

**Tribunale di Varese**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

Con Intervento

contro:

A

N° Gen. Rep. 28/2022

Giudice Delle Esecuzioni:  
Dott. GIACOMO PURICELLI

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001**

Villino di abitazione unifamiliare in Laveno Mombello  
Via Marino 31 mappali 8209 sub. 1 e 8209 sub. 2 Sezione MO

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 002**

Appartamento ed autorimessa in Cittiglio via del Carro 34/B  
mappali 1810 sub. 4 e 1810 sub. 10 Sezione CI

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



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Marino n. 31 – Laveno Mombello – 21014

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - B

**Categoria:** Abitazione in villini [A7] e autorimessa [C6]

**Dati Catastali:** Sezione MO Foglio 7 particelle 8209 sub. 1 e 8209 sub. 2

### Possesso

### 2. Bene: via Marino 31 – Laveno Mombello - 21014

**Lotto:** 001

**Corpo:** A – B

**Possesso:** Al momento del sopralluogo abitazione utilizzata da

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

**Bene:** via Marino 31 – Laveno Mombello - 21014

**Lotto:** 001

**Corpo:** A – B

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Marino 31 – Laveno Mombello - 21014

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - B

**Creditore Procedente:** *Aruba Assicurazioni* *via Sna*

**Creditori Iscritti:**

### 5. Comproprietari non esegutati

**Bene:** via Marino 31 – Laveno Mombello - 21014

**Lotto:** 001

**Corpo:** A – B

**Comproprietari non esegutati:** nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** via Marino 31 – Laveno Mombello – 21014

**Lotto:** 001

**Corpo:** A – B

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

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Marino 31 – Laveno Mombello – 21014

**Lotto:** 001

**Corpo:** A – B

**Continuità delle trascrizioni:** si



**Bene in Laveno Mombello**  
**Lotto 001**  
 Via Marino 31 – Laveno Mombello - 21014

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

## LOTTO 001

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

Trattasi di casa di civile abitazione di due piani fuori terra ed un piano seminterrato in zona semicentrale del rione Mombello.

#### Identificativo corpo: A - B

#### **Abitazione in villino [A/7] sita in Laveno Mombello (Provincia di Va) - 21056**

Casa di abitazione di due piani fuori terra ed un piano seminterrato, composta da un locale, cucina, disimpegno, servizio, balcone e pergolato a piano terra, tre locali oltre servizi e balcone al piano primo sottotetto, lavanderia e servizio al piano seminterrato, vano box al piano seminterrato, piani collegati con scala interna, area di pertinenza circostante in proprietà.

#### **Quota e tipologia del diritto:**

**totale della quota del 99% di piena proprietà** in atto di acquisto dichiaratasi in regime di separazione dei beni con atto del 10/05/2011 con atto di acquisto dichiarato a Cittiglio il 10/05/2011 c.f. 10/05/2011  
**della quota del 1% di piena proprietà** in atto di acquisto dichiaratosi in regime di separazione dei beni con atto del 10/05/2011 con atto di acquisto dichiarato a Angera il 10/05/2011

**Pignoramento:** quota di 1/1 a favore di [redacted] spa

#### Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

#### intestazione:

[redacted] nata ad Angera il 10/05/2011 con atto di acquisto dichiarato in regime di separazione dei beni con atto del 10/05/2011 con atto di acquisto dichiarato a Angera il 10/05/2011  
 [redacted] proprietà 1/100 in regime di separazione dei beni con atto del 10/05/2011 con atto di acquisto dichiarato a Angera il 10/05/2011

#### Descrizione:

**Comune di Laveno Mombello**

**Abitazione di tipo villino: Sezione MO Foglio 7 Particella 8209 sub. 1 Categoria A/7, -- Classe 4, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale Totale 142 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte 139 m<sup>2</sup> Rendita € 1.218,84 -- via Marino snc Piano S1-T-1**

**Autorimessa: Sezione MO Foglio 7 Particella 8209 sub. 2 Categoria C/6, -- Classe 8, Consistenza 42 m<sup>2</sup> Superficie Catastale Totale 48 m<sup>2</sup> Rendita €**



114,96 – via Marino snc Piano S1

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 07/09/2010 Pratica n. VA0262607 in atti dal 07/09/2010;
- Costituzione del 29/09/2009 Pratica n. VA0300204 in atti dal 29/09/2009.

Planimetrie catastali presentate in data 29 settembre 2009 protocollo VA0300204

Fabbricato ed area pertinenziale descritto anche a Catasto Terreni di Mombello, Foglio Logico 9 Foglio reale 7, col mappale 8209 Ente Urbano della superficie di Are 5,60.

### **Coerenze**

Del mappale 8209 secondo mappa di Catasto Terreni: a nord-est mappali 3400 e 8442, a sud mappale 8210 (via Marino) ad ovest mappale 8208. Salvo errori e come meglio in fatto.

Immobile al quale compete la quota di un ottavo della particella di terreno adibita a strada descritta a Catasto Fabbricati Sezione MO Foglio 7 particella 8210 – Bene comune non censibile – Partita speciale A, descritta in elaborato planimetrico in data 6 ottobre 2009 protocollo VA0311935, così definita in elenco subalterni: Comune Laveno Mombello Sezione MO Foglio 7 particella 8210 Tipo Mappale 283750 del 15/09/2009 via Marino snc Piani T – Bene non censibile comune ai mappali 8202, 8203, 8204, 8205, 8206, 8207, 8208, 8209, (area manovra e parcheggio comune).

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

- Alla data del sopralluogo (10 ottobre 2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alle planimetrie catastali ad eccezione della mancata rappresentazione di balcone lungo il lato sud del piano terra dell'abitazione.

*(All. A: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 29 settembre 2009 estratta dallo scrivente in data 31 agosto 2022, visura catastale estratta dallo scrivente in data 30 agosto 2022, elaborato planimetrico e visure del mappale 8210, estratto di mappa).*

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

### **Caratteristiche zona:**

Fabbricato di tipologia villino unifamiliare ai piani seminterrato, terreno e primo di sottotetto, con area esterna di pertinenza, piani tra loro collegati con scale interne e che in termini architettonici si distinguono per le diverse altezze interne di alcuni ambienti. Immobile posto nel territorio di Mombello, in luogo poco distante dal centro del rione, nel quale vi sono fabbricati di abitazione principalmente tipo villini. Zona dalla quale in poco tempo è possibile raggiungere sia il centro di Mombello, che scendere verso Laveno ove sono presenti attività commerciali, artigianali, direzionali, e supermercati.

### **Area urbanistica:**

Zona con traffico limitato riservato ai residenti, con limitata possibilità di



parcheeggio nelle vicinanze, dalla quale si può raggiungere la provinciale n. 1 che porta verso l'autostrada.

Laveno Mombello è una cittadina provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Principali collegamenti pubblici:**

In Laveno Mombello vi sono due stazioni ferroviarie nonché il porto di attracco dei traghetti della Navigazione sul Lago Maggiore. In poco tempo è possibile raggiungere la strada provinciale n. 1 che conduce verso l'autostrada.

**Servizi offerti dalla zona:**

In Mombello vi sono attività commerciali ed artigianali di vicinato.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Lotto 001**

Nell'accesso svolto col custode giudiziario il 10 ottobre 2022 l'immobile è risultato abitato dalla signora C

- Non è risultata la necessità di accesso all'Agenzia delle Entrate per la verifica di eventuali affitti in quanto immobile utilizzato dalla proprietaria titolare della quota del 99% dell'immobile.

