



TRIBUNALE DI VARESE



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



Promossa da:



contro: X - X - X - X

Rep. Gen. Es.: 151/2024

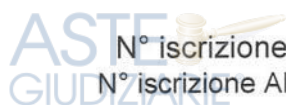
Giudice delle Esecuzioni: Dott. PURICELLI GIACOMO



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Immobile ad uso RESIDENZIALE ancora in corso di definizione (in cantiere)
ubicato a PORTO CERESIO (VA), in VIA CASAMORA n. 29



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





PREMESSA

IL SOTTOSCRITTO C.T.U. CON QUESTA PREMESSA INTENDE SEGNALARE ALCUNE SITUAZIONI POI ESPLICATE IN RELAZIONE IN MERITO ALLA DIFFICILE VENDIBILITA' DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

- L'U.I. E' SOSTANZIALMENTE UN CANTIERE APPENA INIZIATO PER LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL PIANO TERZO E L'ACCESSO AL PIANO QUARTO (SCALA DI ACCESSO AL LASTRICO SOLARE AD USO ESCLUSIVO);
- COME EVIDENZIATO AL PUNTO 7.1 I TITOLI EDILIZI CHE HANNO DETERMINATO LO STATO ATTUALE SIA DEL FABBRICATO (COMPLETATO QUASI TOTALMENTE, MANCA IL VANO ASCENSORE ESTERNO PREVISTO CON PdC DEL 2010 POI PROROGATO VARIE VOLTE MA ORA SCADUTO) CHE DELL'U.I. AL TERZO PIANO (CILA DEL 2021) NON SONO PIU' VALIDI E BISOGNA QUINDI PROVVEDERE, PER IL COMPLETAMENTO DELLE OPERE ALLA PRESENTAZIONE DI UNA NUOVA PRATICA EDILIZIA;
- NON SONO DISPONIBILI POSTI AUTO PRIVATI NE' PUBBLICI A BREVE DISTANZA (IL PIU' VICINO PARCHEGGIO PUBBLICO E' A 1,00 KM PRESSO IL PARCHEGGIO COMUNALE "MOLO" (I PARCHEGGI LUNGO VIA CASAMORA SONO TUTTI PRIVATI E UTILIZZATI DALLE ATTIVITA' SI SOMMINISTRAZIONE/RICETTIVE ESISTENTI);
- SI SEGNALE CHE LA "CANTIERIZZAZIONE" DEGLI INTERVENTI EDILIZI DA PREVEDERE SI PROFILA MOLTO COMPLICATA DAL FATTO CHE LE AREE CIRCOSTANTI NON SONO DI PROPRIETA', SONO IN FREGIO A STRADA TRAFFICATA O SONO DI DIFFICILE ACCESSIBILITA' (SCARPATA RETROSTANTE, LATO OVEST EDIFICIO).

TUTTO QUANTO SOPRA ANCHE A GIUSTIFICAZIONE DEL CONTENUTO VALORE DELLA U.I. NONOSTANTE L'UBICAZIONE, L'ESPOSIZIONE E LA VISTA LAGO.



INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: Via Casamora n° 29 – Comune di Porto Ceresio, Provincia di Varese – CAP: 21050
LOTTO: 001
Corpo: A
Categoria: Immobile "in corso di definizione" [F4]
Dati Catastali: Sezione BE, Foglio 2, particella 95, Subalterno 504

2 Possesso

Bene: Via Casamora n° 29 – Comune di Porto Ceresio, Provincia di Varese – CAP: 21050
LOTTO: 001
Corpo: A
Possesso: Al momento del sopralluogo il bene non è occupato da alcuno essendo, sostanzialmente, un cantiere; è ora in custodia al G.I.V.G. di Varese

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 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili
Bene: Via Casamora n° 29 – Comune di Porto Ceresio, Provincia di Varese –
 CAP: 21050
LOTTO: 001
Corpo: A
Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: **SI/NO**

