. 220
2 – Descrizione sommaria pag. 221
3 – Stato di possesso pag. 221
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 221
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 224
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 227
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 227
8 – Descrizione dell'immobile pag. 228
9 – Valutazione pag. 229

Lotto 18 **pag. 232**

Posto auto scoperto

1 - Identificativo pag. 233
2 – Descrizione sommaria pag. 234
3 – Stato di possesso pag. 234
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 234
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 237
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 240
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 240
8 – Descrizione dell'immobile pag. 241
9 – Valutazione pag. 242

Lotto 19 **pag. 245**

Posto auto scoperto

1 - Identificativo pag. 246
2 – Descrizione sommaria pag. 247
3 – Stato di possesso pag. 247
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 247
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 250
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 253

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f3890176842412e80fb12092930

7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 253
8 – Descrizione dell'immobile pag. 254
9 – Valutazione pag. 255

Lotto 20 **pag. 258**
Posto auto scoperto
1 - Identificativo pag. 259
2 – Descrizione sommaria pag. 260
3 – Stato di possesso pag. 260
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 260
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 263
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 266
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 266
8 – Descrizione dell'immobile pag. 267
9 – Valutazione pag. 268

Lotto 21 **pag. 271**
Posto auto scoperto
1 - Identificativo pag. 272
2 – Descrizione sommaria pag. 273
3 – Stato di possesso pag. 273
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 273
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 276
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 279
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 279
8 – Descrizione dell'immobile pag. 280
9 – Valutazione pag. 281

Lotto 22 **pag. 284**
Posto auto scoperto
1 - Identificativo pag. 285
2 – Descrizione sommaria pag. 286
3 – Stato di possesso pag. 286
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 286
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 289
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 292
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 292
8 – Descrizione dell'immobile pag. 293
9 – Valutazione pag. 294

Lotto 23 **pag. 297**
Posto auto scoperto
1 - Identificativo pag. 298
2 – Descrizione sommaria pag. 299
3 – Stato di possesso pag. 299
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 299
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 302
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 305
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 305
8 – Descrizione dell'immobile pag. 306
9 – Valutazione pag. 307

Lotto 24 **pag. 310**
Posto auto scoperto
1 - Identificativo pag. 311
2 – Descrizione sommaria pag. 312
3 – Stato di possesso pag. 312

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f3890176842412e80fb12092930

4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 312
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 315
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 318
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 318
8 – Descrizione dell'immobile pag. 319
9 – Valutazione pag. 320

Lotto 25 **pag. 323**

Posto auto scoperto
1 - Identificativo pag. 324
2 – Descrizione sommaria pag. 325
3 – Stato di possesso pag. 325
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 325
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 328
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 331
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 331
8 – Descrizione dell'immobile pag. 332
9 – Valutazione pag. 333

Lotto 26 **pag. 336**

Posto auto scoperto
1 - Identificativo pag. 337
2 – Descrizione sommaria pag. 338
3 – Stato di possesso pag. 338
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 338
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 341
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 344
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 344
8 – Descrizione dell'immobile pag. 345
9 – Valutazione pag. 346

Lotto 27 **pag. 349**

Posto auto scoperto
1 - Identificativo pag. 350
2 – Descrizione sommaria pag. 351
3 – Stato di possesso pag. 351
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 351
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 354
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 357
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 358
8 – Descrizione dell'immobile pag. 359
9 – Valutazione pag. 359

Lotto 28 **pag. 362**

Posto auto scoperto
1 - Identificativo pag. 363
2 – Descrizione sommaria pag. 364
3 – Stato di possesso pag. 364
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 364
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 367
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 370
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 371
8 – Descrizione dell'immobile pag. 372
9 – Valutazione pag. 372

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f3890176842412e80fb12092930

Lotto 29 **pag. 375**

Posto auto scoperto

1 - Identificativo pag. 376
2 – Descrizione sommaria pag. 377
3 – Stato di possesso pag. 377
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 377
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 380
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 383
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 384
8 – Descrizione dell'immobile pag. 385
9 – Valutazione pag. 386

Lotto 30 **pag. 389**

Posto auto scoperto

1 - Identificativo pag. 390
2 – Descrizione sommaria pag. 391
3 – Stato di possesso pag. 391
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 391
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 394
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 397
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 397
8 – Descrizione dell'immobile pag. 398
9 – Valutazione pag. 399

Lotto 31 **pag. 402**

Posto auto scoperto

1 - Identificativo pag. 403
2 – Descrizione sommaria pag. 404
3 – Stato di possesso pag. 404
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 404
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 407
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 410
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 410
8 – Descrizione dell'immobile pag. 411
9 – Valutazione pag. 412

Lotto 32 **pag. 415**

Posto auto scoperto

1 - Identificativo pag. 416
2 – Descrizione sommaria pag. 417
3 – Stato di possesso pag. 417
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 417
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 420
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 423
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 423
8 – Descrizione dell'immobile pag. 424
9 – Valutazione pag. 425

Lotto 33 **pag. 428**

Posto auto scoperto

1 - Identificativo pag. 429
2 – Descrizione sommaria pag. 430
3 – Stato di possesso pag. 430
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 430
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 432
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 436
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 436

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f3890176842412e80fb12092930

8 – Descrizione dell'immobile pag. 437
9 – Valutazione pag. 438

Lotto 34 **pag. 441**
Posto auto scoperto
1 - Identificativo pag. 442
2 – Descrizione sommaria pag. 443
3 – Stato di possesso pag. 443
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 443
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 446
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 449
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 449
8 – Descrizione dell'immobile pag. 450
9 – Valutazione pag. 451

Lotto 35 **pag. 454**
Posto auto scoperto
1 - Identificativo pag. 455
2 – Descrizione sommaria pag. 456
3 – Stato di possesso pag. 456
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 456
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 459
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 462
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 462
8 – Descrizione dell'immobile pag. 463
9 – Valutazione pag. 464