(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 31 agosto 2022 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 provvedimento d'assegnazione casa*  
Coniugale  
Nulla
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*  
Atto in data 23 novembre 2012 repertorio n. 39135/32293 del dott. Carmelo Candore trascritto a Varese il 29 novembre 2012 ai numeri 19492/13509 col quale, unitamente agli altri proprietari di immobili nel contesto, i signori C e C dichiarano di aver dichiarato titolare della quota di 8/6400 e C dichiarata titolare della quota di 792/6400, con gli altri interessati, si sono impegnati irrevocabilmente a cedere gratuitamente e dietro eventuale semplice richiesta scritta inoltrata all'amministrazione comunale, al comune di Laveno Mombello, la strada individuata al catasto terreni del comune di Laveno Mombello al mappale 8210. Si sono impegnati altresì, per loro aventi causa, a 1) far constare, il presente atto di obbligo unilaterale in tutti gli atti pubblici di compravendita e/o di trasferimento di altri diritti a qualsiasi titolo, relativo agli immobili aventi per oggetto il complesso residenziale de quo; 2) a riconoscere che l'impegnativa assunta col presente atto si intende



irrevocabile per i dichiaranti, ma non impegnativa e vincolante per l'amministrazione comunale di Laveno Mombello. Il mappale 8210 figura descritto a Catasto Terreni con la qualità di Ente Urbano superficie Are 7,90 ed a Catasto Fabbricati in Elaborato Planimetrico come Bene Comune Non Censibile comune ai mappali 8203, 8204, 8205, 8206, 8207, 8208, 8209, (Area di manovra e parcheggio comune). Particella che non risulta descritta e nemmeno citata nell'atto di pignoramento.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*  
Nulla

#### 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 il 18 ottobre 2010 ai numeri 18639/4365** atto del 29 settembre 2010 repertorio n. 81295/24353 di repertorio a rogito del dott. [redacted] notaio a Milano, a favore [redacted] per Azioni con sede in Vicenza codice fiscale [redacted] gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente, con indicate quote contro [redacted] Importo capitale € 420.000,00  
Importo complessivo € 840.000,00  
Tasso di interesse annuo 2%  
Durata 30 anni  
A margine della nota sono presenti annotazioni relative ai patti del mutuo.  
Risulta annotazione in data 4 maggio 2021 numeri 8930/1349 per formalità successiva che nel seguito si riporta (in quanto erano state indicate in modo errato le quote di proprietà dell'immobile in Laveno Mombello).
- ✓ **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario iscritta a Varese il 4 maggio 2021 ai numeri 8930/1349** atto del 29 settembre 2010 repertorio n. 81295/24353 di repertorio a rogito del dott. [redacted] notaio a Milano, a favore E [redacted] I [redacted] S.p.A. per Azioni con sede in [redacted] codice fiscale 00204010243 gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente, con indicate quote contro [redacted] Importo capitale € 420.000,00  
Importo complessivo € 840.000,00  
Tasso di interesse annuo 2%  
Durata 30 anni  
A margine della nota è precisato che la stessa viene iscritta quale rettifica della precedente presentata a Varese il 18 ottobre 2010 ai numeri 18639/4365 in quanto le quote dei debitori erano state indicate per un mezzo ciascuno anziché [redacted] per quota 1/100 e [redacted] per quota di 99/100. Nel seguito sono riportati i patti del mutuo.



- ✓ **Ipoteca Concessione Amministrativa Riscossione iscritta a Varese il 24 agosto 2018 ai numeri 16892/2446** derivante da atto Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma in data 23 agosto 2018 repertorio 2960/11718, a carico di :  
 go per la quota di 1/100 sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato, oltre ad altri immobili che in parte qui non riguardano.  
 Importo capitale € 81.554,64  
 Importo complessivo € 163.109,28  
 A margine della nota è riportato il lungo elenco delle formalità a partire dall'anno 2013 che hanno originato l'iscrizione.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 23 gennaio 2022 repertorio n. 11 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese **trascritto a Varese il giorno 8 marzo 2022 ai numeri 4436/3079** a favore di  
 con sede in Napoli codice fiscale  
 contro per la quota di 1/100  
 e la per la quota di 99/100, gravante,  
 con beni Lotto 2, sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto correttamente identificato come da descrizione catastale, rilevato che non risulta pignorata la quota di un ottavo della particella 8201 (area di manovra e di parcheggio comune - e di accesso)  
 Pignoramento eseguito per la somma di Euro 532.634,89 come riportato nella nota.

*Altre trascrizioni:*

Nessuna

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

*Misure Penali*

Nessuna dai RR.II

*(all. C: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica - sintetico + 2 note - aggiornata alla data 31 agosto 2022)*

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

##### Lotto 001

##### **Spese scadute:**

- Fabbricato di tipologia unifamiliare che non è in condominio.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nulla al merito, eccezion fatta per l'impegno a trasferire al comune di Laveno Mombello la quota della strada mappale 8210.

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

Allegato all'atto notarile di acquisto vi è Attestato di Certificazione energetica



nel quale il fabbricato in oggetto è dichiarato in Categoria E.

#### Avvertenze ulteriori:

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

Nulla al riguardo.

#### 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 dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 30 agosto 2022 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

##### 6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta ai signori *.....* e *.....* per la quota di 1/100 e *.....* per la quota di 99/100 con atto in data 14 aprile 2010 repertorio n. 79780/23089 del dott. *.....* di Milano **trascritto a Varese il 28 aprile 2010 ai numeri 7751/4719** da *.....*, con sede in Gavirate Codice Fiscale *.....*

In atto si legge quanto segue. *La società ..... quale piena ed esclusiva proprietaria, vende al signor ..... o che accetta ed acquista in proprio la quota pari all'1% (uno per cento), ed alla signora ..... ela che accetta ed acquista in proprio la restante quota del 99% (novantanove per cento), della seguente unità immobiliare: In comune di Laveno Mombello, sezione censuaria "Mombello Lago Maggiore" in via Marino con numero civico da assegnare: - casa di civile abitazione di due piani fuori terra ed un piano seminterrato, composta da un locale oltre servizi e pergolato a piano terra, tre locali oltre servizi al primo piano sottotetto, lavanderia e servizio al piano seminterrato, collegati fra loro da scala interna, area di pertinenza circostante in proprietà esclusiva, nonché vano box autorimessa al piano seminterrato. Il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto comune come segue: SEZ. MO Foglio 7 mappale 8209 sub. 1, via Marino snc, piano T1/S1 zona censuaria unica, Categoria A/7, classe 4, vani 8, RC Euro 1218,84. Per quanto riguarda l'abitazione. Foglio 7 mappale 8209 sub. 2 via Marino snc, piano S1, zona censuaria unica, Categoria C/6, classe 8, MQ 42 RC Euro 114,96. Per quanto riguarda il box. Coerenze in un sol corpo in contorno: mappali 3400, 5087, 8210, 8208. Il tutto salvo errore e come meglio in fatto, ed al Catasto Terreni di detto Comune come segue: Partita 1 - Foglio di mappa 7 - Foglio Logico 9 - mappale 8209 ente urbano, are 05,60, senza redditi. Confini a corpo in senso orario secondo la vigente mappa di Catasto Terreni: mappali 3500, 5087, 8210, 8208. ACCESSO E SCARICO L'accesso alla detta unità immobiliare si pratica attraverso strada ricavata a parte del mappale 5087 di Catasto Terreni, gravato da servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio, quale risulta meglio individuata con tratteggio rosso nella planimetria allegata sub. "B" all'atto autenticato nelle firme dal notaio Candore Carmelo di Arcisate, in data 23 luglio 2007 repertorio n. 22521/17833, di cui infra, ed a seguire attraverso il mappale 8210, di cui infra. E' compresa altresì nella presenta vendita la quota di 1/8 (un ottavo) della piena proprietà dell'area adibita a strada di accesso, così censita al*



