



TRIBUNALE DI VARESE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Rep. Gen. Es.: **66/2024**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa FLAMINIA D'ANGELO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Immobile ad uso LABORATORIO / DEPOSITO ubicato a CITTIGLIO (VA)
con area di pertinenza in Via Giuseppe Garibaldi n. 6, terreni ubicati a
CITTIGLIO (VA) in Via per Mombello s.n.c. e a CITTIGLIO (VA) in Via
Provinciale s.n.c.

Esperto alla stima: Arch. FABIO PEVARELLO

N° iscrizione periti del Tribunale di Varese: 14

N° iscrizione Albo Architetti Provincia di Varese: 1256

Email: pevarello@arpstudio.eu

PEC: fabio.pevarello@archiworldpec.it

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec fabio.pevarello@archiworldpec.it 1/33



PREMESSA

SI SEGNALE CHE PER LA VENDITA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO 001 (CORPI A E B) E' OPPORTUNO PROVVEDERE A NUOVO ACCATASTAMENTO POICHE' SONO STATE RILEVATE DELLE DIFFERENZE TRA QUANTO RILEVATO E QUANTO AGLI ATTI CATASTALI (REALIZZAZIONE DI SOPPALCO, VEDI AL PUNTO 7 DELLA RELAZIONE CHE SEGUE).

IL SOTTOSCRITTO C.T.U. E' DISPONIBILE A SVOLGERE L'INCARICO CHE EVENTUALMENTE SARA' DISPOSTO DAL G.E., L'ONORARIO PROFESSIONALE SARA' PARI A 1.200,00 EURO (COMPRESO SPESE DI REGISTRAZIONE E AL NETTO DI I.V.A. E CONTRIBUTI PREVIDENZIALI) PER LA PREDISPOSIZIONE DI "DOCFA PER VARIAZIONE CATASTALE DI ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA" CON RIFACIMENTO DELLE PLANIMETRIE CATASTALI.

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: Via G. Garibaldi n° 6 – Comune di Cittiglio, Provincia di Varese – CAP: 21033

LOTTO: 001

Corpo: A

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

Dati Catastali: **Sezione CI, Foglio 9, particella 3539, Subalterno 501**

LOTTO: 001

Corpo: B

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

Dati Catastali: **Sezione CI, Foglio 9, particella 3539, Subalterno 502**

LOTTO: 001

Corpo: C

Categoria: Area Urbana [F1]

Dati Catastali: **Sezione CI, Foglio 9, particella 806, Subalterno 503**

Bene: Via per Mombello s.n.c. – Comune di Cittiglio, Provincia di Varese – CAP: 21033

LOTTO: 002

Corpo: A

Categoria: Terreno

Dati Catastali: **Sezione --, Foglio (logico) 9, particella 5624**

Bene: Via Provinciale s.n.c. – Comune di Cittiglio, Provincia di Varese – CAP: 21033

LOTTO: 003

Corpo: A

Categoria: Terreno

Dati Catastali: **Sezione --, Foglio (logico) 9, particella 2705**

2 Possesso

Bene: Via G. Garibaldi n° 6 – Comune di Cittiglio, Provincia di Varese – CAP:

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

2/33

LOTTO: 21033
Corpo: 001
Possesso: A + B + C
Al momento del sopralluogo del 24/10/2024 (vedi verbale di sopralluogo in allegato A) il bene è occupato dall'esecutato [REDACTED], utilizzato per propria attività lavorativa

Bene: Via per Mombello s.n.c. – Comune di Cittiglio, Provincia di Varese – CAP: 21033
LOTTO: 002
Corpo: A
Possesso: **Al momento del sopralluogo del 24/10/2024 (vedi verbale di sopralluogo in allegato A) il bene è occupato dall'esecutato [REDACTED], utilizzato per propria attività lavorativa**

Bene: Via Provinciale s.n.c. – Comune di Cittiglio, Provincia di Varese – CAP: 21033
LOTTO: 003
Corpo: A
Possesso: **Al momento del sopralluogo del 24/10/2024 (vedi verbale di sopralluogo in allegato A) il bene dell'esecutato [REDACTED] non utilizzato per via della difficile accessibilità (vedi descrizione ai punti successivi).**

3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via G. Garibaldi n° 6 – Comune di Cittiglio, Provincia di Varese – CAP: 21033

LOTTO: 001
Corpo: A + B + C
Accessibilità **dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI/NO** (ai principali vani di utilizzo e al WC, il piazzale è in parte sterrato ma con scarsa pendenza e perfettamente lisciato).

Bene: Via per Mombello s.n.c. – Comune di Cittiglio, Provincia di Varese – CAP: 21033

LOTTO: 002
Corpo: A
Accessibilità **dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI/NO** (si tratta di terreno recintato in parte sterrato con accesso da cancello carraio)

Bene: Via Provinciale s.n.c. – Comune di Cittiglio, Provincia di Varese – CAP: 21033

LOTTO: 003
Corpo: A
Accessibilità **dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI/NO** (si tratta di terreno non recintato, incolto, di difficile accessibilità)

4 Creditori iscritti

Bene: Via G. Garibaldi n° 6 – Comune di Cittiglio, Provincia di Varese – CAP: 21033

LOTTO: 001

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
 Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

3/33

Corpo: A
 LOTTO: 001
 Corpo: B
 LOTTO: 001
 Corpo: C
 Bene: Via per Mombello s.n.c. – Comune di Cittiglio, Provincia di Varese – CAP: 21033
 LOTTO: 002
 Corpo: A
 Bene: Via Provinciale s.n.c. – Comune di Cittiglio, Provincia di Varese – CAP: 21033
 LOTTO: 003
 Corpo: A

Creditore
 procedente:
 Creditori
 iscritti:

[REDACTED]

5 Comproprietari non esegutati

Bene: Via G. Garibaldi n° 6 – Comune di Cittiglio, Provincia di Varese – CAP: 21033
 LOTTO: 001
 Corpo: A
 LOTTO: 001
 Corpo: B
 LOTTO: 001
 Corpo: C

Comproprietari non esegutati:

[REDACTED]

Bene: Via per Mombello s.n.c. – Comune di Cittiglio, Provincia di Varese – CAP: 21033
 LOTTO: 002
 Corpo: A

Comproprietari non esegutati:

[REDACTED]

Bene: Via Provinciale s.n.c. – Comune di Cittiglio, Provincia di Varese – CAP: 21033
 LOTTO: 003
 Corpo: A

Comproprietari non esegutati:

[REDACTED]

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
 Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

4/33

6 Misure penali

Bene: Via G. Garibaldi n° 6 – Comune di Cittiglio, Provincia di Varese – CAP: 21033
LOTTO: 001
Corpo: A
LOTTO: 001
Corpo: B
LOTTO: 001
Corpo: C

Bene: Via per Mombello s.n.c. – Comune di Cittiglio, Provincia di Varese – CAP: 21033
LOTTO: 002
Corpo: A

Bene: Via Provinciale s.n.c. – Comune di Cittiglio, Provincia di Varese – CAP: 21033
LOTTO: 003
Corpo: A

Misure penali: nulla risultante dai RR. II.

7 Continuità delle trascrizioni

Bene: Via G. Garibaldi n° 6 – Comune di Cittiglio, Provincia di Varese – CAP: 21033
LOTTO: 001
Corpo: A
LOTTO: 001
Corpo: B
LOTTO: 001
Corpo: C

Bene: Via per Mombello s.n.c. – Comune di Cittiglio, Provincia di Varese – CAP: 21033
LOTTO: 002
Corpo: A

Bene: Via Provinciale s.n.c. – Comune di Cittiglio, Provincia di Varese – CAP: 21033
LOTTO: 003
Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI/NO

Beni Immobili in CITTIGLIO

Lotto 001

Via G. Garibaldi n° 6 – Comune di Cittiglio, Provincia di Varese – CAP: 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 DI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di due unità immobiliari inserite in fabbricato di un piano fuori terra, isolato ad uso deposito e laboratorio (officina) con servizi igienici ubicata e area di pertinenza, recintata, in fregio a Via G. Garibaldi, con accesso da questa.

