

# Tribunale di Varese

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

Con intervento

contro:

N° Gen. Rep. 142/2021

Riunita alla 183/2021

Giudice Delle Esecuzioni:

**Dott.ssa FLAMINIA D'ANGELO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Perizia 1 - Lotto 1**  
**Appartamento e autorimessa in Ciffiglio**

**Esperto alla stima:** geom. Giuseppe Ribera  
**Email:** info@studioribera.it  
**Pec:** giuseppe.ribera@geopec.it



## PREMESSA DEL CTU

L'oggetto del pignoramento è costituito da beni immobili per i quali si procede alla formazione di tre Lotti, singolarmente descritti, ai quali sono stati attribuiti i valori riepilogati nella tabella che segue:

Lotto	Comune	Tipologia	Mappale	Valore €
1	Cittiglio	Appartamento - box	4830/5 - 4830/3	146.000,00
2	Brenta	Fabbricato	1215	140.000,00
3	Cittiglio	Tettoie - Terreni	1644 - 1646 - 1643	103.000,00

Per una più semplice lettura e trattazione durante le vendite, per non formare un voluminoso fascicolo di scomoda consultazione, si procede alla formazione di tre separati fascicoli, precisamente:

Fascicolo 1) In Cittiglio via Noghetto n. 33, in fabbricato di tipologia bifamiliare, appartamento ed autorimessa, particelle 4830 sub. 3 e 4830 sub. 5

Precisato che l'accesso a tale fabbricato del Lotto 1, avviene passando su strada che si diparte da via Noghetto, identificata a Catasto Terreni col mappale 1851 della quale i signori [REDACTED] e [REDACTED] risultano essere cointestati per un ottavo, quota di tale mappale che però non è stata compresa tra i beni pignorati.

Fascicolo 2) In Brenta via Giuseppe Garibaldi n. 10, fabbricato di vecchia costruzione, particelle 1215 sub. 502, sub. 503, sub. 504, sub. 505, sub. 506, sub. 507, con lavori di ristrutturazione iniziati ed abbandonati.

Fascicolo 3) In Cittiglio via per Mombello, fabbricati per la costruzione di manufatti in cemento, attualmente impropriamente descritti a Catasto Fabbricati come tettoie, particelle 1644 sub. 2, sub. 3, Sub. 4, Sub. 5, sub. 6, con area pertinenziale graffata, terreno particella 1644 e la quota di 8/18 del terreno particella 1643.

La signora [REDACTED] in alcuni documenti è riportata con cognome [REDACTED]



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Noghetto 33 – Cittiglio – 21033

**Lotto:** 1

**Corpo:** A - B

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2] Autorimessa [C6]

**Dati Catastali:** Sez. CI foglio 9, particella 4830 sub 3 – 4830 sub. 5

### 2. Possesso

**Bene:** via Noghetto 33 – Cittiglio – 21033

**Lotto:** 1

**Corpo:** A – B

**Possesso:** Al momento del sopralluogo occupato dal sig. L

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Noghetto 33 – Cittiglio - 21033

**Lotto:** 1

**Corpo:** A – B

**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Noghetto 33 – Cittiglio – 21033

**Lotto:** 1

**Corpo:** A - B

**Creditore Procedente:**

**Creditori Iscritti:** [REDACTED] – [REDACTED]

### 5. Comproprietari non esegutati

**Bene:** via Noghetto 33 – Cittiglio – 21033

**Lotto:** 1

**Corpo:** A – B

**Comproprietari non esegutati:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** via Noghetto 33 – Cittiglio - 21033

**Lotto:** 1

**Corpo:** A – B

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

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Noghetto 33 – Cittiglio – 21033

**Lotto:** 1

**Corpo:** A - B

**Continuità delle trascrizioni:** si



**Bene in Cittiglio**  
**Lotto 1**  
via Noghetto 33 - Cittiglio - 21033

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

**LOTTO 1**

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

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale ed autorimessa poste in fabbricato di tipologia bifamiliare posto in zona ricercata di Cittiglio in contesto urbanistico di fabbricati similari.

**Identificativo corpo: A - B**

**Abitazione di tipo civile[A/2] sita in via Noghetto 33 - Cittiglio- 21033**

Unità immobiliare posta in fabbricato di tipologia bifamiliare posto in contesto urbanistico con la presenza di fabbricati di tipologia uni-bifamiliari, facilmente raggiungibile dalla strada provinciale che porta verso Laveno Mombello.