Lotto 36 **pag. 467**
Posto auto scoperto
1 - Identificativo pag. 468
2 – Descrizione sommaria pag. 469
3 – Stato di possesso pag. 469
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 469
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 472
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 475
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 475
8 – Descrizione dell'immobile pag. 476
9 – Valutazione pag. 477

Lotto 37 **pag. 480**
Posto auto scoperto
1 - Identificativo pag. 481
2 – Descrizione sommaria pag. 482
3 – Stato di possesso pag. 482
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 482
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 485
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 488
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 488
8 – Descrizione dell'immobile pag. 489
9 – Valutazione pag. 490

Lotto 38 **pag. 493**
Posto auto scoperto
1 - Identificativo pag. 494
2 – Descrizione sommaria pag. 495
3 – Stato di possesso pag. 495
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 495

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f3890176842412e80fb12092930

5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 498
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 501
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 501
8 – Descrizione dell'immobile pag. 502
9 – Valutazione pag. 503

Lotto 39 **pag. 506**

Posto auto scoperto

1 - Identificativo pag. 507
2 – Descrizione sommaria pag. 508
3 – Stato di possesso pag. 508
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 508
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 511
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 514
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 514
8 – Descrizione dell'immobile pag. 515
9 – Valutazione pag. 516

Lotto 40 **pag. 519**

Ufficio

1 - Identificativo pag. 520
2 – Descrizione sommaria pag. 521
3 – Stato di possesso pag. 521
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 521
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 524
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 527
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 528
8 – Descrizione dell'immobile pag. 529
9 – Valutazione pag. 530

Lotto 41 **pag. 533**

Officina e autosalone

1 - Identificativo pag. 534
2 – Descrizione sommaria pag. 535
3 – Stato di possesso pag. 535
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 536
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 538
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 541
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 542
8 – Descrizione dell'immobile pag. 543
9 – Valutazione pag. 543

Lotto 42 **pag. 547**

Deposito e intercapedine

1 - Identificativo pag. 548
2 – Descrizione sommaria pag. 551
3 – Stato di possesso pag. 552
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 552
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 554
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 558
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 558
8 – Descrizione dell'immobile pag. 560
9 – Valutazione pag. 561

Lotto 43 **pag. 565**

Autorimessa collettiva

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f3890176842412e80fb12092930

1 - Identificativo pag. 566
2 – Descrizione sommaria pag. 567
3 – Stato di possesso pag. 567
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 568
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 570
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 573
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 574
8 – Descrizione dell'immobile pag. 575
9 – Valutazione pag. 575

Lotto 44 pag. 579

Autorimessa collettiva

1 - Identificativo pag. 580
2 – Descrizione sommaria pag. 581
3 – Stato di possesso pag. 581
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 582
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 584
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 587
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 588
8 – Descrizione dell'immobile pag. 589
9 – Valutazione pag. 589

Lotto 45 pag. 592

Autorimessa collettiva

1 - Identificativo pag. 593
2 – Descrizione sommaria pag. 595
3 – Stato di possesso pag. 596
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 596
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 598
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 601
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 602
8 – Descrizione dell'immobile pag. 603
9 – Valutazione pag. 604

Riepilogo valori pag. 608

Conclusioni pag. 610

Allegati pag. 611

La presente perizia è redatta dalla sottoscritta geom. Claudia Caravati, iscritta all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Varese con il n. 2514, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese al n. 169, valutatore certificato UNI 11558:2014 e UNI/PdR 19:2016 con attestazione n. ICK/SC002 VIPRO/0411 rilasciata da Organismo di Certificazione Inarcheck spa in data 01 marzo 2024, e valutatore REV – Recognised European Valuer con certificato n. REV/IT/CNGeGL72030/16 rilasciato in data 01.12.2025, con studio in Varese, via Cortina d'Ampezzo 1.

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f3890176842412e80fb12092930

LOTTO 43

Laboratorio artigianale

Catastalmente censita come Unità in corso di costruzione

Cuveglio via delle Acquette

INDICE SINTETICO

1. **Dati catastali**

   Immobile: via delle Acquette – 21030 Cuveglio

   Lotto: 43 - **Bene:** Unico

   CATASTO FABBRICATI

   Categoria: Unità in corso di costruzione [F/3]

   Dati Catastali: Sez. Urb. VE, foglio 5, particella 3202 sub. 511

2. **Possesso**

   Immobile: via delle Acquette – 21030 Cuveglio

   Lotto: 43 - **Bene:** Unico

   Possesso: Al momento del sopralluogo a disposizione dell'esecutato

   Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no

3. **Creditori iscritti e/o intervenuti**

   Immobile: via delle Acquette – 21030 Cuveglio

   Lotto: 43 - **Bene:** Unico

   Creditori Procedenti: [redacted] con sede in [redacted]

   Creditori Iscritti e intervenuti: ==

   Creditori intervenuti: ==

4. **Misure penali**

   Immobile: via delle Acquette – 21030 Cuveglio

   Lotto:43 - **Bene:** Unico

   Misure penali: nulla risultante dai RR.II.

5. **Continuità delle trascrizioni**

   Immobile: via delle Acquette – 21030 Cuveglio

   Lotto: 43 - **Bene:** Unico

   Continuità delle trascrizioni: sì

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f3890176842412e80fb12092930

Laboratorio artigianale – via delle Acquette

Catastalmente censita come Unità in corso di costruzione

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

LOTTO 43

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di unità in corso di costruzione destinata, secondo l'ultima variante assentita in atti comunali, a laboratorio artigianale, sita al piano superiore (piano primo catastale) del corpo di fabbrica Sud, a tre piani fuori terra, del complesso commerciale situato lungo la Strada Statale 394, in corrispondenza della rotonda da cui diramano le vie Stazione e Prati Comuni. L'accesso avviene dalla via delle Acquette attraverso l'area comune del sub. 1 ed il corpo scala comune del lato Sud (sub. 59).

