

**Tribunale di Varese**



**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

**iQera Italia S.P.A. in qualità di mandataria di  
AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro:

///

///

N° Gen. Rep.  
**68 / 2022**

Giudice Delle Esecuzioni:  
**Dott. PURICELLI Giacomo**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001**

**Abitazione in Castronno Via Ceresio, 5/B  
Area urbana e cantina in Castronno Via Ceresio, 5  
Autorimessa in Castronno Via Monte Rosa, snc**



**Esperto alla stima:** Arch. MAFFEI Andrea  
**Email:** info@architettomaffei.it  
**Pec:** architettomaffei@pec.it



## INDICE SINTETICO



### 1. Dati catastali

**Bene:** Via Ceresio, 5/B – Castronno – 21040  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]  
**Dati Catastali:** foglio 4, particella 1846, sub 502

**Bene:** Via Ceresio, 5 – Castronno – 21040  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** B  
**Categoria:** Locale deposito (cantina) [C2]  
**Dati Catastali:** foglio 4, particella 1846, sub 8

**Bene:** Via Ceresio, 5 – Castronno – 21040  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** C  
**Categoria:** Area urbana [F1]  
**Dati Catastali:** foglio 4, particella 1843, sub 1

**Bene:** Via Monte Rosa, snc – Castronno - 21040  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** D  
**Categoria:** Autorimessa [C6]  
**Dati Catastali:** foglio 4, particella 2556, sub 3

### 2. Possesso

**Bene:** Via Ceresio, 5/B – Castronno – 21040  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Possesso:** Al momento del sopralluogo occupato

**Bene:** Via Ceresio, 5 – Castronno – 21040  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** B  
**Possesso:** Al momento del sopralluogo occupato

**Bene:** Via Ceresio, 5 – Castronno – 21040  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** C  
**Possesso:** Al momento del sopralluogo occupato

**Bene:** Via Monte Rosa, snc – Castronno - 21040  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** D  
**Possesso:** Al momento del sopralluogo occupato



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Ceresio, 5/B – Castronno – 21040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità** dell' immobile ai soggetti diversamente abili: no – presenza scalini

**Bene:** Via Ceresio, 5 – Castronno – 21040

**Lotto:** 001

**Corpo:** B

**Accessibilità** dell' immobile ai soggetti diversamente abili: no – presenza scalini

**Bene:** Via Ceresio, 5 – Castronno – 21040

**Lotto:** 001

**Corpo:** C

**Accessibilità** dell' immobile ai soggetti diversamente abili: si

**Bene:** Via Monte Rosa, snc – Castronno - 21040

**Lotto:** 001

**Corpo:** D

**Accessibilità** dell' immobile ai soggetti diversamente abili: si

4. Creditori iscritti

**Bene:** Via Ceresio, 5/B – Castronno – 21040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditore procedente:** AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

**Creditori iscritti:** Banca Popolare di Intra S.p.a.

**Bene:** Via Ceresio, 5 – Castronno – 21040

**Lotto:** 001

**Corpo:** B

**Creditore procedente:** AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

**Creditori iscritti:** Banca Popolare di Intra S.p.a.

**Bene:** Via Ceresio, 5 – Castronno – 21040

**Lotto:** 001

**Corpo:** C

**Creditore procedente:** AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

**Creditori iscritti:** Banca Popolare di Intra S.p.a.

**Bene:** Via Monte Rosa, snc – Castronno - 21040

**Lotto:** 001

**Corpo:** D

**Creditore procedente:** AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

**Creditori iscritti:** Banca Popolare di Intra S.p.a.

5. Comproprietari non eseguiti

**Bene:** Via Ceresio, 5/B – Castronno – 21040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari non eseguiti :** Nessuno



**Bene:** Via Ceresio, 5 – Castronno – 21040  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** B  
**Comproprietari non eseguiti :** Nessuno



**Bene:** Via Ceresio, 5 – Castronno – 21040  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** C  
**Comproprietari non eseguiti :** Nessuno

**Bene:** Via Monte Rosa, snc – Castronno - 21040  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** D  
**Comproprietari non eseguiti :** Nessuno



6. Misure Penali

**Bene:** Via Ceresio, 5/B – Castronno – 21040  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.

**Bene:** Via Ceresio, 5 – Castronno – 21040  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** B  
**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.