Composta da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, bagno, due balconi a piano rialzato e locale sgombero (utilizzato a taverna), cantina, ripostigli, lavanderia a piano seminterrato, collegato al superiore piano con scala interna; nel contesto di piano seminterrato, autorimessa. Area esterna rappresenta in elaborato planimetrico catastale.

**Quota e tipologia del diritto:**

- [REDACTED] titolare del diritto di piena proprietà per  $\frac{1}{2}$  in comunione dei beni con [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

- [REDACTED] titolare del diritto di piena proprietà per  $\frac{1}{2}$  in comunione dei beni con [REDACTED] C.F. [REDACTED]

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

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

**intestazione:**

[REDACTED] - Piena proprietà per  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni

[REDACTED] - Proprietà per  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni

**Descrizione:**

**Comune di Cittiglio**

**Abitazione di tipo civile: Sezione CI Foglio 9 - Mappale 4830 sub 3 - Categoria A/2, - classe 4, consistenza vani 8,5 - superficie catastale totale**



153 m<sup>2</sup> totale escluse aree scoperte 149 m<sup>2</sup> - rendita € 899,93 - via Noghetto Piano S1-T

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica del 14/10/2011 Pratica n. VA0447667 in atti dal 14/10/2011 Variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 228351.1/2011)
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- classamento automatico del 12/04/1986 in atti dal 28/05/1992 (n. 30/1986)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Planimetria catastale presentata in data 12 aprile 1986 registrata al n. 30 della quale è stata acquisita copia.

### **Comune di Cittiglio**

**Autorimessa: Sezione C1 Foglio 9 - Mappale 4830 sub 5 – Categoria C/6, -** classe 12, consistenza 24 m<sup>2</sup> – superficie catastale totale 25 m<sup>2</sup> - rendita € 74,37 - via Noghetto Piano S1

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica del 14/10/2011 Pratica n. VA0447669 in atti dal 14/10/2011 Variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 2228531.1/2011)
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- classamento automatico del 12/04/1986 in atti dal 28/05/1992 (n. 30/1986)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Planimetria catastale presentata in data 12 aprile 1986 registrata al n. 30 della quale è stata acquisita copia.

Elaborato planimetrico riporta area esclusiva esterna all'unità e il mappale 4830 sub. 1, area di accesso da strada, bene comune non censibile a tutte le Unità Immobiliari Urbane,

### **Coerenze come da scheda ed elaborato planimetrico:**

della parte a piano seminterrato compresa autorimessa: muri perimetrali unità sub. 2 e autorimessa sub. 4; della parte a piano rialzato con area pertinenziale come da elaborato planimetrico: abitazione sub. 2, area sub. 2, mappali 6120, 6119, 6118, 1854, 4629, strada (mappale 1851), accesso comune sub. 1.

Salvo errori e come meglio in fatto.

### **Coerenze dell'intero mappale 4830 secondo mappa di Catasto Terreni**

Strada di accesso mappale 1831 e mappali 4831, 6122, 6121, 6120, 6119, 6118, 1854, 4829. Salvo errori e come meglio in fatto.

Unità immobiliari in fabbricato di tipologia bifamiliare identificato a Catasto Terreni con area di pertinenza col mappale 4830 Ente Urbano della



superficie di m<sup>2</sup> 660 Tipo Mappale 16 ottobre 1985 n. 5314.

Precisato che l'accesso e lo scarico avvengono da strada privata a fondo cieco che si diparte da via Noghetto, la quale è descritta a Catasto Terreni del comune di Cittiglio sezione Cittiglio col mappale 1851 seminativo arborato classe 1 superficie m<sup>2</sup> 550, acquistato dai signori [REDACTED] e [REDACTED] unitamente ai signori [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di un quarto, di comproprietà con gli altri utenti in loco, mappale pro quota che però non è stato riportato negli atti di pignoramento.

#### **Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (18 ottobre 2023) l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU dal 12 aprile 1986 presentata per denuncia di fabbricato urbano, per il diverso posizionamento dei tavolati divisorii di vano e cameretta al piano rialzato.