Catasto Terreni del detto Comune: sezione censuaria "Mombello Lago Maggiore" Partita 1 – Foglio di mappa 7 – Foglio Logico 9 mappale 8210 (ex 8201/1), ente urbano, are 7 centiare 90 senza rediti. Confini: mappali 5087, 6633, 4942, 4039, 8053, 8048, 7810, 8202, 8203, 8204, 8205, 8206, 8207, 8208, 8209. A migliore individuazione dei beni venduti si allega al presente atto sotto la lettera "B" e "C", una planimetria dove detti beni risultano graficamente rappresentati. All'articolo 3 è precisato che la parte acquirente dichiara di ben conoscere: - ed accettare tutti i patti, anche speciali, condizioni e servitù riportate e/o richiamati nell'atto autentificato nelle firme del Notaio \_\_\_\_\_ Notaio in Arcisate in data 23 luglio 2007 repertorio numero 22521/17833, registrato a Varese in data 3 agosto 2007 al numero 9017 serie 1t, trascritto a Varese in data 7 agosto 2007 ai numeri 20202/12228, che qui si intendono interamente riportati e trascritti, con particolare riferimento alla servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni compatibile mezzo, nonché di posa nel sottosuolo di tubazioni, cavi e condutture, sopra citata; - di accettare la scrittura privata protocollata presso il Comune di Laveno Mombello in data 15 marzo 2007, portante atto unilaterale di obbligo e cessione gratuita di area e realizzazione di tratto di strada, in virtù della quale la \_\_\_\_\_ impegnava, per sé ed aventi causa, a cedere gratuitamente, dietro eventuale semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale, al Comune di Laveno Mombello la strada da realizzarsi come da planimetria allegata alla richiesta del permesso di costruire in virtù del quale è stata edificata l'unità immobiliare oggetto del presente atto; - la composizione e la destinazione dei vani compravenduti, nonché l'efficienza e la regolarità degli impianti, che vengono dichiarati dalla parte venditrice. PATTI SPECIALI 1) Per effetto della presente vendita si hanno costituite tutte le servitù nascenti in fatto, ai sensi dell'articolo 1062 del Codice Civile, a seguito della vendita separata di porzioni immobiliari già di unica ed indivisa proprietà; 2) La parte acquirente dà mandato alla società affinché la stessa, in persona del suo legale rappresentante, abbia in nome e per conto di essa parte acquirente, a stipulare ulteriori convenzioni con il Comune di Laveno Mombello, sia relative alle concessioni edilizie e/o denunce di inizio attività di cui infra, sia al fine di ottenere il relativo certificato di agibilità, sia comunque per qualunque atto utile e/o necessario, richiesto dal Comune di Laveno Mombello, in relazione all'insediamento in oggetto, nonché altri Enti in generale al fine di conseguire tutto quanto si renda necessario per una perfetta utilizzazione dello stabile di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di contratto, attribuendo allo stesso rappresentante ogni necessario potere quali, a titolo puramente esemplificativo, quelli di convenire convenzioni, servitù, patti, obblighi e comunque tutto quanto si renderà necessario per il perfezionamento dello stesso atto. 3) La parte acquirente riconosce alla società venditrice la facoltà di presentare pratiche catastali, nonché di costituire e/o modificare servitù attive o passive relative al complesso residenziale in oggetto, senza pregiudizio per le unità immobiliari oggetto del presente atto. 4) La Parte Acquirente dichiara di avere preso visione delle porzioni immobiliari in contratto e di averle trovate conformi agli accordi scritti e verbali intercorsi con la Società Venditrice. La parte alienante dichiara che per l'agibilità del fabbricato di cui sopra non è stata ancora rilasciato il relativo certificato, per cui promette alla parte acquirente di farle conseguire la stessa il più presto possibile.



La presente vendita viene stipulata per il dichiarato corrispettivo di euro 310.293,00 oltre IVA al 4% per il 99% ed IVA al 10% per l'1% così per un totale di Euro 322.8u91,00 di cui euro 310.101,00 la parte venditrice dichiara di avere già ricevuto dalla parte acquirente, mentre la residua somma di euro 12.790,00 verrà versata dalla parte acquirente entro il 30 giugno 2010. La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale per l'intero prezzo.

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, sono riportate le medesime scritture riportate nell'atto.

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

(all. D: copia dell'atto di acquisto reperita dallo scrivente presso ufficio ex Conservatoria dei Registri Immobiliari e nota di trascrizione estratta dallo scrivente)

## 6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- o A \_\_\_\_\_ l con sede in Gavirate i diritti pari a 1/1 di piena proprietà di piena proprietà dell'immobile riportato a Catasto Terreni Particella 2650 e 4926, soppressi ed uniti alla particella 4927 e Particella 4928 che hanno generato l'ente urbano riportato a Catasto Terreni col mappale 8209 sul quale è stato costruito l'immobile oggetto della procedura, sono pervenuti per atto pubblico di compravendita del Notaio \_\_\_\_\_ del 23 luglio 2007 repertorio 222518/17831 trascritto a Varese in data 7 agosto 2007 ai numeri 20196/12223 per acquisto delle particelle 4927 e 4928 dai signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ proprietaria della quota di due terzi e \_\_\_\_\_ proprietario della quota di un terzo, ed ai numeri 20197/12224 per i mappali 2650 e 4926 da \_\_\_\_\_ nato in Francia in data 8 maggio 1927 per un quarto di piena proprietà, \_\_\_\_\_ nato in Francia il 30 giugno 1952 per un quarto di piena proprietà, \_\_\_\_\_ nato in Francia il 2 gennaio 1998 per due quarti di piena proprietà delle particelle 2650 e 4926.
- o Le Particelle 4927 e 4928 erano di originaria proprietà dei signori \_\_\_\_\_ nata a Porto Ceresio il 5 ottobre 1913 per la quota di un terzo, \_\_\_\_\_ nato a Milano il 2 giugno 1910 per la quota di un terzo e \_\_\_\_\_ nato a Pavia il 25 aprile 1944 per la quota di un terzo per acquisto da \_\_\_\_\_ con atto in data 30 luglio 1970 repertorio n. 1170 del dott. \_\_\_\_\_ trascritto a Varese il 20 agosto 1970 ai numeri 7604/6645.
- o A seguito del decesso di \_\_\_\_\_ in data 25 novembre 2002, dichiarazione di successione registrata a Milano il 4 agosto 2003 al numero 920/2003 trascritta a Varese il 20 settembre 2003 ai numeri 19515/12335, la sua quota di un terzo fu devoluta alla moglie \_\_\_\_\_ già titolare della quota di un terzo, per rinuncia all'eredità della figlia \_\_\_\_\_ per atto del Tribunale di Milano in data 9 aprile 2003 n. 9850. Accettazione tacita di eredità trascritta a Varese in data 20 settembre 2010 ai numeri 16939/10368 in dipendenza dell'atto 23 luglio 2007 repertorio n. 22518/17381 del dott. \_\_\_\_\_





- o A seguito del decesso di **FRANCESCO** in data 10 agosto 2005, dichiarazione di successione registrata a Milano il 18 aprile 2006 al numero 726/2006 trascritta a Varese il 3 giugno 2006 ai numeri 13052/7761, la sua quota di due terzi fu devoluta alla figlia **FRANCISCA**. Accettazione di eredità trascritta a Varese in data 7 agosto 2007 ai numeri 20198/12225 in dipendenza dell'atto in data 23 luglio 2007 repertorio n. 22518/17831 del dott. **FRANCESCO**.
- o Le particelle 2650 e 4926 erano di originaria proprietà di **FRANCESCO** e **FRANCISCA** nate a Laveno Mombello il 21 marzo 1926 per un mezzo e **FRANCESCO** nato a Laveno Mombello il 5 dicembre 1924 per acquisto antecedente il ventennio. A seguito del decesso della signora **FRANCISCA** in data 12 dicembre 1981 la sua quota di un mezzo divenne di proprietà del figlio **FRANCESCO** nato in Francia il 22 settembre 1970 con dichiarazione di successione registrata a Roma il 6 marzo 2004 al numero 43/565 trascritta a Varese il 29 novembre 2006 ai numeri 29564/17519.
- o Per decesso del sig. **FRANCESCO** in data primo gennaio 1999, dichiarazione di successione registrata a Roma il 6 marzo 2004 al numero 44/565 trascritta a Varese il 3 settembre 2004 ai numeri 21304/13373, la sua quota di un mezzo dei sopra descritti mappali divenne di proprietà del figlio **FRANCESCO** nato in Francia in data 2 gennaio 1998. Accettazione tacita di eredità trascritta in data 7 agosto 2007 ai numeri 20200/12227 in dipendenza dell'atto in data 23 luglio 2007 repertorio n. 22518 del dott. **FRANCESCO**.
- o Per decesso del sig. **FRANCESCO** in data 11 gennaio 1996 dichiarazione di successione registrata a Roma in data primo agosto 1996 al numero 43 volume 16655, non trascritta, la sua quota di un mezzo divenne di proprietà del coniuge **FRANCISCA** e nata in Francia il giorno 8 maggio 1927 e del figlio **FRANCESCO** nato in Francia il 30 giugno 1952. Accettazione di eredità trascritta a Varese il 7 agosto 2007 ai numeri 20199/12226 in dipendenza dell'atto in data 23 luglio 2007 repertorio n. 22518/17831 del dott. **FRANCESCO**.

*(all. E: sei note di trascrizioni dei titoli estratte dallo scrivente nonché copia dell'atto unilaterale per la cessione gratuita di area al comune di Laveno Mombello e nota di trascrizione dell'atto unilaterale d'obbligo 23 novembre 2012)*

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

## 7 PRATICHE EDILIZIE

Lo scrivente ha presentato istanze di accesso agli atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Laveno Mombello in data 28 ottobre 2022 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto ed il giorno uno dicembre 2022 ha visionato le inerenti pratiche edilizie.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato con le seguenti pratiche edilizie.



- ✓ Permesso di Costruire numero 44/07 rilasciato dal comune di Laveno Mombello in data 6 agosto 2007 pratica n. 1/2007
- ✓ Denuncia di inizio Attività in variante ricevuta dal Comune di Laveno Mombello in data 7 settembre 2009 protocollo numero 13264 pratica edilizia numero 485/2009

Il fascicolo agli atti del comune di Laveno Mombello non contiene il decreto di agibilità.