1. IDENTIFICATIVO

L'unità immobiliare è composta attualmente da unico locale "al rustico" con accesso dalla balconata (sub. 59) che parte dalla scala esterna con ascensore (non funzionante al momento del sopralluogo) e si sviluppa sul lato Est del corpo di fabbrica; sul lato opposto l'unità prospetta sull'area comune (sub. 1) verso la via delle Acquette.

Quota e tipologia del diritto

L'unità immobiliare risulta intestata in Catasto a:

[redacted] con sede in[redacted]) c.f. [redacted] proprietà per 1/1.

Pignoramenti

Quota di 1/1 a favore di [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted]

1.1 - Identificazione Catastale - Catasto Terreni

L'immobile sorge sul mappale di Catasto Terreni 3202 del foglio logico 9 del Comune di Cuveglio, Ente Urbano di mq 5574.

1.2 - Identificazione Catastale - Catasto Fabbricati

Intestazione attuale

[redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] proprietà per 1/1.

Descrizione

Comune di Cuveglio – Via delle Acquette

Sezione VE – Foglio 5 – part. 3202 sub. 511 – Cat F/3 – Indirizzo: via delle Acquette Piano 1

Dati derivanti da:

- Variazione del 18/05/2006 Pratica VA0116603 – ASS. AD UNITA' PARTI COMUNI;
- Divisione del 18/05/2006 Pratica VA0116632 – DIVISIONE (n. 8966.1/2006) Imm. Pred. 3202sub.13

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f3890176842412e80fb12092930

- Divisione del 13/03/2007 Pratica VA0094766 – DIVISIONE (n. 3747.1/2007) Imm Pred. 3202sub. 14
- Divisione del 13/02/2013 Pratica VA0024393 – DIVISIONE (n.8039.1/2013) Imm.Pred. 3202sub.502
- Divisione del 13/03/2013 Pratica VA0041932 – DIVISIONE (n.12979.1/2013) Imm.Pred. 3202sub.503
- Divisione del 04/12/2015 Pratica VA0163606 – DIVISIONE (n.66241.1/2015) Imm.Pred. 3202sub.507
- Variazione del 16/04/2012 Pratica VA0104559 – VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 38970.1/2012);

Coerenze dell'immobile da nord e in senso orario desunte da scheda e mappa catastale:

Altra unità immobiliare (sub. 15), balconata comune (sub. 59), altra unità (sub. 10), prospetto su area comune (sub. 1).

Salvo errori e come meglio in fatto.

Beni comuni

Risultano catastalmente beni comuni non censibili alla presente unità i subalterni:

- 1 area comune
- 59 scale, corridoi, locali tecnici

1.3 Conformità catastale

Trattandosi di unità dichiarata "in corso di costruzione" non è stata ancora prodotta alcuna scheda catastale ma l'unità risulta individuata nell'elaborato planimetrico presentato in data 01/07/2021.

In sede di sopralluogo eseguito in data 07/04/2025 si è rilevata la sostanziale conformità relativamente al posizionamento dell'unità riportata nel citato elaborato planimetrico, ovviamente dovendo tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche e grafiche anche in ordine alle misurazioni risultanti dagli elaborati catastali in scala ridotta. Si ritiene che per l'unità dovrà essere completato l'accatastamento.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona

L'unità oggetto della presente perizia è inserita nel complesso immobiliare sorto in osservanza della Convenzione stipulata con il Comune di Cuveglio in data 28/11/2003 nell'area già sopra descritta situata lungo la Statale nella zona Ovest del territorio comunale.

Area urbanistica

Si tratta di area completamente urbanizzata, occupata prevalentemente da insediamenti commerciali e produttivi.

Cuveglio è collegata con Varese per mezzo della linea automobilistica che porta a Luino.

3. STATO DI POSSESSO

In data 07/04/2025 si è svolto il sopralluogo nel quale si è proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Il sopralluogo si è svolto in presenza del sig. [redacted], Amministratore e Legale Rappresentante della Società Proprietaria degli immobili.

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f3890176842412e80fb12092930

Al momento del sopralluogo l'unità risultava a disposizione dell'Esecutato, anche se all'interno erano presenti arredamenti, attrezzature e materiali di vario genere.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese - Territorio alla data del 16/05/2025 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 reperita

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

nessuna reperita

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

✓ **Convenzione edilizia –** Realizzazione di nuova struttura commerciale in via Prati Comuni – via delle Acquette – Nuova via di P.R.G.

Convenzione stipulata fra [redacted], nata a [redacted], c.f. [redacted] quale Amministratore unico e legale rappresentante della [redacted]. con sede in [redacted] c.f. [redacted] e [redacted], nato a [redacted], in qualità di Sindaco pro tempore del Comune di Cuveglio, c.f. [redacted] in relazione agli oneri derivanti dal rilascio della Concessione per gli interventi edilizi sopra indicati.

La Convenzione è stata stipulata in data 28/11/2003 e registrata a Gavirate il 04/12/2003 al n. 1070 Mod. 2.

Non risultano trascrizioni nei Registri Immobiliari.