*(All. A: ultime schede catastali in atti al NCEU del 12 aprile 1986, elaborato planimetrico, visure catastali, estratto di mappa)*

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

### **Caratteristiche zona:**

Fabbricato posto in zona esterna rispetto al centro urbano di Cittiglio, raggiungibile da via Noghetto, strada che si diparte dalla strada provinciale 394dir che porta verso Laveno Mombello, nella quale vi è la prevalente presenza di fabbricati di civile abitazione di tipologia uni o bifamiliare. quartiere residenziale di buona appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo curata e con tutti i servizi di primaria utilità facilmente raggiungibili in poco tempo con comode strade.

### **Area urbanistica:**

A traffico locale con bassa possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

### **Principali collegamenti pubblici:**

Il paese di Cittiglio è ben collegato con il sistema di trasporto pubblico con la presenza di stazione ferroviaria linea Trenord e del passaggio di linee di superficie. Nel suo territorio transita la strada provinciale n. 1 che porta all'autostrada per Milano.

### **Servizi offerti dalla zona:**

In Cittiglio vi è Ospedale. Centri commerciali facilmente raggiungibili.

## **3. STATO DI POSSESSO:**

### **Lotto 001**

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 18 ottobre 2023 ad ore 14.30 a seguito di contatti telefonici e RRI con gli esecutati.

Alla data del sopralluogo, alla presenza dell'esecutato, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in



oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "B".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dagli esecutati.

- Motivo per il quale non è stata svolta alcuna ricerca presso Agenzia delle Entrate per eventuali locazioni.

(all. B: Verbale di sopralluogo)

#### 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 agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 20 luglio 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:

Nessuna.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Varese in data 27 febbraio 2004 ai numeri 4120/842** atto del 17 febbraio 2004 repertorio 32769/11438 a rogito Notaio dott. Giuseppe Tedone di Laveno Mombello, a favore di [REDACTED] con sede in Milano codice fiscale [REDACTED] gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto della presente, a carico degli esecutati [REDACTED] e [REDACTED], quale Terzo datore di ipoteca, per il diritto di piena proprietà per quota di 1/1 [REDACTED] con sede in Cigtiglio quale Debitore non datore  
 Importo capitale € 200.000,00  
 Importo complessivo € 300.000,00  
 Tasso interesse annuo 3,1%  
 Durata anni 15.  
 A margine della nota è presente annotazione in data 26 giugno 2008 numeri 14399/2422 con precisato per il subentro di [REDACTED] a [REDACTED] e per la convenzione che l'ammortamento fino all'estinzione del mutuo abbia a compiersi in 213 mensilità in luogo delle 129 residue.

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 1°



giugno 2021 repertorio 1004 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese **trascritto a Varese il 7 luglio 2021 ai numeri 14295/10231** promosso da [REDACTED] nato a Torino codice fiscale [REDACTED] a carico di [REDACTED] per la quota di un mezzo degli immobili in oggetto mappali 4830 sub. 5 e 4830 sub. 3. A margine della nota è precisato che l'esecutato sig. [REDACTED] è in regime di comunione legale dei beni con la signora [REDACTED] o [REDACTED] nata

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 9 agosto 2021 repertorio 1475 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese **trascritto a Varese in data 14 settembre 2021 ai numeri 18672/13252** promosso da [REDACTED] con sede in Roma codice fiscale [REDACTED] a carico tra gli altri, di [REDACTED] per la quota di un mezzo degli immobili in oggetto mappali 4830 sub. 3 e 4830 sub. 5 correttamente identificati.

A margine della nota è presente la seguente annotazione. In data 19/05/2021 è stato notificato alla società [REDACTED] in persona del suo legale rappresentante pro tempore, con sede legale in Cittiglio, via per Mombello snc, ed ai signori [REDACTED] tutti residenti in Cittiglio, via Noghetto 33, titolo esecutivo e contemporaneo atto di precetto per il pagamento, in via solidale tra loro, della somma di Euro 138.477,83.

**Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 3 settembre 2022 repertorio 2555 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese **trascritto a Varese in data 1 dicembre 2022 ai numeri 25477/18077** promosso da [REDACTED] nato a Torino [REDACTED] a carico di [REDACTED] per la quota dell'intero degli immobili in oggetto mappali 4830 sub. 5 e 4830 sub. 3 correttamente identificati.