**Bene:** Via Ceresio, 5 – Castronno – 21040  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** C  
**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.



**Bene:** Via Monte Rosa, snc – Castronno - 21040  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** D  
**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Ceresio, 5/B – Castronno – 21040  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** si

**Bene:** Via Ceresio, 5 – Castronno – 21040  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** B  
**Continuità delle trascrizioni:** si



**Bene:** Via Ceresio, 5 – Castronno – 21040  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** C  
**Continuità delle trascrizioni:** si



**Bene:** Via Monte Rosa, snc – Castronno - 21040  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** D  
**Continuità delle trascrizioni:** si



**BENE IN CASTRONNO**  
**LOTTO 001**

Via Ceresio 5 – 5b/Via Monte Rosa snc – Castronno- 21040



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

**LOTTO 001**

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

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale (corpo A) posta al piano T in fabbricato residenziale in Via Ceresio 5/b, e delle relative pertinenze riferibili a:

- Cantina al piano S1 in Via Ceresio 5 (corpo B)
- Area urbana in Via Ceresio 5 (corpo C)
- Box auto al piano T in Via Monte Rosa snc (corpo D)

Il tutto sito in una zona periferica, ed in prossimità dello svincolo autostradale, del comune di Castronno.

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico[A/3] sita in Via Ceresio 5/B – Castronno – 21040**

Unità immobiliare posta al piano terra, composta da soggiorno, cucina abitabile, ripostiglio, disimpegno notte, una prima camera di dimensioni matrimoniali, una seconda camera, un bagno finestrato. L'accesso all'appartamento avviene da un ingresso/vano scala comune.

**Quota e tipologia del diritto:**

- /// - C.F. /// nata /// titolare del diritto di proprietà per 1/2 in separazione dei beni con ///;
- /// - C.F. /// nato /// titolare del diritto di proprietà per 1/2 in separazione dei beni con ///;

**Pignoramento a favore di:**

- AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. - per la quota di 1/1

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

**Intestazione:**

- /// titolare del diritto di proprietà per 1/2 in separazione dei beni;
- /// titolare del diritto di proprietà per 1/2 in separazione dei beni;

**Descrizione:**

**Comune di Castronno**

**Abitazione di tipo economico: Fg. 4, Mapp. 1846 sub 502 - Cat A/3**

Classe 4, consistenza vani 5,5

Superficie catastale totale 112 mq, totale escluse aree scoperte 112 mq

Rendita € 340,86 – Via Ceresio n. 5/B piano: T.



Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 08-02-2001 Pratica n. 44900 in atti dal 08-02-2001 Fusione-Diversa distribuzione degli spazi interni-Ristrutturazione (n. 1135.1/2001)

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

Strada di accesso (mapp. 3724); altra unità (mapp. 1847); corte comune (mapp. 1845); accesso e vano scale comuni. Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (11.11.2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 08.02.2008 presentata per fusione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione, a meno della mancata rappresentazione grafica nella scheda delle porzioni controsoffittate (che non influisce sul valore dell'immobile).

*(Allegato A1: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 08.02.2001 estratta dallo scrivente in data 20.10.2022; non risultano precedenti schede catastali; visura catastale estratta dalla scrivente in data 20.10.2022, estratto di mappa.)*

**Identificativo corpo: B**

**Locale deposito (cantina) [C/2] sita in Via Ceresio 5 – Castronno - 21040**

Cantina di pertinenza dell'appartamento identificato come corpo A. Locale sito al piano S1.

**Quota e tipologia del diritto:**

- *///* - C.F. *///* nata *///* titolare del diritto di proprietà per 1/2 in separazione dei beni con *///*;
- *///* - C.F. *///* nato *///* titolare del diritto di proprietà per 1/2 in separazione dei beni con *///*;

**Pignoramento a favore di:**

- AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. - per la quota di 1/1

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

Intestazione:

- *///* titolare del diritto di proprietà per 1/2 in separazione dei beni;
- *///* titolare del diritto di proprietà per 1/2 in separazione dei beni;

Descrizione:

**Comune di Castronno**

**Locale deposito (cantina): Fg. 4, Mapp. 1846 sub 8 - Cat C/2**

Classe 2, consistenza 10 mq

Sup. catastale totale 14 mq

Rendita € 12,91 – Via Ceresio n. 5 piano: S1.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 02-07-1994 in atti dal 15-12-1998 FRZ.-COLL. C.T.-CLS (PF/98) (n. 14173.1/1994)

Coerenze del vano cantina da nord come da scheda:

Cantina di terzi; corridoio comune; vano scala comune. Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (11.11.2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 02.07.1994 presentata per variazione, a meno del posizionamento della finestra che risulta spostata rispetto quanto riportato (che non influisce sul valore dell'immobile, ma si consiglia l'aggiornamento catastale tramite procedura Docfa).