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

4.2.1 Iscrizioni

✓ **Ipoteca Volontaria –** Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritta a Varese in data 10.08.2005 ai nn. 23729/5377 con atto Rep. 70086/5751 Notaio [redacted] in [redacted] del 05.08.2005, a favore di [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] gravante sulla piena proprietà delle unità di Catasto Fabbricati in Comune di Cuveglio sezione Urbana VE foglio 5 mappali 3202 sub. 3, 3202 sub. 7, 3202 sub. 9, contro [redacted] con sede in [redacted] cf [redacted]

Importo capitale € [redacted]

Importo complessivo € [redacted]

Tasso interesse annuo [redacted]

Durata anni 5

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f3890176842412e80fb12092930

A margine della nota sono presenti le seguenti annotazioni:

▪ ANNOTAZIONE presentata il 23/02/2007 Servizio di P.I. di VARESE

Registro particolare n. 637 Registro generale n. 4152

Tipo di atto: 0819 – RESTRIZIONE DI BENI

▪ ANNOTAZIONE presentata il 23/02/2007 Servizio di P.I. di VARESE

Registro particolare n. 641 Registro generale n. 4156

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

▪ ANNOTAZIONE presentata il 16/08/2007 Servizio di P.I. di VARESE

Registro particolare n. 2993 Registro generale n. 20941

Tipo di atto: 0819 – RESTRIZIONE DI BENI

▪ ANNOTAZIONE presentata il 02/11/2010 Servizio di P.I. di VARESE

Registro particolare n. 3027 Registro generale n. 19460

Tipo di atto: 0800 – ATTO MODIFICATIVO AD APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE CON GARANZIA IPOTECARIA

▪ ANNOTAZIONE presentata il 21/05/2013 Servizio di P.I. di VARESE

Registro particolare n. 1136 Registro generale n. 7368

Tipo di atto: 0819 – RESTRIZIONE DI BENI

Delle Annotazioni sopra riportate, riguarda la proprietà oggetto di perizia

Annotazione a iscrizione presentata il 02/11/2010 ai nn. 19460/3027 con atto notarile pubblico Rep. 82635/10274 Notaio [redacted] in [redacted] – Atto modificativo ad apertura di credito in conto corrente con garanzia ipotecaria, a favore di[redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] e contro [redacted] con sede in [redacted] cf [redacted]

Nella Sezione D – Ulteriori informazioni della predetta Annotazione sono indicate le modifiche apportate al titolo originale, fra cui la proroga del credito fino al 30/09/2013.

4.2.2 Pignoramenti

✓ **Atto Giudiziario**- Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Varese in data 16/04/2024 ai nn. 7268/5355 con atto giudiziario Rep. 682 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese del 18/03/2024, a favore di [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] e contro [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] gravante sull'intera proprietà di 1/1 degli immobili in Catasto Fabbricati di Cuveglio, Sez. Urb. VE alle particelle 3202 sub. 3, 3202 sub. 7 e 3202 sub. 9.

Nella Sezione D – Ulteriori informazioni è riportato: "L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di € [redacted] oltre ad interessi e spese."

✓ **Atto Giudiziario**- Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Varese in data 07/02/2025 ai nn. 2146/1578 con atto giudiziario Rep. 48 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese Tribunale di Varese del 15/01/2025, a favore di [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] e contro [redacted] con sede in[redacted]) c.f.

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f3890176842412e80fb12092930

[redacted] gravante sull'intera proprietà di 1/1 degli immobili in Catasto Fabbricati di Cuveglio, Sez. Urb. VE alle particelle 3202 subb. 3-17-19-21-23-25-27-29-31-33-35-37-39-41-46-48-50-52-54-56-505-512-514-516-16-18-20-22-24-26-28-30-32-34-36-38-40-42-47-49-511-53-55-57-506-513-515-501.

Nella Sezione D – Ulteriori informazioni è riportato: "L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di € [redacted] oltre ad interessi e spese."

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 Questioni in ambito condominiale

5.1.1 Spese condominiali

Nel corso del sopralluogo eseguito in data 07.04.2025, si sono richieste informazioni al Legale rappresentante della Società [redacted]. Sig. [redacted], in merito alla situazione delle unità dal punto di vista condominiale. Lo stesso riferiva che l'immobile era precedentemente costituito in Condominio e le unità erano quindi parte del "Condominio La Rotonda" amministrato [redacted] sino alla data di scioglimento del Condominio stesso.

Sempre in data 07.04.2025 la sottoscritta formalizzava al Sig. [redacted] richiesta in merito alla situazione condominiale a conferma di quanto verbalmente comunicato e provvedeva anche a formalizzare richiesta al [redacted]i al fine di ottenere informazioni in merito. In data 02.05.2025 il [redacted]i riscontrava la richiesta inviando verbale dell'Assemblea condominiale del 27.07.2020 (che si allega alla presente) dal quale si evince in particolare quanto segue:

"*Punto 1° - Approvazione consuntivo relativo alla gestione 2019/2020 con relativo riparto e determinazioni versamento saldi*

L'amministratore, presente alla riunione, illustra il contenuto del rendiconto consuntivo anno 2019/2020 pari ad euro 49.007,11 confrontandolo al preventivo 2019/2020 di euro 53.000,00 approvato dall'assemblea, inoltre viene illustrata anche la relazione esplicativa allegata, dalla quale si evincono tutte le caratteristiche dell'attività gestionale effettuata, la situazione patrimoniale del condominio, le fatture ancora da saldare pari ad euro 53.000,00 nonché il saldo di gestione 2019/2020 pari ad euro 91.991,30 passivo.

L'assemblea preso atto di quanto illustrato dall'amministratore, dopo ampia ed esauriente discussione non essendoci ulteriori particolari richieste di chiarimento, con il voto favorevole di numero 8 persone per un totale di millesimi 1000,00; delibera di approvare il rendiconto consuntivo anno 2019/2020 secondo gli elaborati già ricevuti da tutti i condomini in allegato all'inviato avviso di convocazione e/o secondo le modifiche analizzate e apportate durante l'assemblea, gli elaborati modificati verranno allegati al verbale di assemblea e che saranno conservati nella documentazione condominiale. Con i medesimi predetti consensi, l'assemblea delibera di approvare anche il piano generale di riparto con le opportune modifiche recante tutte le quote dovute dai sigg. condomini e in particolare il saldo dell'esercizio anno 2019/2020, i condomini si impegnano a versare i saldi per un importo di € 18.863,50.