Identificativo corpo A:

Laboratori per arti e mestieri [C/3] sito in Via G. Garibaldi n° 6

Unità immobiliare al piano terra di un edificio isolato composta da laboratorio, magazzino, tettoia e cantina.

Quota e tipo di diritto – DATI VALIDI PER CORPO A:

- [REDACTED] nudo proprietario per 1 / 1 in regime di separazione dei beni
- [REDACTED] usufruttuario per 1/2 in regime di comunione dei beni
- [REDACTED] usufruttuaria per 1/2 in regime di comunione dei beni

Identificativo corpo B:

Laboratori per arti e mestieri[C/3] sito in Via G. Garibaldi

Unità immobiliare al piano terra di un edificio isolato composta da vano produzione, deposito, antibagno e bagno.

Quota e tipo di diritto – DATI VALIDI PER CORPO B:

- [REDACTED] nudo proprietario per 1 / 1 in regime di separazione dei beni
- [REDACTED] usufruttuario per 1/2 in regime di comunione dei beni
- [REDACTED] usufruttuaria per 1/2 in regime di comunione dei beni

Identificativo corpo C:

Area urbana [F/1] sito in Via G. Garibaldi s.n.c.

Area pertinenziale delle U.I. corpi A e B sopradescritte con accesso da area di ingresso BCNC (Bene Comune Non Censibile) al mappale 806 sub 501 del C.T. di Cittiglio (vedi allegato C).

Quota e tipologia del diritto – DATI VALIDI PER CORPO C:

- [REDACTED] nudo proprietario per 1 / 1 in regime di separazione dei beni
- [REDACTED] usufruttuario per 1/2 in regime

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

6/33



di comunione dei beni

• [REDACTED] usufruttuaria per 1/2 in regime di comunione dei beni

Pignoramento – DATI VALIDI PER CORPI A+B+C: NUDA PROPRIETA' a favore di [REDACTED]
[REDACTED] SI SEGNALE CHE NEL PIGNORAMENTO TUTTI I DATI CATASTALI SONO INDICATI CORRETTAMENTE.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue – DATI VALIDI PER CORPO A+B+C:
Intestazione:

- [REDACTED]
- [REDACTED] nudo proprietario per 1 / 1 in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] usufruttuario per 1/2 in regime di comunione dei beni
- [REDACTED] usufruttuaria per 1/2 in regime di comunione dei beni

Descrizione – DATI VALIDI PER CORPO A:

- Comune di CITTIGLIO (C751)
- Laboratori per arti e mestieri: Sezione Urbana CI; Foglio 10; Mapp. 3539 Sub 501 – cat. C/3 - classe 4 – consistenza 120 mq – rendita € 161,13 – Via privata G. Garibaldi n. 6 – piano: T – Dati di Superficie: Totale 128 mq

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/01/2016 Pratica n. VA0006674 in atti dal 20/01/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2212.1/2016)
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 20/01/2015 Pratica n. VA0019045 in atti dal 20/01/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 14826.1/2015)
- VARIAZIONE del 28/09/1996 in atti dal 28/09/1996 DIVISIONE RISTRUTTURAZIONE (n. A02319.1/1996)
- Variazione quadro tariffario del 01/01/1992
- COSTITUZIONE del 27/01/1986 in atti dal 01/08/1994 (n. A00015.900/1986)

Coerenze dell'abitazione (corpo A) da Nord, come da scheda e estratto mappa C.T.:

- A.U.I. mappale 806 sub 503 (corpo C), strada privata Via G. Garibaldi, A.U.I. mappale 5481, A.U.I. stesso mappale sub 502 (corpo B) (salvo errori come meglio in fatto).

Informazioni in merito alla conformità catastale

- Alla data del sopralluogo (24/10/2024) l'immobile in oggetto risulta: corrispondente / ~~non corrispondente~~ all'ultima scheda catastale, visura al Catasto Fabbricati del 24/07/2024 protocollo n. VA0170478/2024 in atti dal 20/01/2015; SI SEGNALE CHE NELLA PLANIMETRIA CATASTALE E' ERRONEAMENTE INDICATO COME CONFINANTE IL MAPPALE 908 INVECE CHE IL MAPPALE 806 E NON E' CORRETTO L'ORIENTAMENTO, NORD = OVEST (non influiscono sulla rendita catastale, le correzioni possono essere operate con il semplice rifacimento della planimetria catastale, si veda successivo punto 7.2).

Descrizione – DATI VALIDI PER CORPO B:

- Comune di CITTIGLIO (C751)

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

7/33



- Laboratori per arti e mestieri: Sezione Urbana CI; Foglio 10; Mapp. 3539 Sub 502 – cat. C/3 - classe 4 – consistenza 30 mq – rendita € 40,28 – Via privata G. Garibaldi– piano: T – Dati di Superficie: Totale 40 mq

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 28/09/1996 in atti dal 28/09/1996 DIVISIONE RISTRUTTURAZIONE (n. A02319.1/1996)
- Variazione quadro tariffario del 01/01/1992
- COSTITUZIONE del 27/01/1986 in atti dal 01/08/1994 (n. A00015.900/1986)

Coerenze dell'abitazione (corpo A) da Nord, come da scheda e estratto mappa C.T.:

- A.U.I. mappale 4936, A.U.I. mappale 806 sub 503 (corpo C), A.U.I. stesso mappale sub 501 (corpo A), A.U.I. mappali 5481 e 803 (salvo errori come meglio in fatto).

Informazioni in merito alla conformità catastale

- Alla data del sopralluogo (24/10/2024) l'immobile in oggetto risulta: corrispondente / ~~non corrispondente~~ all'ultima scheda catastale, visura al Catasto Fabbricati del 24/07/2024 protocollo n. VA0170477/2024 in atti dal 28/09/1996; SI SEGNA LA ERRATA TOPONOMASTICA DELLA VIA SENZA NUMERO CIVICO 6 IN VISURA (non influisce sulla rendita catastale, la correzione può essere operata con semplice istanza).

Descrizione – DATI VALIDI PER CORPO C:

- Comune di CITTIGLIO (C751)
- Area urbana: Sezione Urbana CI; Foglio 10; Mapp. 806 Sub 503 – cat. F/1 - consistenza 807 mq – rendita € ---- – Via privata G. Garibaldi n. SNC– piano: T

Dati derivanti da:

- DIVISIONE del 17/10/2022 Pratica n. VA0157194 in atti dal 18/10/2022 NSD n. ENTRATE AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.7285467.17/10/2022 DIVISIONE (n. 157194.1/2022)
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 07/05/1986 in atti dal 28/05/1992 (n. 36/1986)
- Variazione quadro tariffario del 01/01/1992

Coerenze dell'abitazione (corpo A) da Nord, come da scheda e estratto mappa C.T.:

- strada privata Via G. Garibaldi, A.U.I. mappale 3539 sub 501 (corpo A) e sub 502 (corpo B), A.U.I. stesso mappale 806 sub 502 e sub 501 BCNC (salvo errori come meglio in fatto).

Informazioni in merito alla conformità catastale

- Alla data del sopralluogo (24/10/2024) l'immobile in oggetto risulta: corrispondente / ~~non corrispondente~~ all'ultima scheda catastale, visura al Catasto Fabbricati del 24/07/2024 protocollo n. VA0170477/2024 in atti dal 28/09/1996; SI SEGNA LA ERRATA TOPONOMASTICA DELLA VIA SENZA NUMERO CIVICO 6 (non influisce sulla rendita catastale, la correzione può essere operata con semplice istanza).

