



Tribunale di Varese



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

(Curatore dell'eredità giacente di [REDACTED] il curatore Avv. [REDACTED]).



N° Gen. Rep. 91/2025



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaminia D'Angelo**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 01

Immobile commerciale in Via Guglielmo Marconi n.25 – 21010
Castelveccana (VA)



Esperto alla stima: Arch. Laura Montalbetti
Email: info@montlaur.it
Pec: laura.montalbetti@archiworldpec.it





INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Guglielmo Marconi n. 15 (ora civico n.25) - 21010 Castelveccana (VA)

Lotto: 01

Corpo: A

Categoria: Negozi e botteghe [C/1]

Dati Catastali: Sezione urbana CA, foglio 2, particella 4384, sub 501 – graffato 4545

Consistenza: 228 mq

Classe: 6

Corpo: A1

Categoria: Magazzino / locale deposito [C/2]

Dati Catastali: foglio 2, particella 4385, sub 1

Consistenza: 42 mq

Classe: 4

2. Possesso

Bene: Via Guglielmo Marconi n. 25 - 21010 Castelveccana (VA)

Lotto: 01

Corpo: A - A1

Possesso: Al momento del sopralluogo i beni erano occupati da parte terza, con con-

[REDACTED]

con sede in [REDACTED] rappresentata dal socio e legale rappresentante [REDACTED]. Il contratto, datato 01/11/2024, ha durata di 60 mesi rinnovabile di pari periodo se non sopraggiunge dalle parti disdetta. All'interno dell'immobile risultano presenti beni mobili e attrezzature di proprietà dell'occupante.

Si allega il contratto di comodato d'uso gratuito (All.F).

Allegato F

[REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Guglielmo Marconi n. 25 - 21010 Castelveccana (VA)

Lotto: 01

Corpo: A - A1

Accessibilità: Trattasi di unità commerciale adibita a ristorante, sito a piano terra di facile accesso, soddisfatto il requisito di visitabilità, non soddisfatto il requisito di accessibilità. Modificabile ai fini dell'accessibilità.

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Guglielmo Marconi n. 25 - 21010 Castelveccana (VA)

Lotto: 01

Corpo: A - A1

Creditore Procedente: [REDACTED]



Creditori Iscritti/ Intervenuti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Allegato T

[REDACTED]

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via Guglielmo Marconi n. 25 - 21010 Castelveccana (VA)

Lotto: 01

Corpo: A - A1

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Guglielmo Marconi n. 25 - 21010 Castelveccana (VA)

Lotto: 01

Corpo: A - A1

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II. - (All.R)

Allegato R

(All. R: Documentazione PEC della Cancelleria Civile del Tribunale di Varese inerente la sussistenza o non di cause in corso: unica procedura in corso la medesima 91/2025 al 09/12/2025).

7. Continuità ventennale delle trascrizioni

Bene: Via Guglielmo Marconi n. 25 - 21010 Castelveccana (VA)

Lotto: 01

Corpo: A - A1

Continuità delle trascrizioni: si

Si allega certificato di stato libero e residenza [REDACTED]. (ALL.H-G)

Allegato H

(ALL.H: certificato di stato libero di [REDACTED] per decesso del coniuge [REDACTED])

Allegato G

(ALL.G: certificato di residenza di [REDACTED])



Bene in Castelveccana

Lotto 01

Via Guglielmo Marconi n. 25 - 21010 Castelveccana (VA)



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



LOTTO 001

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione commerciale, attualmente è in essere svolgimento di attività di ristorazione, sito in Via Guglielmo Marconi 25 – Castelveccana (VA), situata a piano terra di complesso edilizio con altezza massima n.2 piani. L'unità è distinta catastalmente alla sez.CA - Fog.2 - particella 4384 sub.501 e particella 4545 (graffata) di destinazione cat.C/1 (negozi e bottega), di attuali 259mq di superficie catastale. In perizia denominata - Corpo A. (ALL.A)