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f389017684241 2e80fb12092930

Del pari, sempre con i medesimi predetti consensi, l'assemblea dà mandato all'amministratore di procedere alla relativa riscossione nei tempi indicati attivando direttamente, in caso di morosità, il procedimento monitorio speciale previsto dall'art. 63 disp. att. c.c.

(…)

Punto 3° - Determinazioni in merito alla chiusura del condominio determinata dall' attuale situazione patrimoniale.

L'assemblea dopo ampia discussione delibera la chiusura del condominio; pertanto si procederà immediatamente con la chiusura dell'utenza del gas, la disdetta dell'assicurazione, il pagamento delle fatture rimanenti cercando di ottenere una scontistica e/o un saldo stralcio.

La società [redacted] nella persona del sig. [redacted] (amministratore della società) si occuperà di volturare a suo nome la bolletta dell'energia elettrica delle parti comuni (se non verrà effettuata entro il 31/07/2020 verrà disdettata come il gas), nonché di eseguire tutti gli adempimenti necessari per la chiusura del condominio.

Punto 4° - Definizione azione da intraprendere nei confronti della società [redacted]

Il sig. [redacted] si impegna a versare € 10.000,00 entro il mese di settembre a seguito di un'operazione di aumento di capitale societario.

Per il momento l'assemblea si astiene dall'intraprendere azione legale nei confronti della società [redacted] fermo restando il versamento effettivo di € 10.000,00."

Successivamente il Sig. [redacted] provvedeva a consegnare brevi manu allo studio della sottoscritta un ulteriore "Verbale di Assemblea straordinaria del Condominio La Rotonda" del 04.05.2021. In tale verbale (che si allega alla presente relazione) si rileva che il Condominio risultava ancora esistente vista la partecipazione di tutti i proprietari e si evince quanto segue:

"*Punto 1° - Analisi richiesta Sig. [redacted] per cessione parti comuni e determinazioni in merito*

Il Sig. Martini Edoardo in qualità di Amministratore della società [redacted] informa i condomini presenti che ha in corso una trattativa per vendere le unità ancora non ultimate, facenti parte del complesso La Rotonda, ad una società che ha formulato delle richieste particolari relative alle specificità dell'attività lavorativa, che necessitano di una delibera unanime, così meglio descritte:

1) Cessione di una porzione di terreno identificata in colore giallo nella planimetria allegata.

2) Cessione dell'ex locale caldaia identificato in colore giallo nella planimetria allegata.

3) Cessione di una piccola porzione al piano terra identificato in colore giallo nella planimetria allegata.

Inoltre spiega che se tale trattativa dovesse concludersi positivamente porterebbe vantaggi a tutto il complesso rivalutando l'immobile da un punto di vista commerciale a favore di tutta la comunità.

La società [redacted] a garanzia delle cessioni si impegna a quanto segue:

- versamento di Euro 50.000 per saldo delle spese condominiali non versate negli anni precedenti.

- smantellamento della vecchia caldaia a proprie spese.

- sostituzione di tutti i lampioni delle parti comuni con nuovi corpi illuminanti a led.

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f3890176842412e80fb12092930

- sistemazione dell'area che verrà ceduta e divisione tra area privata e rimanente parte comune.

- pagamento delle spese di illuminazione delle parti comuni fino alla vendita dell'ultima unità intestata a [redacted]

Dopo ampia ed esauriente discussione, i condomini, valutato che effettivamente tale proposta potrebbe essere molto interessante per rivalutare l'immobile, anche se si dovrà cedere alcune aree comuni prive di valore, ritengono che sia più importante ridare vita al complesso, pertanto l'assemblea, con il voto favorevole di numero 8 persone per un totale di millesimi 1.000,00, delibera, ad unanimità, di accettare quanto propone la società [redacted] *alla condizione che vengano rispettate anche le seguenti condizioni:*

1 Non ci dovranno essere costi notarili o di tasse a carico dei comproprietari.

2 La società [redacted] *si impegna a verificare la parte legata al valore delle aree cedute da inserire nell'atto notarile, valutando l'ipotesi di compensazione con i vari interventi elencati a garanzia.*

3 Verrà inserito nell'atto di cessione, delle parti sopra citate, un elenco di tutte le autorizzazioni che si sono rese o si renderanno necessarie per rendere autonomi dal punto di vista del riscaldamento i vari negozi, autorizzando il posizionamento delle macchine esterne su aree comuni o di facciata ed impegnandosi a non realizzare più impianti di riscaldamento o raffrescamento centralizzati.

4 Inserire nell'atto che tutti i comproprietari si impegneranno, a vendite ultimate, a ricostituire il condominio per la gestione delle spese comuni (luce – assicurazione – pulizie aree comuni – ascensore)"

Successivamente la sottoscritta in data 19.01.2026 e 21.01.2026 provvedeva a richiedere al Sig. [redacted] ulteriori aggiornamenti in merito alla situazione condominiale con particolare riferimento alla situazione del versamento delle spese condominiali pregresse da parte di [redacted] e dell'eventuale chiusura del condominio e in data 21.01.2026 al [redacted] copia dell'originario regolamento di condominio e tabelle millesimali.

In data 26.01.2026 il [redacted] inviava copia del Regolamento condominiale, le tabelle millesimali unitamente a consuntivo per la gestione 2019/2020 dal quale si evince un saldo negativo pari ad € 91.991,30 dei quali € 73.738,64 addebitati alla [redacted]

Dalla verifica della tabella millesimale generale si rileva anche che il bene oggetto del presente lotto non risulta indicato e non risulta quindi possibile determinare la quota millesimale di competenza.