4 Creditori iscritti
Bene: Via Casamora n° 29 – Comune di Porto Ceresio, Provincia di Varese –
 CAP: 21050
LOTTO: 001
Corpo: A
Creditore precedente:
Creditori iscritti: **NESSUNO**

5 Comproprietari non eseguiti
Bene: Via Casamora n° 29 – Comune di Porto Ceresio, Provincia di Varese –
 CAP: 21050
LOTTO: 001
Corpo: A
Comproprietari non eseguiti: **NESSUNO**

6 Misure penali
Bene: Via Casamora n° 29 – Comune di Porto Ceresio, Provincia di Varese –
 CAP: 21050
LOTTO: 001
Corpo: A
Misure penali: **nulla risultante dai RR. II.**

6 Continuità delle trascrizioni
Bene: Via Casamora n° 29 – Comune di Porto Ceresio, Provincia di Varese –
 CAP: 21050
LOTTO: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: **SI/NO**

Bene Immobile in PORTO CERESIO (VA)

Lotto 001

Via Casamora n° 29 – Comune di Porto Ceresio, Provincia di Varese – CAP: 21050

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

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 17/17



LOTTO 001



1 IDENTIFICAZIONE DI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di una unità immobiliare ancora in corso di definizione (in cantiere), ma ragionevolmente ad uso residenziale, con lastrico solare ad uso esclusivo - collegato con scala interna - inserito in un fabbricato di quattro piani fuori terra con n. 5 U.I. immobiliari già in uso ai piani primo e secondo e n. 1 U.I. ad uso Ristorante/Pizzeria, isolato, ubicato in fregio a Via Casamora (S.S. 344 dir Porto Ceresio-Luino).

Identificativo corpo A:

Immobile "in corso di definizione" [F4] sito in Via Casamora n° 29.

Unità immobiliare al piano primo di un edificio pluripiano.

Attualmente in cantiere, nel progetto presentato presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Porto Ceresio n. 1 U.I composta da: ingresso/disimpegno, cucina/pranzo con piccolo balcone, sei camere ognuna con bagno (cinque con piccolo balcone), ripostiglio al piano terzo; bussola/veranda esagonale di sbarco scala a lastrico solare di grandi dimensioni ad uso esclusivo al piano quarto (copertura).

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

- X - X - X - X con sede in X - X - X - X(C.F. e P.IVA X - X - X - X) proprietaria per 1/1

Pignoramento – DATI VALIDI PER CORPO A: quota di 1/1 a favore di

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

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

Intestazione:

- X - X - X - X con sede in X - X - X - X(C.F. e P.IVA X - X - X - X)– Proprietaria per 1/1

Descrizione – DATI VALIDI PER CORPO A:

- Comune di PORTO CERESIO (G906)
- Immobile "in corso di definizione": Sezione Urbana BESANO ; Foglio 2 ; Mapp. 95 ; Sub 504 – cat. F/4 - Classe --- - consistenza --- – superficie catastale totale --- mq, totale escluse aree scoperte --- mq – rendita € --- – Via Casamora n. 29 – piano: 3-4

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 26/02/2015 Pratica n. VA0039596 in atti dal 26/02/2015 FUSIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 22528.1/2015)

Coerenze dell'abitazione (corpo A) da Nord, come da scheda:

- al piano terzo: affaccio su A.U.I. mappale correlato stessa proprietà 878; affaccio su Via Casamora; affaccio su A.U.I. mappale 96; stesso mappale sub 507 BCNC comune ad altri sub, stesso mappale sub 508 porzione di vano scala interno e affaccio su A.U.I. mappale 1023 (salvo errori come meglio in fatto);
- al piano quarto: affaccio su A.U.I. mappale correlato stessa proprietà 878; affaccio su Via Casamora; affaccio su A.U.I. mappale 96; stesso mappale sub 508 porzione di vano scala interno e affaccio su A.U.I. mappale 1023; (salvo errori come meglio in fatto).

