Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
FINN SPV S.R.L.

contro:
[redacted]

N° Gen. Rep.
142/2024

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott. GIACOMO PURICELLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Abitazione con cantina e Rustico in Cittiglio frazione Vararo

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

Firmato Da: RIBERA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5286db2345dd06fbfff86a96f75b77

INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**
   Bene: via San Bartolomeo 16 - 18 – Cittiglio (fraz. Vararo) – 21033
   Lotto: 001
   Corpo: A - B
   Categoria: Abitazione di tipo rurale [A6]
   Dati Catastali: Sezione VA, Foglio 1, Particella 22 graffata con la 37 sub. 1 – Particella 24
   Categoria: vano ad uso deposito su due piani[C2]
   Dati Catastali: Sezione VA, Foglio 1, Particella 45

2. **Possesso**
   Bene: via San Bartolomeo 16 – 18, Cittiglio (frazione Vararo) - 21033
   Lotto: 001
   Corpo: A – B
   Possesso: Al momento del sopralluogo non abitati ma nella disposizione dell'esecutato.

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**
   Bene: via San Bartolomeo 16 – 18, Cittiglio (frazione Vararo) – 21033
   Lotto: 001
   Corpo: A - B
   Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. **Creditori Iscritti**
   Bene: via San Bartolomeo 16 – 18, Cittiglio (frazione Vararo) - 21033
   Lotto: 001
   Corpo: A - B
   Creditore Procedente: [redacted]
   Creditori Iscritti: Nessuno

5. **Comproprietari non esecutati**
   Bene: via San Bartolomeo 16 – 18, Cittiglio (frazione Vararo) – 21033
   Lotto: 001
   Corpo: A – B
   Comproprietari non esecutati: Nessuno

6. **Misure Penali**
   Beni: via San Bartolomeo 16 – 18, – Cittiglio (frazione Vararo) – 21033
   Lotto: 001
   Corpo: A - B
   Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. **Continuità delle trascrizioni**
   Bene: via San Bartolomeo 16 – 18, Cittiglio (frazione Vararo) – 21033
   Lotto: 001
   Corpo: A – B
   Continuità delle trascrizioni: si

Firmato Da: RIBERA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5286db2345dd06fbfff86a96f75b77

Bene in Cittiglio
Lotto 001
via San Bartolomeo 16 - 18 – Cittiglio (frazione Vararo) – 21033

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 fabbricato a destinazione abitazione su tre piani e cantina distaccata, con accessorio ad uso deposito su due piani nel fronte opposto del cortile, zona periferica e in collina di Cittiglio.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo rurale [A/6] sita in via San Bartolomeo 16 – 18 – Cittiglio - 21033

Abitazione della quale a Catasto Fabbricati non sono presenti planimetrie catastali, formata dalla fusione di due immobili in origine separati, mappali 22 e 24, costituita a piano terra da due locali e un ripostiglio, al primo piano da due vani e balcone, al secondo piano da due vani con bagno e balcone, piani superiori raggiungibili con scale sia interne che esterne poste nei balconi. Nel fronte opposto della corte, cantina al piano interrato accessibile solo da passaggio mappale 35 che si distacca dalla strada.
Composta a piano terra da due vani e un ripostiglio interrato, al centro dei quali vi è scala con unica rampa che porta ad un vano al primo piano adiacente al quale vi è altro vano nel quale si può entrare solo da balcone, scala che porta ad altro vano al secondo piano all'interno del quale vi è un bagno, dal balcone, nel quale vi è un ripostiglio con wc, si entra in altro adiacente vano. A piano terra porzione di corte graffata alla particella 24. L'accesso viene svolto da area cortilizia che si diparte dalla strada, mappale 23 Accessorio della superficie di Are 0,49, comune ai mappali 21, 22 sub. 1, sub. 2. Sub. 3, sub. 4, 24 sub. 1, 24 sub. 2, 25, 32, 38, 961. Al piano interrato, accessibile solo da viottolo sterrato a fondo cieco, distinto nella mappa con la particella 35 che prende corpo dalla strada, vano rustico utilizzato come cantina (mappale 37).