In data 27.01.2026 il Sig. [redacted] riscontrava il CTU tramite mail nella quale precisava "*con la presente le comunico che non è in mio possesso altra documentazione riguardante il condominio*" e pertanto non risulta possibile fornire dati certi in merito all'attuale esistenza del Condominio La Rotonda ne' determinare eventuali spese condominiali pregresse non pagate che, dall'ultimo consuntivo approvato relativo alla gestione 2019-2020, risultavano in capo alla società esecutata saldi da versare pari ad € 73.738,64 e dal verbale del 04.05.2021 veniva invece indicato un importo pari ad € 50.000,00.

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f3890176842412e80fb12092930

Si invita quindi ad approfondire e valutare tale situazione prima di procedere con offerte di acquisto per l'unità in oggetto.

5.1.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rimanda al regolamento di condominio allegato alla presente relazione, seppur non sia possibile in base alla documentazione acquisita determinare se il condominio sia ancora in essere come già specificato al precedente paragrafo 5.1.1.

5.1.3 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Si ricorda quanto previsto dall'art. 63 delle disposizioni attuative del c.c. relativo agli obblighi solidali nella corresponsione delle spese condominiali in caso di subentro. Sarà quindi necessario attivarsi, al momento della manifestazione di interesse per l'aggiudicazione dell'unità in oggetto, ad approfondire la situazione in essere al fine di ottenere indicazioni aggiornate relative alla situazione del Condominio con particolare riferimento a debiti, ad eventuali opere di manutenzione straordinaria deliberate con eventuale accesso ai bonus edilizi al momento vigenti, a situazioni pendenti e/o cause in corso.

5.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non possibile

5.3 Attestazione Prestazione Energetica

Visto lo stato degli immobili non è prevista la redazione di APE.

5.4 Certificazione impianti

Non è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti esistenti per i quali non è quindi possibile esprimersi in merito alla loro conformità.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese - Territorio alla data del 20.05.2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue.

6.1 Attuali proprietari

Le unità oggetto della presente perizia risultano attualmente intestate a [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] proprietaria per 1/1, a seguito del titolo sotto indicato:

- Atto di compravendita del 07/10/2002 rep. 48634 del Notaio [redacted] in [redacted] trascritto a Varese il 11/10/2002 ai nn. 20371/14023 a favore di [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] e contro [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] proprietaria di 1/2 e [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted]

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f3890176842412e80fb12092930

proprietaria di 1/2, relativo all'acquisto delle particelle di Catasto Terreni di Cuveglio, Sezione D 3202-3203-3204-3205-3210-3211-3214-3215-3022-3026-775 sulle quali è stato edificato il complesso che ricomprende l'unità oggetto di perizia.

Nella Sezione D – Ulteriori informazioni della nota di trascrizione sono riportati modalità e patti speciali relativi alle proprietà compravendute.

7. CONFORMITA' EDILIZIO URBANISTICA E CATASTALE

7.1 Inquadramento urbanistico

Dall'esame della documentazione relativa al PGT – Piano di Governo del territorio vigente del Comune di Cuveglio si evince che gli immobili oggetto della presente procedura sono compresi all'interno del Centro Abitato, in zona definita "Tessuto dell'Attività Commerciale" normata all'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Per quanto riguarda i vincoli, la zona è posta entro la fascia di 150 metri di distanza da corso d'acqua e pertanto soggetta ai disposti dell'art. 142/c del D. Lgs. 42/2004 (art. 67 N.T.A.).

7.2 Pratiche edilizie

Con PEC in data 14/03/2025 veniva inoltrata al Comune di Cuveglio richiesta di accesso agli atti per le pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di perizia.

In seguito alla risposta del Comune, l'accesso è stato eseguito il 28/03/2025 con l'esame delle pratiche edilizie messe a disposizione; in esito alle prime verifiche il Comune ha poi inviato in data 31/03 le pratiche relative agli immobili oggetto della presente perizia.

I documenti inviati riguardano:

1) Pratica 18/2003: [redacted] Costruzione struttura commerciale
2) D.I.A. 51/2005: [redacted] Variante
3) D.I.A. 38/2007: [redacted] Variante sub. 501
4) S.C.I.A. 2/2013: [redacted] Muro divisorio sub. 502
5) S.C.I.A. 5/2013: [redacted] Divisori interni sub. 501
6) S.C.I.A. 59/2021: [redacted] Modifiche subb. 501-516-505-512-514
7) S.C.I.A. 66/2021: [redacted]. Modifiche subb. 505-501-516
8) Pratica 67/2021: [redacted] Agibilità sub. 501
9) S.C.I.A. 71/2021: [redacted] Modifiche subb. 512-514-519

7.3 Conformità edilizia

Dal confronto tra quanto rilevato nel corso del sopralluogo eseguito in data 07/04/2025 e le più recenti tavole grafiche in atti comunali relative all'unità oggetto di perizia (Pratica 18/2003 tav. 4 – primo piano presentata il 22/08/2003 - Permesso di costruire 28/11/2003) si sono riscontrate difformità in quanto nella porzione di edificio in oggetto sono state eseguite solo la struttura, le chiusure laterali e parte degli impianti. Mancano pertanto sia i blocchi servizi sia le eventuali ripartizioni interne oltre

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f3890176842412e80fb12092930

che le finiture. L'immobile risulta formalmente in corso di costruzione con titoli autorizzativi scaduti e non è stata reperita l'agibilità.

7.4 Conformità catastale

Premesso che in merito alle verifiche di conformità catastale è necessario tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche e grafiche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta, si ribadisce quanto già espresso al paragrafo 1.3 in relazione alla conformità della documentazione in atti catastali (elaborato planimetrico). Si rileva però che non è stata ancora prodotta la scheda definitiva relativa all'unità del presente lotto, ancora classificata in qualità F/3 – Unità in corso di costruzione

8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

8.1 Caratteristiche costruttive

Il bene è una unità destinata secondo il progetto originale ad "attività artigianale". Consta attualmente di un unico locale "al rustico" con la struttura portante in cemento prefabbricato (travi, pilastri, copertura) a vista e predisposizione di impianti. Le chiusure laterali sono composte da vetrate con struttura metallica verso la balconata di accesso, da finestre con parapetti in pannelli pieni sul lato verso il cortile interno, da pannelli pieni verso le unità confinanti. La pavimentazione è costituita da sottofondo in cemento predisposto per la posa delle finiture.