Informazioni in merito alla conformità 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 17/17





- Alla data del sopralluogo (22/01/2025) gli immobili in oggetto risultano: per il corpo A ~~non corrispondente~~ / corrispondente, non possibile verificare in quanto per gli immobili in corso di definizione non è disponibile la planimetria catastale, in allegato C si vedano Elaborato planimetrico e elenco subalterni per migliore comprensione.

(Si veda anche allegato "C": visura catastale storica, estratto di mappa catastale e schemi grafici in allegato "D").



2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona:

Porto Ceresio è un centro della provincia di Varese di circa 3.000 abitanti a carattere quasi esclusivamente residenziale di buona/media appetibilità immobiliare per via della vicinanza con il confine svizzero (3,5 km) e Varese (a 16 km), per via della presenza della linea ferroviaria RFI Porto Ceresio – Varese – Milano (stazione Porto Ceresio a 1,5 km), perché dotata di servizi con negozi di vicinato, sportelli banca e posta, scuole di vari ordini e gradi (materna, primaria, secondaria di primo grado a 2 km e secondaria di secondo grado ISIS Valceresio, a Bisuschio, 6 km) nell'area circostante vi sono supermercati e centri commerciali. La vicinanza del lago Ceresio e della Svizzera costituisce inoltre un'attrattiva di buona importanza.

La zona dove è ubicato l'immobile è periferico rispetto al centro paese di Porto Ceresio (2 km)., prossimo alla stazione (1,5 km).

Area Urbanistica:

Il traffico locale è prettamente di transito verso/da Ponte Tresa/confine Svizzera intenso quindi, vi è una scarsa/buona/ottima possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze (il piazzale prossimo all'immobile è ad uso esclusivo del ristorante/pizzeria ubicato al piano terra del fabbricato).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria con allacciamento fognario esistente; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria (vedi paragrafo precedente).

Principali collegamenti pubblici:

E' ben collegata con il sistema di trasporto pubblico su rotaia (vedi sopra), e con il sistema di trasporto pubblico su gomma delle Autolinee Varesine - CTPI Linea V146 Varese-Bisuschio-Cuasso al Monte dir. Ponte Tresa - con altri centri grazie alla linea ferroviaria TILO Varese-Arcisate-Confine-Lugano-Como-Bellinzona.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, locali di intrattenimento, come descritto sopra.

3 STATO DI POSSESSO:

Lotto 001– DATI VALIDI PER CORPO A:

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo in data 22/01/2025 alle ore 9,15 in presenza del Sig. X - X - X – X titolare della X - X - X - X a seguito di contatti telefonici/riciesta via mail con il Custode Giudiziario (G.I.V.G. di Varese). In tale data, 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 dalla/dagli ~~esecutata~~/esecutati in quanto spazi non abitabili, situazione di cantiere edile (vedi allegato "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

17/17



e fotografie in allegato "F"). Come da relazione del Custode G.I.V.G. Varese a aprile 2025, l'occupante ha comunque consegnato le chiavi e il Custode ha provveduto a sostituire la serratura; pertanto l'immobile attualmente NON è occupato.

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

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Lotto 001– DATI VALIDI PER CORPO A:

Dalla documentazione allegata degli atti di causa, implementate dalla acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati 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 14/08/2025, per nominativi e immobile con estrazione di note si riporta quanto segue:

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

- 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
NESSUNA
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:*
NESSUNA
- 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:

✓ **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato:** Iscritta a Varese in data 05/05/2015, atto del 29/04/2015 rep. 45803/38052 Notaio Candore Carmelo di Arcisate (VA), trascritta a VARESE il 05/05/2015 ai nn. Reg. Part. 871 Reg. Gen. 5676 a favore di

gravante sulla piena proprietà della unità oggetto della presente, a carico dell'esecutata X - X - X - X con sede in Porto Ceresio (VA) C.F. e P.IVA X - X - X - X

Importo capitale : € 278.000,000
 Importo complessivo : € 556.000,00
 Tasso interesse annuo: 6,529 %
 Durata anni : 9 anni 6 mesi

A margine della nota sono presenti usuali annotazioni in merito a ipoteca, condizioni i tassi interesse e altro.