*(Allegato A2: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 02.07.1994 estratta dallo scrivente in data 20.10.2022; non risultano precedenti schede catastali; visura catastale estratta dalla scrivente in data 20.10.2022, estratto di mappa.)*

**Identificativo corpo: C**

**Area urbana[F/1] sita in Via Ceresio 5 – Castronno – 21040**

Area esterna di pertinenza dell'appartamento identificato come corpo A.

**Quota e tipologia del diritto:**

- /// - C.F. /// nata /// titolare del diritto di proprietà per 1/2 in separazione dei beni con ///;
- /// - C.F. /// nato /// titolare del diritto di proprietà per 1/2 in separazione dei beni con ///;

**Pignoramento a favore di:**

- AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. - per la quota di 1/1

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

Intestazione:

- /// titolare del diritto di proprietà per 1/2 in separazione dei beni;
- /// titolare del diritto di proprietà per 1/2 in separazione dei beni;

Descrizione:

**Comune di Castronno**

**Area urbana: Fg. 4, Mapp. 1843 sub 1 - Cat F/1**

Consistenza 40 mq

Sup. catastale totale 40 mq

Via Ceresio n. 5.



Dati derivanti da:

- costituzione del 02-07-1994 in atti dal 04-07-1994 (n. 14145/1994)



Coerenze del terreno da nord come da scheda:

Corte comune (mapp. 1845); area urbana di terzi; area verde (mapp. 2425); area verde (mapp. 2557). Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (11.11.2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 02.07.1994 presentata per costituzione.

*(Allegato A3: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 02.07.1994 estratta dallo scrivente in data 20.10.2022; non risultano precedenti schede catastali; visura catastale estratta dalla scrivente in data 20.10.2022, estratto di mappa.)*

**Identificativo corpo: D**

**Autorimessa [C/6] sita in Via Monte Rosa snc – Castronno – 21040**  
Box auto singolo, di pertinenza dell'appartamento identificato come corpo A.

**Quota e tipologia del diritto:**

- /// - C.F. /// nata /// titolare del diritto di proprietà per 1/2 in separazione dei beni con ///;
- /// - C.F. /// nato /// titolare del diritto di proprietà per 1/2 in separazione dei beni con ///;

**Pignoramento a favore di:**

- AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. - per la quota di 1/1

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

Intestazione:

- /// titolare del diritto di proprietà per 1/2 in separazione dei beni;
- /// titolare del diritto di proprietà per 1/2 in separazione dei beni;

Descrizione:

**Comune di Castronno**

**Autorimessa: Fg. 4, Mapp. 2556 sub 3 - Cat C/6**

Classe 7, consistenza 11mq

Sup. catastale totale 13 mq

Rendita € 20,45 – Via Monte Rosa SNC piano: T.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 01-01-1992 variazione del quadro tariffario
- Classamento del 27-01-1988 in atti dal 15-12-1998 PF/98 (n. 14.3/1988)
- Variazione del 27-01-1988 in atti dal 01-08-1994 unità afferenti a partita già censita, per collegamento alla P.ta spenta 93 (n. 14.900/1988)



Coerenze dell'autorimessa da nord come da scheda:

Autorimessa di terzi; Vano scala comune al mapp. 1846 ( lo stesso identificato al corpo A); terreno comune su due lati;  
Salvo errori e come meglio in fatto.



**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (11.11.2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 27.01.1988 presentata per variazione; l'altezza interna è di mt. 2,40 e non 2,45 come riportato sulla scheda (ininfluente dal punto di vista del valore dell'immobile).

*(Allegato A4: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 27.10.1988 estratta dallo scrivente in data 20.10.2022; non risultano precedenti schede catastali; visura catastale estratta dalla scrivente in data 20.10.2022, estratto di mappa.)*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:

Zona periferica del paese, Via Ceresio è posto nelle vicinanze della stazione ferroviaria, dalla quale è possibile raggiungere il centro di Varese, e dello svincolo autostradale. L'immobile si trova inoltre a circa 500m dal centro di Castronno (chiesa parrocchiale e palazzo comunale).