(Si veda anche allegato "C": ultime schede catastali in atti al Catasto Fabbricati, visure catastali storiche, estratto di mappa catastale).

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona:

Cittiglio è un comune a ovest di Varese, città capoluogo della omonima provincia, prossimo al Lago Maggiore, confine con la regione Piemonte; ha circa 4.000 abitanti e ha una superficie di circa 11 chilometri quadrati per una densità abitativa di circa 340 abitanti per chilometro quadrato. Sorge a 250 metri sopra il livello del mare. Ha una estesa conurbazione che interessa la via Provinciale (Strada Provinciale S.P. n. 394dir), arteria stradale che collega Laveno a Varese, la via Valcuvia che collega Laveno a Luino e le pendici del Monte Cuvignone).

Area Urbanistica:

L'immobile si trova in centro paese, Via Garibaldi si diparte da Via Provinciale, dove ha anche sede il Municipio di Malnate, verso est, in una zona a destinazione prettamente residenziale; il traffico locale è minimo legato all'accesso alle residenze, vi è una scarsa/buona/ottima possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze (50 ml) . La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria con allacciamento fognario esistente; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria (scuola materna, scuola primaria e scuola secondaria di primo grado nel raggio di 1000 ml), scuola secondaria di secondo grado nella vicina Laveno Mombello (a 5 km, servito anche da ferrovia: vedi paragrafo successivo).

Principali collegamenti pubblici:

I collegamenti pubblici con il capoluogo sono garantiti dalla linea ferroviaria Milano-Saronno-Varese-Laveno Mombello della TRENORD, con altri centri (Gavirate, Luino) dagli autobus della FNM Autoservizi, che hanno fermata presso la stazione TRENORD.

Servizi offerti dalla zona:

Ottima la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali nel territorio del Comune e nei comuni contigui (Laveno Mombello, Gemonio, Cocquio Trevisago) a breve distanza (500 m) sono presenti negozi, banche e supermercati, anche locali di intrattenimento, presenti a Laveno Mombello (5 km).

3 STATO DI POSSESSO:

Lotto 001– DATI VALIDI PER CORPI A+B+C:

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo in data 24/10/2024 alle ore 10,00 a seguito di contatti telefonici/riciesta via mail con il Custode Giudiziario (G.I.V.G. di Varese). In tale data, in presenza dell'esecutato [REDACTED] e di un incaricato del Custode G.I.V.G. Varese, 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 (si veda allegato "A").

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato/non occupato dall'/dagli esecutato/esecutati.

(Si veda allegato "A": verbale di sopralluogo)

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Lotto 001– DATI VALIDI PER CORPI A+B+ C:

Dalla documentazione allegata degli atti di causa, implementata dalla acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dal sottoscritto mediante servizio

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

9/33

di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese alla data del 26/07/2024 (rinnovata in data 22/06/2025, nessuna nuova iscrizione risultante), per nominativo 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 provvedimenti d'assegnazione causa coniugale:*
Gli esecutati risultano coniugati, non c'è assegnazione dell'immobile.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
NESSUNO

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
NESSUNA

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

4.2.1 **Iscrizioni:**
NESSUNA.

4.2.2 **Trascrizioni:**
NESSUNA.

4.2.3 **Pignoramenti:**
ATTO GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 04/04/2024 rep. 975 trascritto a VARESE il 29/04/2024 ai nn. Reg. Part. 6019 Reg. Gen. 8190 promosso da [REDACTED] contro l'esecutato Sig. [REDACTED] per la quota in ragione di 1/1 del diritto di NUDA PROPRIETA', gravante sulla proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.
A margine della nota è presente annotazione riferita all'atto di precetto per l'importo di 20.063,65 Euro.

(Si veda anche allegato "B": ispezione Agenzia delle Entrate di Varese Ufficio Provinciale Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - mediante servizio di consultazione telematica - sintetici + note – aggiornata alla data del 14/08/2025)

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001– DATI VALIDI PER CORPI A+B+C:

Spese scadute e altre informazioni "condominiali":

- Le U.I. sono parte di fabbricato isolato e indipendente con area pertinenziale, non ci sono spese condominiali; per l'area BCNC comune lungo via Garibaldi ci sono probabilmente spese di manutenzione della pavimentazione da condividere con altra U.I.

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

L'edificio è stato realizzato in epoca antecedente le normative sul superamento delle barriere architettoniche, poi modificato per funzioni che non necessitavano adeguamento; può essere facilmente reso accessibile con predisposizione di piccola rampa per dislivello gradino ingresso e predisposizione accessori bagno disabili (vedi in documentazione fotografica).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO

Attestazione prestazione energetica: Il fabbricato (Corpi A e B) oggetto di perizia, NON è dotato di impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria e risulta, a seguito di interrogazione al CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale), al momento del sopralluogo, ~~dotato~~ / non dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Avvertenze ulteriori

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri: non ci sono spese condominiali; per l'area BCNC comune lungo via Garibaldi si veda quanto descritto sopra.

**6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
Lotto 001– DATI VALIDI PER CORPI A+B+C:**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementata dal titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese alla data del 10/01/2022 per nominativi ed immobile con estrazione di note si riporta quanto segue:

6.1 Attuali proprietari:

- La NUDA PROPRIETÀ dell'immobile in oggetto è pervenuta all'esecutato Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 di nuda proprietà, per "Atto di trasferimento immobiliare in adempimento di obbligo fiduciario" in data 12/07/2023 rep. 85211/25735 Notaio Ferdinando Cutino in Besozzo **trascritto a Varese in data 20/07/2023 ai numeri Reg. Part. 6019 / Reg. Gen. 8190** da [REDACTED] usufruttuario per $\frac{1}{2}$ e [REDACTED] C.F. GRSRSR41C59B384A usufruttuaria per $\frac{1}{2}$.

(Si veda anche allegato "B": nota di trascrizione estratta dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Varese Ufficio Provinciale Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, copie atti di provenienza)

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

- A [REDACTED] usufruttuario per $\frac{1}{2}$ e [REDACTED] usufruttuaria per $\frac{1}{2}$ gli immobili pervennero per Atto di Compravendita in data 24/12/1992 rep. 32483 Notaio Franco Zito in Gavirate **trascritto a Varese in data 20/01/1993 ai numeri Reg. Part. 781 / Reg. Gen. 964** da [REDACTED]

(Si veda anche allegato "C": visure storiche catastali e allegato "B": copia delle Certificazione Notarile in fascicolo)

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

11/33

7 PRATICHE EDILIZIE:

Lotto 001– DATI VALIDI PER CORPI A+B+C (solo area di pertinenza):

Lo scrivente ha presentato richiesta di accesso agli atti presso il S.U.E. del Comune di Cittiglio in data 11/02/2025, successivamente ha potuto visionare gli atti inviati via pec dal S.U.E. in data 12/03/2025.

Il fabbricato è stato edificato probabilmente ai primi del 1900 ed è stata rintracciata una sola pratica edilizia: la Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. N. 5570 del 14/04/2014 (P.E. n. 166/14 con cui sono state apportate lievi modifiche esterne e manutenzione straordinaria di parte del fabbricato).

Il sottoscritto ha verificato la legittimità della costruzione acquisendo copia dell'impianto catastale del fabbricato (ai sensi dell'art. 9bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.) presso il Servizio Territorio dell'A.d.E. di Varese; in allegato E si può verificare la planimetria catastale risalente al 01/03/1940 (data quindi anteriore alla Legge Urbanistica del 1942).