4.2.2 Pignoramenti, iscrizioni contro:

✓ **Pignoramento:** ATTO GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17/09/2024 rep. 2835 trascritto a VARESE il 06/10/2024 ai nn. Reg. Part. 14044 Reg. Gen. 19096 promosso da gravante sulla piena proprietà delle unità oggetto della presente, a carico

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 17/17



dell'esecutata X - X - X - X con sede in X - X - X - X C.F. e P.IVA X - X - X - X per la quota di proprietà in ragione di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

A margine della nota è presente annotazione in riferimento alla somma di 218.201,32 euro.

(Si veda anche allegato "B": atti e 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 CORPO A:

Spese scadute e altre informazioni "condominiali":

- Le U.I. NON sono parte di alcun condominio; nonostante il fabbricato abbia un consistente numero di U.I. (attualmente sei) non è stato costituito il condominio;
- NON vi sono spese condominiali, ogni proprietario provvede a pulire parte della scala, non è stato possibile verificare se ci sono altre spese in ordine a energia elettrica parti comuni (scala, citofono).

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

L'edificio è stato oggetto di varie pratiche edilizie, le ultime con previsione di superamento delle barriere architettoniche con l'ausilio di un ascensore per l'accesso ai piani residenziali che NON è stato realizzato (vedi successivo punto 7).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO (VEDI PUNTO PRECEDENTE)

Attestazione prestazione energetica: L'immobile oggetto di perizia, NON è dotato di impianto di riscaldamento 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:

SI VEDA IN PREMessa E NEL SUCCESSIVO PUNTO 7 TUTTO QUANTO RIGUARDA L'ATTUALE STATO DEI LUOGHI.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Lotto 001- DATI VALIDI PER CORPO A:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementata dal titolo di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla 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 piena proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta all'esecutata X - X - X - X con sede in Porto Ceresio (VA) C.F. e P.IVA X - X - X - X nei seguenti modi (acquisto di n. 3 U.I. prima della loro fusione):

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 17/17



- U.I. Foglio 2/BE mappale 95 sub 2-3 per la quota di 1/1 di proprietà, con atto di Compravendita in data 27/01/1995 Rep. 65447/9011 Notaio Carlo De Mojana di Cologna di Luino (VA) da X - X - X - X e X - X - X - X, **trascritto a Varese in data 01/02/1995 ai numeri Reg. Part. 1409 / Reg. Gen. 1809**
- U.I. Foglio 2/BE mappale 95 sub 5 per la quota di 1/1 di proprietà, con atto di Compravendita in data 28/05/1999 Rep. 21383/1337 Notaio Sergio Rovera di Gavirate (VA) da X - X - X - X), **trascritto a Varese in data 16/06/1999 ai numeri Reg. Part. 5768 / Reg. Gen. 9317**

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

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

- Non descritti, acquisti effettuati oltre il ventennio.

(Si veda anche allegato "C": visure storiche catastali, si veda anche allegato "B")

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

7 PRATICHE EDILIZIE:

Lotto 001– DATI VALIDI PER CORPO A:

Lo scrivente ha presentato atto di accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici preposti del Comune di Porto Ceresio (VA) in data 04/03/2025 (prot. n. 0001925) per la visione sia degli atti di fabbrica che per le successive modifiche dell'unità immobiliare in oggetto, successivamente in data 12/03/2025 il sottoscritto CTU si è recato presso lo Sportello Unico dell'Edilizia di Porto Ceresio rintracciando molteplici pratiche di ristrutturazione, manutenzione generale e delle singole U.I. che compongono l'edificio (vedi in allegato E).