Quota e tipologia del diritto:
- [redacted] **titolare del diritto di piena proprietà per 1/1** in atto di acquisto dichiaratosi di stato civile libero – Codice Fiscale [redacted]

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di FINN SPV S.R.L.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:
[redacted] – Piena proprietà per 1/1

Firmato Da: RIBERA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5286db2345dd06fbfff86a96f75b77

Descrizione:
Comune di Cittiglio

Abitazione di tipo rurale: Foglio 1 Mappale 22 graffato col mappale 37 sub. 1 - **Categoria A/6,** - classe U, consistenza vani 3.5 – rendita € 122,92 – via San Bartolomeo SNC Piano T

Abitazione di tipo rurale: Foglio 1 Mappale 24 - **Categoria A/6,** - classe U, consistenza vani 3.0 – rendita € 105,36 – via San Bartolomeo Piano T - 2

Dati derivanti da:
Per mappale 22 graffato col 37 sub. 1
- Costituzione del 22/03/2017 Pratica n. VA0036072 in atti dal 22/03/2021 Costituzione (n. 455.1/2017)
- Variazione del 23/03/2017 Pratica n. VA0036061 in atti dal 23/03/2017 Soppressione BCNC (n. 6816.1/2017)
- Variazione del 11/05/2015 Pratica n. VA0087392 in atti dal 11/05/2015 G.A.F. Codifica Piano incoerente (n. 47734.1/2015)
- Variazione Modifica di identificativo del 18/02/2011 Pratica n. VA0147188 in atti dal 18/02/2011 Variazione per modifica di identificativo (n. 80630/.2011)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- originario classamento d'ufficio in data 20 marzo 1944

Per mappale 24
- Variazione del 27/03/2012 Pratica n. VA0087469 in atti dal 27/03/2012 Bonifica di identificativo catastale
- impianto meccanografico del 30.06.1987
- originario classamento d'ufficio in data 25 agosto 1953

Le planimetrie catastali non sono presenti agli atti dell'ufficio.

Particella 22 descritta anche a Catasto Terreni di Cittiglio sezione censuaria Vararo Ente Urbano della superficie di Are 0,40 senza redditi
Particella 24, in mappa con parte di corte graffata, descritta anche a Catasto Terreni di Cittiglio sezione censuaria Vararo Ente Urbano della superficie di Are 0,45 senza redditi
Particella 37 descritta anche a Catasto Terreni di Cittiglio sezione censuaria Vararo Ente Urbano della superficie di Are 0,30 senza redditi.

Identificativo Corpo B:

Deposito su due piani [C/2] sita in via San Bartolomeo snc – Cittiglio - 21033

In corpo staccato nel fronte opposto del fabbricato sopra descritto e con accesso dal cortile, un vano rustico con sottostante altro vano rustico al quale si accede da autonomo altro percorso che si diparte dalla strada, particella 35, della superficie di Are 0,45, a Catasto Terreni dichiarato comune ai n. 42 e 45, dal quale si accede sia alla parte interrata del mappale 45 che alla cantina mappale 37 sub. 1.

Vani ad uso deposito: Foglio 1 Mappale 45 - **Categoria C/2,** - classe 5,

Firmato Da: RIBERA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5286db2345dd06fbfff86a96f75b77

consistenza 92 m² Superficie catastale totale 117 m² - rendita € 85,53, via San Bartolomeo n. SNC - piano S1 - T.

Dati derivanti da:
- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- Costituzione del 17/09/1999 in atti dal 17/09/1999 (n. G04609.1/1999)

Planimetria catastale presentata in data 17 settembre 1999 della quale è stata acquisita copia.

Particella 45 descritta anche a Catasto Terreni di Cittiglio sezione censuaria di Vararo Ente Urbano della superficie di Are 0,55 senza redditi

Coerenze a corpo delle particelle 22, 24 e 37 secondo mappa di Catasto Terreni:
Corte mappale 23, mappali 21, 16, 245, 25, 32, 45, 35, 38.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze del vano deposito mappale 45 secondo mappa di Catasto Terreni:
Mappali 32, 44, 232, 42, 35, 37, 24.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Beni immobili ai quali competono tutti i diritti accessi, accessori e pertinenze così come agli stessi spettanti in forza dei titoli di provenienza.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (10 gennaio 2025 e 20 febbraio 2025) l'immobile in oggetto Corpo B mappale 45 è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 17.09.1999 presentata per costituzione. Per quanto riguarda il fabbricato mappale 22 graffato col mappale 37 e mappale 24, agli atti dell'ufficio non sono presenti le planimetrie catastali, per cui si renderà necessaria la presentazione dell'inerente denuncia a Catasto Fabbricati previo inerente specifico rilievo.

