
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

n° Gen. Rep. 29/2025

Giudice delle Esecuzioni: dott.ssa Flaminia D'Angelo

LA PERIZIA SI DISTINGUE IN N.2 DIVERSI LOTTI RIPORTATI IN N.2 DISTINTI FASCICOLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1

**Appartamento in Casalzuigno (VA) e
quota indivisa di n.2 piccoli appezzamenti di terreno
via Roma 17**

Esperto alla stima: arch. Laura Pizzi
Email: laurapizzi@studiolgp.com
Pec: laura.pizzi2@archiworldpec.it

PREMESSA DELL'ESPERTO

L'atto di pignoramento è stato presentato per esecuzione immobiliare dei seguenti beni immobili di proprietà della debitrice esecutata:

Unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Immobile n. 1

Comune di Casalzuigno (Codice B921)

Catasto Fabbricati

Sezione urbana CA – foglio 8 – particella 1363 – subalterno 504

Natura A3 – abitazione di tipo economico – consistenza 3,5 vani – via Roma

Immobile n. 2

Comune di Casalzuigno (Codice B921)

Catasto Fabbricati

Sezione urbana CA – foglio 8 – particella 1363 – subalterno 505

Natura A3 – abitazione di tipo economico – consistenza 3,5 vani – via Roma

Unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota 2/5

Immobile n. 1

Comune di Casalzuigno - Casalzuigno - (Codice B921A)

Catasto Terreni

Foglio 9 – particella 3475

Natura T - terreno

Immobile n. 2

Comune di Casalzuigno - Casalzuigno - (Codice B921A)

Catasto Terreni

Foglio 9 – particella 3478

Natura T - terreno

La scrivente CTU precisa che nel seguente elaborato peritale il "Lotto 01", che verrà descritto come risulta da pignoramento, sarà composto dall'intera quota di proprietà dell'immobile residenziale di cui al subalterno 504 e dalla quota di proprietà pari a 1/5 dei due piccoli appezzamenti di terreno (particelle 3475 e 3478) come già assegnata per le altre tre proprietà vendute dalla società debitrice.

L'intera proprietà della debitrice esecutata era composta da n.5 unità residenziali e dai n.2 appezzamenti di terreno per la quota di proprietà pari a 1/1. Dalle ispezioni ventennali risulta che in data 20/03/2008 sono stati venduti a tre diversi proprietari n.3 unità residenziali unitamente alla quota pari a 1/5 di proprietà dei due piccoli appezzamenti di terreno ciascuno.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Roma n. 17 - Casalzuigno (VA) - 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: sezione CA, foglio 8, particella 1363, subalterno 504

Corpo: B

Categoria: prato irriguo

Dati catastali: sezione Casalzuigno, foglio 9, particella 3475

Corpo: C

Categoria: prato irriguo

Dati catastali: sezione Casalzuigno, foglio 9, particella 3478

2. Possesso

Bene: via Roma n. 17 - Casalzuigno (VA) - 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato senza titolo da terzi

Corpo: B - C

Possesso: Non occupato e in stato di abbandono

3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Bene: via Roma n. 17 - Casalzuigno (VA) - 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Corpo: B - C

Accessibilità degli appezzamenti di terreno ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: via Roma n. 17 - Casalzuigno (VA) - 21030

Lotto: 001

Corpo: A - B - C

Creditore Procedente:

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari non esegutati

Bene: via Roma n. 17 - Casalzuigno (VA) - 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non esegutati: nessuno

Corpo: B e C

Comproprietari non esegutati:

() il	–	(C.F.) nata a
() il	–	(C.F.) nato a
() il	–	(C.F.) nato a

6. Misure Penali

Beni: via Roma n. 17 – Casalzuigno (VA) - 21030

Lotto: 001
Corpo: A - B - C
Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Roma n. 17 - Casalzuigno (VA) - 21030
Lotto: 001
Corpo: A - B - C
Continuità delle trascrizioni: nel ventennio si

Beni in Casalzuigno (VA)

Lotto 001

via Roma n. 17 - Casalzuigno (VA) - 21030

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

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità residenziale (appartamento) sviluppata su due livelli (primo e secondo soppalco) ubicata nel Comune di Casalzuigno, via Roma n.17 e di due piccoli appezzamenti di terreno ubicati in vicinanza.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A/3] sita in via Roma n. 17 – Casalzuigno - 21030

Unità residenziale sviluppata su due livelli (piano 1 e 2-soppalco-sottotetto) con cortile a piano terra e vano scala (sub. 501) comuni con altre n.4 unità immobiliari (sub. 502, 503, 505 e 506). L'appartamento è catastalmente composto a piano primo da soggiorno/letto, angolo cottura, bagno con disimpegno, ripostiglio e terrazzo e a piano secondo-sottotetto, con accesso da scala interna, da zona soppalco sottotetto.

Quota e tipologia del diritto corpo A:

- _____ con sede in _____ () titolare del diritto di proprietà per 1/1, C.F. _____.

Pignoramento: quota di 1/1 per il diritto di proprietà a favore di _____ srl con sede a _____, C.F. _____.

Identificato in Catasto Fabbricati (corpo A) come segue:

intestazione:

_____ (C.F. _____) con sede a _____ () - Proprietà per 1/1.

Descrizione (corpo A):

Comune di Casalzuigno (VA)

Abitazione di tipo economico: sezione CA, foglio 8, particella 1363, subalterno 504 – Categoria A/3, classe 7, consistenza 3,5 vani - Rendita euro 216,91 – via Roma SNC, piano 1-2. Superficie catastale totale 80 mq, totale escluse aree scoperte 78 mq.

Dati derivanti da:

- variazione del 14/01/2009, pratica n. VA0007483 in atti dal 14/01/2009, variazione di classamento (n. 511.1/2009)
- variazione del 14/01/2008, pratica n. VA0010953 in atti dal 14/01/2008 per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 592.1/2008) con la quale sono stati soppressi gli originari subalterni 4 e 5.

Coerenze dell'abitazione (corpo A) da nord come da planimetria catastale:

affaccio su via dei Molini, altra unità immobiliare (sub. 505), vano scala comune a tutti i subalterni (sub. 501), affaccio su cortile comune a tutti i subalterni (sub. 501) e via dei Molini.

Unità immobiliare in fabbricato distinto al Catasto Terreni alla sezione Casalzuigno, foglio 9, particella 1363, Ente Urbano di 220 mq.