*(Allegati sotto F: istanza accesso atti edilizi, Permesso di costruire 44/07; Denuncia di inizio Attività pratica edilizia 485/2009; parti del grafico di progetto)*

## 7 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

### Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (10 ottobre 2022) il fabbricato è risultato conforme ai grafici agli atti, eccezion fatta per quanto nel seguito indicato. Al piano terra, fronte sud (verso strada) vi è un balcone che si diparte dal portico e corre per tutta la lunghezza della facciata, che non è rappresentato nel relativo grafico di pianta del progetto. Il grafico di pianta del sottotetto riporta balcone che sporge rispetto alla facciata, mentre in realtà è stato realizzato terrazzo incassato rispetto al perimetro esterno di facciata. La sezione B:B rappresenta balcone al piano terra e balcone al piano sottotetto in linea con la facciata ed in realtà come esistente. Si ritiene ricorra la necessità di presentazione al comune di Laveno Mombello di pratica edilizia con rappresentata l'esatta descrizione del fabbricato, anche con riferimento alla non corrispondenza del grafico di sezione rispetto a quelli delle piante, con il pagamento delle sanzioni e gli eventuali contributi che il comune riterrà di applicare e che in questa fase non è possibile quantificare. Si ipotizza spesa complessiva, compreso compenso per il tecnico ed accessori di € 6.000,00.

Per variazione della planimetria catastale con rappresentazione del balcone si indica spesa complessiva di € 600,00.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Laveno Mombello risultano azionati nel Tessuto dell'Espansione. Sono così definite le parti del territorio comunale già parzialmente o interamente edificate ed interessate dalle espansioni edilizie delle epoche più recenti con tipologie generalmente costituite da case uni o bifamiliari circondate da giardini o da semplici aree verdi, la cui destinazione prevalente è quella residenziale. Le destinazioni d'uso ammesse sono quella residenziale, quelle complementari accessorie e compatibili

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

Fabbricato di civile abitazione unifamiliare, tipo villino, posto in Mombello, via Marino n. 31, zona facilmente raggiungibile in breve tempo con comode strade. Fabbricato costruito nel contesto di edificazione di cinque simili immobili, quello in oggetto è il primo ad est, ed ha assunto in termini progettuali la lettera E. Vi si accede da strada, identificata a Catasto Terreni



col mappale 8210, e si eleva ai piani seminterrato, terra e primo di sottotetto, collegati con scale interne e si compone, a piano seminterrato da autorimessa, accessibile da rampa in discesa che si diparte dalla strada, vano lavanderia / caldaia, disimpegno, bagno con lavandino, wc e doccia; a piano terra disimpegno, bagno con wc, bidet, lavandino e attacchi per lavatrice, cucina, soggiorno, ed all'esterno pergolato e balcone, al primo piano da disimpegno, bagno con wc, lavandino, bidet e vasca, tre camere e terrazzo. Il sottotetto si presenta con vista della struttura in legno della copertura. I singoli piani si presentano sfalzati nelle rispettive altezze, cioè singoli piani con quote diverse. Presenta pavimenti e rivestimenti dei servizi in ceramica, porte interne di legno, infissi esterni in legno con doppio vetro e persiane in legno ad ante, ringhiera interna e dei balconi in metallo, porta di accesso all'autorimessa di tipologia basculante. Portico esterno sostenuto da pilastro di legno. Fabbricato costruito in struttura portante di cemento armato e tamponature in muratura, facciate esterne tinteggiate, area esterna tenuta a prato.

L'area esterna non è in piano, formata da terrazzamenti sostenuti da muri a secco, ed è stato segnalato che nel caso di forti piogge nell'abitazione si manifestano allagamenti.

Nel corso dello svolto accesso è stata visionata la presenza di crepe nelle murature di tutti i piani, all'interno e visibili anche all'esterno. Nel sottosuolo della zona ove vi è il portico si presenta distacco della muratura dalla soletta del balcone di circa 10 cm. Particolari che potrebbero essere stati provocati da assestamento della struttura in fabbricato della vetustà di circa 15 anni, ma che non è possibile dichiarare dalla semplice visione che viene svolta per l'attribuzione del valore di bene pignorato. Una preliminare fase di accertamento per eventuali movimenti della struttura è quella dell'apposizione di vetrini in corrispondenza delle esistenti crepe. L'eventuale loro rottura, trascorso un congruo tempo, è indicativa che la fase di assestamento della struttura è ancora in corso per cui ricorrerà la necessità di incaricare un ingegnere strutturista ed un geologo di eseguire mirati accertamenti volti a programmare l'esecuzione di interventi atti a interrompere il movimento della struttura. Nel caso di mancata rottura dei vetrini, indice che la fase di assestamento si è stabilizzata, si dovrà intervenire con mirati interventi nelle murature ed intonaci. Non essendo possibile in questa fase quantificare interventi e loro possibili costi, si attribuisce minor valore del fabbricato del 5%, così che il punto nel seguito nel quale viene riportata detrazione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti, viene aumentato al 10%.

Superfici interne dei singoli ambienti:

piano terreno: soggiorno m<sup>2</sup> 34,13, disimpegno m<sup>2</sup> 1,88, bagno m<sup>2</sup> 2,92, cucina m<sup>2</sup> 14,34, balcone circa m<sup>2</sup> 10,00, portico circa m<sup>2</sup> 8,90;

piano sottotetto: disimpegno m<sup>2</sup> 2,00, camera 1 m<sup>2</sup> 9,08, camera 2 m<sup>2</sup> 11,66, camera 3 m<sup>2</sup> 14,04, disimpegno m<sup>2</sup> 1,10, bagno m<sup>2</sup> 6,75, terrazzo circa m<sup>2</sup> 5,00;

piano seminterrato: lavanderia caldaia m<sup>2</sup> 11,30, disimpegno 1 m<sup>2</sup> 1,80, disimpegno 2 m<sup>2</sup> 1,71, box autorimessa m<sup>2</sup> 41,95.

Superfici lorde dei singoli piani:





Rivestimento facciata Intonaco tinteggiato  
fabbricato su strada  
(componente edilizia):

Portone di ingresso: Legno

Portineria Assente

Ascensore (impianto):

Stato di conservazione  
interna del bene: Normale. Crepe nella struttura da verificare

Stato di conservazione  
e manutenzione parti  
comuni: Normale

\*\*\*\*

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione piano terra e sottotetto	Sup. lorda di pavimento	135,09	100%	135,09
Piano seminterrato	Sup. lorda di pavimento	78,56	50%	39,28
Balcone, portico, terrazzo		23,90 m <sup>2</sup>	30%	7,17
<b>TOTALE</b>				<b>181,54</b>
				<b>Per arrotondamento m<sup>2</sup> 182</b>

\*\*\*\*\*

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

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



presentato all'ispezione peritale.

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

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

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

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

## 8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – primo semestre 2022 per immobili posti nel territorio comunale in zona D2 rilavata da sito GeoPoi, per fabbricati di tipologia ville e villini in stato conservativo normale riporta valori a m<sup>2</sup> da € 1.150,00 a € 1.550,00.
  - Da ricerche svolte nel mercato immobiliare locale sono state rilevate proposte di vendita di villini in zona Mombello al prezzo a m<sup>2</sup> compreso nella fascia tra € 1.200,00 ed € 1.500,00 a m<sup>2</sup>

Si attribuisce valore a m<sup>2</sup> di € 1.500,00.

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 corpo: Lotto 001****A**

Stima sintetica comparativa parametrica

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale lorda circa</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Villino unifamiliare	182	€ 1.500,00	€ 273.000,00
<b>TOTALE</b>	182	€ 1.500,00	€ 273.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 273.000,00
Valore corpo	€ 273.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 273.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 273.000,00

**Riepilogo:**

	<b>Immobile</b>	<b>Superficie commerciale Lorda circa</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A B	Villino	182	€ 1.500,00	<b>€ 273.000,00</b>
				<b>Totale € 273.000,00</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, ed ulteriore riduzione del 5% per gli interventi necessari per le crepe nella muratura prima segnalati.

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del <u>5%</u> + <u>5%</u> per assenza di garanzia per vizi e per le crepe nella muratura e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:	- € 27.300,00
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:	€ 6.600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Pendenze Condominiali:	- € 0,00



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

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

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

€ 239.100,00  
**Arrot. € 240.000,00**

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%,

€ 0,00

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

**€ 240.000,00**

Nel seguito sei fotografie di esterni e sei di interni del fabbricato e quattro di muri con le crepe.