(All. A: ultima scheda catastale in atti al NCEU del mappale 45 in data 19.09.1999 estratta dallo scrivente in data 12.10.2024; visure catastali, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:
Nel centro storico di Vararo, frazione di Cittiglio posta in zona di alta collina posta a 725 metri sul livello del mare raggiungibile percorsi circa 5 chilometri di strada provinciale tra i boschi della valle, nel quale non si è rilevata la presenza di attività commerciali, se non attività di ristorazione e la funicolare che porta a Laveno, però alla distanza di circa un chilometro. Non esistono mezzi di trasporto pubblico.

Area urbanistica:
A traffico locale con limitata possibilità di parcheggio.

Principali collegamenti pubblici:

Firmato Da: RIBERA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5286db2345dd06fbfff86a96f75b77

Non esiste collegamento con il sistema di trasporto pubblico.

Servizi offerti dalla zona:
Attività di Ristorazione [redacted] a circa 1 chilometro.

3. STATO DI POSSESSO:
Lotto 001

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 10 gennaio 2025 ad ore 11.00 a seguito di contatti telefonici del Custode Giudiziario con l'esecutato. Per una ulteriore visione dei beni è stato svolto altro accesso il 20 febbraio 2025.
Alle date dei sopralluoghi, sempre alla presenza dell'esecutato, lo 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 gli immobili sono risultati non abitati ma nella disponibilità dell'esecutato.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 25 febbraio 2025 **non** risultano contratti di locazione per le unità in oggetto.

(all. B: Verbale di sopralluogo con il custode giudiziario, verbale di sopralluogo del 20 febbraio 2025, richiesta di accesso Agenzia delle Entrate, convocazione, ricevuta del protocollo, risposta in data 28 marzo 2025))

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 11 ottobre 2024 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 3 ottobre 2003 ai numeri 20771/4304,** atto del 24 settembre 2003 repertorio n. 31954 a rogito Notaio dott. Giuseppe Tedone di Laveno Mombello, a favore di [redacted] con sede in Milano codice fiscale [redacted] gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto di questa perizia, a carico dell'esecutato.

Firmato Da: RIBERA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5286db2345dd06fbfff86a96f75b77

Importo capitale € 70.000,00
Importo complessivo € 105.000,00
Tasso interesse annuo 3,1%
Durata anni 21.
A margine della nota sono presenti annotazioni relative ai patti del mutuo

Ipoteca rinnovata in data 27 settembre 2023 ai numeri 18774/2597
A margine della nota è riportata annotazione. Si rinnova a favore di [redacted]Gli immobili al quadro "B" risultano identificati con i dati catastali vigenti al momento dell'iscrizione del 2003.

U ***4.2.2 Pignoramenti:***

- **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 30 agosto 2024 repertorio 2814 Unep del Tribunale di Varese **trascritto a Varese il 2 ottobre 2024 ai numeri 18536/13634** promosso da [redacted]con sede in Milano codice fiscale [redacted] contro l'esecutato sig. [redacted], gravante sulla piena proprietà degli immobili in oggetto, correttamente identificati.
  Pignoramento eseguito per la somma di euro 30.520,59.
  Nel quadro D della nota è precisato che si trascrive in presente pignoramento, promosso da[redacted] (codice fiscale [redacted]), rappresentata da [redacted] (codice fiscale [redacted]).

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 11 ottobre 2024)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:
Beni immobili che non parte di condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: / Nulla

Attestazione Prestazione Energetica:
Non presente agli atti

Avvertenze ulteriori:
5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri
Unità che non sono poste in condominio.

Firmato Da: RIBERA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5286db2345dd06fbfff86a96f75b77

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 11 ottobre 2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato sig. [redacted], in atto dichiaratosi di stato civile libero, con atto di compravendita a rogito Notaio dott. Giuseppe Tedone di Laveno Mombello in data 23 settembre 2003, repertorio 31953/11042 da [redacted] codice fiscale [redacted] **trascritto a Varese in data 3 ottobre 2003 ai numeri 20770/13133.**