La SCIA n. 166/14 conferma quindi la consistenza edilizia e le modifiche esterne apportate come allo stato dei luoghi, si rimanda al punto 7.1 per quanto concerne la conformità edilizia.

Si segnala che gli uffici del Comune non hanno rintracciato e trasmesso allo scrivente una pratica edilizia citata in atto del 2023 (vedi allegato B9): la C.E. n. 15 del 09/09/1996 prot. N. 4649 per cambio d'uso con opere.

(Si veda anche allegato "E": istanza di accesso atti edilizi, copie di Nulla Osta / Licenza edilizia / Autorizzazione Edilizia / Concessione Edilizia in sanatoria / Segnalazione Certificata di Inizio Attività con tipi grafici allegati e allegato "D": schemi regolarità edilizia e catastale)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica – catastale:

Alla data del sopralluogo (24/10/2024) l'immobile in oggetto è risultato **corrispondente / non corrispondente** alle planimetrie di progetto della SCIA n. 166/14 per la parte oggetto di questa (tettoia esterna) e **corrispondente / non corrispondente** alla planimetria catastale legittimante del 1940 (vedi sopra).

Le difformità sono solo opere interne, in parte riconducibili a opere di manutenzione straordinaria con realizzazione di antibagno e bagno, muratura di divisione del fabbricato in due U.I. (corpo A e corpo B) e formazione di soppalco nel vano principale del corpo A. E' presente nella parte di cortile a ovest una piccola tettoia precaria non risultante agli atti, in considerazione della esiguità del costo di demolizione rispetto al costo di una pratica edilizia di sanatoria (sanzione + onorario professionale) si considera un importo di 1.000,00 euro per la rimozione della difformità edilizia. E' necessario per la conformazione urbanistico-edilizia procedere quindi ad **aggiornamento tramite procedura di S.C.I.A. c.d. a sanatoria ex art. 36bis, non è possibile indicare un importo (variabile tra 516,00 e 5.164,00 euro – comma 5 lett b) - in funzione dell'aumento del valore venale dell'immobile a cura dell'Agenzia delle Entrate), si può stimare un importo indicativo pari a 2.500,00 euro. Il costo indicativo per onorario professionale della pratica edilizia da presentare è pari a euro 3.000,00.**

Si segnala che parte di quanto descritto sopra, in particolare le opere riconducibili a manutenzione straordinaria con realizzazione di antibagno e bagno, muratura di divisione del fabbricato in due U.I. (corpo A e corpo B) siano state oggetto della pratica edilizia già citata al paragrafo precedente (C.E. n. 15 del 09/09/1996 prot. N. 4649 per cambio d'uso con opere), prova ne sia che la planimetria catastale del sub 502-corpo B

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

12/33

è datata 1996; RIMANGONO VALIDE LE CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA SANATORIA DELLE RESTANTI OPERE IN QUANTO L'EVENTUALE NON-DIFFORMITA' DI QUESTE OPERE E' MINIMA RISPETTO ALLA DIFFORMITA' DEL SOPPALCO DEL SUB 501-CORPO A.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato **corrispondente / non corrispondente** alle ultime scheda catastali in atti al Catasto Fabbricati per parte delle stesse motivazioni sopra esposte (realizzazione del soppalco) e per alcune piccole imprecisioni grafiche. Si deve procedere all'**aggiornamento catastale tramite procedura DOCFA, con costo indicativo euro 1.500,00 per onorario professionale comprensivo di spese catastali.**

(Si veda anche allegato "D": schemi regolarità urbanistico –edilizia e catastale)

Secondo il vigente P.G.T. del Comune di Cittiglio l'immobile oggetto della presente perizia risulta compreso in ambito territoriale "Tessuto Urbano di Completamento" (Art. 23 delle Norme del PdR di P.G.T.) ove sono possibili i seguenti interventi: interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, la demolizione e ricostruzione secondo i parametri indicati in PdR (vedi allegato E); è possibile l'ampliamento "una tantum" secondo precise limitazioni e disposizioni nel caso gli indici e parametri previsti siano già saturati alla "densità edilizia" esistente come probabile nel caso specifico.

(Si veda anche allegato "E": estratti del P.G.T. vigente, di mappa e delle Norme di Attuazione)

Descrizione dell'immobile

Identificativo corpi: A+B+C (solo area di pertinenza):

Le unità in oggetto sono da considerarsi unico edificio con due accessi distinti ma eventualmente collegabili internamente con tettoie e area di pertinenza ad uso esclusivo per eventuale attività, il tutto ubicato in fregio a Via G. Garibaldi con accesso carraio dal civico n. 6 e pedonale dal tratto privato a est della proprietà.

L'unità in oggetto, è stata realizzata con materiali e finiture di medio-alta qualità per l'epoca di realizzazione (primi del 1900, vedi primo accatastamento 1940) ed è stata successivamente mantenuta nel tempo, modificata internamente e adeguata dal punto di vista impiantistico.

Si sviluppa al piano terra e gode di quattro affacci: a Nord sull'area pertinenziale e via Garibaldi, a Est su Via Garibaldi, a Sud e ovest sul cortile proprio delle U.I. corpo A e corpo B.

Al fabbricato si accede da rampa e piazzale in parte sterrato e in parte asfaltato da Via Garibaldi, lato nord, e con gradini da cancelletto pedonale da Via Garibaldi, lato est.

Al momento del sopralluogo è risultata composta: corpo A vano unico laboratorio con soppalco ad uso deposito, tettoia e portico esterno ricovero materiali e mezzi meccanici, piccola cantina; corpo B ingresso, due vani deposito, antibagno e bagno

H. interna corpo A: variabile mt. 7,60 in colmo e mt. 6,00 vano principale; variabile mt. 5,80 in colmo e mt. 4,00 portico; variabile mt. 3,70 – 3,60 tettoia; mt. 3,90 cantina

H. interna corpo B: mt. 3,20.

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

13/33

Le U.I. corpo A e corpo B sviluppano una Superficie lorda complessiva di mq 200 circa (da considerare nel complesso in quanto le destinazioni accessorie dei vani comunque utili per l'attività), il corpo C area pertinenziale ha una superficie catastale (vedi visura in allegato C) pari a 807 mq. Per lo sviluppo della superficie lorda commerciale: vedi paragrafo successivo.

Caratteristiche descrittive dei corpi A+B+C (solo area di pertinenza):

Internamente l'unità immobiliare a destinazione laboratorio artigianale e deposito, da sommario esame a semplice vista, si presenta in cattivo stato di conservazione generale (con alcune eccezioni come i vani del corpo B), necessita opere di manutenzione straordinaria generale.

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

COMPONENTI EDILIZIE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI CORPO A E B:

Plafoni	In legno (perlinatura) a vista (corpo A e tettoia/portico), rasati e tinteggiati (corpo B e cantina). <u>Condizioni: sufficienti</u>
Pareti interne	In muratura, intonacate a civile e tinteggiate Ubicazione: in tutti i locali <u>Condizioni: scarse</u> Rivestimento in piastrelle di ceramica monocottura, sino ad h. 1,60 mt. circa Ubicazione: in antibagno e bagno corpo B <u>Condizioni: buone</u>
Pavimenti interni	Materiale: in battuto di cemento. Ubicazione: in tutti i locali corpo A <u>Condizioni: buone.</u> Materiale: in piastrelle di ceramica monocottura. Ubicazione: in tutti i locali corpo B <u>Condizioni: buone.</u>
Infissi esterni	Tipologia: serramenti fissi, apribili a battente e vasistas in metallo e lega metallica con vetro singolo, portoni in legno; <u>Condizioni: sufficienti</u>
Infissi interni	Tipologia a battente, in legno tamburato (corpo B). <u>Condizioni: buone</u>
Porte di primo ingresso:	VEDI INFISSI ESTERNI <u>Condizioni: sufficienti</u>

COMPONENTI IMPIANTISTICHE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI CORPO A E B:

Elettrico:	Tipologia: sotto traccia Condizioni: a semplice vista "a norma". Dichiarazioni e certificazioni: <u>rinvenute / non rinvenute</u>
------------	---

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

14/33



Idrico: Tipologia: sottotraccia
Alimentazioni: apparecchi sanitari spogliatoio e bagno
Condizioni: a semplice vista "a norma".
Dichiarazioni e certificazioni: rinvenute / non rinvenute

Aria condizionata: NO.