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

Con osservanza  
Varese, 9 febbraio 2023

L'Esperto nominato

Nel seguito sei foto di esterni,, sei di interni del fabbricato, quattro di crepe nelle murature.

Al termine dell'elaborato peritale si allegano i seguenti documenti:

**Allegato A** Ultime schede catastali in atti al NCEU del 29 settembre 2009 estratta dallo scrivente in data 31 agosto 2022, visura catastale estratta dallo scrivente in data 30 agosto 2022, elaborato planimetrico e visure del mappale 8210, estratto di mappa.

**Allegato B** Verbale di sopralluogo

**Allegato C** Ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetico + 2 note - aggiornata alla data 31 agosto 2022

**Allegato D** Copia dell'atto di acquisto reperita dallo scrivente presso ufficio ex Conservatoria dei Registri Immobiliari e nota di trascrizione estratta dallo scrivente

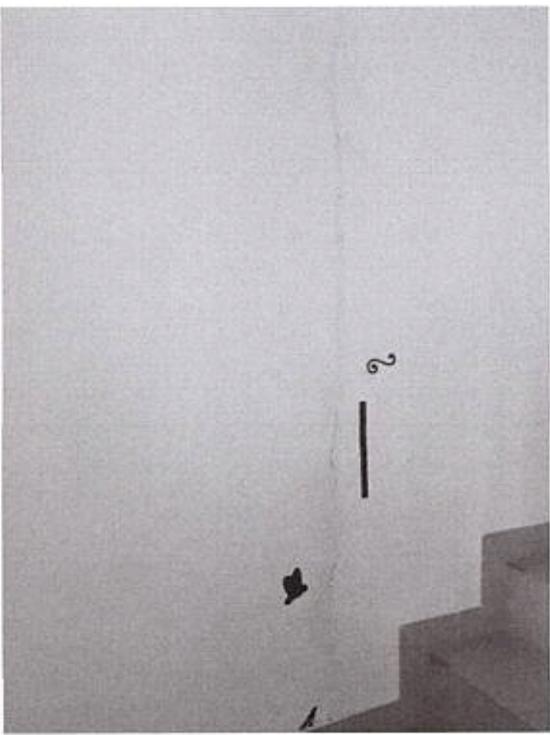
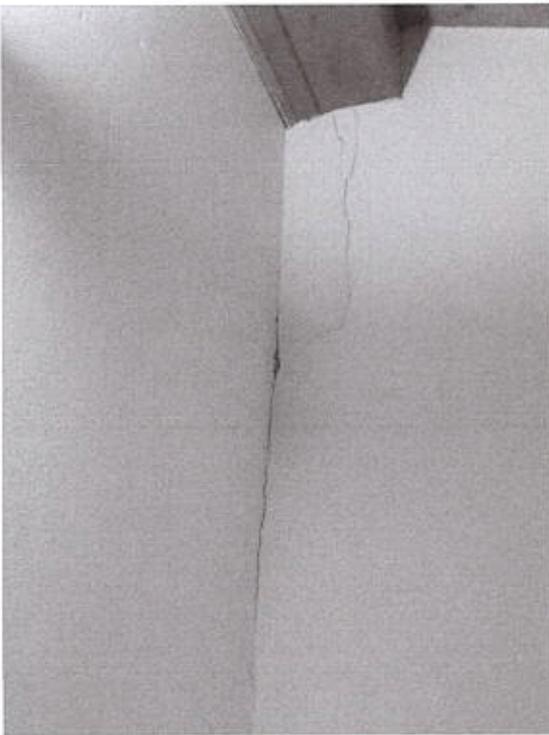
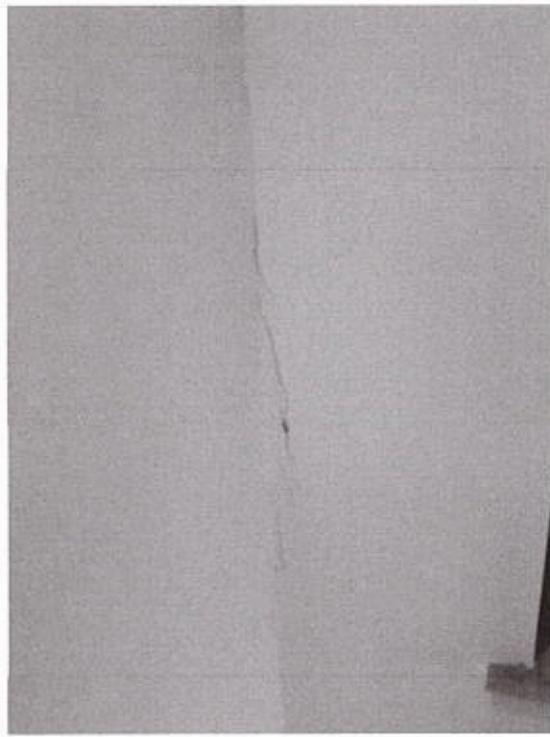
**Allegato E** Sei note di trascrizioni dei titoli estratte dallo scrivente nonché copia dell'atto unilaterale per la cessione gratuita di area al comune di Laveno Mombello e nota di trascrizione dell'atto unilaterale d'obbligo del 23.11.2012

**Allegato F** Istanza accesso atti edilizi, Permesso di costruire 44/07; Denuncia di Inizio Attività pratica edilizia 485/2009; parti del grafico di progetto









## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: via del Carro 34/B – Cittiglio – 21033

Lotto: 002

Corpo: C - D

Categoria: Appartamento [A2] e autorimessa [C6]

Dati Catastali: Sezione CI Foglio 10 particelle 1810 sub. 4 e 1810 sub. 10

### Possesso

### 2. Bene: via del Carro 34/B – Cittiglio - 21033

Lotto: 002

Corpo: C - D

Possesso: Al momento del sopralluogo abitazione utilizzata da

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

Bene: via del Carro 34/B – Cittiglio - 21033

Lotto: 002

Corpo: C - D

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

### 4. Creditori Iscritti

Bene: via del Carro 34/B – Cittiglio - 31033

Lotto: 002

Corpo: C - D

Creditore Procedente:

Creditori Iscritti: .

### 5. Comproprietari non esegutati

Bene: via del Carro 34/B – Cittiglio – 21033

Lotto: 002

Corpo: C – D

Comproprietari non esegutati: nessuno

### 6. Misure Penali

Beni: via del Carro 34/B – Cittiglio - 21033

Lotto: 002

Corpo: C – D

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

### 7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via del Carro 34/B – Cittiglio - 21033

Lotto: 002

Corpo: C – D

Continuità delle trascrizioni: si





- variazione toponomastica del 14/10/2011 Pratica n. VA0447578 in atti dal 14/10/2011 Variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 228440.1/2011)
- variazione del 19/02/2004 Pratica VA0063471 in atti dal 19/02/2004 variazione cls proposto dalla parte (n. 20061.1/2004) – per appartamento
- variazione nel classamento del 03/07/2004 pratica n. VA0255951 in atti dal 03/07/2004 Variazione di classamento (n. 75121.1/2004) – per autorimessa
- costituzione del 03/07/2003 Pratica n. 245277 in atti dal 03/07/2003 Costituzione /n. 2480.1/2003)

Unità immobiliari parti di fabbricato descritto a Catasto Terreni col mappale 1810 Ente Urbano della superficie di Are 18,70.

Elaborato planimetrico con elenco subalterni in data 3 luglio 2003 protocollo 000245227 riferito alle unità in oggetto riporta quanto segue.

Mappale 1810 sub. 1 Bene comune non censibile a tutti i subalterni – Giardino ed accessi

Mappale 1810 sub. 2 Bene non censibile comune ai sub. 3-4-5-6 – Vano scala

Mappale 1810 sub. 4 Abitazione di tipo economico

Mappale 1810 sub. 10 Autorimessa

#### **Coerenze**

Dell'appartamento: vano scala, per due lati prospetto su area comune mappale 1810 su. 1, prospetto su rampe di accesso alle autorimesse.

Dell'autorimessa: autorimessa sub. 9, muri perimetrali, area comune 1810 sub. 1.

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

- Alla data del sopralluogo (24 ottobre 2022) gli immobili in oggetto sono risultati corrispondenti alle ultime schede catastali in atti al NCEU del 3 luglio 2003 presentate per costituzione.

