

## TRIBUNALE DI VARESE

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

-----

contro:

-----

N° Gen. Rep **48/2022**

Giudice Delle Esecuzioni:

**DOTT.SSA FLAMINIA D'ANGELO**

Unità immobiliare in 21050 Saltrio (VA) Via De Vittori, 4  
Abitazione Fg.6 Mapp.254 sub.7- Fg.6 Mapp.3532

Ente urbano in 21050 Saltrio (VA) Via De Vittori, 4  
Fg.9 Mapp. 254  
Fg.9 Mapp. 3532

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

## **LOTTO UNICO**

**Esperto alla stima:** Dott. Arch. Laura Buzzetti  
**Email:** laura.buzzetti@libero.it  
**Pec:** laura.buzzetti@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. DATI CATASTALI

**Bene:** A – abitazione con area di pertinenza

Via De Vittori, 4 – Saltrio(VA)

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** sez.urb.---; foglio 6 particella 254 sub 7 graffato foglio 6 particella 3532

**Categoria:** Ente urbano

**Dati catastali:** foglio 9, ente urbano particella 254

foglio 9, ente urbano particella 3532

### 2. POSSESSO

**Bene:** A – abitazione con area di pertinenza

Via De Vittori, 4 - Saltrio(VA)

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** A

**Possesso:**

1/1 ----- nato a -----il -----C.F

-----

L'immobile destinato ad abitazione e completo di arredi, è occupato dal proprietario di stato civile celibe, dalla convivente -----e dai figli -----e -----minorenni.

### 3. ACCESSIBILITA' DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

**Lotto:** UNICO

**Bene:** A - Via De Vittori, 4 - Saltrio(VA)

**Corpo:** A – fg. 6 mapp. 254 sub 7 graffato foglio 6 particella 3532 abitazione con area di pertinenza

**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **non accessibile**

**A – non accessibile**

L'unità immobiliare abitativa "A" edificio residenziale nel centro storico di Saltrio è disposto su quattro livelli, sotterraneo, piano terra, primo, secondo e sottotetto non abitabile. Una scala conduce a piano interrato e una scala esterna da piano terra raggiunge il piano primo. Da piano primo una scala interna porta al secondo piano.

Risulta accessibile solo il piano terra alla stessa quota del cortile.

### 4. CREDITORI ISCRITTI

**Bene:** A – abitazione con area di pertinenza

Via De Vittori, 4 – Saltrio (VA)

**Lotto UNICO**

**Corpo:** A

**Creditore Procedente:** -----C.F./PIVA: ----- MANDATARIA DI -----

-----

**Creditori Iscritti:** nessuno

### 5. COMPROPRIETARI NON ESECUTATI

**Bene:** A – abitazione con area di pertinenza

Via De Vittori, 4 – Saltrio (VA)

**Lotto UNICO**

**Corpo:** A

**Comproprietari non eseguiti:** nessuno

**6. MISURE PENALI**

**Bene:** A – abitazione con area di pertinenza  
Via De Vittori, 4 – Saltrio (VA)

**Lotto UNICO**

**Corpo:** A

**Misure penali:** nulla risultante dai RR.II.

**7. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI**

**Bene:** A – abitazione con area di pertinenza  
Via De Vittori, 4 - Saltrio(VA)

**Lotto UNICO**

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** sì

Bene in Saltrio (VA)

**Lotto Unico: A**

A-abitazione con area di pertinenza - Via De Vittori, 4 - Saltrio(VA) sez.urb.---; foglio 6 particella  
254 sub 7 graffato foglio 6 particella 3532

Ente urbano foglio 9, particella 254

Ente urbano foglio 9, particella 3532

**LOTTO UNICO****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

L'unità immobiliare si trova nel centro storico di Saltrio in edificio ristrutturato indipendente inserito in una corte (CT- fg. 9 mapp.261 mq.130), disposto su tre livelli fuori terra - piano terra, primo collegato da rampa di scale esterna al fabbricato e secondo da rampa interna con affaccio su cortile.