Il fabbricato è un edificio costruzione, realizzato presumibilmente all'inizio del Novecento (sicuramente realizzato prima del 1933, rilievo aerofotogrammetrico svizzero) e, già prima degli anni '80 del secolo scorso, destinato ad albergo.

Successivamente il bene pignorato è stato fatto oggetto delle seguenti modifiche:

- Concessione Edilizia del 29/03/1977 P.E. n. 20/1977 per "Realizzazione di scala esterna sul lato sud del fabbricato";
- Concessione Edilizia a sanatoria del 09-02-1981 P.E. n. 06/1981 per "Ristrutturazione – opere solo interne - dell'intero edificio";
- Concessione Edilizia del 05/05/1989 prot.1773 P.E. n. 39/1989 per "Manutenzione straordinaria del fabbricato", non rilasciata;
- Autorizzazione Edilizia del 31/01/1990 prot. N. 365 P.E. n. 01/1990 per "Manutenzione straordinaria opere solo interne al piano terra (ristorante)";
- Autorizzazione Edilizia del 13/03/1990 prot. N. 998 P.E. n. 02/1990 per "Manutenzione straordinaria opere solo interne al piano terra (ristorante)";
- Denuncia di Inizio Attività del 07/10/1996 prot.n. 7739 P.E. n. 32/1996 per

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 17/17

“Manutenzione straordinaria opere esterne: tettoia ingresso lato nord del fabbricato”;

- Permesso di Costruire in sanatoria del 15/11/2005 prot. 9715 relativo al Condo Edilizio del 18/11/1985 prot. 4499 P.E.n. 03/1986 per “Trasformazione di camere d'albergo in appartamenti ai piani 1P e 2P del fabbricato”;
- Concessione Edilizia del 30/11/2005 prot. 10171 P.E. n. 43/2005 per “Trasformazione di camere d'albergo in appartamenti al piano 2P del fabbricato”;
- Denuncia di Inizio Attività del 08/05/2006 prot. 4161 P.E. n. 16/2006 per “Manutenzione straordinaria opere solo interne – bagno accessibile - al piano terra (ristorante)”;
- Permesso di Costruire del 06/10/2007 prot. 8435 P.E. n. 51/2007 per “Restauro e ristrutturazione edilizia del fabbricato” con Autorizzazione Paesaggistica n. 30/2007;
- **Diniego in data 18/02/2008 prot. 1365 del P.d.C. a sanatoria** relativo al Condo Edilizio del 10/12/2004 prot. 10888 P.E. n. 22/2004 per “Ampliamento/ristrutturazione edilizia di fabbricato residenziale/commerciale”;
- Permesso di Costruire del 07/01/2008 prot. 153 P.E. n.62/2007 per “Ristrutturazione edilizia di fabbricato residenziale/commerciale” con Autorizzazione Paesaggistica n. 45/2007;
- **Permesso di Costruire del 06/07/2011 prot. 5113 P.E. n. 04/2010 per “VARIANTE al P.d.C. P.E. n.62/2007 per “Ristrutturazione edilizia di fabbricato residenziale/commerciale” con Autorizzazione Paesaggistica n. 05/2010**
- **Rilascio di Proroga di 3 ANNI, prot. 189 del 11/01/2012;**
- **Comunicazione di proroga termini “Decreto del fare” 2 ANNI, prot. 6191 del 17/09/2014;**
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata C.I.L.A. prot. 6245 del 21/10/2015 P.E. n. 37/2015 per “Manutenzione straordinaria opere solo interne al 2P” con richiesta agibilità P.E. n. 8/2015 prot. 7129 del 02/12/2015;
- C.I.L.A. a sanatoria del 09-01-2021 prot. 122 P.E. n. 02/2021 per “Manutenzione straordinaria opere solo interne al 1P”;
- **C.I.L.A. del 07/04/2021 prot. 2227 P.E. n. 28/2021 per “Manutenzione straordinaria opere solo interne al 3P formazione di due bagni”;**
- C.I.L.A. a sanatoria del 07/04/2021 prot. 2228 P.E. n. 29/2021 per “Manutenzione straordinaria opere solo interne al 2P”;
- C.I.L.A. DEL 07/11/2022 prot. 8597 P.E. n. 72/2022 per “Manutenzione straordinaria opere solo interne al 2P”.