  In atto si legge quanto segue *"La signora [redacted] vende al signor [redacted] che acquista, la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari poste in Cittiglio, località Vararo, alla via San Bartolomeo n. snc, e precisamente: a) porzione di fabbricato urbano composta di cantina al piano seminterrato, un vano al piano terra, un vano al piano primo ed un vano al secondo piano censita nel N.C.E.U. alla sezione Vararo, foglio 3, mappale 22 aggraffato al mappale 37 subalterno 1, via San Bartolomeo n. snc, categoria A6, classe U, vani 3,5, RC Euro 122,92, e nel N.C.T. al foglio logico 9 – foglio catastale 3, mappale 22 sub. 1 porz. Rur fp; mappale 22 sub. 3, porz. Rur fp; b) porzione di fabbricato urbano disposto su tre piani, composta di un vano per ciascun piano, censita nel N.C.E.U. alla Sezione Vararo, foglio 3, mappale 24 via San Bartolomeo n. snc, piani T-2, categoria A6, classe U, vani 3, RC Euro 105,36; c) Porzione di fabbricato composto di un locale sgombero al piano terra ed un locale sgombero al primo piano, censita nel N.C.E.U. alla sezione Vararo, foglio 1 mappale 45, via San Bartolomeo n. snc, piano S1-T, categoria C2, classe 5, mq 92, RC Euro 85,53 e nel N.C.T. alla sezione Vararo, foglio logico 9 – foglio catastale 1, mappale 45 Fabbricato Rurale di ettari 0.00.55. Confini in contorno in un sol corpo: mappali numero. 245, 25, 32, 44, 48, 42, 35, 37, 23, 21, 15. Ai sensi e per gli effetti di quanto dispone la legge 28.2.1985 n. 47 la parte venditrice, edotta delle sanzioni di cui all'articolo 76 del T.U. 445/2000, attesta che la costruzione di quanto oggetto del presente atto risulta iniziata in data anteriore al primo settembre 1967. La parte venditrice, inoltre, garantisce la piena conformità di quanto trasferito con il presente atto alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti disposizioni urbanistiche. Nella vendita sono compresi tutti i diritti, accessori, accessioni e pertinenze così come spettanti alla Parte venditrice in forza dei titoli di provenienza e del possesso.*
  Prezzo Convenuto € 34.000,00.

  Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue:
  PER GLI IMMOBILI DA 1 A 1 DELL'UNITA' NEGOZIALE 1 NON RISULTANO VOLTURATI IN CATASTO I SEGUENTI ATTI: 1) VOLTURA ATTO DEN. SUCCESSIONE [redacted] EFFICACE DAL 10/05/1992 REGISTRATO 09/11/1999 A GAVIRATE AL NUMERO 49 VOLUME 00619.

Firmato Da: RIBERA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5286db2345dd06fbfff86a96f75b77

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 RRII e nota di trascrizione estratta dallo scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (antecedenti il ventennio):

- Alla signora [redacted] beni immobili così pervenuti:
- Successione legittima di [redacted], deceduto a [redacted], denuncia di successione registrata a Gavirate il 30 novembre 1990 al n. 38 volume 547, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il data 15 dicembre 1990 ai numeri 16352/11905 quota di un mezzo del mappale 22 e dei mappali 22 sub. 1 e 22 sub. 3 e 45 del Nuovo Catasto Terreni, rilevato che la nota di trascrizione non riporta il numero 37 sub. 2 aggraffato al mappale 22. Eredi la moglie [redacted] e la figlia [redacted]
- Non risulta trascritta accettazione di eredità.
- Successione legittima di [redacted], deceduta il [redacted], denuncia di successione registrata a Gavirate il giorno 9 novembre 1999 al n. 49 volume 619, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 2 marzo 2002 ai numeri 3935/2676 con dichiarata la quota di 3/4 dei mappali 22 aggraffato al mappale 37 sub. 1 e 45 del N.C.E.U. e dei mappali numero 22 sub. 1 e 22 sub. 3 del N.C.T. e l'intero del mappale numero 24 del N.C.E.U.
- Accettazione tacita di eredità trascritta a Varese in data 17 ottobre 2003 ai numeri 22173/13903 in dipendenza dell'atto 23 settembre 2003 repertorio 31953 del dott. Giuseppe Tedone.

(all. E: note di trascrizioni estratte dallo scrivente)

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanza accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Cittiglio in data 14 novembre 2024 con la seguente richiesta.