Informazioni in merito alla conformità catastale (corpo A):

Alla data del sopralluogo (01/07/2025) l'immobile di cui al "corpo A" è risultato non essere conforme alla planimetria catastale in atti al Catasto Fabbricati del 14/01/2008, protocollo n. VA0010953, presentata per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione. Le difformità riscontrate sono riportate al punto 7.1 – pagine 14-15.

Identificativo corpo: B – C

N.2 appezzamenti di terreno [prato irriguo] siti in via Roma/via Arcumeggia - Casalzuigno - 21030

N.2 piccoli appezzamenti di terreno a prato incolto confinanti di cui alle particelle 3475 di 170 mq catastali e 3478 di 70 mq catastali, ubicati in via Roma/via Arcumeggia in prossimità del Ponte delle Marianne.

Quota e tipologia del diritto corpo B - C:

(C.F.) con sede a (), proprietà per 2/5 - (C.F.) nata a () il , proprietà per 1/5 - (C.F.) nato a () il , proprietà per 1/5 - (C.F.) nato a () il , proprietà per 1/5.

Pignoramento: quota di 2/5 per il diritto di proprietà a favore di con sede a , C.F. .

Identificato in Catasto Terreni (corpo B - C) come segue:

intestazione:

(C.F.) con sede a (), proprietà per 2/5 - (C.F.) nata a () il , proprietà per 1/5 - (C.F.) nato a () il proprietà per 1/5 - (C.F.) nato a () il , proprietà per 1/5.

Descrizione (corpo B - C):

Comune di Casalzuigno (VA)

N. 2 appezzamenti di terreno: sezione Casalzuigno, foglio 9:

Corpo B: particella 3475 prato irriguo di classe U, superficie 170 mq – reddito dominicale euro 0,83 reddito agrario euro 0,48.

Dati derivanti da:

- frazionamento del 23/08/2001, pratica n. 306422 in atti dal 23/08/2001 (n. 1744.2/1933). Frazionata particella 3475 di 180 mq con costituzione di particella 3475 di 170 mq e particella 4270 di 10 mq.
- impianto meccanografico del 03/12/1984.

Corpo C: particella 3478 prato irriguo di classe U, superficie 70 mq – reddito dominicale euro 0,34 reddito agrario euro 0,20.

Dati derivanti da:

- frazionamento del 23/08/2001, pratica n. 306422 in atti dal 23/08/2001 (n. 1744.3/1933). Frazionata particella 3478 di 110 mq con costituzione di particella 3478 di 70 mq e particella 4271 di 40 mq
- impianto meccanografico del 03/12/1984.

Coerenze degli appezzamenti di terreno da nord come da estratto di mappa:

- particella 3475 (corpo B): particelle 4270, 3478, 3734, 3473 e 3474;
- particella 3478 (corpo C): particelle 4271, 3734 e 3475.

(all. A: planimetria catastale in atti al Catasto fabbricati del 14/01/2008, elaborato planimetrico con elenco subalterni, visure catastali ed estratto di mappa)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona semiperiferica di Casalzuigno, in prossimità del ponte delle Marianne, della strada provinciale di accesso alla frazione di Arcumeggia (SP 7) e di un parcheggio comunale, raggiungibile dalla strada statale che collega Cittiglio a Luino (SS 394).

Area urbanistica:

A traffico locale in prossimità della strada di accesso alla frazione di Arcumeggia e con possibilità di parcheggio pubblico nelle immediate vicinanze. I beni in oggetto sono ubicati in via Roma, in prossimità della SS 394.

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

Principali collegamenti pubblici:

Il paese di Casalzuigno è collegato con il sistema di trasporto pubblico attraverso servizio autobus Autolinee Varesine linee extraurbane Varese-Cittiglio e

Luino.

Servizi offerti dalla zona:

Attività commerciali lungo la SS 394 di collegamento Cittiglio-Luino, ufficio postale vicino al Municipio e scuola dell'infanzia. Istituti bancari e altre scuole di ordine e grado, attività/centri commerciali presenti nei paesi limitrofi.

Descrizione commerciale:

Per la superficie commerciale, le condizioni di manutenzione e le caratteristiche strutturali ed interne del bene si rimanda alle pagine 16-19.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

La scrivente ha svolto sopralluogo unitamente al custode giudiziario in data 01/07/2025, effettuando accertamenti dello stato dei beni con rilievi visivi e fotografici degli appezzamenti di terreno e visivi, fotografici e metrici, per quanto possibile in quanto interamente arredato e pieno di oggetti, dell'immobile residenziale. L'appartamento di cui al sub. 504 è risultato non essere occupato dall'esecutato ma da terzi (presente un minore) senza titolo mentre gli appezzamenti di terreno si presentavano in stato incolto e non occupati.

(all. B: Verbale di sopralluogo)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione e dalla certificazione notarile in atti implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata in data 06/06/2025 e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese il 9-12-17 settembre 2025 per nominativi ed immobili con elenco formalità e estrazione di note e presso l'Archivio di Stato di Varese il 17 settembre 2025, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Come da atto di compravendita del 23/10/1957, n. repertorio 15814 Notaio Gino Giacosa di Luino, registrato a Gavirate il 11/11/1957 al n. 576 vol. 156 mod I e trascritto a Varese il 20/11/1957 ai nn. 5561/5073, "l'appezzamento di terreno di cui ai mappali 3475 e 3478 è gravato di passo carraio a favore del mappale 3473 lungo il lato sud, e di passaggio di condotta di acqua lungo il lato ovest sul confine tra l'appezzamento ed i mappali 3474 - 3473. Scarica direttamente sulle confinanti vie comunali".

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di mutuo iscritta a Va-

rese il 21/06/2003 ai nn.13495/2746, atto notarile pubblico del 20/06/2003, rep. 111460/9575, Notaio Fortunato Gerbino di Varese, a favore di " " con sede a , C.F. , gravante sulla piena proprietà di due unità residenziali censite nel Comune di Casalzuigno, Catasto Fabbricati, sezione CA, foglio 8, particella 1363 sub. 4 di 6,5 vani, piano T-1 e sub. 5 di 3,5 vani, piano T, natura A4 abitazioni di tipo popolare, via Roma e due terreni censiti nel Comune di Casalzuigno, Catasto Terreni, foglio 9, particella 3475 di 180 mq e 3478 di 110 mq, a carico della debitrice per il diritto di proprietà per quota di 1/1.

Importo capitale euro 255.000,00 - Importo totale euro 510.000,00 - Tasso interesse annuo 4% - Importi variabili - Durata anni 30.