*(Al. G: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 3 luglio 2003 estratta dallo scrivente in data 31 agosto 2022, visura catastale estratta dallo scrivente in data 31 agosto 2022, elaborato planimetrico ed elenco subalterni, estratto di mappa).*

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

#### **Caratteristiche zona:**

Unità immobiliari poste in complesso edilizio costituito da due palazzine di tipologia residenziale, palazzina "A" e palazzina "B". Precisamente nella palazzina "A", cui si accede da via del Carro, strada che si diparte dalla strada statale 394 verso Laveno Mombello, alcune centinaia di metri dopo il centro di Cittiglio.

#### **Area urbanistica:**

Zona semicentrale di Cittiglio, quartiere con la presenza di fabbricati di tipologia residenziale, facilmente raggiungibile e dal quale in poco tempo è possibile raggiungere i servizi ivi presenti.

Il paese è provvisto di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

#### **Principali collegamenti pubblici:**

A Cittiglio vi è la stazione ferroviaria Trenord linea Milano Laveno Mombello, vi



è rotonda di accesso alla Provinciale n. 1 che porta all'autostrada per Milano, transitano inoltre autoservizi di collegamento con la Valceresio.

**Servizi offerti dalla zona:**

In Cittiglio vi è Ospedale.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Lotto 002**

Nell'accesso svolto con il custode giudiziario il giorno 24 ottobre 2022 le unità in oggetto sono risultate occupate dal sig.

- Non è stato svolto alcun accesso all'Agenzia delle Entrate per la verifica della presenza di eventuali contratti di locazione, in quanto immobili abitati dall'esecutato.

(all. H: 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 all'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese, alla data del 31 agosto 2022 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 provvedimento d'assegnazione casa**

Coniugale

Nulla

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nulla

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nulla

**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 il 18 ottobre 2010 ai numeri 18639/4365** atto del 29 settembre 2010 repertorio n. 81295/24353 di repertorio a rogito del dott. [redacted] notaio a Milano, a favore [redacted] [redacted] r Azioni con sede in Vicenza codice fiscale [redacted] gravante sull'intera piena proprietà di [redacted] dell'immobile oggetto della presente.  
 Importo capitale € 420.000,00  
 Importo complessivo € 840.000,00  
 Tasso di interesse annuo 2%  
 Durata 30 anni  
 A margine della nota sono presenti annotazioni relative ai patti del mutuo.



Risulta annotazione in data 4 maggio 2021 numeri 8930/1349 per formalità successiva che nel seguito si riporta (in quanto erano state indicate in modo errato le quote di proprietà dell'immobile in Laveno Mombello).

- ✓ **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario iscritta a Varese il 4 maggio 2021 ai numeri 8930/1349** atto del 29 settembre 2010 repertorio n. 81295/24353 di repertorio a rogito del dott. , notaio a Milano, a favore  
 I zioni con sede in Vicenza codice fiscale gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente di S'  
 Importo capitale € 420.000,00  
 Importo complessivo € 840.000,00  
 Tasso di interesse annuo 2%  
 Durata 30 anni  
 A margine della nota è precisato che la stessa viene iscritta quale rettifica della precedente presentata a Varese il 18 ottobre 2010 ai numeri 18639/4365 in quanto le quote dei debitori per l'immobile in Laveno Mombello erano state indicate per un mezzo ciascuno anziché , per quota 1/100 e a per quota di 99/100. Nel seguito sono riportati i patti del mutuo.
- ✓ **Ipoteca Concessione Amministrativa Riscossione iscritta a Varese il 24 agosto 2018 ai numeri 16892/2446** derivante da atto Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma in data 23 agosto 2018 repertorio 2960/11718, a carico di go per la quota dell'intero delle unità di Ciffiglio qui in oggetto, oltre ad altri immobili che in parte qui non riguardano.  
 Importo capitale € 81.554,64  
 Importo complessivo € 163.109,28  
 A margine della nota è riportato il lungo elenco delle formalità a partire dall'anno 2013 che hanno originato l'iscrizione.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 23 gennaio 2022 repertorio n. 11 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese **trascritto a Varese il giorno 8 marzo 2022 ai numeri 4436/3079** a favore di con sede in Napoli codice fiscale ( contro gravante, tra gli altri beni, sull'intera piena proprietà degli immobili qui in oggetto. Pignoramento eseguito per la somma di Euro 532.634,89 come riportato nella nota.

*Altre trascrizioni:*

Nessuna

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.



Misure Penali  
Nessuna dai RR.II

(all. I: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetico + 2 note - aggiornata alla data 31 agosto 2022)

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Lotto 002

#### **Spese scadute:**

Lo scrivente il 9 gennaio 2023 ha provveduto a richiedere all'amministrazione del Condominio Alain Palazzina "A", la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, precisamente l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente.

L'amministratore, in data 11 gennaio 2023 ha inviato la seguente risposta.

L'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie è pari ad € 700,00 (media eseguita sulla base delle ultime tre annualità).

Spese insolute anno 2022 per € 714,00, spese insolute alla data odierna e per l'anno 2023 € 300,00.

(all.L: mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta).

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Come riportati nell'atto di acquisto.

Le parti convengono i seguenti patti.

- restano in comune alle Palazzine "A" e "B", l'area colorata in tinta verde e la strada di accesso e spazio di manovra colorata in blu, nell'allegata planimetria generale, precisandosi che le spese di manutenzione delle stesse saranno a carico dei condomini in base alle quote millesimali;

- sulla strada di accesso colorata in blu è vietato sostare o posteggiare automezzi, così come è vietato sostare nell'area ad uso esclusivo della Palazzina "B" colorata in tinta arancione nell'allegata planimetria generale; tali automezzi dovranno essere parcheggiati nei relativi boxes;

- sarà invece possibile parcheggiare sulle rampe di accesso ai boxes colorate in tinta viola nell'allegata planimetria generale, che verranno cedute in uso esclusivo; le spese relative alla manutenzione di dette rampe di accesso saranno a carico dei rispettivi proprietari, i quali si impegnano a mantenerle in condizioni decorose;

- è vietato utilizzare l'area colorata in tinta verde per feste, grigliate ecc.; mentre i proprietari delle aree che verranno cedute in uso esclusivo si impegnano a non provocare rumori nell'utilizzo di tali aree per feste e quant'altro che comunque non potranno protrarsi oltre le ore 23 (ventitre); su tali aree cedute in uso esclusivo è inoltre assolutamente vietata la costruzione di qualsiasi manufatto (es. ripostigli, griglie ecc.)

- è possibile per i condomini tenere animali ma vi è l'obbligo da parte dei proprietari di ripulire immediatamente dove questi dovessero sporcare;

- ogni Palazzina sarà dotata di antenna parabolica per un uso comune; sarà quindi vietato posizionare singole parabole.



Saranno a carico dei condomini in proporzione alle quote millesimali:

- le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dei cancelli carraio e pedonale (ove è assolutamente vietato sostare automezzi);
- il costo della luce per i cancelli carraio e pedonale, per l'illuminazione delle parti comuni e per il funzionamento delle pompe posizionate al piano seminterrato.

Saranno invece a carico dei condomini di ogni singola Palazzina in base alle quote millesimali le spese sostenute per la singola Palazzina (es. rifacimento scale, manto di copertura, impianti luce scale, antenna e manutenzione della pompa posizionata al piano seminterrato), così come pure le spese di pulizia della fossa biologica di cui ogni palazzina è dotata.

L'area colorata in tinta arancione nell'allegata planimetria generale resta in uso alla Palazzina "B" e le relative spese di manutenzione saranno a carico dei condomini della Palazzina medesima.

L'area colorata in tinta rosa è assegnata in uso esclusivo all'appartamento di cui al mappale 1810 sub. 3, facente parte della Palazzina "A"; per delimitare la suddetta area il proprietario potrà posizionare della rete plastificata con altezza massima di metri 1,25 o piantare una siepe sempre verde mantenendo dal confine le distanze come da Codice Civile; le relative spese di manutenzione saranno a carico del proprietario che si impegna inoltre a mantenere l'area in condizioni decorose.

I posti auto colorati in giallo nell'allegata planimetria generale resteranno di proprietà della Parte venditrice, che ne curerà le relative vendite in quanto realizzati in numero superiore rispetto alle altre unità immobiliari e la superficie da essi coperta è superiore a quella minima stabilita dalla legge urbanistica sugli spazi a parcheggio.

I sottotetti di entrambe le Palazzine "A" e "B" verranno ceduti in proprietà esclusiva agli acquirenti degli appartamenti dell'ultimo piano.