Da piano terra si accede tramite scala a piano interrato dove si trovano locale caldaia e un locale ripostiglio/cantina.

Al mappale 254 del fabbricato è graffato il mappale 3532, area di pertinenza scoperta all'interno della corte utilizzata come posto auto.

**Identificativo corpo: LOTTO UNICO****A - Abitazione [A4] Via De Vittori, 4 Saltrio (VA)-**

Unità abitativa di tipo popolare con area esterna di pertinenza composta da:

piano interrato locale caldaia, ripostiglio/cantina

piano terra\_ ripostiglio adibito a cucina, disimpegno, servizio igienico/lavanderia e locale ripostiglio/deposito non comunicante con gli altri locali con ingresso dal cortile.

piano primo\_ raggiungibile dalla scala esterna: cucina, soggiorno, balcone

piano secondo\_ raggiungibile dalla scala interna\_ n. 2 camere, servizio igienico balcone sottotetto non abitabile con accesso da botola.

**Quota e tipologia del diritto:**

----- nato a -----il -----C.F. -----  
titolare del diritto di proprietà per 1/1

**Pignoramento:** quota di 1/1 a favore di -----sede Milano(MI) C.F. -----  
---ora -----sede Roma -----

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:****intestazione:**

----- C.F. ----- nato a -----il -----  
proprietà per 1/1

**Descrizione:**

**Comune di Saltrio (VA)**

**A – Abitazione di tipo popolare: sez.urb.----; foglio 6, particella 254 - 3532, sub. 7 Cat. A/4**

Classe 7, consistenza 7 vani, sup.catastale Totale: 104 mq, Totale: escluse aree scoperte 100 mq, rendita Euro 253,06 - VIA DE VITTORI n. 4 Piano S1-T - 1-2

Dati derivanti da:

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/12/2017

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/12/2017 Pratica n. VA0157075 in atti dal 07/12/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40513.1/2017)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H723 - Foglio 9 - Particella 254

Codice Comune H723 - Foglio 9 - Particella 3532

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/12/2016

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 07/12/2016 Pratica n. VA0147021 in atti dal 07/12/2016 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 50163.1/2016)

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/03/2011

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/03/2011 Pratica n. VA0196199 in atti dal 07/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 112872.1/2011)

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/12/2008

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/12/2008 Pratica n. VA0415701 in atti dal 19/12/2008 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 40288.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/10/2005

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/10/2005 Pratica n. VA0240583 in atti dal 14/10/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28184.1/2005)

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/10/2004

FUSIONE del 14/10/2004 Pratica n. VA0344277 in atti dal 14/10/2004 FUSIONE (n. 80129.1/2004)

**A - Coerenze dell'abitazione mapp.254 da nord in senso orario:**

a nord mapp.3891 A.U.I.; a est mapp.261 A.U.I.; a sud mapp.262 A.U.I., ad ovest mapp.3832 A.U.I.

**A - Coerenze dell'area di pertinenza mapp.3532 da nord in senso orario:**

a nord corte mapp.261 corte e mapp.3892 A.U.I.; a est via Pompeo Marchesi; a sud mapp.261 corte, ad ovest mapp.261 corte

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Comune di Saltrio (VA)**

**CT – Ente urbano: foglio 9, Mapp 254 – superficie 50 mq.**

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune H723 - Foglio 6 - Particella 254/

**Comune di Saltrio (VA)**

**CT – Ente urbano: foglio 9, Mapp 3532 – superficie 20 mq.**

Area di enti urbani e promiscui dal 12/10/2004

Variazione del 12/10/2004 Pratica n. VA0340088 in atti dal 12/10/2004 (n. 340088.1/2004)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella: 260

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune H723 - Foglio 6 - Particella 3532/

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (03/04/2023) l'immobile in oggetto, è risultato corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU presentata il 07/12/2016.

Gli immobili oggetto di esecuzione ai sensi dell'art.10 del DPR 633/1972: non sono soggetti ad IVA in quanto la proprietà non è impresa costruttrice o società in possesso di partita IVA.