A margine della nota è scritto quanto segue: Si precisa che [REDACTED] è coniugato in regime di comunione legale dei beni con la signora [REDACTED] c.f. [REDACTED]

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 3 settembre 2022 repertorio 2555 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese **trascritto a Varese in data 20 febbraio 2023 ai numeri 3171/2137** promosso da [REDACTED] nato a Torino codice fiscale [REDACTED] a carico di [REDACTED] per la quota di un mezzo ciascuno degli immobili in oggetto mappali 4830 sub. 5 e 4830 sub. 3, correttamente identificati. A margine della nota non sono presenti annotazioni.





- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 6 marzo 2023 repertorio n. 786 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese **trascritto a Varese in data 6 aprile 2023 ai numeri 7178/4895** promosso da [REDACTED] con sede in Roma codice fiscale [REDACTED] a carico [REDACTED] e [REDACTED] tra gli altri beni per la quota di un mezzo ciascuno dei beni in oggetto, mappali 4830 sub. 3 e 4830 sub. 5 correttamente identificati.  
A margine della nota è presente la seguente annotazione: in data 07.02.2023 è stato notificato al sig. [REDACTED] atto di precetto per il pagamento della somma di Euro 141.387,58
  
- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 6 marzo 2023 repertorio 786 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese **trascritto a Varese in data 9 maggio 2023 ai numeri 9409/6494** promosso da [REDACTED] con sede in Roma codice fiscale [REDACTED] a carico di [REDACTED] tra gli altri beni per la quota di un mezzo ciascuno dei beni in oggetto, mappali 4830 sub. 3 e 4830 sub. 5 correttamente identificati.  
A margine della nota è presente la seguente annotazione: in data 07.02.2023 è stato notificato al sig. [REDACTED] atto di precetto per il pagamento della somma di Euro 141.387,58. Si rettifica la nota trascritta in data 06/04/2023 ai numeri 7178/4895 in quanto per mero errore materiale è stata indicata la quota di piena proprietà anziché la proprietà per l'area degli immobili all'unità negoziale "2". (*immobile che non è quello qui in oggetto*)

*Altre trascrizioni:*

Nessuna

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

*Misure Penali*

Nessuna dai RR.II

*(all. c: ispezione Agenzia Territorio Varese Mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 29 luglio 2023)*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Lotto 001

#### **Spese scadute:**

Beni immobili che non sono parte di condominio.

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

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

#### **Attestazione Prestazione Energetica:**

Documento non agli atti

#### **Avvertenze ulteriori:**

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



Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'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. Ipotizzabili spese per eventuali manutenzioni della strada di accesso di proprietà comune tra gli abitanti con fronte sulla stessa.

#### **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 dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 27 luglio 2023, per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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

- La piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto è pervenuta agli esecutati signori [REDACTED] e [REDACTED] per atto di divisione, con i comproprietari dell'altra parte del fabbricato, signori [REDACTED] e [REDACTED], stipulato in data 13 marzo 1993 repertorio n. 32916 del dott. Franco Zito, registrato a Gavirate il 19 marzo 1993 al numero 210 serie 2V, **trascritto a Varese in data 31 marzo 1993 ai numeri 4259/2976.**

Atto nel quale in sintesi, tra l'altro, è scritto quanto segue. Con atto in 3 agosto 1974 repertorio 122776 del dott. Luciano Zito registrato a Gavirate il 6 ottobre 1974 al numero 2080 volume 194 trascritto a Varese il 6 agosto 1974 ai numeri 9000/7781 [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] ebbero ad acquistare un appezzamento di terreno in Cittiglio Foglio 9 mappale 4830 della superficie di Are 6,60 con quota di un quarto del terreno destinato a strada mappale 1851 della superficie di Are 5,50; che sullo steso ebbero ad edificare un fabbricato di civile abitazione, procedono alla divisione con assegnazione Lotto A) a [REDACTED] e [REDACTED] delle unità mappali 4830 sub. 2 e 4830 sub. 4, Lotto B) a [REDACTED] e [REDACTED] coniugi in comunione legale i seguenti beni. Appartamento al piano rialzato con locale sgombero, cantina, ripostiglio e lavanderia a piano seminterrato, oltre a box d'autorimessa a piano seminterrato con area esclusiva, unità mappali 4830 sub. e 4830 sub. 5. Valore di entrambi i lotti lire 200.000.000. Ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 le porzioni di fabbricato oggetto di divisione sono state edificate in conformità alla licenza edilizia rilasciata dal sindaco del comune di Cittiglio il 12 ottobre 1974 n. 90/74 di protocollo e successiva concessione edilizia in variante in data 20 agosto 1982 n. 28/82 di protocollo, nonché concessione edilizia per recinzione rilasciata in data 25 ottobre 1977 n. 98/77 di protocollo e dichiarata abitabile in data 24 settembre 1979 n. 90/74 di protocollo con decorrenza 24 settembre 1979 e in data 10 settembre 1982 n. 90/74 – 28/82 con decorrenza 10 settembre 1982. I condividenti danno atto che rimangono in comune fra i due lotti in bene comune non censibile mappale 4830 sub. 1 e comunque quanto suol essere comune fra più condomini della stessa casa ai sensi dell'articolo 1117 del codice civile.



Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue:

*SI PRECISA CHE A SEGUITO DI TIPO MAPPALE APPROVATO DALL'UTE DI VARESE IN DATA 16 OTTOBRE 1985 N. 5314 DI PROTOCOLLO, IL MAPPALE DI CATASTO TERRENI NUMERO 4830 DI ARE 6,60 PASSERA' ALLA PARTITA SPECIALE INTESTATA AL CATASTO DEI FABBRICATI.*

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato del quale le unità in oggetto sono parte, mappale 4830 di Cittiglio sezione Cittiglio mappale 4830 e la quota di un quarto del mappale 1851 destinato a strada, era stato acquistato dai venditori [REDACTED] e [REDACTED], dai [REDACTED], per la quota di un quarto ciascuno, con atto in data tre agosto 1974 repertorio n. 122.776 del dott. Luciano Zito, registrato a Gavirate il giorno 6 agosto 1974 al numero 2080 volume 194 trascritto a Varese il 6 agosto 1974 ai numeri 9000/7781.

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

*(all. d: copia conforme atto di provenienza reperita dallo scrivente presso la conservatoria dei RRll e nota di trascrizione dell'atto di divisione)*

#### 6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Provenienza dei venditori signori [REDACTED] e [REDACTED]. Atto in data 25-27 novembre 1973 repertorio n. 120975/121004 del dott. Luciano Zito, registrato a Gavirate il 7 dicembre 1973 al numero 3372 volume 193, trascritto a Varese il 12 dicembre 1973 ai numeri 13673/1404. Atto nel quale è precisato che la parte acquirente dichiara espressamente di conoscere tutti i patti contenuti nell'atto di provenienza citato segnatamente quelli riguardanti la strada di cui al mappale 1851 e le spese e gli oneri per la sua costruzione e manutenzione.

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Varese in data 12 maggio 2016 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato sulla base dei seguenti titoli edilizi.

- Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco di Cittiglio il 12 ottobre 1974 n. 90/74 di protocollo
- Successiva Concessione Edilizia in variante in data 20 agosto 1982 n. 28/82 di protocollo (riferita però all'adiacente parte di proprietà [REDACTED])
- Concessione Edilizia per recinzione rilasciata in data 25 ottobre 1977 n. 98/77 di protocollo

Si riporta che il suddetto fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 24



settembre 1979 n. 90/74 di protocollo con decorrenza dal 24 settembre 1979 e in data 10 settembre 1982 n. 90/74 – 28/82 con decorrenza 10 settembre 1982.

*(allegati sotto E: istanza accesso atti edilizi, Licenza Edilizia 90/74 con parte del grafico di progetto, permesso di abitabilità in data 24 settembre 1979, Concessione Edilizia 98/1977; certificato di destinazione urbanistica).*

## 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

### Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (18 ottobre 2023) l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra, per diverso posizionamento di alcuni tavolati al piano rialzato (cameretta e bagno) e al piano seminterrato opere interne con la formazione di vani accessori ed autorimessa, varianti per le quali non è risultata inerente pratica edilizia, nemmeno citata per tale parte del fabbricato, ai sensi della legge 47/85, nell'atto di divisione in data 13 marzo 1993.

Si renderà necessaria la presentazione di pratica edilizia in sanatoria con spesa complessiva, compresa sanzione, compenso per il tecnico ed accessori di € 3.000,00.

Alla medesima data del sopralluogo l'immobile non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti di Catasto Fabbricati dal 12 aprile 1986, per il diverso posizionamento dei tavolati di bagno e cameretta al piano rialzato.