Area urbanistica:

A traffico locale con bassa possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Collegato a Varese con il sistema di trasporto pubblico, attraverso la linea ferroviaria Varese-Gallarate.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di attività commerciali e direzionali, presenza di scuole e servizi alla persona.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 11 novembre 2022 ad ore 9.30. Alla data del sopralluogo, alla presenza dell'esecutato, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "B".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato /// con i suoi /// figli minorenni, come dalla stessa esecutata dichiarato allo scrivente.

Dallo stato di famiglia reperito presso l'ufficio anagrafe del Comune di Castronno risulta un quinto residente: Sig. ///, nato ///.

La Sig.ra /// comunica inoltre che il comproprietario esecutato /// non risiede nell'immobile in oggetto, come indicato nel rispettivo stato di famiglia.



Al momento del sopralluogo l'esecutata dichiara che **non** esistono contratti di locazione per l'unità in oggetto.

(**Allegato B:** Verbale di sopralluogo, rilievo fotografico, stati di famiglia).



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 19/01/2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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

###### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

###### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e procedimenti d'assegnazione casa:

Nessuna

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

###### - Ipoteca Volontaria

Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario iscritta a Varese in data 22/10/2010 al n. 4438, atto del 14/10/2010 rep. 111/90 a rogito Notaio Borghi Nicoletta di Cesano Boscone, a favore di "Banca Popolare di Intra S.p.a." con sede in Verbania Intra, Piazza Aldo Moro 8, gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico degli esecutati:

- /// quale debitore ipotecario, per il diritto di proprietà per quota di 1/2 in separazione dei beni.
- /// quale debitore ipotecario, per il diritto di proprietà per quota di 1/2 in separazione dei beni.

Importo capitale € 135.000,00

Importo complessivo € 243.000,00

Tasso interesse annuo 3,031%

Durata anni 30 e 1 mese.

###### 4.2.2 Pignoramenti:

###### - Pignoramento

Atto di Pignoramento Immobiliare del 24/03/2022 rep. 979 trascritto a Varese il 13/05/2022 al n. 7216 promosso da AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli c.f. 05828330638, contro gli esecutati sigg. /// per il diritto di proprietà per quota di 1/2 in separazione dei



beni, e /// per il diritto di proprietà per quota di 1/2 in separazione dei beni, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Pignoramento eseguito per la somma di euro 140.551,55 come riportato al quadro D della nota.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna

Misure Pendenti:

Nessuna dai RR.II.

*(Allegati sotto C: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici e note - aggiornata alla data 19.01.2023)*

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

Spese scadute:

Lo scrivente ha verificato che per l'immobile in oggetto non è stato costituito condominio. Pertanto non è presente un amministratore al quale richiedere informazioni circa la posizione debitoria degli esecutati.

Durante il sopralluogo l'esecutata ha dichiarato che non sono previsti interventi di manutenzione straordinaria.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

non possibile l'accesso all'abitazione ed alla cantina a causa della presenza di scalini.

**Particolari vincoli e/o dotazioni:**

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento Autonomo, non è risultato dotato (a seguito di interrogazione al portale CENED – Certificazione Energetica Edifici), al momento del sopralluogo, di un Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità.

*(Allegato D: esito ricerca portale CENED)*

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 19/01/2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

**6.1 Attuali proprietari**

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta agli esecutati sig.ra /// per il diritto di proprietà per quota di 1/2 e sig. /// per



il diritto di proprietà per quota di 1/2, in atto in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita a rogito Notaio Borghi Nicoletta di Cesano Boscone (MI) in data 14/10/2012 rep. 110/89, da ///, per 1/1 di piena proprietà, **trascritto a Varese in data 22/10/2010 al n. 11596.1/2010**

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

- Al Sig. ///, la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuto dai sig.ri /// e ///, per 1/2 ciascuno di piena proprietà, con atto di compravendita in data 23/04/2008, a rogito Notaio Oliva Ezio di Somma Lombardo (VA) rep. 111340/13132, **trascritto a Varese il 02/05/2008 al n 5814.1/2008**
- Ai Sig.ri /// e ///, per 1/2 ciascuno, la piena proprietà del bene in oggetto, è pervenuto dalla sig.ra ///, con atto di compravendita in data 13/07/2007, a rogito Notaio De Blasi Maurizio di Voghera (PV) rep. 40614, **trascritto a Varese il 24/07/2001 al n 8299.1/2001**