Oggetto di perizia è inoltre un magazzino/deposito, situato a piano terra, distinto in catasto alla sez.CA – Fog.2 - particella 4385 sub.1, di destinazione catastale cat.C/2 di circa 46mq di superficie catastale. In perizia denominata - Corpo A1.(ALL.B)

Allegato A

(ALL.A: planimetria catastale visura del 22/07/2025 - immobile corpo A – sez. CA – Foglio 2 -part.4384 sub.501- particella 4545 graffata);

Allegato B

(ALL.B: planimetria catastale visura del 22/07/2025 - immobile corpo A1 – sez. CA – Foglio 2 -part.4385 sub.1);

Allegato C

(ALL.C: estratto mappa catastale);

Allegato D

(ALL.D: planimetria catastale con riepilogo subalterni);

Identificativo corpo A: unità commerciale.

UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA AD ATTIVITA' COMMERCIALE particella 4384 - (sub.501) – graffato - 4545 - cat. C/1 sito in Via Guglielmo Marconi n.25 – Castelveccana (VA).

Nota: si evidenzia il numero civico in atti n.15, attualmente diventato n.25.

Unità immobiliare commerciale disposta su unico piano con accesso diretto da piano terra. L'immobile si sviluppa a piano terra, con accesso diretto da area esterna. Attualmente nell'immobile si sta svolgendo attività di ristorazione, tale attività gode oggi dell'ampia area di parcheggio antistante, di altra proprietà, non oggetto di perizia. L'immobile quindi, oggetto di pignoramento, è sprovvisto di area parcheggio. Completa la proprietà l'area esterna con una zona esclusiva fronte strada attualmente occupata dall'ingresso pedonale porticato e da area esterna tavolini. (ALL.E)

Allegato E

(All.E: Rilievo fotografico – sopralluogo del 30/07/2025);

L'area esterna a nord è area comune, di accesso ai box e alle unità residenziali a piani primo di altre proprietà.



L'ingresso principale di accesso all'unità commerciale è ubicato verso la strada: si accede da porticato (attualmente chiuso su tre lati) visibile da Via Guglielmo Marconi, da qui si entra nella prima sala da pranzo, prospiciente la zona bar, collegata a una seconda sala da pranzo con vetrate fronte strada. Vi è un secondo ingresso più riservato e posto verso cortile/ area comune, costituito da un disimpegno ove si affacciano n.2 bagni ospiti muniti da disimpegno (locale lavamani e locale wc).

Nella sala interna vi si trova un forno per le pizze in muratura ad angolo, manufatto dalla dimensione piuttosto importante. Si è rilevato inoltre un bagno per dipendenti, diviso dalla sala pranzo tramite disimpegno.

A nord della prima sala da pranzo si trova la cucina, tramite la stessa si accede alla zona di lavaggio / lavastoviglie.

Il locale tecnico / centrale termica ha accesso dall'esterno su cortile comune a nord.

Quota e tipologia del diritto:

- NESSUN titolare del diritto di usufrutto
- NESSUN titolare del diritto di nuda proprietà
- PROPRIETA' 1/1 : ciascuno di proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.

Pignoramento: quota di 1/1 a favore dei due comproprietari, ciascuno di proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.

Identificati in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

██████████ nato il ██████████ - proprietà per 1/2.

██████████ nata il ██████████ - proprietà per 1/2.

Descrizione Corpo:

Comune di Castelveccana - Unità commerciale: Fg. 2 Mapp. 4384 sub 501- graffato particella 4545 - Cat C/1 - classe 6, consistenza 228 mq – sup. catastale totale 259 mq - rendita € 2.849,60 – Via Guglielmo Marconi n.25 – Castelveccana (VA) - piano: PT.