La Parte acquirente conferisce al sig. Pianezza Paolo, ampio mandato perché abbia a:

- apportare alle unità immobiliari del Complesso condominiale ed alle parti comuni tutte le modifiche che riterrà opportune, con espressa autorizzazione a procedere a frazionamento delle stesse e attribuzione in proprietà esclusiva a singole unità immobiliari, senza pregiudicare la consistenza e l'utilizzo delle porzioni immobiliari con il presente atto alienate, nonché a procedere alle conseguenti modifiche delle tabelle millesimali allegata al citato Regolamento di Condominio;
- nominare, per il primo esercizio, l'Amministratore del Complesso condominiale, che per il periodo successivo sarà nominato dall'Assemblea.

#### **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.





(all. M Copia dell'atto di acquisto reperita dallo scrivente press il Notaio dott. Giuseppe Tedone e nota di trascrizione estratta dallo scrivente)

## 6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- o La particella di terreno mappale 1810, che ha assunto la qualità di Ente Urbano per Tipo Mappale del 14 marzo 2003 Pratica 104517 (n. 1021.1/2003) era di originaria proprietà del sig. \_\_\_\_\_ nato a Cittiglio il 18 febbraio 1906 per titolo antecedente il ventennio.
- o Particella divenuta di proprietà di \_\_\_\_\_ la nata a Fonzaso il 19 ottobre 1910 per 1/3, \_\_\_\_\_ nata a Cittiglio il 22 ottobre 1942 per 1/3 e \_\_\_\_\_ nato a Cittiglio il 24 febbraio 1949 per 1/3 per successione di \_\_\_\_\_ apertasi il 3 novembre 1983, dichiarazione di successione registrata a Gavirate il 26 aprile 1984 al n. 79 volume 504, trascritta a Varese il 7 luglio 1984 ai numeri 7780/6171. Non si è rilevata trascrizione di accettazione di eredità.
- o Per il decesso della signora \_\_\_\_\_ in data 14 febbraio 1995, dichiarazione di successione registrata a Gavirate il 14 luglio 1995 al numero 99 volume 584, trascritta a Varese il 18 novembre 1995 ai numeri 15687/10900, i signori \_\_\_\_\_ o acquisirono in ragione di un sesto ciascuno la sua quota di un terzo.
- o Cessione della quota di un mezzo da \_\_\_\_\_ o con atto in data 15 gennaio 1997 repertorio n. 41208 del dott. \_\_\_\_\_ o registrato a Gavirate il 22 gennaio 1997 al n. 106 trascritto a Varese il 24 gennaio 1997 ai numeri 1360/936.
- o Acquisto del terreno particella 1810 da parte di \_\_\_\_\_ o \_\_\_\_\_ o con atto in data 8 ottobre 2002 repertorio n. 29999 del dott. \_\_\_\_\_ o \_\_\_\_\_ o trascritto a Varese il 18 ottobre 2002 ai numeri 20910/14376.

(all. N: quattro note di trascrizioni dei titoli estratte dallo scrivente)

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Lo scrivente ha presentato istanze di accesso agli atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Cittiglio in data 29 ottobre 2022 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto ed il giorno 3 novembre 2022 l'ufficio tecnico comunale ha trasmesso le inerenti pratiche edilizie.

Agli atti del comune sono risultate le seguenti pratiche edilizie.

- ✓ Denuncia di Inizio Attività per costruzione, ai sensi e per gli effetti della Legge 23.12.1996 n. 662 e delle Legge Regionale 22/99, inoltrata, unitamente agli allegati previsti dalla Legge, al Sindaco del Comune di Cittiglio in data 31 agosto 2002 protocollo n. 7028, Pratica Edilizia 145/02;
- ✓ Denuncia di Inizio Attività, per opere di variante in corso d'opera, ai sensi e per gli effetti della Legge 23.12.1996 n. 662 e della Legge Regionale 22/99, inoltrata, unitamente agli allegati previsti dalla Legge, al Sindaco del Comune di Cittiglio in data 10 dicembre 2002, Protocollo n. 9776.

(Allegati sotto O: istanza accesso atti edilizi; mail di risposta del comune e mail di invio; parte dei grafici di progetto).

### 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale



**Identificativo corpo: C - D**

Alla data del sopralluogo (24 ottobre 2022) le unità in oggetto sono risultate corrispondenti ai titoli di cui sopra.

Alla data del sopralluogo le unità in oggetto sono risultate corrispondenti alle planimetrie catastali.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Cittiglio, sono posti in Ambito di Mantenimento e Consolidamento del Tessuto Edilizio Esistente, disciplinato dall'articolo 16 del Piano delle Regole. Gli ambiti di completamento dell'esistente 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. Sono individuati due sotto ambiti differenziati per una diversa altezza di progetto. Art. 16.1 Ambito di Mantenimento e Consolidamento del Tessuto Esistente (R-CO.1) ad altezza convenzionale (nel quale sono posti gli immobili qui in oggetto) che prevede Indice di edificabilità 0,60 mc/mq, Altezza dell'edificio metri 8,50, Rapporto di copertura 0,40 mq/mq, distanza dai confini 5 metri, distanza degli edifici dal ciglio strada 5 metri, distanza fra edifici 10 metri.

**Descrizione: di cui al punto A**

Unità immobiliari poste in un complesso edilizio di tipo residenziale costituito da due Palazzine, definite Palazzina "A" e "Palazzina "B". Ogni palazzina si eleva ai piani terra/rialzato, primo e sottotetto e ciascuna si compone di quattro appartamenti e quattro autorimesse. Area esterna con spazi manovra e strada comune, area a verde comune, e posti auto privati.

Fabbricati costruiti in struttura di calcestruzzo armato, solai delle autorimesse in lastre tipo Predalles, murature esterne ed interne in laterizio intonacato, copertura a tetto.

L'appartamento in oggetto è posto nella Palazzina "A", è ubicato al piano terra/rialzato, e vi si accede salita scala esterna che porta al vano scala comune ed è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno con i quattro apparecchi sanitari, balcone. Presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica, porta di ingresso in legno, porte interne di legno, finestre e porte finestre in legno con doppio vetro e persiane ad ante, balcone con ringhiera metallica.

Al piano seminterrato, raggiungibile da rampa che di diparte dall'area comune, vi è l'autorimessa, che presenta pavimento in ceramica e porta di accesso basculante metallica.

Presenta impianti idrico, elettrico e termosantario sottotraccia, gas metano, caldaia a gas metano sul balcone per riscaldamento, con elementi posti nel pavimento, ed acqua calda sanitaria.

Superfici interne dei singoli locali: soggiorno m<sup>2</sup> 19,22, cucina m<sup>2</sup> 10,70, disimpegno m<sup>2</sup> 2,38, camera 1 m<sup>2</sup> 9,60, camera 2 m<sup>2</sup> 14,60, bagno m<sup>2</sup> 4,31, balcone m<sup>2</sup> 16,00.

Superficie lorda dell'appartamento, compresi muri interni e muri perimetrali circa m<sup>2</sup> 70,00.

Superficie dell'appartamento compresi muri interni e muri perimetrali m<sup>2</sup> 90.

Complessiva superficie lorda commerciale

Abitazione m<sup>2</sup> 72,00 + balcone m<sup>2</sup> 16,00 x 0,30 = m<sup>2</sup> 4,80 per totali m 76,80 per arrotondamento m<sup>2</sup> 77,00 come da visura catastale.

Superficie lorda dell'autorimessa m<sup>2</sup> 39,00.

Altezze interne: dell'appartamento metri 2,70; dell'autorimessa metri 2,36.



**Caratteristiche descrittive corpo C:**

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione.

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.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Intradosso della soletta
<i>Pareti (interne):</i>	tavolati in mattoni forati intonacati
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Piastrelle di ceramica
<i>Pavim. Interna</i>	Piastrelle di ceramica
<i>Infissi esterni:</i>	Legno con doppi vetri
<i>Infissi interni:</i>	Porte in legno
<i>Porte di primo ingresso:</i>	In legno
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "a norma" si consiglia tuttavia verifica Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia. Alimentazione: lavello cucina, apparecchi sanitari, lavatrice
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Non presente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia : autonoma con caldaia nel balcone Certificazioni non rinvenute
<i>Allarme (impianto):</i>	Non esistente
<i>Citofono (impianto):</i>	Presente
<i>Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	Intonaco tinteggiato



Portone di ingresso: Metallo e vetro

Portineria Assente

Ascensore (impianto):

Stato di conservazione  
interna del bene: Buono

Stato di conservazione  
e manutenzione parti  
comuni: Buona

\*\*\*

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Appartamento	Sup. lorda di pavimento	77	100%	77,00
Autorimessa	Sup. lorda di pavimento	39	50%	19,50
<b>TOTALE</b>		<b>116</b>		<b>96,50</b>
				<b>Arrotondata a m<sup>2</sup> 96</b>

\*\*\*\*\*

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

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

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

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

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese



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

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

## 8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – primo semestre 2022, da sito GeoPoi zona D1 Periferica Unica, riporta per abitazioni di stato conservativo normale valori a m<sup>2</sup> da € 850,00 a € 1.100,00.
  - Da ricerche svolte nel mercato immobiliare sono state rilevate proposte di vendita di unità abitative in Cittiglio di tipologia simile al prezzo a m<sup>2</sup> di circa € 900,00 ed € 1.200,00.