Continuità delle trascrizioni: SI

*(Allegati sotto C: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici e note - aggiornata alla data 19.01.2023)*

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Castronno in data 22 novembre 2022 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Non è stata rinvenuta alcuna Licenza Edilizia relativa alla prima edificazione del fabbricato di cui è parte il bene in oggetto, si ipotizza che l'edificio sia stato originariamente edificato in data anteriore al 1 settembre 1967.

Successivamente il bene staggito è stato fatto oggetto delle seguenti modifiche come rinvenute dagli uffici preposti:

- Concessione Edilizia N. 32 - 79 rilasciata in data 10.07.1979, alla sig.ra ///, per costruzione box auto a 3 posti.
- Concessione Edilizia N. 72 - 80 rilasciata in data 08.07.1980, alla sig.ra ///, per ristrutturazione appartamento esistente, nuova porta d'ingresso, ampliamento di 2 finestre ed apertura di una nuova.
- Concessione Edilizia N. 84 - 91 rilasciata in data 19.05.1992, alle ///, ///, ///; per nuovo ingresso, modifiche facciate e modifiche interne al piano terreno e secondo.
- Concessione Edilizia N. 102bis - 1999, prot.7064 rilasciata in data 29.09.2000, alla sig.ra ///; per sanatoria lievi modifiche interne eseguite in assenza della necessaria Concessione Edilizia all'interno del fabbricato plurifamiliare.

*(Allegati sotto E: istanza accesso atti edilizi, Concessioni Edilizie 32-79, 72-80, 84-91; Concessione Edilizia 102bis-1999 con tipi grafici, relazione tecnica e rilievo fotografico)*

## 7.1 Conformità edilizia – urbanistica – catastale

### Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (11.11.2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla divisione interna indicata nei titoli edilizi di cui sopra, a meno della mancata rappresentazione grafica delle porzioni controsoffittate. Dalla sovrapposizione grafica tra lo stato rilevato e quello autorizzato con l'ultima Concessione Edilizia, emerge che la superficie dell'immobile è superiore a quanto autorizzato. L'aumento di S.I.p. rientra tuttavia nel limite di tolleranza del 2%. Il posizionamento di alcune finestre non coincide coi disegni depositati e dovrebbe essere sanato. Nell'ultima pratica sono inoltre presenti alcuni errori grafici (incongruenze tra disegno e quote), che lo scrivente ha provveduto a correggere nella restituzione effettuata.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata a seguito dell'ultima concessione Edilizia, a meno della mancata rappresentazione grafica nella scheda delle porzioni controsoffittate. Essendo la rappresentazione catastale in scala 1:200 gli errori grafici e di misure, presenti nei disegni della pratica depositata in comune, non risultano evidenti. Si consiglia tuttavia di aggiornare la scheda catastale.

### Identificativo corpo: B

Alla data del sopralluogo (11.11.2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra, a meno del posizionamento della finestra che risulta spostata rispetto quanto riportato. Con la sanatoria relativa alle aperture del corpo A sarebbe opportuno correggere anche la rappresentazione grafica relativa alla suddetta finestra.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata per variazione, a meno del posizionamento della finestra che risulta spostata rispetto quanto riportato. Si consiglia l'aggiornamento della scheda catastale.

### Identificativo corpo: C

Alla data del sopralluogo (11.11.2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata per costituzione.

### Identificativo corpo: D

Alla data del sopralluogo (11.11.2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata variazione; l'altezza interna è di mt. 2,40 e non 2,45 come riportato. L'errore non influisce tuttavia sul valore dell'immobile.

Per quanto riguarda il corpo A, nonostante l'aumento di S.I.p. rientri nelle tolleranze, è necessaria una sanatoria per il posizionamento delle finestre

(compresa quella della cantina, facente parte corpo B). Si stima un costo indicativo di 2'000.00€ per la pratica e di un'oblazione compresa tra i 516.00 ed i 1'000.00€. L'aggiornamento catastale dei corpi A e B tramite procedura Docfa avrà un costo indicativo di 400,00€ cad.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Castronno, risultano in Zona B – intensiva di completamento R2. Risultano inoltre esenti da vincoli di qualsivoglia tipo.