Per esecuzione immobiliare r.g. 142 2024 Tribunale di Varese Giudice dott. Giacomo Puricelli, sono stato nominato per la valutazione di tre unità immobiliari in Cittiglio sezione Vararo via San Bartolomeo mappali 24 – 45 – 22 graffato col 37/1 di attuale proprietà del [redacted]. Il quesito chiede di accertare i dati di costruzione degli immobili (che da visione esterna appaiono assai vetusti). L'atto di compravendita dott. Tedone in data 23 settembre 2003 riporta costruzioni antecedenti 1° settembre 1967. Purtroppo a Catasto Fabbricati vi è solo la planimetria dell'unità mappale 45 presentata in data 17 settembre 1999 dal geom. [redacted].

Ho la necessità di ricerca negli elenchi delle pratiche edilizie ai seguenti

Firmato Da: RIBERA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5286db2345dd06fbfff86a96f75b77

nominativi.

[redacted] proprietario dal 23 settembre 2003; Precedente proprietaria [redacted] dal 3 febbraio 1990 al 23 settembre 2003 che li aveva ereditati da [redacted] deceduto il [redacted] e [redacted] deceduta il [redacted]. Nel caso non fossero reperite pratiche edilizie ai sopra indicati nominatici per gli immobili sopra indicati chiedo un contatto.

In data 19 novembre 2024 l'Ufficio Tecnico del comune di Cittiglio ha trasmesso documentazione con la seguente comunicazione.

Si allegano le pratiche reperite agli atti dell'ente, precisando che non ve ne sono altre.

Dall'esame della documentazione trasmessa è risultata unicamente:

Nulla Osta in data 17 novembre 1964 protocollo 3304 rilasciata al sig. [redacted] per l'esecuzione di posa di scale esterne in sostituzione delle vecchie in legno e pericolanti, dei balconi in sostituzione dei vecchi in legno cedenti e pericolanti, inoltre l'erezione di un tavolato per la formazione di un piccolo ripostiglio sul balcone. Il grafico di progetto rappresenta mappa con evidenziata la particella corrispondente al mappale 22 nel quale effettivamente è risultata la presenza di scala e balconi e di un piccolo ripostiglio al secondo piano nel quale ora vi è un wc.

In realtà i due mappali 22 e 24 ora risultano essere stati fusi in unica unità immobiliare composta da due vani tra loro uniti al piano terra, con ripostiglio nel quale si entra dal vano nel mappale 24 che però è posto nel sottosuolo dell'adiacente mappale 245 di terzi, scala interna conduce a un vano al primo piano e dal balcone si accede ad altro vano, altra scala interna conduce a locale al secondo piano, nel quale vi è un bagno di più recente realizzazione, ed altro vano adiacente al quale si accede dal balcone nel quale vi è un piccolo accessorio con wc.

Sarà pertanto necessario presentare sanatoria edilizia per la relativa regolarizzazione dei lavori eseguiti in assenza di permesso edilizio.

(allegati sotto F: istanza accesso atti edilizi del comune di Cittiglio, risposta del comune, Nulla Osta 17 settembre 1964 con grafico di progetto).

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (10 gennaio 2025 e 20 febbraio 2025) l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra, in quanto le particelle 22 e 24 per la parte al piano terra sono state fuse e le scale interne collegano i tre piani. Inoltre in un vano al secondo piano è stato realizzato un bagno per il quale non vi è disimpegno, pertanto da regolarizzare anche in termini igienico sanitari.
Dovrà essere presentata inerente sanatoria per la quale compresa sanzione urbanistica, diritti comunali, compenso per il tecnico, accessori si ipotizza spesa di circa 3.500,00 €.
Per le particelle 22, 24 e 37 sub. 1, che allo stato attuale formano unico immobile, non vi sono planimetrie catastali, per cui dovrà essere presentata inerente denuncia Docfa a Catasto Fabbricati, previo mirato e specifico rilievo, non eseguibile dalla semplice visione che è stata ora svolta, in quanto il

Firmato Da: RIBERA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5286db2345dd06fbfff86a96f75b77

mappale 22 in mappa è rappresentato con angolo di nord ovest rientrante, mentre il vano interno visionato ha forma quadrata, e dalla parete interna del mappale 24 una apertura immette in vano deposito con soffitto a volta, di presumibile secolare costruzione. della profondità di circa tre metri, e larghezza di circa due metri, che presumibilmente non è parte di tale mappale 24. Per cui sarò da valutare attentamente se è da inserire nella planimetria da redigere oppure da omettere. In tal caso con chiusura del vano della porta di ingresso.
Per tale attività si ipotizza spesa complessiva, compenso per il tecnico, accessori, diritti d'ufficio di complessivi € 1.500,00.