*(All. C: ultima scheda catastale in atti al NCEU; visura catastale, estratto di mappa.)*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

Saltrio è un comune di circa 3000 abitanti nelle vicinanze dei comuni di Viggiù, Clivio, Mendrisio (CH\_TI); situato a 10 km da Varese e a 15 km da Como. La collocazione geografica di Saltrio, alle pendici dei monti Orsa e Sant'Elia e del monte Poncione d'Arzo si caratterizza come una lingua di terreno che rientra nel territorio svizzero. Le maggiori attività economiche poggiano sul frontalierato verso la Svizzera e su qualche attività artigianale.

Il municipio del Comune di Saltrio si trova in Via Cavour 37.

La strada provinciale SP 9dir del Molino dell'Oglio attraversa il territorio e collega Viggiù a Saltrio; il valico di Arzo confine italo-svizzero dista 1,5 km.

I collegamenti con la rete ferroviaria sono assicurati dalla stazione di Arcisate, posta lungo la linea Varese-Porto Ceresio e distante circa 5 chilometri.

Saltrio è dotata di tutti i servizi e collegata con il sistema di trasporto pubblico.

**Area urbanistica:**

Zona centrale a tessuto edilizio residenziale cortilizio, con possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria.

**Principali collegamenti pubblici:**

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico urbano ed extraurbano attraverso le linee di superficie Consorzio Trasporti pubblici Insubria autoservizi; collegato con la città di Varese da cui si dipartono i principali collegamenti stradali destinati a servire gli insediamenti urbani e di quartiere; rete ferroviaria Trenord collegamento Porto Ceresio-Varese-Milano con stazione ferroviaria ad Arcisate.

Servizi quali sportelli bancari, supermercati, attività commerciali, bar, ristoranti nei comuni limitrofi Viggiù, Bisuschio, Arcisate.

Strutture scolastiche: scuola materna; scuola primaria e secondaria di primo grado.

Scuole secondarie di secondo grado istituti superiori nei comuni limitrofi, Bisuschio, Varese.

Per le strutture sanitarie si fa riferimento all'Ospedale di Varese.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**LOTTO UNICO: A**

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 03-04-2023 ore 15,00 con il Custode Giudiziario Sig. Thomas Marocco e il Signor ----- con accesso nell'immobile pignorato.

Durante il sopralluogo la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e parzialmente fotografico. Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal proprietario e da uno dei figli.

(all. A: Verbale di sopralluogo)

Dall'indagine effettuata presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Varese risulta che nei confronti del Signor ----- non ci sono procedimenti contenziosi in atto.

#### 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 dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese in aprile 2023 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:  
Nessuno
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

###### 4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario Iscritta a Varese in data 30/01/2017 ai nn.1467/240, atto del 26/01/2017 rep.**

**51398/43001** Notaio Candore Carmelo Arcisate (VA) a favore di "BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Verona (VR) C.F. 03700430238 gravante sulla piena proprietà dell'unità negoziale 1 (fg.6 mapp.254 sub.7; fg.6 mapp.3532; fg.9 mapp.254; fg.9 mapp.3532) a carico di:

----- C.F. ----- titolare del diritto di proprietà per 1/1;

Importo capitale € 156.000,00

Tasso interesse annuo 1,55%

Importo complessivo € 312.000,00

Durata 30 anni

Si veda la descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) come riportato al quadro D della nota.

###### 4.2.2. Pignoramenti - trascrizioni:

**Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 28/02/2022 rep.N.477 **trascritto a Varese in data 28/03/2022 ai nn. 6104/4302** promosso da ----- con sede in Milano (MI) c.f. ----- dell'unità negoziale 1 (fg.6 mapp.254 sub.7; fg.6 mapp.3532; fg.9 mapp.254; fg.9 mapp.3532) per il diritto di proprietà per la quota 1/1 a carico di:

----- C.F. -----

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

come riportato al quadro D della nota:

IL PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 145.646,09 OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE.