Stato di conservazione: Non ultimato

8.2 Consistenza

La superficie lorda commerciale dell'unità è stata calcolata sulla base delle dimensioni rilevate sulle planimetrie di progetto e in parte riscontrate dal rilievo metrico eseguito nel corso del sopralluogo con determinazione della superficie convenzionale con applicazione dei coefficienti di riduzione relativi alle varie tipologie di ambienti (con riferimento al DPR 138/1998).

Il conteggio viene riportato sulla seguente tabella:

Piano	Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
1	laboratorio artigianale	Sup. lorda di pavimento	365,00	100%	365,00
			TOTALE		**365,00**

Con una superficie netta pari a mq. 355,00 circa.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 43

9.1 – Criterio di stima

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f3890176842412e80fb12092930

La stima dei fabbricati e delle aree scoperte deve essere preferibilmente eseguita secondo il Metodo del Confronto di Mercato *(o Market Approach,* anche definito *Market Comparison Approach – MA o MCA*), prendendo come riferimento i valori desunti da compravendite su immobili con caratteristiche similari e analogo segmento di mercato; nel caso di specie, si è proceduto alla ricerca di immobili comparabili senza però rintracciare compravendite recenti per beni similari a quello oggetto di stima.

Non essendo quindi possibile procedere con il suddetto metodo, si è proceduto utilizzando altra metodologia estimativa ovvero quella per capitalizzazione dei redditi.

Il procedimento analitico finanziario si fonda sulla capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima. Tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione".

Per il caso di specie il reddito è costituito dal valore dei canoni di locazione percepibili dal compendio immobiliare, mentre il saggio di capitalizzazione è dato dal rapporto tra reddito e valore immobiliare.

Il saggio di capitalizzazione si è individuato nella banca dati OMI (banca dati dell'Agenzia Entrate formata sulla base dei contratti di compravendita trascritti e contratti di locazione registrati, quindi di notevole valenza statistica) nella fascia ove ricade il complesso con riferimento alla tipologia di bene da stimare.

Il canone di locazione è stato determinato per i singoli beni considerando i valori medi di zona, operando poi eventuali ulteriori abbattimenti in virtù delle condizioni e particolarità dei singoli fabbricati.

In considerazione del fatto che l'immobile non risulta completato con opere edili ed impiantistiche ancora da eseguire, si è proceduto a determinare il costo delle suddette opere mancanti con riferimento al costo di costruzione tratto da pubblicazioni del settore edile (DEI – TIPOLOGIE EDILIZIE 2024) per complesso industriale completo tipologia E7 il cui importo è quantificato per il capannone in 813,00 €/mq ed alle percentuali delle stesse non eseguite, che per il lotto in esame risultano essere:

- murature interne	4,66%
- finiture (50% considerata la destinazione)	6.90%
- impianto elettrico (50%)	6,29%
- impianto idrosanitario	1,54%

Per un totale pari al 19.39% con un costo a mq presunto per le opere da completare pari ad € 158.22.

Considerata la superficie netta del bene si presume un importo per il completamento delle opere pari ad € 56.000.

9.2 Determinazione del valore

La rendita del bene da stimare è stata determinata sulla base dei valori reperiti dal Borsino Immobiliare e dalla banca dati OMI che per la zona in esame riportano i seguenti redditi relativi agli immobili ad uso laboratorio:

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f3890176842412e80fb12092930

Borsino immobiliare:

- Laboratori €/mq/mese:

valore minimo 0,81 valore massimo 1,71 valore medio 1,26

Banca dati OMI:

- Laboratori €/mq/mese:

valore minimo 1,3 valore massimo 2,00 valore medio 1,65

Dalla media dei valori reperiti nelle due banche dati si ottiene un valore medio pari a €/mq mese di 1,455.

Adottando quindi il valore medio reperito il canone mensile per l'unità risulterebbe pari ad € 516,53.

Applicando quindi il saggio di capitalizzazione medio reperito dalla banca dati OMI, si ottiene il seguente valore:

Lotto 43 - Laboratorio artigianale

Superficie netta	355,00			
Superficie lorda	365,00	1,00	365,00	
Superficie netta	**Valore unitario loc. - €./mq.**	**Canone mensile**	**n. mesi**	**Reddito lordo**
355,00	1,455	€ 516,53	12	€ 6.198,30
Canone annuo	**% Spese**	**Incidenza spese**	**r**	**Reddito netto**
€ 6.198,30	10,00%	€ 619,83	4,83%	€ 5.578,47
	Valore	**€ 115.615,96**		
Valore presunto di mercato €./mq.		**€ 316,76**		

In considerazione del costo presunto delle opere di completamento da eseguire, come indicato nel precedente paragrafo 9.1, il valore arrotondato del presente lotto viene assunto in **€ 60.000,00**.

Destinazione	***Superficie Commerciale lorda circa***	***Valore Complessivo***
Laboratorio artigianale	365,00	€ 60.000,00
TOTALE		€ 60.000,00
Valore bene		€ 60.000,00
Valore complessivo intero (di proprietà dell'esecutato)		€ 60.000,00
Valore complessivo quota pignorata		**€ 60.000,00**

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f3890176842412e80fb12092930

9.3 Adeguamenti e correzioni della stima

In considerazione della necessità di perfezionamento delle pratiche edilizie e catastali, dell'assenza di garanzia per vizi e per eventuali altri costi imprevisti, al valore determinato si ritiene di dover applicare le seguenti decurtazioni:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi – per chiusura pratiche edilizie e catastali	€ 3.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente e/o costi di riduzione in pristino – valore indicativo	-----
Pendenze Condominiali	INDETERMINABILE (ved. Paragrafo 5.1)
Totale decurtazioni (arrotondato)	€ 3.000,00

9.4 Prezzo base d'asta

Il valore indicato riguarda l'immobile nello stato di fatto relativo alla data della presente perizia con riferimento allo stato di fatto visionato nel corso del sopralluogo ed alle decurtazioni apportate relativamente alla situazione descritta nella presente relazione.