A margine della nota sono presenti n.4 annotazioni e n.2 formalità successive. Non sono presenti comunicazioni e rettifiche.

Annotazioni:

1. Annotazione presentata il 14/09/2005 al Servizio di P.I. di Varese nn. 25798/5217 per erogazione parziale seconda quota del finanziamento pari a euro 46.000,00;
2. Annotazione presentata il 12/05/2008 al Servizio di P.I. di Varese nn. 10123/1592 per frazionamento di quota, atto del 20/03/2008 n. rep. 117037/10711 notaio Tomaso Bortoluzzi di Varese con cui il fabbricato censito a Catasto Fabbricati di Casalzuigno, sezione CA, foglio 8, particella 1363, sub. 504, natura A3, consistenza 3,5 vani, via Roma risulta gravato da ipoteca per la somma di euro 170.000,00 di cui capitale euro 85.000,00;
3. Annotazione presentata il 12/05/2008 al Servizio di P.I. di Varese nn. 10124/1593 per restrizione di beni, atto del 20/03/2008 n. rep. 117037/10711 notaio Tomaso Bortoluzzi di Varese con cui gli immobili identificati a Catasto Terreni di Casalzuigno foglio 9, particella 3475 di 170 mq e particella 3478 di 70 mq e Catasto Fabbricati Casalzuigno sezione CA, foglio 8, particella 1363, sub. 501, Ente Comune risultano liberati dal gravame;
4. Annotazione presentata il 12/05/2008 al Servizio di P.I. di Varese nn. 10125/1594 per riduzione di somma dell'ipoteca da euro 510.000,00 (di cui euro 255.000,00 in linea capitale) a euro 420.000,00 (di cui euro 210.000,00 in linea capitale) con atto del 20/03/2008 n. rep. 117037/10711 notaio Tomaso Bortoluzzi di Varese.

Formalità successive:

1. Iscrizione del 15/06/2023 Varese nn. 1659/12325 riguarda sub. 504 e 505 - riportata a seguire;
2. Iscrizione del 16/06/2023 Varese nn. 1675/12427 riguarda sub. 506 non oggetto di pignoramento.

Ipoteca legale – A norma art.77 DPR 29/09/1973 num. 602 iscritta a Varese il 25/11/2009 ai nn.21631/4899, atto amministrativo del 10/11/2009, rep. 15921/117, , a favore di " ." con sede a , C.F. , gravante sulla piena proprietà di due unità residenziali censite nel Comune di Casalzuigno, Catasto Fabbricati, sezione CA, foglio 8, particella 1363 sub. 504 di 3,5 vani e sub. 505 di 3,5 vani, natura A3 abitazioni di tipo economico, via Roma, a carico della debitrice per il diritto di pro-

prietà per quota di 1/1.

Importo capitale euro 52.686,20 - Tasso interesse annuo 6,836% - Totale euro 105.372,40.

Ipoteca volontaria – In rinnovazione dell'ipoteca volontaria precedentemente iscritta a Varese il 21/06/2003 ai nn. 13495/2746 iscritta a Varese il 15/06/2023 ai nn.12325/1659, atto notarile pubblico del 20/06/2003 rep. 111460/9575, Notaio Fortunato Gerbino di Varese, a favore di “ ” con sede a , C.F. , gravante sulla piena proprietà di due unità residenziali censite nel Comune di Casalzuigno, Catasto Fabbricati, sezione CA, foglio 8, particella 1363 sub. 504 di 3,5 vani e sub. 505 di 3,5 vani, natura A3 abitazioni di tipo economico, via Roma snc, a carico della debitrice per il diritto di proprietà per quota di 1/1.

Importo capitale euro 140.000,00 - Totale euro 280.000,00, importi variabili.

Formalità di riferimento: Iscrizione del 21/06/2003 nn. 13495/2746.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento: - Verbale di Pignoramento Immobili del 04/01/2025, Atto giudiziario, rep. 4324 per Funzionario Unep Tribunale di Varese - trascritto a Varese il 07/02/2025 ai nn.2145/1577 promosso da “

” con sede a , C.F. contro l'esecutata per il diritto proprietà per quota di 1/1 gravante sulla proprietà pari a 1/1 delle unità residenziali censite nel Comune di Casalzuigno, Catasto Fabbricati, sezione CA, foglio 8, particella 1363 subalterni 504 e 505, natura A3 abitazioni di tipo economico, consistenza 3,5 vani entrambi, via Roma e per il diritto di proprietà per la quota di 2/5 gravante sulla proprietà pari a 2/5 dei terreni censiti nel Comune di Casalzuigno, Catasto Terreni, sezione CA, foglio 9, particelle 3475 e 3478.

I beni sono correttamente identificati ma non è stata riportata la consistenza dei terreni.

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

Altre trascrizioni:

Sentenza dichiarativa di fallimento: atto giuridico del 11/11/2011 n.3923 di repertorio trascritto a Varese il 21/12/2012 ai nn. 21064/14627 promosso da

contro l'esecutata per il diritto proprietà per quota di 2/5 gravante sulla proprietà pari a 2/5 dei terreni censiti nel Comune di Casalzuigno, Catasto Terreni, sezione CA, foglio 9, particelle 3475 e 3478 e per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 gravante sulla proprietà pari a 1/1 delle unità residenziali censite nel Comune di Casalzuigno, Catasto Fabbricati, foglio CA/8, particella 1363 subalterni 504 e 505, natura A3 abitazioni di tipo economico.

A margine della nota è presente una annotazione presentata il 30/03/2017 al Servizio di P.I. di Varese ai nn. 5555/1214 per CANCELLAZIONE.

In data 4 giugno 2018 la società debitrice è stata cancellata dal Registro delle Imprese.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuno.

Misure Penali:
Nessuna dai RR.II.

(all. C: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici al 09/09/2025)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 01 (corpo A)

Spese scadute:

L'edificio residenziale nel quale l'immobile in oggetto è ubicato è di tipologia condominiale ma al momento dell'accesso non è stata rinvenuta alcuna targa identificativa esterna relativa ad amministratore condominiale. L'occupante del bene ha asserito che il fabbricato non è soggetto ad amministrazione condominiale e non è possibile pertanto segnalare spese scadute. Riscontrata a piano terra una bacheca con avvisi dei condomini e ripartizione costi bolletta energia elettrica parti condominiali (luce scale, cancello e antenna tv) intestata a un condomino.