*Altre trascrizioni:*

Nessuna  
Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:  
Nessuna  
Misure Penali  
Nessuna dai RR.II

(all.B: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note)

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### LOTTO UNICO: A

#### **Spese scadute:**

L'unità immobiliare non è inserita in complesso condominiale, non ha un amministratore; non ci sono spese condominiali scadute.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non accessibile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuna

#### **Attestato Prestazione Energetica:**

**A** L'immobile, al momento del sopralluogo, **è risultato dotato** (a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale), **di Attestato di Prestazione Energetica.**

L'attestato del 22/01/2015 n.12117-000004/15 allegato all'atto di compravendita risulta registrato a nome del precedente proprietario Sig. -----valido fino al 22/01/2025.

### **5.1. Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore 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.

## 6. 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 agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 11/04/2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

### **6.1. Attuali proprietari:**

La piena proprietà dell'immobile censito al Foglio 6 particella 254 sub 7 graffato foglio 6 particella 3532, ente urbano foglio 9 particella 254, ente urbano foglio 9 particella 3532 è pervenuto all'esecutato -----per acquisto da -----per la quota di ½ in regime di comunione legale e -----per la quota di ½ in regime di comunione legale con atto di compravendita a rogito Notaio Candore Carmelo in Arcisate (VA) in data 26/01/2017 rep. 51397/43000, **trascritto a Varese in data 30/01/2017 ai nn.1460/975.**

Nell'atto "... E' compresa inoltre la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile e con diritto alla corte al mappale 261 di mq. 130."

L'immobile è occupato dal proprietario di stato civile celibe, dalla convivente -----e dai figli -----e -----minorenni.

(all. B: copia conforme atto di provenienza e nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

**6.2. Precedenti proprietari:**

L'unità immobiliare di proprietà dei Signori -----e -----è a loro pervenuta per acquisto dai Signori -----per la quota di 1/2 in regime di comunione legale e -----per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con atto notaio Dott. Adolfo Brighina rep. N. 44526/22638 in data 24/02/2015 **trascritto a Varese in data 19/03/2015 ai nn.3505/2414.**

I Signori -----e -----hanno acquistato l'unità immobiliare dalla signora -----con atto di compravendita notaio Dott. Giani Maria Luisa in Varese rep. N. 13040/2633 in data 12/11/2004 **trascritto a Varese in data 26/11/2004 ai nn.28959/17587.**

Nella nota di trascrizione viene riportato "...si precisa: che la via in cui si trova il fabbricato descritto al quadro B e' via "De" Vittori e non "Dei" Vittori, come riportato dalla descrizione catastale; che l'attuale numero civico del fabbricato descritto al quadro B e' il numero 4 e non il numero 2, come riportato dalla descrizione catastale. Si precisa inoltre che il sedime del fabbricato e la porzione di area scoperta di pertinenza sono identificati in catasto terreni, al foglio reale 6, foglio logico 9, rispettivamente, dai mappali n.254 di ett.00.00.50 e n.3532 (gia' 260) di ett.00.00.20, entrambi iscritti alla partita n.1, intestata alla ditta "aree di enti urbani e promiscui".

La Signora -----ha ereditato i beni oggetto di pignoramento per successione in morte del padre Signor -----deceduto il [REDACTED] denuncia di successione n.99 vol.111 trascritta il 10/11/1984 ai nn.12479/9855; atto di accettazione tacita di eredità notaio Dott. Giani Maria Luisa in Varese rep. N. 13040 in data 12/11/2004 **trascritto a Varese in data 05/08/2022 ai nn.17907/12765** ed in parte per successione in morte della Signora -----deceduta il 29/12/1999 denuncia di successione n.772 vol.2000 trascritta il 19/09/2002 ai nn.17961/12302; atto di accettazione tacita di eredità notaio Dott. Giani Maria Luisa in Varese rep. N. 13040 in data 12/11/2004 **trascritto a Varese in data 05/08/2022 ai nn.17908/12766.**

Alla Signora -----la quota di propria pertinenza era pervenuta per la successione in morte di -----deceduto il [REDACTED] devoluta per legge.