Termico: NO.

Acqua calda sanitaria: Tipologia: autonomo elettrico
Condizioni: a semplice vista "a norma".
Dichiarazioni e certificazioni: rinvenute / non rinvenute

Allarme: NO

TV: NO

Citofono: SI



COMPONENTI EDILIZIE, IMPIANTI E SERVIZI DELLE PARTI ESTERNE:

Rivestimento facciata fabbricato su strada: In muratura, in parte intonacate a civile e tinteggiate
Condizioni: sufficienti

Copertura e manto copertura: Struttura in legno, manto copertura in tegole laterizio
Condizioni: sufficienti

Spazi esterni: Pavimentazione in parte asfalto in parte sterrato/ghiaietto
Condizioni: sufficienti



Stato di conservazione interna del bene:

Sufficienti

Stato di conservazione e manutenzione parti esterne:

Sufficienti, da prevedere una manutenzione generale

(Si veda anche allegato "F" documentazione fotografica dell'immobile con inquadramento e contestualizzazione)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, analizzata tramite interpolazione tra pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente (vedi schema grafico 1.1 in allegato D), comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente secondo il "D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, allegato C", è stata così calcolata:

Corpi A, B e C:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coefficiente	Superficie commerciale lorda circa
Laboratorio artigianale con deposito	Superficie lorda di pavimento	185,85	100 %	185,85

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

15/33



Tettoia	Superficie	15,00	50 %	7,50
Soppalco deposito	Superficie lorda di pavimento	112,30	50 %	56,15
Corpo C: area pertinenziale	Superficie	807,00	10 %	80,70
TOTALE				330,00 Arrotondata p.d.

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 di 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 micro-zona, Borsino Immobiliare di Varese, Siti internet di settore per l'area di Cittiglio;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione Prezzi degli Immobili della Camera di Commercio sulla piazza di Varese e Provincia anno 2024 – Comune di Cittiglio
 - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio – Varese 2° semestre anno 2024 - Comune di Cittiglio

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'Unità Immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale e 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 il sopralluogo visivo effettuato nei

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

16/33

limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione Corpi:

Lotto 001:

A + B + C

Stima sintetica comparativa parametrica:

Destinazione	Superficie commerciale lorda circa mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
Laboratorio artigianale con depositi e area pertinenziale	330,00	€ 400,00	€ 132.000
TOTALE			€ 132.000,00

Stima sintetica comparativa del corpo

€ 132.000,00

Valore del corpo

€ 132.000,00

Valori accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 132.000,00

Valore complessivo diritto e quota

(VEDI PUNTO 8.5.1)

€ ---

Stima sintetica comparativa parametrica:

Attenendosi a quanto richiesto, 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.

8.4 Adeguamenti e correzione della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali

€ -6.600,00

Riduzione del 5% 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 (VEDI PUNTO 8.5.1)

€ ---

Spese tecniche indicative di regolazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente (vedi punto 7.1)

€ -8.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente

€ 0,00

Altri costi:

NESSUNO

€ 0,00

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

17/33

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

Arrotondato

€ 117.400,00

€ 117.400,00

Il sottoscritto, al fine di rispondere al quesito posto dal G.E., segnala che il valore di mercato, nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato sopra determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:

€ 0,00

8.5.1 CALCOLO DEL VALORE DELLA SOLA NUDA PROPRIETA' DELL'ESECUTATO

Lo scrivente ha effettuato il calcolo basandosi sui coefficienti usufrutto aggiornati al 2025 con D.M. 27 dicembre 2024, pubblicato sulla G.U. n. 305 del 31/12/2024. L'usufrutto vitalizio considerato è quello di [REDACTED] di età 84 anni (più giovane del coniuge [REDACTED]):
Valore della piena proprietà = € 117.400,00
Valore dell'usufrutto = € 23.480,00

Valore della nuda proprietà = € 93.920,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "LIBERO" ARROTONDATO:

€ 94.000,00

Beni Immobili in CITTIGLIO (VA)

Lotto 002

Via per Mombello n° SNC – Comune di Cittiglio, Provincia di Varese – CAP: 21033

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

LOTTO 002

1 IDENTIFICAZIONE DI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un terreno in parte recintato, in fregio a Via per Mombello, con accesso da questa attraverso cancello carraio.

Identificativo corpo A:

Terreno sito in Via per Mombello n° S.N.C.

Lotto di terreno in parte recintato, in parte sterrato usato per deposito materiali incoerenti (sabbia, ghiaia, pietrisco e container).

Quota e titolo del diritto – DATI VALIDI PER CORPO A:

- [REDACTED] proprietario per ½ in regime di separazione dei beni

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

18/33

- [REDACTED] proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni

Pignoramento – DATI VALIDI PER CORPO A: PROPRIETA' PER ½ a favore di [REDACTED]
[REDACTED] SI SEGNALE CHE NEL PIGNORAMENTO TUTTI I DATI CATASTALI SONO INDICATI CORRETTAMENTE.

Identificato in Catasto Terreni come segue – DATI VALIDI PER CORPO A:
Intestazione:

- [REDACTED] proprietario per ½ in regime di comunione dei beni;
- [REDACTED] proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni.

Descrizione – DATI VALIDI PER CORPO A:

- Comune di CITTIGLIO (C751)
- **CATASTO TERRENI** - Foglio 9 (logico) ; Mapp. 5624 ; Classamento: -- ; Qualità: PRATO – classe 3 – Superficie 1.800 mq – Reddito dominicale 3,25 euro – Reddito Agrario 3,25 euro;

Dati derivanti da:

- FRAZIONAMENTO del 30/05/1995 in atti dal 14/06/1995 (n. 2540.3/1995)

Coerenze da Nord, come da estratto mappa C.T.:

- mappali 5623,5646,1547, mappale 1546, mappali 2633,1541,5156,1539, Via per Mombello (salvo errori come meglio in fatto).

Informazioni in merito alla conformità catastale

o ---

(Si veda anche allegato "C": visure catastali storiche, estratto di mappa catastale).

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona:

Cittiglio è un comune a ovest di Varese, città capoluogo della omonima provincia, prossimo al Lago Maggiore, confine con la regione Piemonte; ha circa 4.000 abitanti e ha una superficie di circa 11 chilometri quadrati per una densità abitativa di circa 340 abitanti per chilometro quadrato. Sorge a 250 metri sopra il livello del mare. Ha una estesa conurbazione che interessa la via Provinciale (Strada Provinciale S.P. n. 394dir), arteria stradale che collega Laveno a Varese, la via Valcuvia che collega Laveno a Luino, e le pendici del Monte Cuvignone).

Area Urbanistica:

Il terreno si trova in zona periferica a ovest del centro paese, in fregio a Via per Mombello, strada che collega Cittiglio a Laveno Mombello, in una zona prettamente industriale. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria con allacciamento fognario esistente.

Principali collegamenti pubblici:

I collegamenti pubblici con il capoluogo sono garantiti dalla linea ferroviaria Milano-Saronno-Varese-Laveno Mombello della TRENORD, con altri centri (Gavirate, Luino) dagli autobus

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

19/33

della FNM Autoservizi, che hanno fermata presso la stazione TRENORD.