Non è stato rinvenuto regolamento condominiale e negli atti di compravendita inerenti n.3 immobili nello stesso corpo di fabbrica, venduti dalla debitrice eseguita in data 20/03/2008 a altrettanti proprietari, non sono indicati millesimi di proprietà delle u.i. acquistate ma viene riportato: *"Rientra nella vendita la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, ivi compresi il cortile e il vano scala, identificati con il mappale 1363 sub. 501 – bene comune non censibile comune a tutti i subalterni"*.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile all'unità residenziale per presenza di dislivello tra piano stradale (via Roma) e cortile interno e scala di accesso comune sprovvista di servoscala. Inoltre, per la presenza di dislivelli nelle varie zone dell'appartamento in entrambi i piani e la conformazione della scala interna, si ritiene difficilmente possibile il superamento delle barriere architettoniche.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

A seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale, l'immobile residenziale in oggetto (sub. 504) è risultato essere sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie presso gli altri comproprietari del fabbricato al fine di conoscere eventuali importi a carico dell'immobile per spese condominiali ed eventuali altre spese non conosciute e/o comunicate al CTU.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti, dalla certificazione notarile in atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata in data 06/06/2025 e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese il 9-12-17 settembre 2025 per nominativi ed immobile con estrazione di elenco formalità e relative note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

La piena proprietà dell'intero bene in oggetto è pervenuta alla debitrice esecutata con atto di vendita a rogito Notaio Fortunato Gerbino di Varese del 20/06/2003, rep. 111458/9574, trascritto a Varese il 21/06/2003 ai nn. 13494/8476.

Nell'atto si legge: "La signora _____, vende alla società _____ " che - tramite chi la rappresenta - acquista quanto segue:

a) fabbricato ad uso civile abitazione, sito in Comune Amministrativo e Censuario di CASALZUIGNO, via Roma n. 17, disposto su due piani fuori terra, così censito N.C.E.U.:

foglio 8 - sez CA,

mappale 1363 sub. 4 - via Roma - piano terreno-primario - categoria A/4 - classe 8[^] - vani 6,5 - R.C.E. 275,27.

mappale 1363 sub. 5 - via Roma - piano terreno - categoria A/4 - classe 7[^] - vani 3,5 - R.C.E. 126,53.

Coerenze a corpo ed in senso orario: mappali 1373, 1372, via Roma e via dei Molini.

b) appezzamenti di terreno, siti in Comune Amministrativo e Censuario di CASALZUIGNO, così distinti al Catasto Terreni:

foglio reale 8 – foglio logico 9

mappale 3475 – prato irriguo - classe U – are 01.80 - R.D.E. 0,88 - R.A.E. 0,51.

Mappale 3478 – prato irriguo - classe U – are 01.10 - R.D.E. 0,54 - R.A.E. 0,31.

Coerenze a corpo ed in senso orario: via Roma, mappali 3734, 3473 e 3474.

Tipologia: i terreni in contratto ricadono in zona "F1" – standard di funzioni residenziali (Verde).

La vendita è regolata dai seguenti patti e condizioni. Gli immobili dedotti in contratto si trasferiscono nello stato materiale e giuridico in cui si trovano, in uno a tutti i diritti, accessori ed accessioni, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive, e specificatamente ai diritti, oneri e limitazioni di cui all'atto ricevuto dal Notaio dott. Gino Giacosa in data 23 ottobre 1957 rep. N. 15814, trascritto a Varese il 20 novembre 1957 ai nn. 5561/5073, che qui si hanno per letteralmente riportati e trascritti.

Prezzo convenuto euro 88.000,00 (ottantottomila/00), di cui euro 87.250,00 (euro ottantasettemiladuecentocinquanta/00) per il fabbricato e euro 750,00 (euro settecentocinquanta/00) per i due terreni.

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

La servitù di cui all'atto n. rep. 15814 Notaio Gino Giacosa del 23/10/1957 è stata descritta al punto 4.1.4 pagina 7.

(all. D: copia conforme atto di provenienza reperita presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, direzione provinciale di Varese – Territorio in data 06/06/2025)

Segnalazione inerente atto di provenienza:

Nell'atto di provenienza del 20/06/2003, sopra descritto, i due appezzamenti di terreno di cui alle particelle 3475 e 3478 sono stati identificati con una consistenza non corretta e maggiore di quella che avevano in tale data che corrisponde alla metratura antecedente al frazionamento del 23/08/2001. Fino a tale data il mappale 3475 aveva una consistenza di 180 mq ed il mappale 3478 aveva metratura di 110 mq, come riportato erroneamente nell'atto di provenienza del 20/06/2003. Come già scritto nella descrizione corpo B – C a pagina 6, con frazionamento del 23/08/2001 Pratica n. 306422 in atti dal 23/08/2001 (n. 1744.2/1933) è stato frazionato il mappale 3475 di 180 mq con costituzione di mappale 3475 di 170 mq e 4270 di 10 mq e con frazionamento del 23/08/2001 Pratica n. 306422 in atti dal 23/08/2001 (n. 1744.3/1933) è stato frazionato il mappale 3478 di 110 mq con costituzione di mappale 3478 di 70 mq e 4271 di 40 mq. I mappali 4270 di 10 mq e 4271 di 40 mq risultano quindi non essere venduti.

(all. A: visure catastali ed estratto di mappa)

In merito alle quote di proprietà dei beni si precisa che quella degli immobili residenziali pignorati è rimasta invariata ed è pari a 1/1 mentre quella relativa agli appezzamenti di terreno è attualmente pari a 2/5 in conseguenza a n.3 atti di compravendita nei quali sono state singolarmente vendute n.3 quote di proprietà pari a 1/5 dei terreni identificati con i mappali 3475 di 170 mq e 3478 di 70 mq.

1. Atto notarile pubblico del 20/03/2008 n. 117038/10712 di repertorio, Notaio Tomaso Bortoluzzi di Varese, trascritto a Varese il 09/04/2008 ai nn. 7649/4805 con il quale viene venduta la quota di 1/5 dei terreni identificati con i mappali 3475 di 170 mq e 3478 di 70 mq a _____, nato a _____ il _____, C.F. _____.
2. Atto notarile pubblico del 20/03/2008 n. 117039/10713 di repertorio, Notaio Tomaso Bortoluzzi di Varese, trascritto a Varese il 09/04/2008 ai nn. 7650/4806 con il quale viene venduta la quota di 1/5 dei terreni identificati con i mappali 3475 di 170 mq e 3478 di 70 mq a _____, nata a _____ il _____, C.F. _____.
3. Atto notarile pubblico del 20/03/2008 n. 117040/10714 di repertorio, Notaio Tomaso Bortoluzzi di Varese, trascritto a Varese il 09/04/2008 ai nn. 7651/4807 con il quale viene venduta la quota di 1/5 dei terreni identificati con i mappali 3475 di 170 mq e 3478 di 70 mq a _____, nato a _____ il _____, C.F. _____.