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIATIONE NEL CLASSAMENTO del 30/08/2013 Pratica n.VA0140510 in atti dal 30/08/2013

VARIATIONE DI CLASSAMENTO (n. 42580.1/2013)

VARIATIONE del 27/11/2012 Pratica n. VA0279455 in atti dal 27/11/2012 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 100291.1/2012)

Per ulteriori variazioni si sono visionate le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originali del precedente: Sez. urb. CA Foglio 2 Particella 4383; Sez. urb. CA Foglio 2 Particella 4384 Subalterno 1; Sez. urb. CA Foglio 2 Particella 4384 Subalterno 4;

Nella sua precedente identificazione Sezione Urbana Ca Foglio 2 Particella 4383:

(ALTRE) del 04/03/2009 Pratica n.VA0063444 in atti dal 04/03/2009 AREA URBANA (n.584.1/2009)

Nella sua precedente identificazione Sezione Urbana Ca Foglio 2 Particella 4384 sub.1:

VARIATIONE NEL CLASSAMENTO del 25/01/2010 Pratica n.VA0062174 in atti dal 25/02/2010

VARIATIONE DI CLASSAMENTO (n.5105.1/2010)

VARIATIONE del 04/03/2009 Pratica n. VA0063426 in a, -04/03/-2009 DIVERSA DISTRIBUZIONE

DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 6171.1/2009) (ex Sezione Urbana CA Foglio 2 Particella 2960 Subalterno 501)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/1999 in atti dal 7/07/1999 (n. G03668.2/1999);
 VARIAZIONE del 17/07/1999 in atti dal 17/07/1999 AMPLIAMENTO DIVERSA ISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. G03668.1/1999) (ex Sezione Urbana CA Foglio 2 Particella 2960 Subalterno 1)

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/12/1991 in atti dal 17/07/1999 COMPRAVENDITA (n. 533/1992);
 Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Nella sua precedente identificazione Sezione Urbana Ca Foglio 2 Particella 4384 sub.4: (ALTRE) del 04/03/2009 Pratica n. VA0063443 in atti dal 04/03/2009 EDIFICAZIONE SU AREA COMUNE (n. 583.1/2009).

Allegato N

(All. N1: visure storiche particelle 4384 sub.501 - 4545 (ex 4384 sub 1-4 - particelle 4383, particella 4385 sub.1));

In ditta a: [redacted] nato [redacted], codice fiscale [redacted]
 e [redacted] nata a [redacted] codice fiscale [redacted]
 ciascuno Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni.

Coerenze dell'unità immobiliare da nord come da scheda:

Nord: altra proprietà (MAPP.355), EST: area comune su cui insiste il corpo A1; OVEST: Strada Via G. Marconi; SUD: area comune, altra proprietà (MAPP.4361) adibito a parcheggio.
 Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del primo sopralluogo (17/07/2025) l'immobile in oggetto è risultato difforme catastalmente:

Nell'unità immobiliare a piano terra - distinta catastalmente dalla particella 4384 - sub.501 (ex 1) e part.4545 cat. C/1- Negozio e bottega - scheda catastale pervenuta il 22/07/2025 (All.A) si sono rilevate le seguenti difformità:

- nella disposizione interna e nella superficie della zona cucina, vi è un ampliamento della stessa che comprende la zona del disimpegno e bagno annesso dichiarato con realizzazione zona "lavaggio lavastoviglie";
- l'altezza dei locali interni, delle sale da pranzo sono differenti: sala da pranzo interna: h. 2.67m controsoffittato/ h. 2.70m a soffitto anziché 2.80m come dichiarato in catasto - sala da pranzo fronte-strada - h.2.57m controsoffittato/h.2.66m a soffitto anziché 2.80m come dichiarato in catasto;
- non risulta la variazione con la realizzazione di nuovo bagno per dipendenti con disimpegno apportata in pratica edilizia N.70 del 2015 prospiciente la sala da pranzo interna;
- vi sono leggere variazioni nelle misurazioni dei locali in pianta;
- la tettoia/portico al mappale 4545 risulta ampliata, difforme per superficie, altezza e forma; rilevata chiusa su tutti i tre lati con pareti in legno, finestrature con telaio in alluminio vetro, tende trasparenti, a formare un'altra sala da pranzo è in catasto dichiarata tettoia aperta. Anche le altezze riportate risultano leggermente differenti;
- non vi è riportato in pianta graficamente il manufatto forno-pizza murario fisso, comunque di ampie dimensioni, (vedi All.E - rilievo fotografico)

Allegato A

(ALL.A: planimetria catastale visura del 22/07/2025 - immobile corpo A - sez. CA - Foglio 2 -part.4384 sub.501- particella 4545 graffata);

Allegato E

(All.E: Rilievo fotografico - sopralluogo del 30/07/2025);



Identificativo corpo A1: magazzino/ locale deposito.

**UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA A MAGAZZINO/DEPOSITO particella 4385 - (sub.1) cat.C/2 -
Via Guglielmo Marconi n.25 - Castelveccana (VA) - piano: PT.**

Nota: si evidenzia il numero civico in atti n.15, attualmente diventato n.25

L'unità è costituita da un ampio locale con accesso da area comune esterna, un locale ex wc ora deposito con accesso dall'esterno su area comune, una zona coperta di ingresso a portico di piccole dimensioni (ALL.E)

Allegato E

(All.E: Rilievo fotografico - sopralluogo del 30/07/2025);

Quota e tipologia del diritto:

- NESSUN titolare del diritto di usufrutto
- NESSUN titolare del diritto di nuda proprietà
- PROPRIETA' 1/1: ciascuno di proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.

Pignoramento: quota di 1/1 a favore dei due comproprietari, ciascuno di proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.

Identificati in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

██████████ nato il ██████████ a ██████████ - proprietà per 1/2.

██████████ nata il ██████████ - proprietà per 1/2.

Descrizione Corpo:

**Comune di Castelveccana - Magazzino: Sezione Urbana CA, Fg. 2, Particella 4385 sub 1-
Cat C/2 - classe 4, consistenza vani 42 mq - sup. catastale totale 46mq - rendita € 60,74 -
Via Guglielmo Marconi n.25 - Castelveccana (VA) - piano: PT.**

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/03/2010 Pratica n. VA0070532 in atti dal 04/03/2010

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5806.1/2010)

VARIAZIONE del 04/03/2009 Pratica n. VA0063440 in atti dal 04/03/2009 ESATTA IDENTIFICAZIONE GRAFICA (n. 6179.1/2009) 8Ex Sezione Urbana CA Foglio 2 Particella 3263 Subalterno 2)

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Allegato N

(All. N1: visure storiche particelle 4384 sub.501 - 4545 (ex 4384 sub 1-4 - particelle 4383, particella 4385 sub.1);

In ditta a: ██████████ nato a ██████████ codice fiscale ██████████
██████████ e ██████████ nata a ██████████, codice fiscale ██████████
ciascuno Proprietà 10/20.



Coerenze dell'unità immobiliare da nord come da scheda:

Nord: unità immobiliare di altra proprietà (part.3338), EST: altra proprietà; OVEST. Area Comune part.4384, cortile retro; SUD: altra proprietà.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (17/07/2025) l'immobile in oggetto è risultato difforme catastalmente:

Nell'unità immobiliare individuata al catastato come particella 4385 - sub.1 cat.C/2 - PT - Magazzino/Deposito in scheda catastale pervenuta il 22/07/2025 (All.B) si sono rilevate le seguenti difformità:

- non è stato riportato il piano / gradino in zona portico, sede di impianti;
- si evince una finestra chiusa da opera muraria a ridosso del muro confinante il locale bagno esterno.
- altezza dichiarata dei locali h.2,85 - rilevato 2,81m locale magazzino, ripostiglio esterno con gradino h.2.60m.

Allegato B

(All.B: planimetria catastale visura del 22/07/2025 - immobile corpo A1 - sez. CA - Foglio 2 -part.4385 sub.1);

Allegato E

(All.E: Rilievo fotografico - sopralluogo del 30/07/2025);

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**Caratteristiche zona:**

L'immobile e i suoi accessori si trovano in ambito PGT in ZONA TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO: AMBITI A BASSA DENSITA' (ARC.3) - ART. 31 NTA COMUNALI. Sono gli ambiti che sostituiscono, insieme agli ambiti di edifici singoli classificati ARC.2, la parte prevalente del nucleo urbano, è caratterizzata da una presenza più significativa di verde di pertinenza degli edifici, connotati da prevalente tipologia di ville di epoca recente con giardino. In questi ambiti è importante la conservazione del rapporto tra edificio e area pertinenziale ed in particolare del sistema del verde alberato di natura privata che permea il tessuto urbano e lo qualifica. A tal fine negli interventi di nuova edificazione e di ampliamento dovrà essere posta particolare attenzione ai rapporti visuali con le porzioni poste al loro esterno. L'immobile è situato in zona di sviluppo e recente costruzione (anni1950-1980). Vedi certificato urbanistico rilasciato dal comune (All.Q).