Sono evidenziate in elenco le pratiche che vengono allegare (vedi allegato E) per chiarire quale sia lo stato delle autorizzazioni, si segnala che i lavori “generali” cioè riferiti all'intero fabbricato sono conclusi per la maggior parte (serramenti esterni, facciate, manto copertura lastrico solare), rispetto al P.d.C. del 06/07/2011 prot. 5113 P.E. n. 04/2010 NON è stato realizzato l'ascensore esterno (come verificabile in foto 01 e 02 in allegato F).

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 17/17

Per quanto concerne l'U.I. al piano terzo e quarto oggetto di pignoramento è stata allegata la pratica edilizia C.I.L.A. del 07/04/2021 prot. 2227 P.E. n. 28/2021 (vedi allegato E) i cui schemi grafici sono stati utilizzati per la quantificazioni delle superfici lorde ai fini della valutazione, le opere previste NON sono concluse, in particolare mancano: predisposizione impianti, sottofondi e pavimenti, intonacatura e finiture pareti interne, rivestimenti bagni e cucine, fornitura sanitari, ecc.

A prescindere dal fatto che dovrà essere presentata una pratica edilizia per la prosecuzione dei lavori, si segnala che vi è una incongruenza relativa alla U.I. oggetto di pignoramento: la situazione planimetrica presentata come stato "di fatto" (agli atti) del piano terzo nella C.I.L.A. del 07/04/2021 prot. 2227 P.E. n. 28/2021 - ultima pratica presentata - NON ha riscontro con la situazione planimetrica "di progetto" (né con quella stato "di fatto") della precedente pratica edilizia P.d.C. del 06/07/2011 prot. 5113 P.E. n. 04/2010.

Sia negli schemi grafici (Allegato D) che nella Documentazione fotografica (Allegato F) è stato indicato e sono state fatte fotografie del piano secondo per far meglio comprendere la modalità di accesso al piano terzo da scala comune; in particolare le foto delle ultime pagine dell'allegato F rappresentano quei vani oggetto di diniego del P.d.C. a Sanatoria sopracitato che non hanno a che vedere con l'U.I. oggetto di pignoramento.

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

7.1 Conformità edilizia – urbanistica – catastale:

Alla data del sopralluogo (24/01/2025) l'immobile in oggetto è risultato ~~corrispondente / non corrispondente~~ ai titoli edilizi di cui sopra.

Prima di procedere a presentazione di nuova pratica edilizia di manutenzione straordinaria (opere interne, realizzazione impianti, finiture, ecc.) bisognerà prima prevedere un **aggiornamento edilizio urbanistico tramite procedura di C.I.L.A. per mancata Comunicazione e presentazione di Relazione di Asseverazione** (per visualizzare le difformità rispetto all'ultima CILA presentata vedi schema grafico 3.1 in Allegato D, **costo indicativo euro 1.000,00 per sanzione pecuniaria (comma 5 art. 6-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.) e euro 3.400,00 per onorario professionale.**

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato ~~corrispondente / non corrispondente~~ all'ultima scheda catastale in atti al Catasto fabbricati.

Non è possibile verificare alcunché in quanto per gli immobili in corso di definizione non è disponibile la planimetria catastale, in allegato C si vedano Elaborato planimetrico e elenco subalterni per migliore comprensione.