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Il bene è stato acquistato dalla debitrice esecutata in diritto di piena ed esclusiva proprietà in data anteriormente al ventennio (20/06/2003) da _____, nata a _____, C.F. _____.
- A _____ la quota di proprietà pari a 1/1 è pervenuta in virtù di successione testamentaria in morte di _____, nato a _____ il _____, C.F. _____, deceduto il _____ - testamento olografo pubblicato con verbale dott. Renato Giacosa, Notaio in Milano, in data 04/04/2001, repertorio n. 33380/5093, registrato a Milano il 13/04/2001 al n. 15181 serie 1A e trascritto a Varese in data 11/10/2001 ai nn. 16207/10541 - Dichiarazione di successione registrata a Gavirate il 27/08/2001 al n. 73 vol. 634, trascritta a Varese il 23/11/2002 ai nn. 24118/16723.

Al quadro D della nota si legge: "Rapporto di parentela: soggetto a favore – nipote linea collaterale".

Si segnala che non è stata trascritta accettazione tacita di eredità (data decesso 02/03/2001).

✓ Continuità delle trascrizioni: nel ventennio sì.

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha inoltrato istanza di accesso agli atti al Comune di Casalzuigno il 06/06/2025 (protocollo n. 2323 stessa data) e, dopo avere sentito telefonicamente il tecnico comunale, ha ricevuto a mezzo PEC in data 23/06/2025 e 15/09/2025 la documentazione richiesta e da lui reperita.

Ulteriore colloquio con il tecnico comunale è avvenuto presso il Comune di Casalzuigno il 03/09/2025 per un confronto sulla possibilità di sanare le difformità riscontrate durante il sopralluogo.

L'immobile nel quale il bene è inserito risulta avere epoca di costruzione antecedente il 1942, come anche asserito dal tecnico comunale, in quanto è evidenziato nei nuclei di antica formazione e riportato nel PdR02 e relativa tavola. L'ufficio tecnico del Comune di Casalzuigno ha messo a disposizione della scrivente CTU i seguenti provvedimenti:

- Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria, Pratica edilizia n. 789/97 rilasciata il 27/10/1997 per sostituzione di copertura di piccolo fabbricato nel lato interno di via Roma n.17;
- Permesso di Costruire ai sensi della L.R. n.12 dell'11 marzo 2005 - Pratica n. 15/05 - per lavori di ristrutturazione e frazionamento di fabbricato residenziale ubicato in via Roma n.17, mappale 1363, subalterni 4 e 5, rilasciato dal Comune di Casalzuigno il 18/05/2006 e notificato il 14/06/2006;
- Denuncia di Inizio Attività depositata presso il Comune di Casalzuigno il 27/12/2007 - DIA 15/2005 var. 1 del 27/12/2007 - per varianti interne al fabbricato in ristrutturazione in via Roma n.17, mappale 1363, subalterni 4 e 5;
- Certificato di agibilità per silenzio-assenso.
 1. Domanda di rilascio di agibilità protocollata al Comune di Casalzuigno il 24/09/2014, al n. 2427, P.G. 08/2014 con allegate dichiarazioni, accatastamenti e certificazioni impianto elettrico anche delle parti comuni dell'edificio e impianto idro-sanitario;
 2. Sospensione del procedimento da parte del Comune di Casalzuigno del 07/10/2014 prot. 2562/VI.3 con richieste di marca da bollo di 16,00 euro e documentazione relativa agli impianti idro-sanitari relativa ai subalterni 503 e 506 (beni non pignorati);
 3. Integrazione della documentazione richiesta dal Comune depositata il 24/11/2014 al n. 2988 di protocollo a completamento dell'istruttoria della pratica.

Riscontrate dichiarazioni di conformità degli impianti:

- idrico sanitario e di riscaldamento con radiatori in alluminio datate 31 gennaio 2008 a firma Ditta Ferro Renzo di Besozzo;
- impianto elettrico anche parti comuni datate 18 e 19 marzo 2008 a firma Elettro Project Candiano Giancarlo.

(all. E: Autorizzazione n. 789/97 – all. F: P.d.C. n.15/05 e allegati - all. G: DIA 15/2005 var. 1 del 27/12/2007 ed allegati – all. H: Agibilità, certificazioni ed allegati)

7.1 Conformità edilizia-urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (01/07/2025) l'immobile residenziale di cui al corpo A è risultato non essere conforme alle tavole di variante (piante) allegate alla DIA 15/2005 var. 1 del 27/12/2007 e alle tavole allegate al P.d.C. n.15/05 (prospetti e sezioni). A piano primo riscontrato muretto di limitata altezza all'ingresso della zona cottura, gradino sotto il lavabo nel disimpegno del bagno, canna fumaria nel ripostiglio ed è risultato essere leggermente spostato verso l'ingresso il gradino che permette di accedere alla zona cottura e soggiorno/pranzo che è ubicata a una quota inferiore di circa 28 cm rispetto a quella di accesso e soggiorno/letto. A piano secondo-sottotetto-soppalco riscontrata una finestra a falda (velux) nella parte di soppalco a nord (sopra la zona cottura). Si segnalano difformità nei prospetti per diversa forma del grande serramento-parete finestrata nella zona soggiorno-letto a sud, diversa conformazione del terreno su via dei Molini a nord e non identificazione della finestra a falda (velux) a ovest. Nelle tavole allegate al P.d.C. n.15/05 sono stati erroneamente identificati il prospetto ovest (indicato come prospetto est) ed il prospetto est (erroneamente identificato come prospetto ovest). Ricontrate lievi difformità interne rispetto alle misure indicate nelle piante di variante.

Le altezze interne riscontrate sono variabili in quanto ambedue i piani non hanno gli spazi sullo stesso livello di calpestio e per la presenza di parti soppalcate e copertura a vista con falda inclinata. Per quanto è stato possibile, in quanto l'immobile era interamente arredato lungo tutte le pareti, sono state riscontrate in alcuni punti diverse altezze - misurate sotto travetto e sotto trave - rispetto a quelle indicate nelle tavole di progetto. A piano primo altezza pari a circa 217 cm nell'ingresso, a circa 208 cm nella zona cottura e a circa 239 cm nel bagno. Nel piano secondo-sottotetto-soppalco riscontrate altezze pari a circa 226 cm sotto travetto sulla parete ad est e a circa cm 130 sotto trave ad ovest nella zona sopra il vano cottura (soppalco di accesso) e pari a circa 250 cm sotto travetto nella parete ad est e a circa 132 cm sotto trave ad ovest nella zona sottotetto sopra l'ingresso.

Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Casalzuigno, le difformità riscontrate potranno essere sanate, tramite presentazione di pratica edilizia (SCIA in sanatoria), raffigurante lo stato di fatto dei luoghi, fatto salvo nuovo controllo con tecnico comunale.

Come desunto dagli elaborati reperiti presso l'U.T. comunale e come discusso con il tecnico comunale, si precisa che la destinazione d'uso del soppalco al secondo piano è quella di sottotetto agibile e non abitabile in base alle norme del regolamento di igiene (altezze minime e rapporti aeroilluminanti).

A quanto asserito dal tecnico comunale, ad oggi dovranno essere versati al Comune di Casalzuigno 2.032,00 euro (euro 1.032,00 per sanzione per modifiche esterne non assentite + euro 1.000,00 per sanzione modifiche interne) oltre a prestazioni professionali e relativi oneri di legge, il tutto calcolato in via provvisoria per un totale pari a euro 5.000,00, comprensivi di oneri comunali.

Conformità catastale.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato non essere conforme all'ultima planimetria catastale in atti a Catasto Fabbricati dal 14/01/2008, protocollo n. VA0010953. Non sono stati indicati a piano primo il muretto di limitata altezza in prossimità dell'ingresso zona cottura, gradino sotto il lavabo nel disimpegno di accesso al bagno, canna fumaria nel ripostiglio e risulta essere leggermente

spostato verso la porta di ingresso il gradino che permette di accedere alla zona cottura posizionata ad un livello più basso. A piano secondo-sottotetto-soppalco non è stata indicata in planimetria una finestra a falda (velux) posizionata nella parte di soppalco a nord (sopra la zona cottura) mentre è stata erroneamente rappresentata una finestra sul muro perimetrale a nord che è presente solo nel piano sottostante nella zona cottura.

Le altezze interne riscontrate sono variabili perché ambedue i piani non hanno gli spazi sullo stesso livello di calpestio e per presenza di copertura a vista con falda inclinata. Accertate in alcuni punti diverse altezze, in particolare modo al piano secondo-sottotetto, che sono state misurate sotto travetto e sotto trave. A piano primo riscontrata altezza pari a circa 217 cm nell'ingresso, circa 208 cm nella zona cottura e circa 239 cm nel bagno. Nel piano secondo-sottotetto-soppalco altezze rilevate nella zona sopra il vano cottura (soppalco di accesso a nord) pari a circa 226 cm sotto travetto sulla parete ad est e a circa cm 130 sotto trave ad ovest e nella zona sottotetto sopra la zona sottostante di ingresso pari a circa 250 cm sotto travetto nella parete ad est e circa 132 cm sotto trave ad ovest.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura Docfa, si presume un costo indicativo quantificabili in circa 600,00 euro, comprensivi di diritti catastali.

Identificativo corpo: B + C

Gli appezzamenti di terreno pignorati e oggetto di valutazione (particelle 3475 e 3478) sono inseriti nella planimetria generale allegata al P.d.C. n.15/05 con indicazione "area a parcheggio". Alla data di stipula dell'atto di provenienza (20/06/2003) e come riportato nello stesso, dette particelle ricadevano in zona "F1" – standars di funzioni residenziali (verde). Ad oggi, come meglio precisato a seguire, i terreni ricadono in zona con destinazione a servizi pubblici ricreativi, con formazione di area gioco/sport e quindi non è attualmente possibile usufruire di tale area per zona parcheggio come indicato nelle tavole di progetto.

Secondo il PGT attualmente vigente nel Comune di Casalzuigno:

- l'edificio residenziale nel quale è ubicata l'unità in oggetto, identificato a Catasto Terreni alla particella 1363, Ente Urbano di 220 mq, è ricompreso nell'ambito dei "nuclei di antica formazione – NAF articolo 18 PdR NT", ulteriormente identificato nella località "Marianne" (tavola PdR 02e) e catalogato come edificio con grado di Intervento 2 (G2). In tale ambito sono possibili interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna finalizzata al mantenimento e alla ricomposizione dei caratteri compositivi e tipologici dei prospetti. Valgono comunque le prescrizioni del PGT comunale anche in relazione ai vincoli paesaggistici;

- gli appezzamenti di terreno di cui alle particelle 3475 e 3478 risultano essere ricadenti in Servizi di progetto (PdS NT) – Scheda Sp35 Normativa Allegato A Schedatura Servizi del Piano dei Servizi dalla quale si evince destinazione a servizi pubblici ricreativi, con formazione di area gioco/sport. Al di fuori della destinazione l'area non ha edificabilità. Il mappale 3478 è inoltre ricadente in parte in "area bianca strade esistenti" – art. 19.2 N.T. del Piano delle Regole. Vincoli. L'area è completamente compresa nella fascia dei 150 m dal Torrente Marianne di vincolo paesistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ex Galasso). Vi è inoltre un'indicazione di area a "rischio archeologico" per opportunità di rinveni-

menti archeologici dal piano Paesistico Provinciale di Varese del 1985.

(all. I: CDU particelle 3475-3478 rilasciato dal Comune di Casalzuigno il 01/09/2025 ed estratto PGT comunale)

Descrizione

L'unità residenziale (appartamento) è parte di un fabbricato di vecchia epoca di costruzione, ristrutturato nel periodo 25/09/2006 - 14/01/2008, che si presenta con due piani fuori terra oltre sottotetto in parte soppalcato e piccolo cortile comune interno (particella 1363). E' ubicato a Casalzuigno in via Roma n.17, in prossimità del ponte delle Marianne, della strada provinciale per Arcumeggia e di un parcheggio pubblico con numero di posti limitati e vicino alla strada statale che collega Cittiglio a Luino.

Il terreno di cui alle particelle 3475 e 3478, ubicato di fronte al fabbricato residenziale di cui alla particella 1363 nel quale è parte l'abitazione in oggetto, si presenta in stato incolto ed a una quota altimetrica inferiore rispetto a quella stradale.