(all. B: note di trascrizione dei titoli estratte dalla scrivente)

✓ Continuità delle trascrizioni: **Si**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

La scrivente ha verificato gli atti depositati presso l'ufficio tecnico del comune di Saltrio, sia gli atti di fabbrica che le successive modifiche per l'unità in oggetto.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, si riportano le pratiche rinvenute in Comune di Saltrio - Edilizia Privata.

**2015/16 CIA del 25/03/2015 prot 0001832** manutenzione straordinaria opere interne proprietari ----- adeguamento impiantistica e riqualificazione energetica, rifacimento bagno compreso impianti, cappotto interno, pavimentazione dell'intera unità, sostituzione serramenti e porte interne e tinteggiatura facciata.

**2016/89 CILA del 06/12/2016 prot. 0009608** CILA per opere interne al piano secondo proprietari -----, progettista geom. Giuseppe Belometti  
Lavori fatti in proprio senza impresa.

Tutti i diritti di segreteria relativi alle pratiche edilizie sopracitate risultano pagati.

Il fabbricato è privo della licenza di abitabilità/agibilità.

Non risulta agli atti comunicazione di fine lavori.

(allegati sotto C: Pratica edilizia)



## 7.1. Conformità edilizia – urbanistica-catastale

### Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (06-10-2022) gli immobili sono risultati:

#### **Conformità edilizia – urbanistica**

##### **Immobile A abitazione:**

La pratica edilizia 2016/89 CILA del 06/12/2016 prot. 0009608 riporta lo stato attuale dell'edificio. Non risulta agli atti comunicazione di fine lavori e non risultano certificazioni di conformità degli impianti.

La scheda catastale riporta lo stato attuale dell'appartamento.

Per regolarizzare la situazione è necessario presentare una pratica SCIA per agibilità.

- **costo stimato di redazione della SCIA per agibilità € 2000,00 escluso costo certificazioni impianti, costo di oneri, diritti di segreteria che saranno da computarsi in sede di presentazione della SCIA.**

#### **Conformità catastale**

Alla data del sopralluogo (03-04-2023) gli immobili sono risultati:

**Immobile A abitazione: corrispondente** alla scheda catastale in atti al NCEU

**La via riportata nelle visure catastali è VIA DE VITTORI n. 4, in realtà il fabbricato è prospiciente via Pompeo Marchesi.**

Secondo PGT del Comune di Saltrio l'area su cui insiste l'immobile al mapp.254-3532 oggetto della presente, risulta così azionato: "Nuclei antica formazione - centro storico"( TAV PR4.1 disciplina del territorio - quadro di dettaglio – disciplina urbanistica edilizia dei nuclei di antica formazione artt.22-28); classe sensibilità paesaggistica 4 elevata (TAV DP6).

### **Descrizione: A**

L'unità immobiliare in oggetto è inserita in una zona caratterizzata da insediamenti urbani in contesto cortilizio sulla via Pompeo Marchesi prolungamento della via De Vittori, su tre livelli oltre piano interrato.

**A** – unità immobiliare mapp. 254 distribuita su piano interrato, terra, primo e secondo.

L'unità abitativa a piano terra è composta da:

Piano interrato: locale caldaia, ripostiglio

Piano Terra\_ locale ripostiglio adibito a cucina, un servizio igienico completo di vasca, wc, lavabo, un disimpegno antistante il servizio igienico. Un locale con ingresso separato è adibito a deposito.

Piano Primo locale cucina e soggiorno.

Piano Secondo 2 camere un servizio igienico completo di vasca/doccia, wc, bidet, lavabo.

Dal disimpegno si accede con botola al sottotetto non praticabile riportato nella scheda catastale (non visionato durante sopralluogo).

**A** - Abitazione – piano interrato - H. interna mt. 2,20

Piano terra - H. interna mt. 2,40

Piano primo - H. interna mt. 2,70

Piano secondo - H. interna mt. 2,60

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.