Servizi offerti dalla zona:

Ottima la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali nel territorio del Comune e nei comuni contigui (Laveno Mombello, Gemonio, Cocquio Trevisago) a breve distanza (500 m) sono presenti negozi, banche e supermercati, anche locali di intrattenimento, presenti a Laveno Mombello (5 km).

3 STATO DI POSSESSO:
Lotto 002 – DATI VALIDI PER CORPO A:

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo in data 24/10/2024 alle ore 10,00 a seguito di contatti telefonici/riciesta via mail con il Custode Giudiziario (G.I.V.G. di Varese). In tale data, raggiungendo in modo autonomo i luoghi che sono visibili da luogo pubblico.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato/non occupato dall'/dagli esecutato/esecutati per la sua attività di scavi.

(Si veda allegato "A": verbale di sopralluogo)

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:
Lotto 002– DATI VALIDI PER CORPO A:

Dalla documentazione allegata degli atti di causa, implementata dalla acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dal sottoscritto mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese alla data del 26/07/2024 (rinnovata in data 22/06/2025, nessuna nuova iscrizione risultante), per nominativo 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 provvedimenti d'assegnazione causa coniugale:*
Gli esecutati risultano coniugati, non c'è assegnazione dell'immobile.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
NESSUNO

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Servitu' coattiva per passaggio di collettore stipulata con atto dalla precedente proprietà Andreotti e Salvalaggio trascritto a Varese il 07/07/2002 ai nn. reg. part. 8823 reg. gen. 13269 (vedi in allegato B, ultime pagine).

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

4.2.1 *Iscrizioni:*
NESSUNA.

4.2.2

Trascrizioni:

❖ ATTO AMMINISTRATIVO del 10/06/2002 rep. 9 trascritto a VARESE il 05/07/2002 ai nn. Reg. Part. 8823 Reg. Gen. 13269 a favore di CONSORZIO VOLONTARIO SPONDA ORIENTALE DEL VERBANO di Varese C.F. 95004800124 contro i [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di proprietà in ragione di 1/2 ciascuno, gravante sulla piena proprietà del terreno in oggetto, correttamente identificato.

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

4.2.3

Pignoramenti:

❖ ALTRO ATTO - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE del 27/03/2018 rep. 2851/11719 trascritto a VARESE il 28/03/2018 ai nn. Reg. Part. 813 Reg. Gen. 5907 promosso da AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE di Varese C.F. 13756881002 contro l'esecutato [REDACTED], per la quota di proprietà in ragione di 1/2, gravante sulla piena proprietà del terreno in oggetto, correttamente identificato.

A margine della nota è presente annotazione riferita all'atto di precetto.

❖ ATTO GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 04/04/2024 rep. 975 trascritto a VARESE il 29/04/2024 ai nn. Reg. Part. 6019 Reg. Gen. 8190 promosso da [REDACTED] contro l'esecutato [REDACTED], per la quota in ragione di 1/1 del diritto di NUDA PROPRIETA', gravante sulla proprietà del terreno in oggetto, correttamente identificato.

A margine della nota è presente annotazione riferita all'atto di precetto per l'importo di 20.063,65 Euro.

(Si veda anche allegato "B": ispezione Agenzia delle Entrate di Varese Ufficio Provinciale Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - mediante servizio di consultazione telematica - sintetici + note – aggiornata alla data del 10/01/2022)

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 002 – DATI VALIDI PER CORPO A:

Spese scadute e altre informazioni "condominiali":

Il terreno è isolato e indipendente, non ci sono spese condominiali

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

Trattasi di terreno piano recintato (vedi in documentazione fotografica).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO

Attestazione prestazione energetica: NESSUNO

Avvertenze ulteriori

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri: NESSUNA

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 – Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

21/33



6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
Lotto 002 – DATI VALIDI PER CORPO A:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementata dal titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese alla data del 14/08/2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note si riporta quanto segue:

6.1 Attuali proprietari:

- La proprietà per ½ in regime di separazione dei beni il terreno in oggetto è pervenuta all'esecutato [REDACTED] (altro ½ di proprietà in regime di separazione dei beni [REDACTED] con atto di compravendita in data 20/11/2005 rep. 56062/18865 Notaio Franco Zito in Gavirate **trascritto a Varese in data 12/08/2005 ai numeri Reg. Part. 20306 / Reg. Gen. 35277** dai [REDACTED]

(Si veda anche allegato "B": nota di trascrizione estratta dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Varese Ufficio Provinciale Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, copie atti di provenienza)

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

- Ai [REDACTED] pervennero per Atto di Compravendita in data 26/01/1987 rep. 51632 Notaio Alfonso De Gennaro in Luino **trascritto a Varese in data 14/02/1987 ai numeri Reg. Part. 1768 / Reg. Gen. 2210** da [REDACTED]

(Si veda anche allegato "C": visure storiche catastali e allegato "B", atti, ispezioni ipotecarie e copia delle Certificazione Notarile in fascicolo)

- **Continuità delle trascrizioni: SI / NO**

7 PRATICHE EDILIZIE:

Lotto 001– DATI VALIDI PER CORPI A+B+C (solo area di pertinenza):

Lo scrivente ha presentato richiesta di accesso agli atti presso il S.U.E. del Comune di Cittiglio in data 11/02/2025, successivamente ha potuto visionare gli atti inviati via pec dal S.U.E. in data 12/03/2025.

A nominativo [REDACTED] risulta una Autorizzazione Edilizia per "Lavori di realizzazione accesso carraio, recinzione per con paline e rete e deposito temporaneo di inerti" N. 22 del 16/05/2001 (vedi allegato E).

(Si veda anche allegato "E": istanza di accesso atti edilizi, copie di ~~Nulla Osta / Licenza edilizia / Autorizzazione Edilizia / Concessione Edilizia in sanatoria / Segnalazione Certificata di Inizio Attività con tipi grafici allegati~~)



7.1 Conformità edilizia – urbanistica – catastale:

Alla data del sopralluogo (24/10/2024) l'immobile in oggetto è risultato **corrispondente / non corrispondente** alle planimetrie di progetto della Autorizzazione Edilizia n. 22 del 2001.

Secondo il vigente P.G.T. del Comune di Cittiglio l'immobile oggetto della presente perizia risulta compreso in parte in ambito territoriale "Areali agronaturali agricoli di rilevanza ambientale e paesistica" (Art. 29 delle Norme del PdR di P.G.T.) e in parte in ambito territoriale "Areali agronaturali boscati" (Art. 30 delle Norme del PdR di P.G.T.). Parte dell'area è vincolata dal punto di vista paesaggistico, si rimanda all'allegato G CDU per una più puntuale descrizione dei vincoli e all'allegato E per il riferimento alle norme di PGT.

(Si veda anche allegato "E": estratti del P.G.T. vigente, di mappa e delle Norme di Attuazione e allegato "G" Certificato di Destinazione Urbanistica n. 31/2025)

Descrizione dell'immobile

Identificativo corpo: A

Le unità in oggetto è un terreno recintato in parte ed è utilizzato come deposito di inerti (sabbia, ghiaia, pietrisco), non vi sono particolari caratteristiche, qualità, situazioni da segnalare.

Vi si accede da cancello carraio da Via per Mombello.

Ha una superficie catastale pari a 1.800 mq

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie considerata per la valutazione è la Superficie Catastale in visura (vedi allegato C)

Corpo A

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coefficiente	Superficie commerciale lorda circa
Terreno	Superficie	1.800,00	100 %	1.800,00
TOTALE				1.800,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, delle caratteristiche del terreno, della vincolistica insistente e del fatto che si tratta – comunque – di un terreno in parte recintato, pur se non edificabile.