L'intero territorio del comune di Castelveccana ha notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa e a vincolo paesaggistico. Tale zona è delimitata nel modo seguente: a nord-ovest con il lago Maggiore, a nord-est con il territorio del comune di Porto Valtravaglia e a sud con i territori dei comuni di Laveno Mombello, Cittiglio, Brenta e Casalzuigno. (All.Q).

Allegato Q

(All. N: certificato urbanistico rilasciato dal Comune di Castelveccana con prot. N° 5157/R del 26/11/2025);

La popolazione del comune di Castelveccana si aggira intorno ai 1800-1900 abitanti.

L'immobile si trova su strada provinciale SP69 di forte passaggio, di collegamento tra Laveno e Luino, passando tra Caldè e Porto Valtravaglia, vicino alle zone dei laghi. Dista

6,3 Km da Laveno, 10,7Km da Luino e 1,2Km dalle spiagge di Caldè.

L'attività commerciale si trova a circa 500 m dal municipio e dalle scuole dell'Infanzia ed Elementare.

Area urbanistica: a traffico locale con bassa possibilità di parcheggi.

Nota del tecnico: si riscontra criticità per una futura attività commerciale per il recupero di parcheggio - posti auto; il parcheggio attuale del ristorante si trova su proprietà privata non oggetto di perizia. Attualmente l'unica area antistante di proprietà esclusiva è l'area esterna sulla particella 4545, occupata dalla zona di accesso pedonale al locale, da un'area tavolini e da un rialzo/ gradino con allineamento della pavimentazione esterna alla quota pavimento del portico. Si dovranno verificare, a seconda dell'attività che si svolgerà, la verifica di dotazione di parcheggi presso il comune di Castelveccana – sportello edilizia.

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

Principali collegamenti pubblici:

A Castelveccana si arriva su strada provinciale SP 69 da Laveno o Luino.

I principali mezzi di trasporto pubblico sono gli autobus di linea (collegamenti con Laveno e Luino) e il treno, con la stazione di Caldè vicina, che si collega con Varese tramite cambi a Gallarate, offrendo opzioni di trasporto pubblico locale e regionale, integrate da battelli (Navigazione Lago Maggiore) per attraversare il lago.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali, presenza di località turistiche, forte richiesta di attività legate al turismo.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 01

La scrivente ha effettuato il primo sopralluogo in data 17 luglio 2025 alle ore 11.30 congiuntamente con il Custode che ha provveduto all'invio di notifica di prima accesso agli esecutati.

Alla data del sopralluogo, alla presenza dell'occupante, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbali di sopralluogo (All.E-S).

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato da parte terza, con insediamento di attività ristorativa/ pizzeria, con contratto di comodato d'uso gratuito con contraente [REDACTED]

[REDACTED] rappresentata dal socio e legale rappresentante [REDACTED]

Si allegano contratto di comodato uso gratuito (All.F).

All'interno dell'immobile risultano presenti beni mobili e attrezzature di proprietà dell'occupante.

Allegato E

(All.E: Rilievo fotografico – sopralluogo del 30/07/2025);

Allegato F

Allegato S

(All. S: verbale del Custode di primo sopralluogo effettuato in data 17/07/2025);

**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 1 alla data del 12/12/2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, dalla Cancelleria Civile, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Sull'atto di provenienza del bene, esso non risulta essere soggetto ad alcun asservimento urbanistico.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Servitù di passaggio:

- nella trascrizione di DIVISIONE trascritta alla Conservatoria di Varese ai nn. [REDACTED] a seguito di atto notarile per [REDACTED] del [REDACTED] nella "Sezione D" è scritto che:

"I SIGNORI [REDACTED] HANNO CONSENTITO AI SIGNORI [REDACTED] DI EDIFICARE UNA TETTOIA DELLA LARGHEZZA DI ML. 5,00 E DELLA LUNGHEZZA DI ML. 10,00; LA COSTRUZIONE SARA' REA-LIZZATA IN ADERENZA AL FABBRICATO AL MAPPALE 4384 SULLA FAC-CIATA OVE E' UBICATA L'ENTRATA DEL BAR-RISTORANTE DI PROPRIETA' DEI [REDACTED] E SI ESTENDE SUI MAPPALI 4383 E 4362 -GIA' MAPPALE 359/C- DI LORO PROPRIETA'. I SIGNORI [REDACTED] CON IL CONSENSO DEI SIGNORI [REDACTED] HANNO DICHIARATO DI MODIFICARE IL PERCORSO DELLA SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRAIO GIA' CORRENTE A CAVALLO DEI MAPPALI 2960 E 359, COSI' COME COSTITUITA CON VERBALE 18 MAGGIO 1977 N. 168 REP. PRETURA DI LUINO, IVI REGISTRATO IL 12 OTTOBRE 1977 AL N.305, MOD.III, A FAVORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI DI CUI AI MAPPALI 4384/3 E 4385/3 -3337 DI CATASTO TERRENI- DI PROPRIETA' [REDACTED] E DELLE UNITA' IMMOBILIARI DI CUI AI MAPPALI 4384/2 E 3263/6 -3338 DI CATASTO TERRENI- DI PROPRIETA' [REDACTED] ALE SERVITU' SI ESERCITERA' SUL MAPPALE 4361 -GIA' MAPPALE 359/B- PER UNA LARGHEZZA DI ML. 4,50 -QUATTRO VIRGOLA CIN-QUANTA-, COSI' COME EVIDENZIATO SULLA PLANIMETRIA GENERALE IN SCALA 1:300 CHE SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA C-. PER NATURA "FABBRICATO X" RELATIVO AI MAPPALI 4384/4, 4384/5 E 4384/6 SI INTENDE "IN CORSO DI DEFINIZIONE". IL TUTTO COME MEGLIO SPECIFICATO NELL'UNITO TITOLO AL QUALE SI FA PIENO E COMPLETO RIFERIMENTO".

- Nella pratica edilizia n. [REDACTED] permesso a costruire con autorizzazione paesaggistica [REDACTED] per realizzazione portico vi è allegata planimetria con identificazione di servitù di passaggio e scrittura privata tra le parti del [REDACTED]





- Nella nota di trascrizione dell'atto tra vivi - compravendita ai rogiti

sezione "D" è scritto che:

"ALLA PORZIONE DI FABBRICATO TRASFERITA SEGUE E COMPETE LA PROPORZIONE QUOTA DI COMPROPRIETA' SUGLI ENTI COMUNI DELL'INTERO FABBRICATO, IVI COMPRESA L'AREA SCOPERTA AL MAPP. 2960 F.A.U. di are 5,70, IL TUTTOA SENSI DELL'ART.1117 DEL CODICE CIVILE, NONCHE' L'USO ESCLUSIVO DELLA PORZIONE DI AREA A PARTE DEL MAPP.2960, COMPRESA FRA I DUE FABBRICATI E LE STRADE.

GLI ACQUIRENTI HANNO PRESO ATTO CHE IL MAPP.359 DEL C.T. COMRAVENDUTO E' GRAVATO DA SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRABILE LUNGO IL CONFINE CON IL MAPP.2960 A FAVORE DELLA PROPRIETA' DEI [REDACTED] AI MAPP.3337 E 3338 DEL C.T. DEL COMUNE CENSUARIO DI CASTELLO VALTRAVAGLIA."



Verifica dotazione parcheggi in virtù dell'attività svolta:

- Come segnalato, anche nella descrizione dell'immobile e nelle dotazioni urbanistiche di zona, essendo l'immobile sede di attività commerciale, rimane in carico all'acquirente, in virtù dell'attività che si svolgerà, la verifica della dotazione dei parcheggi e gli oneri che conseguiranno presso gli enti comunali competenti.