**Caratteristiche descrittive corpo: A-abitazione- sez.urb.---; foglio 6 particella 254 sub 7 graffato mappale 3532**

|  |  |
|--|--|
|  | Internamente l'unità immobiliare <b>A</b> , dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buone condizioni   |
| Solai (componente edilizia):                   | Solai in latero cemento  |
| Pareti (interne):                              | intonacate e tinteggiate   |
| Pareti esterne (componente edilizia):          | muratura in elevazione in blocchi di laterizio intonacati  |
| Pavim.Interna                                  | Piano interrato – pavimento in cemento<br>Piano terra_pavimento in piastrelle in ceramica nei locali ripostiglio/cucina e servizio igienico rivestimenti in ceramica – pavimento in cemento nel locale separato ripostiglio/deposito - servizio igienico rivestimento pareti in ceramica; cucina - rivestimento pareti in ceramica<br>Piano primo_pavimenti gres tipo legno<br>Piano secondo_pavimenti gres tipo legno; servizio igienico pavimento in piastrelle ceramica e rivestimento in ceramica tipo mosaico |
| Infissi esterni:                               | Piano terra serramenti in legno vetro semplice con griglie<br>Piano primo serramenti in pvc doppio vetro colore bianco con persiane colore marrone<br>Facciata sul retro verso parcheggio serramenti in pvc doppio vetro colore bianco con persiane colore marrone   |
| Infissi interni:                               | porte in legno cieche  |
| Balcone:                                       | pavimenti in piastrelle su entrambi i balconi; ringhiera in ferro a disegno semplice   |
| Davanzali:                                     | all'esterno in cemento, all'interno contro davanzali in pietra e soglia ingresso in serizzo  |
| Porta di ingresso:                             | piano terra entrambe le porte in legno e vetro<br>piano primo_blindata in legno colore bianco anta a battente  |
| Scale  | Esterna: da piano a terra a primo pedate in serizzo ringhiera in ferro a disegno semplice<br>Interne: pedate in cemento e ringhiera in ferro   |
| Elettrico P.seminterrato (impianto):           | tipologia: sottotraccia<br>Certificazioni: non presenti  |
| Idrico P.seminterrato (impianto):              | tipologia: sottotraccia<br>Certificazioni: non presenti  |
| Acqua calda sanitaria (impianto):              | ACS con caldaia gas metano<br>Certificazioni: non presenti   |
| Termico (impianto):                            | caldaia gas metano installata a piano interrato; termosifoni in ghisa<br>esistente   |
| TV (impianto):                                 |  |
| Rivestimento Fabbricato (componente edilizia): | Facciata fronte strada e fronte cortile, intonacata e tinteggiata, zoccolatura esterna in piastrelle di serizzo h. cm. 50 circa  |
| Copertura                                      | Copertura con struttura in legno a vista   |
| Accesso pedonale (componente edilizia):        | direttamente su via Pompeo Marchesi attraversando il cortile comune  |
| Corte comune mappale 261                       | Pavimentazione in autobloccanti  |
| Area scoperta Mappale 3532                     | Area scoperta pavimentata in autobloccanti come il cortile utilizzata come posto auto  |
| Stato conservazione interno del bene           | buono  |

## 1. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

## 8.1. Criterio di stima:

## SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

| corpo: A abitazione fg.6 mappale 254 sub.7 cat.A4 graffato mapp.3532 |                         |   |               |   |
|--|-------------------------|---|---------------|---|
| <i>Destinazione</i>  | <i>Parametro</i>        | <i>Superficie reale lorda circa mq.</i> | <i>Coeff.</i> | <i>Superficie commerciale lorda circa mq.</i> |
| PIANO INTERRATO  | Sup. lorda di pavimento | 23,90                                   | 50%           | 11,95   |
| ABITAZIONE P.TERRA   | Sup. lorda di pavimento | 41,00                                   | 50%           | 20,50   |
| ABITAZIONE P.PRIMO   | Sup. lorda di pavimento | 41,00                                   | 100%          | 41,00   |
| BALCONE P.PRIMO  | Sup. lorda di pavimento | 4,85                                    | 30%           | 1,45  |
| ABITAZIONE P.SECONDO   | Sup. lorda di pavimento | 41,00                                   | 100%          | 41,00   |
| BALCONE P.SECONDO  | Sup. lorda di pavimento | 7,98                                    | 30%           | 2,39  |
| SOTTOTETTO NON ABITABILE   | Sup. lorda di pavimento | 20,00                                   | 30%           | 6,00  |
| <b>TOTALE</b>  |                         |   |               | <b>124,30</b>                                 |
| area scoperta graffata di proprietà adibita a posto auto             | Sup. lorda di pavimento | 20,00                                   | 100%          | 20,00   |