Identificativo corpo: B

Vani deposito di vecchia costruzione per i quali non esiste pratica edilizia a causa dell'evidente vetustà. Risulta essere stata dichiarata a Catasto Fabbricati con planimetria. Al momento nessuna pratica sia urbanistica che catastale dovrà essere eseguita.

Secondo il vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Cittiglio immobili ubicati in zona definita Nuclei di Antica Formazione disciplinata dall'articolo 22 delle Norme Tecniche di Attuazione. Ambiti che comprendono le parti del territorio comunale per le quali il PGT riconosce la valenza dell'insediamento quale Nucleo di Antica Formazione, ai sensi del comma 2° articolo 10 della Legge Regionale 12/2005, in tali zone il PGT ha finalità di salvaguardia dei valori ambientali, artistici e di recupero del patrimonio edilizio esistente, mediante interventi rivolti al restauro, alla conservazione, al risanamento ed alla miglior utilizzazione del patrimonio stesso.

Descrizione: di cui al punto A – B

Beni immobili posti nel centro storico di Vararo, frazione di Cittiglio, posta in zona di collina all'altitudine di circa 725 metri. Vi si accede da via San Bartolomeo, dalla quale si distaccano percorsi sterrati che conducono agli stessi. Al fabbricato punto A si accede dall'area cortilizia mappale 23 che prende corpo dalla strada, ed è costituito dalla fusione del mappale 22, al civico 18, con il mappale 24, civico 16. Si eleva ai piani terra, primo e secondo con balconi ai piani primo e secondo dell'intera lunghezza su corte degli stessi con rampe di scale ricavate nel loro interno. I due vani a piano terra sono tra di loro uniti con una apertura nel muro divisorio, nella parte mappale 22 vi è scala ad unica rampa che porta in vano al primo piano nel quale vi è altra scala sempre ad unica rampa che conduce a soprastante vano al secondo piano. L'accesso ai due confinanti vani ai piani primo e secondo avviene dai balconi. In una parete interna del vano a piano terra mappale 24 da una porta si accede a vano ripostiglio / cantina con soffitto a volta; nel vano al secondo piano raggiungibile dalla scala vi è un bagno, privo di disimpegno, con wc, bidet, doccia e lavandino; nel balcone al secondo piano vi è un piccolo ripostiglio con wc. Scale interne pavimentate in piastrelle di ceramica. Balconi e scale esterne in calcestruzzo con ringhiera in metallo. A piano terra davanti al mappale 24 vi è parte di corte esclusiva dalla quale si entra nel piano superiore del fabbricato punto B costituito da un vecchio vano deposito con antistante spazio di ingresso,

Firmato Da: RIBERA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5286db2345dd06fbfff86a96f75b77

che si è presentato costituito dalla vecchia struttura muraria, copertura a tetto e porte di ingresso di legno. Alla parte sottostante, costituita da unico vano, si accede dal viottolo mappale 35 che si diparte sempre da via San Bartolomeo.
La cantina mappale 37 sub. 1 è raggiungibile dal medesimo percorso di accesso all'interrato del mappale 45 che si diparte da strada. Vecchia e rustica porzione immobiliare, con antistante piccolo spazio presumibilmente in parte esclusivo, al di sopra della quale vi è l'unità 37 sub. 2 di proprietà di terzi, posta di fronte al fabbricato principale prima descritto.
Fabbricati tutti di centenaria originaria costruzione. In quello punto A sono stati eseguiti negli anni sessanta del secolo scorso lavori per la sostituzione dei balconi e scale esterne realizzati in cemento armato, che presumibilmente hanno anche potuto interessare i vani interni per la formazione delle rampe di scala interna.
Presenta serramenti in legno, pavimenti in graniglia e ceramica nel bagno, alcuni vani con soffitti in vecchia struttura di legno, tetto a due falde. Presenza di impianti idrico, elettrico e gas, al momento dichiarati non collegati. In un vano a piano terra civico 18 vi è caldaia, dichiarata al momento non funzionante ed apparsa di posa non recente, con la presenza di termosifoni.