Considerata l'ubicazione in fregio a strada verso Laveno Mombello, la tipologia del complesso ove sono ubicate le unità, lo stato d'uso e la vetustà dello stabile, si attribuisce valore a m<sup>2</sup> di € 1.00,00.

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 corpo: Lotto 002****C - D**

Stima sintetica comparativa parametrica

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale lorda circa</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Appartamento ed autorimessa	96	€ 1.000,00	€ 96.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>96</b>	<b>€ 1.000,00</b>	<b>€ 96.000,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 96.000,00
Valore corpo	€ 96.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 96.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 96.000,00

**Riepilogo:**

	<b>Immobile</b>	<b>Superficie commerciale Lorda circa</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
C - D	Appartamento ed autorimessa	96	€ 1.000,00	<b>€ 96.000,00</b>
				<b>Totale € 96.000,00</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:	- € 4.800,00
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:	€ 00,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Pendenze Condominiali:	- € 1.014,00



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

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

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

**Arrot. € 90.184,00**

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%, pertanto:

€ 0,00

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

**€ 90.000,00**

Nel seguito foto di esterno e quattro di interni.

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

Con osservanza  
Varese, 9 febbraio 2023

L'Esperto nominato

Nel seguito quattro foto di esterni del fabbricato e quattro di interni

Al termine dell'elaborato peritale si allegano i seguenti documenti:

**Allegato G** Schede catastali in atti al NCEU del 3 luglio 2003 estratte dallo scrivente in data 31 agosto 2022, visura catastale estratta dallo scrivente in data 31 agosto 2022, elaborato planimetrico ed elenco subaltemi, estratto di mappa

**Allegato H** Verbale di sopralluogo

**Allegato I** Ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetico + 2 note - aggiornata alla data 31 agosto 2022

**Allegato L** Mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta

**Allegato M** Copia dell'atto di acquisto reperita dallo scrivente presso il Notaio dott. Giuseppe Tedone e nota di trascrizione estratta dallo scrivente

**Allegato N** Quattro note di trascrizioni dei titoli estratte dallo scrivente

**Allegato O** Istanza accesso atti edilizi; mail di risposta del comune, mail di invio; parte dei grafici di progetto

Invio della perizia alle parti





---

**Tribunale di Varese**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

Con Intervento

contro:

N° Gen. Rep. 28/2022  
Riunita alla 146/2023

Giudice Delle Esecuzioni:  
Dott. GIACOMO PURICELLI

**PRIMO SUPPLEMENTO PERITALE PER BENE COMUNE NON CENSIBILE  
MAPPALE 8210 ALL'IMMOBILE IN LAVENO MOMBELLO LOTTO 1**

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



Nella perizia redatta dal sottoscritto esperto in data 9 febbraio 2023, per quanto riguarda l'immobile di cui al Lotto 1 – fabbricato in Laveno Mombello via Marino 31 mappali 8209 sub. 1 e 8209 sub. 2 - è stato scritto tra l'altro quanto segue.

Immobile al quale compete la quota di un ottavo della particella di terreno adibita a strada descritta a Catasto Fabbricati Sezione MO Foglio 7 particella 8210 – Bene comune non censibile – Partita speciale A, descritta in elaborato planimetrico in data 6 ottobre 2009 protocollo VA0311935, così definita in elenco subalterni: Comune Laveno Mombello Sezione MO Foglio 7 particella 8210 Tipo Mappale 283750 del 15/09/2009 via Marino snc Piani T – Bene non censibile comune ai mappali 8202, 8203, 8204, 8205, 8206, 8207, 8208, 8209, (area manovra e parcheggio comune).

Nell'udienza del 17 ottobre 2023 il sottoscritto esperto ha riferito che nel suo elaborato il valore del compendio oggetto di pignoramento è stato determinato considerando anche la quota della strada d'accesso pignorata nella nuova procedura introdotta dalla precedente. Il Giudice ha disposto che il perito integri il suo elaborato con i necessari riferimenti al nuovo pignoramento e dispone che, dopo il deposito del nuovo elaborato peritale, il delegato proceda con le operazioni di vendita.

Particella di terreno adibita a strada per l'accesso ai frontisti immobili, a Catasto Fabbricati descritta "Bene non censibile comune ai mappali 8202, 8203, 8204, 8205, 8206, 8207, 8208, 8209 (Area manovra e parcheggio comune)" in comproprietà per la quota di 99/800 della s...  
ela e per 1/800 di S...

Risulta descritta a Catasto Terreni del comune di Laveno Mombello sezione censuaria Mombello Lago Maggiore Foglio Logico 9 mappale 8210 Ente Urbano della superficie di Are 7,90.

Coerenze secondo la mappa di Catasto Terreni partendo da nord: mappali 8203, 8204, 8205, 8206, 8207, 8208, 8209, 8442, 6633, 8942, 4039, 8063, 8048, 7810, 8202.

Il nuovo pignoramento è stato trascritto a Varese in data 25 settembre 2023 ai numeri 18593/13277 – mappale 8210 Ente Urbano in Laveno Mombello della superficie di Are 7,90, a favore ...  
spa per la quota di 100/800 e contro ... per la quota di 99/800 e ... per la quota di 1/800.

A seguito di richiesta il comune di Laveno Mombello ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica, che riporta per il mappale 8210 Foglio 9 (mappa foglio 7) di Mombello Destinazione: in zona TdE – Tessuto dell'Espansione, con indice di edificabilità pari a 0,50 mc/mq.  
Medesima destinazione dei fabbricati nei confronti dei quali è asservito.

Nella perizia al riguardo di asservimento urbanistico è stato riportato quanto segue. Atto in data 23 novembre 2012 repertorio 39135/32293 del dott. ...  
trascritto a Varese il 29 novembre 2012 ai numeri 19492/13509 col quale, unitamente agli altri proprietari di immobili nel contesto, i signori



titolare della quota di 8/6400 e l'altro dichiarata titolare della quota di 792/6400, con gli altri interessati, si sono impegnati irrevocabilmente a cedere gratuitamente e dietro eventuale semplice richiesta scritta inoltrata all'amministrazione comunale, al comune di Laveno Mombello, la strada individuata al catasto terreni del comune di Laveno Mombello, la strada individuata al catasto terreni col mappale 8210. Si sono impegnati altresì, per loro aventi causa, a 1) far constare, il presente atto di obbligo unilaterale in tutti gli atti pubblici di compravendita e/o di trasferimento di altri diritti a qualsiasi titolo, relativo agli immobili aventi per oggetto il complesso residenziale de quo; 2) a riconoscere che l'impegnativa assunta con presente atto si intende irrevocabile per i dichiaranti, ma non impegnativa e vincolante per l'amministrazione comunale di Laveno Mombello. Il mappale 8210 figura descritto a Catasto Terreni con la qualità di Ente Urbano della superficie Are 7,90 ed a catasto fabbricati in Elaborato Planimetrico come Bene Comune Non Censibile comune ai mappali 8203, 8204, 8205, 8206, 8207, 8208, 8209 (area di manovra e parcheggio comune).

Si rileva che trattasi di particella di terreno destinata a strada di accesso, spazi di manovra e parcheggio dei fabbricati dei quali costituisce bene comune.

Anche se di attuale proprietà privata, trattasi di strada di uso pubblico - via Marino - che deve essere ceduta gratuitamente al comune di Laveno Mombello.

Nello specifico il suo valore pro quota deve considerarsi compreso in quello attribuito al fabbricato. Per cui non si espone alcun valore.

Con osservanza

Varese, 16 novembre 2023

L'Esperto nominato



Si allegano i seguenti documenti:

**Allegato A** Documentazione catastale: elaborato planimetrico, visura catasto fabbricati, visura catasto terreni, estratto di mappa

**Allegato B** Sintetico ipotecario a nome Sterlecchini Diego e nota di trascrizione del pignoramento 18593/13277 del 25 settembre 2023

**Allegato C** Certificato di destinazione urbanistica

FOTO DA GOOGLE MAPS DELLA STRADA OGGETTO DI QUESTO ELABORATO PERITALE