(Si veda anche allegato "D": schemi regolarità comunale e catastale)

Secondo il vigente P.G.T. del Comune di Porto Ceresio (VA) il fabbricato dove è ubicata l'U.I. oggetto della presente perizia risulta compreso in ambito territoriale "TUC - Tessuto Urbano costiero di pregio" ove sono possibili i seguenti interventi: interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (Capo 2.3.3 delle N.T.A. di P.G.T.).

Tutta la fascia costiera del Lago Ceresio compresa tra Porto Ceresio è soggetta al vincolo paesaggistico (D.M. 10/09/1963) sia ai sensi dell'art 136 lett. d) del D.Lgs. N. 42/2004 sia ai sensi dell'art. 142 lett. b) del D.Lgs. N. 42/2004, qualsiasi modifica non riconducibile a opere interne è quindi soggetta a richiesta di Autorizzazione

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 17/17

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

Descrizione dell'immobile

Identificativo corpo: A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato costruito probabilmente a inizio del Novecento con caratteristiche adatte all'insediamento di un albergo con vista lago in fregio a Via Casamora, è oggi un fabbricato plurifamiliare di quattro piani fuori terra con attività commerciale (ristorante/pizzeria) al piano terra e appartamenti residenziali ai piani superiori, con due/tre U.I. per piano distribuite dal vano scala centrale (al ristorante si accede da ingresso indipendente (facciata nord).

L'unità in oggetto al momento del sopralluogo è attualmente in cantiere, nel progetto presentato presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Porto Ceresio n. 1 U.I composta da: ingresso/disimpegno, cucina/pranzo con piccolo balcone, sei camere ognuna con bagno (cinque con piccolo balcone), ripostiglio al piano terzo; veranda esagonale di sbarco scala a lastrico solare di grandi dimensioni ad uso esclusivo al piano quarto.

H. interna mt. 2,70 (al finito) per il piano terzo.

L'unità immobiliare appartamento sviluppa una Superficie lorda complessiva di mq 200 circa al netto di balconi, accessorio, lastrico solare e quota parti comuni), per lo sviluppo della superficie lorda commerciale vedi paragrafo successivo.

Caratteristiche descrittive del corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, da sommario esame a semplice vista, si presenta in fase di definizione.

~~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.~~ ANNOTAZIONE NON NECESSARIA IN QUANTO U.I. IN FASE DI DEFINIZIONE

COMPONENTI EDILIZIE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE APPARTAMENTO (A):

Plafoni	NON FINITI
Pareti interne	In muratura di mattoni e gas-beton, NON FINITE Ubicazione: in tutti i locali Condizioni: ---
Pavimenti interni	Materiale: NON FINITI Ubicazione: in tutti i locali Condizioni: ---
Infissi esterni	Tipologia: serramenti a battente in PVC con vetro doppio e vetrocamera;

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 17/17



Condizioni: molto buone
Protezione: NESSUNA
Condizioni: ---



Infissi interni NON FINITI
Condizioni: ---

Porte di primo ingresso: Tipologia e materiale: porta blindata pannellata con serratura sicurezza
Condizioni: molto buone.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE APPARTAMENTO (A):



Elettrico: Tipologia: ---
Condizioni: NON FINITO
Dichiarazioni e certificazioni: NON FINITO

Idrico: Tipologia: ---
Alimentazioni: ----
Dichiarazioni e certificazioni: NON FINITO



Aria condizionata: NO.