Pertanto il valore indicato è ragguagliato pari al doppio del Valore Agricolo Medio per la qualità del terreno in relazione a queste considerazioni.

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.

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 – Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

23/33

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona: annunci immobiliari nella micro-zona, Borsino Immobiliare di Varese, Siti internet di settore per l'area di Cittiglio;
- Osservatori del mercato:
 - Valori Agricoli Medi della Provincia di Varese – sito internet : <https://www.provincia.va.it/aree-tematiche/patrimonio-ed-edilizia-scolastica/valori-agricoli-medi>

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà del terreno descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale e intera consistenza; 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 il sopralluogo visivo effettuato nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione Corpi:

Lotto 001:

A

Stima sintetica comparativa parametrica:

Destinazione	Superficie commerciale lorda circa mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
Terreno	1.800,00	€ 10,80	€ 19.440,00
TOTALE			€ 19.440,00

Stima sintetica comparativa del corpo

€ 19.440,00

Valore del corpo

€ 19.440,00

Valori accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 19.440,00

Valore complessivo diritto e quota – PARI A

1/2 PER COMPROPRIETA' CON

€ 9.720,00

8.4 Adeguamenti e correzione della stima:

Riduzione del valore del **5%** per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali

€ ---

Riduzione del **5%** 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

€ - 486,00

Spese tecniche indicative di regolazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente (vedi punto 7.1)

€ 0,00

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

24/33

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente	€ 0,00
Altri costi: NESSUNO	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 9.234,00
€ 9.200,00

Arrotondato

~~Il sottoscritto, al fine di rispondere al quesito posto dal G.E., segnala che il valore di mercato, nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato sopra determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:~~

€ 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "LIBERO":

€ 9.200,00

Beni Immobili in CITTIGLIO (VA)

Lotto 003

Via Provinciale n° SNC – Comune di Cittiglio, Provincia di Varese – CAP: 21033

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

LOTTO 003

1 IDENTIFICAZIONE DI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un terreno non recintato, nei pressi di Via Provinciale (S.P. 394dir Cittiglio – Laveno Mombello), in fregio alla linea ferroviaria Milano-Saronno-Varese-Laveno Mombello della TRENORD e al torrente Boesio, con accesso – non carrabile - da Via per Mombello attraverso strada consorziale e altre proprietà.

Identificativo corpo A:

Terreno sito in Via per Mombello n° S.N.C.

Lotto di terreno non recintato, incolto.

Quota e tipologia del diritto – DATI VALIDI PER CORPO A:

- [REDACTED] proprietario per ½ in regime di separazione dei beni
- [REDACTED] proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni

Pignoramento – DATI VALIDI PER CORPO A: PROPRIETA' PER ½ a favore di [REDACTED]

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

25/33

SI SEGNALE CHE NEL PIGNORAMENTO TUTTI I DATI CATASTALI SONO INDICATI CORRETTAMENTE.

Identificato in Catasto Terreni come segue – DATI VALIDI PER CORPO A:

Intestazione:

- proprietario per ½ in regime di comunione dei beni;
- proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni.

Descrizione – DATI VALIDI PER CORPO A:

- Comune di CITTIGLIO (C751)
- **CATASTO TERRENI** - Foglio 9 (logico) ; Mapp. 2705 ; Classamento: -- ; Qualità: PRATO – classe 3 – Superficie 430 mq – Reddito dominicale 0,78 euro – Reddito Agrario 0,78 euro;

Dati derivanti da:

- ---

Coerenze da Nord, come da estratto mappa C.T.:

- Ferrovia Milano-Saronno-Varese-Laveno Mombello, mappale 1691, mappale 1689, mappale 1685 (salvo errori come meglio in fatto).

Informazioni in merito alla conformità catastale

- ---

(Si veda anche allegato "C": visure catastali storiche, estratto di mappa catastale).

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona:

Cittiglio è un comune a ovest di Varese, città capoluogo della omonima provincia, prossimo al Lago Maggiore, confine con la regione Piemonte; ha circa 4.000 abitanti e ha una superficie di circa 11 chilometri quadrati per una densità abitativa di circa 340 abitanti per chilometro quadrato. Sorge a 250 metri sopra il livello del mare. Ha una estesa conurbazione che interessa la via Provinciale (Strada Provinciale S.P. n. 394dir), arteria stradale che collega Laveno a Varese, la via Valcuvia che collega Laveno a Luino, e le pendici del Monte Cuvignone).

Area Urbanistica:

Il terreno si trova in zona periferica a ovest del centro paese, in fregio a Via per Mombello, strada che collega Cittiglio a Laveno Mombello, in una zona prettamente industriale. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria con allacciamento fognario esistente.

Principali collegamenti pubblici:

I collegamenti pubblici con il capoluogo sono garantiti dalla linea ferroviaria Milano-Saronno-Varese-Laveno Mombello della TRENORD, con altri centri (Gavirate, Luino) dagli autobus della FNM Autoservizi, che hanno fermata presso la stazione TRENORD.

Servizi offerti dalla zona:

Ottima presenza di servizi, attività commerciali e direzionali nel territorio del Comune e nei comuni contigui (Laveno Mombello, Gemonio, Cocquio Trevisago) a breve distanza (500 m) sono presenti negozi, banche e supermercati, anche locali di intrattenimento, presenti a Laveno Mombello (5 km).

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

26/33

3 STATO DI POSSESSO:

Lotto 002 – DATI VALIDI PER CORPO A:

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo in data 24/10/2024 alle ore 10,00 a seguito di contatti telefonici/richiesta via mail con il Custode Giudiziario (G.I.V.G. di Varese). In tale data, raggiungendo in modo autonomo i luoghi che sono visibili da luogo pubblico.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato/~~non occupato~~ dall'/dagli esecutato/~~esecutati~~ per la sua attività di scavi.

(Si veda allegato "A": verbale di sopralluogo)

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Lotto 002 – DATI VALIDI PER CORPO A:

Dalla documentazione allegata degli atti di causa, implementata dalla acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dal sottoscritto mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese alla data del 26/07/2024 (rinnovata in data 22/06/2025, nessuna nuova iscrizione risultante), per nominativo 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 provvedimenti d'assegnazione causa coniugale:
Gli esecutati risultano coniugati, non c'è assegnazione dell'immobile.
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
NESSUNO
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
NESSUNA

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

- 4.2.1 Iscrizioni:
NESSUNA.
- 4.2.2 Trascrizioni:
NESSUNA.
- 4.2.3 Pignoramenti:
❖ ALTRO ATTO - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE del 27/03/2018 rep. 2851/11719 trascritto a VARESE il 28/03/2018 ai nn. Reg. Part. 813 Reg. Gen. 5907 promosso da AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE di Varese C.F. 13756881002 contro l'esecutato Sig. [REDACTED] per la quota di proprietà in ragione di 1/2, gravante sulla piena proprietà del terreno in oggetto,

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

27/33

correttamente identificato.

A margine della nota è presente annotazione riferita all'atto di precetto.

❖ ATTO GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 04/04/2024 rep. 975 trascritto a VARESE il 29/04/2024 ai nn. Reg. Part. 6019 Reg. Gen. 8190 promosso da [REDACTED] contro l'esecutato [REDACTED] per la quota in ragione di 1/1 del diritto di NUDA PROPRIETA', gravante sulla proprietà del terreno in oggetto, correttamente identificato.

A margine della nota è presente annotazione riferita all'atto di precetto per l'importo di 20.063,65 Euro.