Il sottoscritto CTU, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia della porzione di casa realizzata, della vetustà, della distribuzione sui piani 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.

L'immobile è stato valutato nella sua complessità come:

- immobile situato nel centro storico di Saltrio
- immobile situato in comune vicino al confine con la Svizzera
- immobile ristrutturato in buone condizioni
- area di pertinenza adibita a posto auto scoperto all'interno della corte comune

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 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;  
Osservatori del mercato:

Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 2° semestre 2022 – Camera di Commercio; O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 2° semestre 2022.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la 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.

### 8.3. Valutazione corpi Lotto Unico: A

| <b>LOTTO UNICO : A</b>                                   |                                   |                        |                           |
|--|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| <i>Destinazione</i>                                      | <i>sup. lorda commerciale mq.</i> | <i>Valore unitario</i> | <i>Valore complessivo</i> |
| A- Abitazione  | 124,30                            | € 1.050,00             | € 130.512,38              |
| area scoperta graffata di proprietà adibita a posto auto | 20,00                             | a corpo                | € 8.000,00                |
| <b>TOTALE</b>  | <b>144,30</b>                     |                        | <b>€ 138.512,38</b>       |
| <b>stima sintetica comparativa parametrica del corpo</b> |                                   |                        |                           |
| Valore corpo (A) con area di pertinenza                  |                                   |                        | € 138.512,38              |
| <b>TOTALE</b>  |                                   |                        | <b>€ 138.512,38</b>       |
| <b>Valore complessivo diritto e quota:1/1</b>            |                                   |                        | <b>€ 138.512,38</b>       |

Riepilogo

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie lorda commerciale</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A         | Abitazione      | 144,30                              | € 960                                | <b>€ 138.512,38</b>           |

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% 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. Adegamenti e correzioni della stima:**

|   |       |                     |
|---|-------|---------------------|
| <b>VALORE COMPLESSIVO</b>   |       | <b>€ 138.512,38</b> |
| Riduzione del valore del <u>5%</u> 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: | 5,00% | -€ 6.925,62         |
| 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% | € 0,00              |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente: presentazione nuovo titolo edilizio  |       | -€ 2.000,00         |
| Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:  |       |                     |
| Pendenze Condominiali:  |       | € 0,00              |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni   |       | € 129.586,76        |
| Si arrotonda  |       | <b>€ 130.000,00</b> |

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto:**

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

Valore immobile **€ 130.000,00**

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 20%, pertanto: € 0,00

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero e al netto delle decurtazioni: A**

L'unità abitativa è intestata al Signor ----- per la quota di proprietà 1/1

Valore complessivo diritto e quota: 1/1 ----- **€ 130.000,00**

Con quanto precede il sottoscritto architetto ritiene di aver dato risposta al mandato ricevuto.

Con osservanza  
Varese, 09 giugno 2023

l'Esperto nominato

architetto Laura Buzzetti



*Laura Buzzetti*

*Si allegano i seguenti documenti:*

**Allegato A:**

- Verbale di sopralluogo; attestazione residenza

**Allegato B:**

- Ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note
- copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente e nota di trascrizione
- note di trascrizione dei titoli di proprietà

**Allegato C:**

- scheda catastale in atti al NCEU; visura catastale; estratto di mappa; estratto PGT
- Pratica edilizia

**Allegato D:**

- documentazione fotografica

Invio perizia alle parti