Aggiornamento catastale tramite procedura Docfa, costo indicativo euro 600,00 circa.

Secondo il vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Cittiglio fabbricato posto in ambito definito Tessuto Urbano di ricucitura, regolato dall'articolo 24 del Piano delle Regole. Ambiti che comprendono la porzione di insediamenti di formazione più recente rispetto ai Nuclei di Antica Formazione, connotati da pesi insediativi di minore entità, per i quali è prevista la progressiva saturazione dei lotti non edificati. Il PGT si attua con intervento diretto, Piano attuativo o permesso di costruire convenzionato. L'ampiamiento. La demolizione-ricostruzione e la nuova costruzione sono possibili solo nei limiti e nel rispetto dei seguenti parametri, tenendo conto delle prescrizioni in tema di fattibilità geologica del Piano. Indice di edificabilità fondiaria = 0,60 mc/mq indice di copertura 40%, Indice di Permeabilità 30%, Altezza massima metri 8,50.

### **Descrizione: di cui al punto A**

Le unità in oggetto sono parte di un fabbricato di tipologia bifamiliare costruito nel 1974.

Zona periferica di Cittiglio, raggiungibile dalla strada provinciale 394dir che porta a Laverno Mombello. Il centro di Cittiglio, poco distante, è raggiungibile a mezzo di detta provinciale, ove è presente la stazione ferroviaria Trenord per Varese e Milano e l'Ospedale, nonché altri uffici di pubblica utilità quali il Municipio. Ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.



Al fabbricato in oggetto si accede da via Noghetto, che si diparte dalla provinciale, e da strada privata asfaltata ed a fondo cieco, al servizio dei fabbricati in prospetto sulla stessa.

Alle unità in oggetto si accede da cancello su strada che immette in passaggio verso a scala esterna che conduce a terrazzo nel quale vi è una porta di tipo blindato per l'accesso all'abitazione che si compone di terrazzo d'ingresso, corridoio, cucina, soggiorno con terrazzo, disimpegno, tre camere ed un bagno con lavabo, bidet, wc, vasca a sedere, doccia. Scala interna immette al seminterrato con locale caldaia, lavanderia, ripostiglio cantina, vano sgombero utilizzato come taverna ed autorimessa, con rampa carraia esterna di accesso. Area esterna tenuta a prato con la presenza di arbusti e in parte pavimentata con lastre di beola a spacco.

Costruzione in muratura ordinaria con parti in cls, tamponamenti in muratura, tavolati interni in laterizio intonacato, facciate esterne rifinite con intonaco stollato tinteggiato, porta di ingresso tipo blindato, porte interne in legno con specchiature di vetro stampato, finestre in legno con doppio vetro e persiane ad ante, pavimento e rivestimento in ceramica; al piano seminterrato rampa pavimentata con lastre di beola a spacco, basculante in legno, porte in legno, finestre in metallo con vetro smerigliato, pavimento ceramica, scala interna pavimentata in ceramica. Si rileva la presenza nel locale lavanderia di lavabo, wc e doccia, e nel vano sgombero – taverna – di un caminetto.

Presenza di impianti idrico, elettrico, gas metano, riscaldamento con caldaia in un vano nel seminterrato e radiatori di ghisa.

Altezza interna del piano rialzato circa metri 2,95 e al piano seminterrato circa metri 2,15.

L'unità 4830 sub. 3 sviluppa una superficie lorda commerciale circa m<sup>2</sup> 153 e l'autorimessa 4830 sub. 5 di circa m<sup>2</sup> 25.

#### **Caratteristiche descrittive corpo A:**

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, ristrutturata qualche anno fa con materiali e finiture di design e buona qualità.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

Plafoni (componente edilizia):	Rasati e tinteggiati.
Pareti (interne):	Intonacate e tinteggiate
Rivestimento (componente edilizia):	Rivestimento in ceramica Ubicazione: bagni condizione: normali
Pavim. Interna	Ceramica



*Infissi esterni:* tipologia: serramenti a battente in legno con doppi vetri;  
condizioni: normali  
protezione: persiane ad ante di legno  
condizioni: normali

*Infissi interni:* Legno con specchiature di vetro stampato  
condizioni: normali

*Porte di primo ingresso:* Legno tipo blindato  
condizioni: normali

*Impianti:*

*Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia  
condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica.  
Certificazioni: non rinvenute