(Si veda anche allegato "B": ispezione Agenzia delle Entrate di Varese Ufficio Provinciale Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - mediante servizio di consultazione telematica - sintetici + note – aggiornata alla data del 10/01/2022)

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 002 – DATI VALIDI PER CORPO A:

Spese scadute e altre informazioni "condominiali":

Il terreno è isolato e indipendente, non ci sono spese condominiali

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

Trattasi di terreno piano non recintato (vedi in documentazione fotografica).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO

Attestazione prestazione energetica: NESSUNO

Avvertenze ulteriori

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri: NESSUNA

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Lotto 002 – DATI VALIDI PER CORPO A:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementata dal titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese alla data del 14/08/2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note si riporta quanto segue:

6.1 Attuali proprietari:

- La proprietà per ½ in regime di separazione dei beni il terreno in oggetto è pervenuta all'esecutato Sig. [REDACTED] (altro ½ di proprietà in regime di separazione dei beni Sig.ra [REDACTED] con atto di compravendita in data 23/06/2009 rep. 42519/17/206 Notaio Giuseppe Tedone in Laveno Mombello **trascritto a Varese in data 07/07/2009 ai numeri Reg.**

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

28/33

Part. 7745 / Reg. Gen. 12364 dai

(Si veda anche allegato "B": nota di trascrizione estratta dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Varese Ufficio Provinciale Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, copie atti di provenienza)

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

- Ai Sigg. e pervennero per successione legittima della trascrittA a Varese in data 14/01/2005 ai numeri Reg. Part. 622 / Reg. Gen. 1120.

(Si veda anche allegato "C": visure storiche catastali e allegato "B", atti, ispezioni ipotecarie e copia delle Certificazione Notarile in fascicolo)

- Continuità delle trascrizioni: SI / NO

7 PRATICHE EDILIZIE:

Lotto 001- DATI VALIDI PER CORPI A+B+C (solo area di pertinenza):

Lo scrivente ha presentato richiesta di accesso agli atti presso il S.U.E. del Comune di Cittiglio in data 11/02/2025, successivamente ha potuto visionare gli atti inviati via pec dal S.U.E. in data 12/03/2025.

A nominativo risultano pratiche edilizie anche perché il terreno era ed è inedificabile.

(Si veda anche allegato "E": istanza di accesso atti edilizi, copie di ~~Nulla Osta / Licenza edilizia / Autorizzazione Edilizia / Concessione Edilizia in sanatoria / Segnalazione Certificata di Inizio Attività con tipi grafici allegati~~)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica – catastale:

Alla data del sopralluogo (24/10/2024) l'immobile in oggetto è risultato **corrispondente / non corrispondente** (vedi sopra).

Secondo il vigente P.G.T. del Comune di Cittiglio l'immobile oggetto della presente perizia risulta compreso in ambito territoriale "Areali agronaturali agricoli di rilevanza ambientale e paesistica" (Art. 29 delle Norme del PdR di P.G.T.). Il terreno è parte di area vincolata dal punto di vista paesaggistico, fascia di rispetto stradale e fascia di rispetto ferroviario, si rimanda all'allegato G CDU per una più puntuale descrizione dei vincoli e all'allegato E per il riferimento alle norme di PGT.

(Si veda anche allegato "E": estratti del P.G.T. vigente, di mappa e delle Norme di Attuazione e allegato "G" Certificato di Destinazione Urbanistica n. 31/2025)

Descrizione dell'immobile

Identificativo corpo: A

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

29/33

Le unità in oggetto è un terreno non recintato incolto, non vi sono particolari caratteristiche, qualità, situazioni da segnalare.

Vi si accede – con difficoltà in quanto ultimo tratto occupato dal letto del torrente Boesio (da guardare) - da Via per Mombello attraverso strada consorziale e altre proprietà.

Ha una superficie catastale pari a 430 mq

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie considerata per la valutazione è la Superficie Catastale in visura (vedi allegato C)

Corpo A

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coefficiente	Superficie commerciale lorda circa
Terreno	Superficie	430,00	100 %	430,00
TOTALE				430,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, delle caratteristiche del terreno, della vincolistica insistente e del fatto che si tratta di un terreno non recintato, non edificabile e difficilmente accessibile.

Pertanto il valore indicato è pari al Valore Agricolo Medio, svalutato del 10% per la qualità del terreno in relazione a queste considerazioni.

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 micro-zona, Borsino Immobiliare di Varese, Siti internet di settore per l'area di Cittiglio;
- Osservatori del mercato:
 - Valori Agricoli Medi della Provincia di Varese – sito internet : <https://www.provincia.va.it/aree-tematiche/patrimonio-ed-edilizia-scolastica/valori-agricoli-medi>

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà del terreno descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale e intera consistenza; 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 il sopralluogo visivo effettuato nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione Corpi:

Lotto 001:

A

Stima sintetica comparativa parametrica:

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

30/33

Destinazione	Superficie commerciale lorda circa mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
Terreno	430,00	€ 4,86	€ 2.089,80
TOTALE			€ 2.089,80

Stima sintetica comparativa del corpo

€ 2.089,80

Valore del corpo

€ 2.089,80

Valori accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 2.089,80

Valore complessivo diritto e quota – PARI A

1/2 PER COMPROPRIETA' CON

€ 1.044,90

8.4 Adeguamenti e correzione della stima:

Riduzione del valore del **5%** per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali

€ ---

Riduzione del **5%** 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

€ - 52,25

Spese tecniche indicative di regolazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente (vedi punto 7.1)

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente

€ 0,00

Altri costi:

NESSUNO

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 1.039,65

Arrotondato

€ 1.000,00

Il sottoscritto, al fine di rispondere al quesito posto dal G.E., segnala che il valore di mercato, nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato sopra determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:

€ 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "LIBERO":

€ 1.000,00

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

31/33

8.6 VALUTAZIONE LOTTI - PROSPETTO DI RIEPILOGO:

LOTTO	DESTINAZIONE	Valore complessivo intero €	Valore per diritto / quota di proprietà esecutata €
001	Laboratorio artigianale con depositi e area pertinenziale	€ 117.400,00	€ 94.000,00
002	Terreno	€ 19.440,00	€ 9.200,00
003	Terreno	€ 2.090,00	€ 1.000,00
TOTALE LOTTI		€ 138.930,00	€ 104.200,00

Il sottoscritto ha l'onore di riferire quanto sopra con serena coscienza di avere bene operato al solo scopo di far conoscere al Sig. Giudice la verità
Con osservanza

Varese, 21/08/2025

L'esperto nominato

**Arch. Fabio Pevarello
firmato digitalmente**

Si allegano alla presente i seguenti documenti:

Allegato "A"

Verbale di sopralluogo

Allegato "B"

Atti, ispezione Agenzia delle Entrate di Varese Ufficio Provinciale Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - mediante servizio di consultazione telematica - sintetici + note – aggiornata alla data del 14/08/2025, copia di formalità, copia delle Certificazione Notarile in fascicolo

Allegato "C"

Visure catastali storiche, ultime schede catastali in atti al Catasto Fabbricati, estratti di mappa catastale

Allegato "D"

Schemi regolarità urbanistico-edilizia e catastale

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

32/33

Allegato “E”

istanza di accesso atti edilizi, copie di ~~Nulla Osta~~ / ~~Licenza edilizia~~ / ~~Autorizzazione Edilizia~~ / ~~Concessione Edilizia in sanatoria~~ / Segnalazione Certificata di Inizio Attività con tipi grafici allegati, planimetria catastale di primo impianto (1940), estratti del P.G.T. vigente, di mappa e delle Norme del PdR di PGT

Allegato “F”

documentazione fotografica dell'immobile con inquadramento e contestualizzazione

Allegato “G”

Certificato di destinazione urbanistica per terreni rif. Lotto 002 e Lotto 003

Documentazione comprovante l'invio della relazione peritale alle parti ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. cod. proc. Civ.