Valore Totale immobile (arrotondato) – LOTTO 43	**€ 57.000,00**
Valore quota pignorata immobile (arrotondato) – LOTTO 43	**€ 57.000,00**

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f3890176842412e80fb12092930

RIEPILOGO VALORI

RIEPILOGO VALORE SINGOLI LOTTI		
LOTTO	**sub**	**valore**
1	3	72.200,00 €
2	16	3.700,00 €
3	17	3.700,00 €
4	18	3.700,00 €
5	19	3.700,00 €
6	20	3.700,00 €
7	21	3.700,00 €
8	22	3.700,00 €
9	23	3.700,00 €
10	24	3.700,00 €
11	25	3.700,00 €
12	26	3.700,00 €
13	27	3.700,00 €
14	28	3.700,00 €
15	29	3.700,00 €
16	30	3.700,00 €
17	31	3.700,00 €
18	32	3.700,00 €
19	33	3.700,00 €
20	34	3.700,00 €
21	35	3.700,00 €
22	36	3.700,00 €
23	37	3.700,00 €
24	38	3.700,00 €
25	39	3.700,00 €
26	40	3.700,00 €
27	41	3.700,00 €
28	42	4.750,00 €
29	46	3.700,00 €
30	47	3.700,00 €
31	48	3.700,00 €
32	49	3.700,00 €
33	50	3.700,00 €
34	52	3.700,00 €
35	53	3.700,00 €

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f3890176842412e80fb12092930

36	54	3.700,00 €
37	55	3.700,00 €
38	56	3.700,00 €
39	57	3.700,00 €
40	501	275.700,00 €
41	505	88.800,00 €
42	512-506-514	175.800,00 €
43	511	57.000,00 €
44	513	29.400,00 €
45	515-516	86.500,00 €
		927.050,00 €

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f3890176842412e80fb12092930

CONCLUSIONI

In relazione alle verifiche di carattere edilizio urbanistico e della relativa conformità, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo nell'ottica di completa sostituzione all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Varese, 07 febbraio 2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
geom. Caravati Claudia

UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012
UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare
Certificato

Geom. Claudia Caravati – Valutatore Immobiliare Livello Avanzato
Certificato numero ICK/SC002 VIPRO/0411-2024

RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER

TEGOVA The European Group of Valuers' Associations

RECOGNISED REV Claudia Caravati REV/IT/CNGeGL/2030/16 EUROPEAN VALUER

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f3890176842412e80fb12092930

ELENCO ALLEGATI

A – Documentazione fotografica

A0 – Documentazione fotografica aree comuni

A1 – Lotto 1

A2 – Lotti da 2 a 39

A40 – Lotto 40

A41 – Lotto 41

A42 – Lotto 42

A43 – Lotto 43

A44 – Lotto 44

A45 – Lotto 45

B – Documentazione catastale

B0 – Documentazione catastale immobile

B1 – Lotto 1

B2 – Lotto 2

B3 – Lotto 3

B4 – Lotto 4

B5 – Lotto 5

B6 – Lotto 6

B7 – Lotto 7

B8 – Lotto 8

B9 – Lotto 9

B10 – Lotto 10

B11 – Lotto 11

B12 – Lotto 12

B13 – Lotto 13

B14 – Lotto 14

B15 – Lotto 15

B16 – Lotto 16

B17 – Lotto 17

B18 – Lotto 18

B19 – Lotto 19

B20 – Lotto 20

B21 – Lotto 21

B22 – Lotto 22

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f3890176842412e80fb12092930

B23 – Lotto 23

B24 – Lotto 24

B25 – Lotto 25

B26 – Lotto 26

B27 – Lotto 27

B28 – Lotto 28

B29 – Lotto 29

B30 – Lotto 30

B31 – Lotto 31

B32 – Lotto 32

B33 – Lotto 33

B34 – Lotto 34

B35 – Lotto 35

B36 – Lotto 36

B37 – Lotto 37

B38 – Lotto 38

B39 – Lotto 39

B40 – Lotto 40

B41 – Lotto 41

B42 – Lotto 42

B43 – Lotto 43

B44 – Lotto 44

B45 – Lotto 45

C – Cartografia PGT

D – Pratiche edilizie e atti comunali

Vengono allegati solo i documenti relativi all'ultimo stato assentito delle unità interessate

D1 – Permesso di costruire 18/2003 (stralcio)

D2 – SCIA 66/2021

D3 – SCA 67/2021

D4 – SCIA 71/2021

D5 – Attestazione adempimenti convenzione

E – Trascrizioni ed iscrizioni

E1- 2002-10-11 NT 20371-14023 Compravendita

E2 - 2005-08-10 NI 23729-5377 Ipoteca volontaria

E3 - 2006-12-06 NT 30366-18067 Compravendita

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f3890176842412e80fb12092930

E4 - 2007-06-16 NT 14743-8770 Compravendita

E5 - 2010-11-02 ANN 19460-3027

E6 - 2024-04-16 NT 7268-5355 Pignoramento

E7 - 2025-02-07 NT 2146-1578 Pignoramento

F – Documentazione condominio

F1 - Documenti e Verbale Assemblea 27.07.2020

F2 - Verbale Assemblea 04.05.2021

F3 – Regolamento di condominio e tabella millesimale

G – Valori

G1 - Riferimenti banche dati

G2 - DEI tipologie edilizie

H – APE Sub. 501

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f3890176842412e80fb12092930