*Idrico (impianto):* tipologia: sottotraccia  
alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice

*Aria/Condizionata (impianto):* Non presente

*Acqua calda sanitaria (impianto):* Certificazioni: non rinvenute

*Termico (impianto):* A gas metano con caldaia in un vano nel seminterrato.  
Radiatori in ghisa  
condizioni: normali  
Certificazioni: non rinvenute

*Allarme (impianto):* Non presente  
*TV:* Presente  
*Citofono (impianto):* Presente

Rivestimento facciata  
fabbricato su strada  
(componente edilizia): Intonaco strollato  
condizioni: normali

*Atrio e parti comuni (componente edilizia):* Non esistente

*Portone di ingresso:* Cancelli su strada

*Portineria* Non presente

*Ascensore (impianto):* Non presente

Stato di conservazione interna del bene: Normale

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: Art. 1117 c.c. Normali

\*\*\*\*

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata



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

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coef.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	102,85	100%	102,85
Terrazzi	Sup. Lorda di pavimento	13,35	30%	4,00
Accessori piano seminterrato	sup lorda di pavimento	86,75	50%	43,37
Area esterna	Superficie	160	2.%	3,20
<b>TOTALE</b>		<b>362,95</b>		<b>153,42</b>
				<b>Arrotondata 153,00</b>

**Come da superficie catastale.**  
**Superficie dell'autorimessa m<sup>2</sup> 25,00**

\*\*\*\*\*

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

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

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

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

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e



quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Da ricerche svolte nel mercato immobiliare locale sono risultate limitate proposte di vendita di beni simili che tuttavia si considerano quali comparabili.

## 8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2022 – Camera di Commercio che riporta per unità abitative abitabili in buono stato valori da € 700,00 a € 900,00 a m<sup>2</sup>
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenda del Territorio - 2° semestre 2022 valori per abitazioni civili in stato conservativo normale valori da € 850,00 a € 1.100,00 a m<sup>2</sup>
  - Proposta di vendita al prezzo di € 250.000,00 di immobile della superficie di 242 m<sup>2</sup> (€ 1.033,00 a m<sup>2</sup>)

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

Quanto sopra rilevato, considerata la tipologia, appartamento in villino bifamiliare, l'ubicazione, la vetustà, il grado delle finiture e il buono stato di manutenzione tenuto conto della vetustà, si attribuisce valore di € 950,00 a m<sup>2</sup> per l'abitazione e di € 475,00 a m<sup>2</sup> per l'autorimessa.





**8.3 Valutazione corpi: Lotto 001****A**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile con accessori al seminterrato	153,00	€ 950,00	€ 145.350,00
Autorimessa	25,00	€ 475,00	€ 11.875,00
<b>TOTALE</b>	<b>178</b>		<b>€ 157.225,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 157.225,00
Valore corpo	€ 157.225,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 157.225,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 157.225,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione con autorimessa	153 + 25	€ 950,00 € 475,00	<b>€ 157.225,00</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 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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:	- € 7.861,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	- € 3.600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Pendenze Condominiali:	- € 0,00



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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto  
in cui si trova: € 145.764,00  
**Arrot. € 146.000,00**

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

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":** **€ 146.000,00**

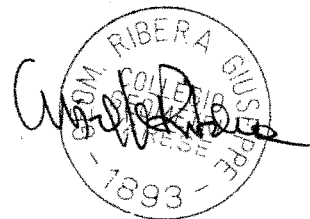
Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Nel seguito si riportano tre foto di esterni e cinque di interni degli immobili

Con osservanza

Varese, 6 dicembre 2023

l'Esperto nominato



Si allegano i seguenti documenti:

**Allegato A** ultime schede catastali in atti al NCEU del 12 aprile 1986, elaborato planimetrico, visure catastali, estratto di mappa

**Allegato B** Verbale di sopralluogo

**Allegato C** ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 29 luglio 2023

**Allegato D** copia conforme atto di provenienza reperita dallo scrivente presso la conservatoria dei RRll e nota di trascrizione dell'atto di divisione

**Allegato E** istanza accesso atti edilizi, Licenza Edilizia 90/74 con parte del grafico di progetto, permesso di abitabilità in data 24 settembre 1979, Concessione Edilizia 98/1977; certificato di destinazione urbanistica.

Invio perizia alle parti