Fabbricato corpo A
Altezze interne, tenuto conto dei solai in legno ai piani primo e secondo.
piano terra metri 2,78; piano primo un vano metri 2,17 e altro vano metri 2,01, piano secondo un vano metri 2,20 e altro vano metri 2,34.
Superficie mappale 22 m² 40; del mappale 24 m² 45. Superficie complessiva di ogni piano, considerate quelle interne rilevate e i muri perimetrali larghi circa 55 cm, come quello misurato a piano terra, di circa m² 60. Piano primo e piano secondo, meno il vano scala considerato una sola volta e della superficie di circa 4 m², m² 56. Ripostiglio a piano terra della superficie di circa 10 m². Balconi su due piani della complessiva superficie di circa 20 m². Cantina mappale 37 sub. 1 della superficie di circa 30 m².

Fabbricato corpo B
Parte al piano terra con accesso dalla corte unita al mappale 24, si presenta completamente allo stato rustico, privo di pavimenti, serramenti, intonaci, e con la parte al sottostante piano con presumibile antistante spazio esclusivo.
Altezze medie del piano definito primo con accesso dalla corte metri 3,10 e del sottostante piano definito terra metri 2,85.
Superficie catastale del mappale 45 a Catasto Terreni m² 55. Superficie catastale dell'unità m² 117.

Vararo è una frazione di Cittiglio posta in alta collina, raggiungibile da strada provinciale immersa nei boschi della collina con numerosi tornanti ed alla distanza di circa cinque chilometri, in parte frequentata nei mesi estivi per la visione panoramica dei sottostanti luoghi. Non sono stati visionati servizi ed attività in loco, se non un conosciuto ristorante a circa un chilometro.

Caratteristiche descrittive:
Internamente l'immobile punto A dal sommario esame a semplice vista, si

Firmato Da: RIBERA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5286db2345dd06fbfff86a96f75b77

presenta in uno stato di manutenzione che per essere abitato necessita di interventi di manutenzione generale ed ai serramenti servizi ed impianti.
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):	Parte rasati e parte in legno
Pareti (interne):	intonacate e tinteggiate
Rivestimento (componente edilizia):	Rivestimento in ceramica Ubicazione: bagni condizione: normali
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di graniglia Condizioni: normali
Infissi esterni:	legno con vetro semplice condizioni: da sistemare
Infissi interni:	legno condizioni: da sistemare
Porte di primo ingresso:	legno con vetro condizioni: da sistemare
Impianti:	
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia ed esterni 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):	tipologia: autonomo – con caldaia murale a gas in cucina al momento non operativa Certificazioni: non rinvenute
Termico (impianto):	tipologia: autonomo Al momento non operativo Certificazioni: non rinvenute
Allarme (impianto):	Non presente
TV:	
Citofono (impianto):	Non presente

Firmato Da: RIBERA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5286db2345dd06fbfff86a96f75b77

Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia): Vetusto intonaco

Atrio e parti comuni (componente edilizia): Non esistente

Portone di ingresso: Legno con vetro
condizioni: da sistemare

Portineria Non presente

Ascensore (impianto): Non presente

Stato di conservazione interna del bene:

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: Con necessità di manutenzioni. Buono

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), tenuto conto delle altezze interne piano primo di metri 2,17 e metri 2,01 e del secondo piano di metri 2,20 e metri 2,34, come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda Circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Corpo A Abitazione	Piano terra	60	100%	60,00
Corpo A Abitazione	Piano primo	56	0,75	42,00
Corpo A Abitazione	Piano secondo	56	0,75	42,00
Ripostiglio Cantina	sup lorda di pavimento	10	25%	2.50
Balconi	sup lorda di pavimento	20	30%	6,00
Cantina mapp. 37/1	Sup. Lorda di pavimento	30	25%	7,50
Area esterna	Cortile	20	5%	1,00
Corpo B Mappale 45	Superficie lorda di pavimento	117	25%	29,00
TOTALE		349		**190,00**

*****

Firmato Da: RIBERA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5286db2345dd06fbfff86a96f75b77

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:
    - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2023 – Camera di Commercio di Varese che per immobili da ristrutturare in Cittiglio riporta valore a m² da € 400,00 a € 650,00;
    - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2024 per abitazioni civili in Vararo di Cittiglio riporta valori a m² da € 860,00 a € 1.050,00.
    - Da ricerche nel mercato immobiliare locale sono risultate proposte di vendita di un fabbricato di abitazione di tipologia e consistenza similare al prezzo di € 550,00 a m²,