L'unità immobiliare che al momento del sopralluogo era occupata senza titolo da terzi (tra i quali un minore), si sviluppa su due livelli fuori terra (piano primo e secondo-sottotetto-soppalco) con accesso da cortile e vano scala (sub. 501) comuni con altre n.4 unità immobiliari (subalterni 502, 503, 505 e 506). È composta a piano primo da soggiorno/letto, angolo cottura, bagno con antibagno, ripostiglio e balcone, a piano secondo (sottotetto), accessibile tramite scala interna, da zona soppalcata utilizzata parzialmente come camera, senza che vi siano i necessari permessi comunali e i requisiti igienico sanitari previsti dal regolamento d'igiene (limitata altezza interna e assenza di adeguati rapporti aeroilluminanti). A riguardo, si precisa che la destinazione d'uso del soppalco al secondo piano è quella di sottotetto agibile ma non abitabile, in conformità con quanto stabilito dal Regolamento d'Igiene. L'abitazione è priva di caldaia anche se sono presenti caloriferi in quasi tutti i vani ed è sprovvista di pertinenze e posto auto. Nelle vicinanze è presente un parcheggio pubblico con posti limitati.

Le altezze interne riscontrate sono variabili per presenza di parti soppalcate, copertura a vista con falda inclinata e perché ambedue i piani non hanno le varie zone sullo stesso livello di calpestio come ampiamente descritto al punto 7.1 (pagina 14). Nel sottotetto di limitate altezze è presente una finestra a falda (velux) nell'area di accesso a nord (sopra zona cottura).

Come riportato negli atti di compravendita inerenti n.3 immobili nello stesso corpo di fabbrica, venduti dalla debitrice eseguita in data 20/03/2008 a altrettanti proprietari, all'abitazione *"competete la proporzionale quota di proprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, ivi compresi il cortile e il vano scala, identificati con il mappale 1363 sub. 501 - bene comune non censibile - comune a tutti i subalterni"*.

Caratteristiche descrittive:

Dal sommario esame a semplice vista, l'unità immobiliare che al momento del sopralluogo aveva tutte le pareti arredate, si presenta internamente in discreto stato di manutenzione e conservazione, con materiali e finiture di discreta qualità.

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

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	orditura in legno con falda inclinata interamente rivestita di perline in legno. Condizioni: discreto
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate a civile e tinteggiate. condizioni: discreto
<i>Rivestimento:</i>	rivestimento in ceramica nel vano cottura, bagno e antibagno condizioni: discreto
<i>Pavimentazione Interna</i>	in gres cm 34*34 a piano primo con eccezione del bagno cm 20*20, in doghe di legno nel soppalco-sottotetto condizioni: discreto
<i>Infissi esterni:</i>	serramenti in legno con termocamera. Finestra zona cottura con grata metallica antintrusione posizionata esternamente. N.1 velux in legno e termocamera posizionata nel piano secondo-sottotetto. condizioni: discreto oscuramenti: non presenti
<i>Infissi interni:</i>	porte in legno tamburato presenti bagno, antibagno e ripostiglio. condizioni: discrete
<i>Portoncino di ingresso:</i>	porta blindata. condizioni: discreto
<i>Scala esclusiva:</i>	struttura in metallo con pedate e corrimano in legno condizioni: discrete
<i>Impianto elettrico:</i>	tipologia sottotraccia
<i>Impianto idrico: acqua calda sanitaria</i>	tipologia: sottotraccia a servizio di cucina e bagno. Presenza di boiler elettrico nel ripostiglio per produzione di acqua calda
<i>Impianto termico:</i>	tipologia: predisposizione impianto autonomo con caloriferi ma non è presente caldaia. L'appartamento è riscaldato con stufa a pellet posizionata vicino al ripostiglio
<i>Aria/Condizionata:</i>	non presente
<i>Allarme:</i>	non presente
<i>TV:</i>	presenza antenna TV condominiale
<i>Citofono:</i>	su via Roma vicino cancello di ingresso condizioni: sufficiente
<i>Facciata Fabbricato:</i>	intonaco colorato sui tre lati su via Roma e nel cortile interno, al rustico di vecchia tipologia e epoca sul lato nord e in piccola parte ad ovest. Zoccolo in pietra su via Roma e nel cortile interno ad eccezione del muro divisorio con via dei Molini dove la finitura è intonaco stollato non verniciato condizioni: discrete

Atrio, scala e cortile comuni: Intonaco tinteggiato, scala in muratura con pedate rivestite in pietra e pianerottoli in piastrelle, corrimano in metallo. Cortile pavimentato in autobloccanti.
 condizioni: discrete

Cancello comune: in metallo tinteggiato
 condizioni: discrete

Contatori: contatore luce e acqua in apposita nicchia su via Roma, in prossimità del cancello di ingresso.
 Nicchia per contatore gas predisposta su muro perimetrale cortile a ovest su via dei Molini. Contatore non presente
 condizioni: discreti

Ascensore (impianto): non presente

Stato di conservazione: discreto
 immobile residenziale

Appezamenti di terreno: prato incolto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità residenziale è stata calcolata tenendo conto dell'interpolazione tra la pianta di progetto autorizzata (DIA 15/2005 var. 1 del 27/12/2007), la planimetria catastale ed il parziale rilievo metrico effettuato in loco dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà a nord, sud ed ovest e di metà del muro di confine con altra proprietà sul lato ad est e con proprietà comune nell'ingresso a sud come segue.

Per i piccoli appezzamenti di terreno (particelle 3475 e 3478), prato irr., classe U, viene utilizzata la superficie catastale di 170 mq per il primo e 70 mq per il secondo.

Determinazione dei coefficienti di computo delle superfici lorde: in applicazione ai criteri estimativi, il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto peritale per la determinazione della superficie commerciale è la Superficie Esterna Lorda (SEL). L'indice (coefficiente di computo) applicato per ogni singola superficie è stato individuato in base al Sistema Italiano di Misurazione (SIM), stabilito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Questo sistema è riconosciuto a livello nazionale ed europeo, è utilizzato per la determinazione della superficie commerciale degli immobili ed è desumibile dall'allegato calcolo:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda (mq) circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa mq
Abitazione	Superficie lorda di pavimento P. 1	59,50	100%	59,50
Balcone	Superficie lorda di pavimento P. 1	5,50	30%	1,65
Soppalco sottotetto	Superficie lorda di pavimento P. 2	33,60	70%	23,52