## 8. DESCRIZIONE

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato di tipologia plurifamiliare economica, risalente alla prima metà del '900.

Zona periferica del paese, Via Ceresio è posta nelle vicinanze della stazione ferroviaria, dalla quale è possibile raggiungere il centro di Varese, e dello svincolo autostradale. L'immobile si trova inoltre a circa 500m dal centro di Castronno (chiesa parrocchiale e palazzo comunale).

Il fabbricato, con giacitura lineare, con accesso da Via Ceresio è dotato di un'area privata adibita a posti auto, e si compone di tre piani fuori terra, oltre al piano interrato (cantine).

L'unità in oggetto, ristrutturata nel 1999, con materiali e finiture di discreta qualità, è posta al piano terra con triplice affaccio, a nord sulla strada privata di accesso del mapp. 3724, a sud e ad ovest sul terreno di pertinenza adibito a posto auto ed accesso carraio da Via Monte Rosa. E' risultata composta, al momento del sopralluogo, da soggiorno parzialmente controsoffittato (2.70m) ed ampia finestra ad arco, cucina abitabile, ripostiglio, disimpegno notte (ribassato a 2.60m), una prima camera di dimensioni matrimoniali, una seconda camera, un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e vasca con box doccia). L'accesso all'appartamento avviene da una porta blindata, che dà su un ingresso/vano scala comune.

Al piano interrato, con accesso dalla scala comune, si trova il vano cantina pertinenziale, con pavimenti in battuto di cemento, pannelli di delimitazione e porta di accesso in metallo, dotato di luce interna.

H. interna mt. 3,00 circa, (i plafoni di alcuni locali sono controsoffittati con porzioni ribassate ad h. 2,70 ed h. 2,60 circa).

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 132,00 circa.  
Superficie lorda complessiva di circa mq 171,00

### Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, ristrutturata nel 1999 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, porte, placchette imp. Elettrico ecc...) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso

perché precedentemente asportati.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Controsoffittati, rasati e tinteggiati. Porzioni ribassate con controsoffitti rasati, tinteggiati, con inserimento di faretti
<i>Pareti (interne):</i>	Intonacate a gesso e tinteggiate
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle, sino ad H. 2,20 mt. circa Ubicazione: bagni e cucina Condizioni: buone
<i>Pavim. Interna:</i>	Materiale: piastrelle in granito Condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	Tipologia: serramenti a battente ed a vasistas in legno con doppi vetri; Condizioni: buone Protezione: tapparelle in pvc manuali e persiane in legno Condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	Tipologia: a battente in legno Condizioni: buone
<i>Porte di primo ingresso:</i>	Tipologia e materiale: portoncino blindato pannellato sulle due facce Condizioni: buone
<i>Impianti: Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: sottotraccia, frutti BTicino Condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica. Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	Tipologia: sottotraccia Alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	Tipologia: autonomo – con caldaia murale a gas in cantina Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: autonomo con elementi radianti – caloriferi a piastra Tipo: "runtal" dotati di termovalvole Condizioni: buone Certificazioni: non rinvenute
<i>TV:</i>	Autonomo
<i>Citofono (impianto):</i>	Presente
<i>Atrio e parti comuni (componente edilizia):</i>	Pavimentazione in lastre di pietra. Rivestimento alzate e pedate vano scala in pietra. Condizioni: buone
<i>Porta di ingresso:</i>	Tipologia: porta a battente in metallo con specchiatura in vetro Condizioni: buone
<i>Portineria:</i>	Assente

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Ascensore (impianto):	Assente
Stato di conservazione interna del bene:	Buono
Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:	Buono



\*\*\*\*

### Caratteristiche descrittive corpo B:

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

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

Plafoni (componente edilizia):	Soffitto voltato in mattoni a vista
Pareti (interne):	Intonacate grezze
Pavim. Interna:	Materiale: piastrelle in cotto Condizioni: discrete
Infissi esterni:	Tipologia: serramenti a ribalta in ferro Condizioni: discrete, vetri assenti
Infissi interni:	Tipologia: cancelletto a battente in metallo e rete metallica Condizioni: discrete
Porte di primo ingresso:	Tipologia e materiale: portoncino blindato pannellato sulle due facce Condizioni: buone
Impianti: Elettrico (impianto):	Tipologia: a vista Condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica. Certificazioni: non rinvenute
Acqua calda sanitaria (impianto):	Tipologia: autonomo – con caldaia murale a gas in cantina Certificazioni: non rinvenute <u>Si segnala una perdita di acqua dalla caldaia</u>
Porta di ingresso:	Tipologia: porta a battente in metallo con specchiatura in vetro Condizioni: buone
Portineria:	Assente
Ascensore (impianto):	Assente
Stato di conservazione interna del bene:	Discreto



Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:

Discreto



\*\*\*\*

**Caratteristiche descrittive corpo C:**

Pertinenza del corpo principale (corpo A), utilizzata come posto auto esterno pavimentato, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

**N.B.** si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

Pavimentazione:

Materiale: piastrelle in granito per esterni di tipo industriale  
Condizioni: buone

\*\*\*\*

**Caratteristiche descrittive corpo D:**

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

**N.B.** si segnala che tutto quanto non costituisca bene potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

Plafoni (componente edilizia):

Intonacati grezzi

Pareti (interne):

Intonacate grezze

Pavim. Interna:

Materiale: cemento  
Condizioni: discrete

Infissi esterni:

Tipologia: finestra assente  
Protezione: inferriata in metallo

Impianti:  
Elettrico (impianto):

Tipologia: a vista  
Condizioni: a semplice vista non "a norma", si consiglia tuttavia verifica.  
Certificazioni: non rinvenute

Porta di ingresso:

Tipologia: portone a ribalta in metallo  
Condizioni: buone

Stato di conservazione interna del bene:

Buono

\*\*\*\*

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa



Abitazione	sup. lorda di pavimento	101,25	100%	101,25
Box auto	sup lorda di pavimento	13,95	50%	6,98
Posto auto	sup lorda di pavimento	38,60	50%	19,30
Cantina	sup. lorda di pavimento	16,65	25% (non comunicante con abitazione)	4,16
<b>TOTALE</b>		<b>170,45</b>		<b>131,69</b>
				<b>Arrotondata 132,00</b>

\*\*\*\*

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 9.1 Criterio di stima

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

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

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

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

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

### 9.2 Fonti di informazione

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;

- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 2° semestre 2022 – Camera di Commercio Futuro Impresa Territorio
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 1° semestre 2022

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 intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata dall'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

### 9.3 Valutazione corpi Lotto 001

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale Lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico [A3]	132,00	€ 700	€ 92'400,00

Stima sintetica comparativa del corpo	€ 92'400,00
Valore corpo	€ 92'400,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 92'400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 92'400,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	132,00	€ 92'400,00	<b>€ 92'400,00</b>

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, lo scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito:

- € 4'620,00

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

ASTE GIUDIZIARIE.it  
€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:

- € 3'800,00

### 9.5 Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 83'980,00

**Arrot. € 84'000,00**

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

€ 67'200,00

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

€ 84'000,00

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

Con osservanza

Besozzo, lì 07/02/2023

ASTE GIUDIZIARIE.it  
l'Esperto nominato  
Arch. Andrea Maffei

*i allegano i seguenti documenti:*

#### **Allegato A – DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

- A1 – Scheda catastale e visura corpo A
- A2 – Scheda catastale e visura corpo B
- A3 – Scheda catastale e visura corpo C
- A4 – Scheda catastale e visura corpo D

#### **Allegato B – DOCUMENTAZIONE STATO DI FATTO E STATO DI POSSESSO**

- B1 – Verbale di sopralluogo
- B2 – Rilievo fotografico
- B3 – Stati di famiglia
- B4 – Istanza richiesta e Cdu corpo C

#### **Allegato C – DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE**

- C1 – Elenco note
- C2 – Nota Ipoteca volontaria
- C3 – Nota pignoramento
- C4 – Nota ultima compravendita (22/10/2010)

#### **Allegato D – CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

- D1 – Esito ricerca APE su portale CENED

#### **Allegato E – ACCESSO AGLI ATTI E RESTITUZIONI GRAFICHE**

- E1 – Istanza accesso agli atti
- E2 – Documentazione reperita tramite accesso agli atti
- E3 – Restituzioni grafiche stato autorizzato, stato rilevato, sovrapposizione
- E4 – Verifica tolleranze S.l.p. corpo A

Invio perizia alle parti

ASTE GIUDIZIARIE.it