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

Firmato Da: RIBERA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5286db2345dd06fbfff86a96f75b77

particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura, tenuto conto dello stato dell'immobile e delle conseguenti manutenzioni agli impianti e serramenti, tenuto conto che un vano al primo piano ed uno al secondo sono accessibili solo dal balcone, tenuto conto delle altezze interne dei piani primo e secondo, tenuto conto delle opere murarie che devono essere eseguite per regolarizzare il bagno al secondo piano, delle semplici, vetuste strutture del magazzino mappale 45 e della cantina mappale 37 sub. 1, di fatto non utilizzabili, si attribuisce il valore medio pubblicato per immobili da ristrutturare di € 525,00 a m².

8.3 Valutazione corpi: Lotto 001

A

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	*Superficie Commerciale lorda circa*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione di tipo rurale, cantina e magazzino	190,00	€ 525,00	€ 99.750,00
TOTALE	**190,00**	€ 525,00	€ 99.750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 99.750,00
Valore corpo	€ 99.750,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 99.750,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 99.750,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie commerciale Lorda circa*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A – B	Cantina e magazzino	190,00	€ 525,00	**€ 99.750,00**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, lo 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 e per gli interventi da eseguire agli impianti ed alla struttura muraria per il bagno al secondo piano e per smaltimento di eventuali materiali inquinanti, un ulteriore 10% per totale 15%.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese per impianti e bagno, condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:	- € 14.962,00

Firmato Da: RIBERA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5286db2345dd06fbfff86a96f75b77

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:	- € 5.000,00
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 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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 79.788,00 **Arrot. € 80.000,00**
Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 0,00%, pertanto:	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 80.000,00**

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 venti fotografie degli immobili.

Con osservanza

Varese, 1° aprile 2025

Geom. Giuseppe Francesco Ribera

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A *ultima scheda catastale in atti al NCEU del mappale 45 in data 19.09.1999 estratta dallo scrivente in data 12.10.2024; visure catastali, estratto di mappa.*
Allegato B *Verbale di sopralluogo con il custode giudiziario, verbale di sopralluogo del 20 febbraio 2025,*

Firmato Da: RIBERA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5286db2345dd06fbfff86a96f75b77

richiesta di accesso Agenzia delle Entrate, convocazione, ricevuta del protocollo, risposta dell'ufficio in data 28 marzo 2025)
Allegato C*: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 11 ottobre 2024*
Allegato D *copia conforme atto di provenienza reperita dallo scrivente presso la conservatoria dei RRII e nota di trascrizione estratta dallo scrivente*
Allegato E *note di trascrizioni estratte dallo scrivente*
Allegato F *istanza accesso atti edilizi del comune di Cittiglio, risposta del comune, Nulla Osta 17 settembre 1964 con grafico di progetto*

Invio perizia alle parti

Firmato Da: RIBERA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5286db2345dd06fbfff86a96f75b77

ESTERNI DEL FABBRICATO ABITAZIONE MAPPALI 22 E 24



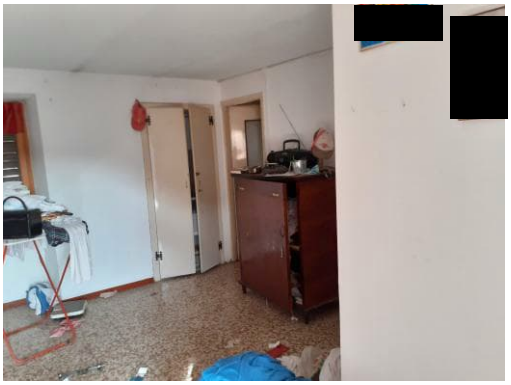



INTERNI DEL FABBRICATO DI ABITAZIONE MAPPALI 22 E 24






Firmato Da: RIBERA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5286db2345dd06fbfff86a96f75b77



CANTINA MAPPALE 37 SUB. 1 E VIOTTOLO DI ACCESSO






Firmato Da: RIBERA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5286db2345dd06fbfff86a96f75b77

DEPOSITO MAPPALR 45






Firmato Da: RIBERA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5286db2345dd06fbfff86a96f75b77