Termico: Tipologia: ---
Condizioni: ---
Dichiarazioni e certificazioni: NON FINITO



Acqua calda sanitaria: Tipologia: ---
Condizioni: ---
Dichiarazioni e certificazioni: NON FINITO



Allarme: NO
TV: NO
Citofono: NO



COMPONENTI EDILIZIE, IMPIANTI E SERVIZI DELLE PARTI ESTERNE:

Rivestimento facciata fabbricato su strada: Intonaco tinteggiato
Condizioni: buone

Lastrico solare: Manto impermeabilizzante guaina ardesiata, parapetti in profilati ferro verniciati colore grigio antracite, bussola scala in profilati lega metalliga colore marrone come serramenti PVC
Condizioni: buone



Spazi esterni: NON PRESENTI

Portone di ingresso: Tipologia: in profilati lega metallo brunito
Condizioni: sufficienti



Stato di conservazione interna del bene:
NON FINITO

Stato di conservazione e manutenzione parti esterne:
Buone

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

17/17

Firmato Da: PEVARELLO FABIO Emesso Da: AFUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 301fba3c3155cc51f9ca7e9ca82409d



(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 piante catastali ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente (vedi schemi grafici 2.1 e 2.2 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 :

Corpo A:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coefficiente	Superficie commerciale lorda circa
Immobile "in corso di definizione"	Superficie lorda di pavimento	208,05	100 %	208,05
Balconi	Superficie lorda di pavimento	12,45	30 %	3,73
Bussola piano 4°	Superficie lorda di pavimento	21,85	50%	10,92
Lastrico solare	Superficie lorda di pavimento	25,00	30 % fino 25 mq 10% restante	7,50
Lastrico solare	Superficie lorda di pavimento	149,00	30 % fino 25 mq 10% restante	14,90
			PARZIALE	245,55
Aumento del 4% per comproprietà parti condominiali				9,82
			TOTALE	255,37
				Arrotondata
				255,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione 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

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

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 Porto Ceresio;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione Prezzi degli Immobili della Camera di Commercio sulla piazza di Varese e Provincia anno 2024 - zona Porto Ceresio – link <https://www.prezzivarese.it/immobili/>
 - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio – Varese 2° semestre anno 2024 - zona Porto Ceresio – link <https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>

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 limiti del mandato ricevuto), DELLE CONDIZIONI/PARTICOLARITÀ DELLA U.I. IN FASE DI DEFINIZIONE (COME GIÀ MARGINATO IN PREMESSA) CONSIDERANDO QUINDI NON IL VALORE DI STIMA DI IMMOBILE RISTRUTTURATO MA UN VALORE DI IMMOBILE DA RISTRUTTURARE – OPERANDO QUINDI UNA MEDIA TRA I DUE VALORI CHE, QUINDI CORRISPONDONO AL VALORE PROBABILE DI VENDITA 2.050,00 EURO/MQ – COSTO DI RISTRUTTURAZIONE PARI A CIRCA 1.400,00 EURO - e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione Corpo:

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

17/17

Destinazione	Superficie commerciale lorda circa mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
Immobile "in corso di definizione" (F4)	255,00	€ 650,00	€ 165.750,00
TOTALE			€ 165.750,00

Stima sintetica comparativa dei corpo A	€ 165.750,00
Valore dei corpo A	€ 165.750,00
Valori accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 165.750,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 165.750,00

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 € -8.287,50

Riduzione dello% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore € 0,00

Spese tecniche indicative di regolazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente (vedi punto 7.1) € -4.400,00

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: € 153.062,06

Arrotondato € **153.000,00**

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": € **153.000,00**

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 17/17

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, 27/08/2025

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 Certificazione notarile già in atti

Allegato "C"
visura catastale storica, estratto di mappa catastale, dimostrazione grafica dei subalterni, elenco subalterni

Allegato "D"
Schemi regolarità urbanistica, Schemi regolarità catastale

Allegato "E"
istanza di accesso atti edilizi, copie di ~~Nulla Osta / Licenza edilizia / Autorizzazione Edilizia / Concessione Edilizia in sanatoria / Permesso di Costruire / Segnalazione Certificata di Inizio Attività / Comunicazione di Inizio Lavori con tipi grafici allegati; estratti del P.G.T. vigente, di mappa e delle Norme di Attuazione~~

Allegato "F"
documentazione fotografica dell'immobile con inquadramento e contestualizzazione

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

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 17/17