			TOTALE ABITAZIONE commerciale	84,67
Terreno Particella 3475	Superficie catastale	170,00		170,00
Terreno Particella 3478	Superficie catastale	70,00		70,00
			TOTALE TERRENO catastale	240,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella valutazione del bene in oggetto la scrivente ha tenuto conto dell'ubicazione, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, vetustà, piano ed esposizione, finiture esterne ed interne, stato manutentivo attuale, accessibilità, condizioni igienico-sanitarie, dotazione di impianti, appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, epoca di costruzione 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 risultante all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato del bene in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. È stata anche effettuata un'indagine sui dati espressi dal mercato immobiliare attuale in zona aventi caratteristiche simili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale ed in particolare del mondo finanziario che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni, 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 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, Agenzia delle Entrate – Territorio di Varese ed Osservatori del mercato:

- Rilevazione dei prezzi degli Immobili in provincia di Varese approvato dalla Commissione Rivalutazione Prezzi in data 10/10/2024 – Camera di Commercio Varese. Unità abitabile in buono stato da 750,00 a 1.000,00 euro/mq;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – anno 2024, 2° semestre, Comune Casalzuigno, zona periferica D2. Abitazioni civili valori da 920,00 euro a 1.150,00 euro/mq;
- Servizio online dell'Agenzia delle Entrate con ricerca nella sezione "Consultazione valori immobiliari dichiarati" – OMI, con verifica di unità che più si avvicinano come superficie e tipologia più significativa alla unità in oggetto.

Dall'analisi delle ricerche di mercato sui principali portali di compravendita, ad agosto 2025 il prezzo medio richiesto per immobili residenziali in vendita a Casal-

zuigno è pari a circa euro 900,00/mq. Tale range di prezzo rientra nei valori individuati sia dall' Agenzia delle Entrate (OMI) che dalla rilevazione dei prezzi del bollettino della Camera di Commercio di Varese.

Considerata l'epoca di realizzazione e ristrutturazione dell'immobile, le sue attuali condizioni di manutenzione (attuale vetustà), consistenza, stato di fatto, di diritto e le condizioni in cui lo stesso si è presentato alle ispezioni peritali, 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 in quanto l'immobile è risultato essere completamente arredato, svolte ricerche nel mercato immobiliare locale, la scrivente ritiene di attribuire all'unità immobiliare in oggetto il seguente più probabile valore venale (prudenziale) pari a 900,00 euro/mq.

L'adozione di tale valore è stata determinata considerando:

- potenzialità di valorizzazione post-manutenzione/regolarizzazione;
- assenza di posto auto/box;
- assenza di cantina;
- ubicazione e contesto territoriale favorevole poiché in zona limitrofa alla strada statale 394 di collegamento Cittiglio-Luino.

In merito al valore del terreno, considerata la sua ubicazione e destinazione d'uso a servizi pubblici ricreativi con formazione di area gioco/sport, sentito il parere del tecnico comunale, verificato il valore di vendita di n.3 atti inerenti lo stesso bene con destinazione diversa del 20/03/2008 pari a 4,17 euro/mq, viste le tabelle dei valori agricoli medi della provincia - Ufficio provinciale di Varese - riferiti all'annualità 2023 (Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n.1 del 31/03/2023 con Pubblicazione sul BUR n. 17 del 26/04/2023) per un valore pari a 6,22 euro/mq e dei valori agricoli medi dei terreni riferiti all'anno 2024, valevoli per l'anno 2025, stabiliti dalla commissione provinciale espropri della provincia di Varese in 6,84 euro/mq e, la scrivente ritiene di valutare il piccolo appezzamento di terreno in base al valore di esproprio per la sua attuale destinazione d'uso a "servizi pubblici" ricreativi.

(all. L: Banche dati quotazioni)

Il bene non risulta essere divisibile.

8.3 Valutazione: Lotto 1

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	84,67	900,00 euro/mq	euro 76.203,00
Terreno incolto	240,00 mq	6,84, euro/mq	euro 1.641,60

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore immobile A (abitazione)	euro 76.203,00
Valore terreno B + C (quota 1/5)	euro 410,40
Valore complessivo intero	euro 76.613,40
Valore complessivo diritto e quota	euro 76.613,40

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A B+C	Abitazione Terreno	84,67 240,00	euro 76.203,00 euro 1.641,60	euro 76.203,00 euro 410,40 <u>Totale euro</u> 76.613,40

Attenendosi a quanto richiesto, il CTU riporta un adeguamento della stima del 5% sull'abitazione dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sulla stessa e non espressamente considerati dalla scrivente.

8.4 Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	-euro 3.810,15
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale a carico dell'acquirente – indicative:	-euro 5.600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente	euro 0,00
Pendenze condominiali	<u>euro 0,00</u>
Totale	-euro 9.410,15

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	euro 67.203,25
Valore della quota dell'esecuzione pari a 1/1 per abitazione e a 1/5 per terreno	euro 67.203,25 arrotondato a <u>euro 67.000,00</u>

Si ribadisce la non conformità edilizia e catastale dell'immobile in oggetto. Sarà quindi necessario l'inoltro di pratica di sanatoria edilizia e variazione catastale dell'unità residenziale, come descritto ai punti precedenti.

Si precisa che, ai sensi dell'articolo 46 DPR 380 del 06/06/2001, l'aggiudicatario dovrà inoltrare provvedimento in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria.

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

Nel seguito n.17 fotografie del bene.

Con osservanza.

Vedano Olona, 26/09/2025

l'Esperto nominato
 arch. Laura Pizzi

Si allegano i seguenti documenti:

- ✓ **Allegato A** - Ultima planimetria catastale in atti al C.F. del 14/01/2008, elaborato planimetrico con elenco subalterni, visure catastali ed estratto di mappa
- ✓ **Allegato B** - Verbale di sopralluogo
- ✓ **Allegato C** - Ispezioni ipotecarie del 09/09/2025
- ✓ **Allegato D** - Copia conforme atto di provenienza del 20/03/2003 reperito presso Agenzia Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare
- ✓ **Allegato E** - Autorizzazione n. 789/97 del 27/10/1997 ed allegati
- ✓ **Allegato F** - P.d.C. n.15/05 del 18/05/2006 per ristrutturazione e frazionamento di fabbricato residenziale e allegati
- ✓ **Allegato G** - DIA 15/2005 var. 1 del 27/12/2007 per varianti interne ed allegati
- ✓ **Allegato H** - Agibilità per silenzio assenso richiesta del 24/09/2014 integrata il 24/11/2014, certificazioni impianti e allegati
- ✓ **Allegato I** - CDU del 01/09/2025 + Estratti PGT
- ✓ **Allegato H** - Banche dati quotazioni

Invio perizia alle parti come chiesto