La chiusura del portico sui tre lati:

- la chiusura non risulta legittimata da nessun titolo edilizio.

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

4.2.1 Iscrizioni:



- **Ipoteca volontaria** a concessione di garanzia di mutuo stipulata in data [REDACTED] a rogito di dott. [REDACTED]

nuo 5,80%, per la durata di 12 anni, a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

e [REDACTED]

[REDACTED] debitore non datore

Gravante su: **Sezione Urbana CA Foglio 2 Particella 2960 Subalterno 501.**



- **Ipoteca volontaria** a concessione di garanzia di mutuo stipulata in data [REDACTED] rogito di dott. [REDACTED]

5,80%, per la durata di 10 anni, a favore di [REDACTED]

- contro [REDACTED]

[REDACTED] debi-





tore non datore [REDACTED], con sede in [REDACTED] - Gravante su: **Sezione Urbana CA Foglio 2 Particella 4384 Subal-terno 501 – graffata alla particella 4545; Sezione Urbana CA Foglio 2 Particella 4385 Subalterno 1.**

- **Ipoteca a Concessione Amministrativa/Riscossione** – di addebito esecutivo emesso dall' [REDACTED] - [REDACTED] in data [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] nata il [REDACTED]

Gravante su: **relativamente alla quota di 1/2 Piena Proprietà di CA-STELVECCANA (VA) Sezione Urbana CA Foglio 2 Particella 4384 Subalterno 501 graffata alla parti-cella 4545, Sezione Urbana CA Foglio 2 Particella 4385 Subalterno 1 e beni omissis.**



Si allegano note di trascrizione ipotecarie e pignoramento (All.I) e certificato notarile a cura del [REDACTED] (ALL.O)

Allegato I

(All.I: note di trascrizione ipotecarie);

Allegato O

(All.O: certificazione notarile ipocatastale ventennale agli atti, redatta dal Notaio [REDACTED] in data 27/05/2025)

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** del Tribunale di Varese con atto giudiziario

- contro [REDACTED] nato il [REDACTED]

E per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, gravante sull'unità immobiliare intera oggetto della presente perizia: **Sezione Urbana CA Foglio 2 Particella 4384 Subalterno 501, Sezione Urbana CA Foglio 2 Particella 4545 graffata alla particella 4384, Sezione Urbana CA Foglio 2 Particella 4385 Subalterno 1.**

Si riporta quanto annotato nella "Sezione D":

SI PRECISA CHE NEL PRESENTE ATTO LA [REDACTED] E' RAPPRESENTATA DAL LA SUA PROCURATRICE [REDACTED] CON SEDE [REDACTED] ***SI PRECISA INOLTRE CHE L'ESECUTATO [REDACTED] E' DECEDUTO A [REDACTED] E CHE RISULTA ESSERE STATO NOMINATO CURATORE DELL'EREDITA' GIACENTE AVV. [REDACTED] CON STUDIO IN VARESE [REDACTED]. *** SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.



IVA e CPA per legge come da atto pignoramento immobiliare.

Si allega nota di trascrizione pignoramento. (All.L)

Allegato L

(All. L: nota di trascrizione di pignoramento [REDACTED])





Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna

Misure Penali

Nessuna dai RR.II (All.R)

Allegato R

(All. R: Documentazione PEC della Cancelleria Civile del Tribunale di Varese inerente la sussistenza o non di cause in corso: unica procedura in corso la medesima 91/2025 al 09/12/2025).

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 01

Spese scadute:

Il fabbricato che compendia le unità immobiliari de quo non è costituito in condominio. A seguito di ciò non è possibile dare evasione a questo punto del quesito (spese insolute, deliberate, o altro).

Non è stato rinvenuto Regolamento condominiale e nell'atto di compravendita della parte eseguita non sono indicati millesimi di proprietà delle u.i. acquistate.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Nell'analisi delle pratiche edilizie, rispetto l'attuale uso dell'immobile, non si è rilevata documentazione in merito alla verifica del DM.236/89.

Durante il sopralluogo si è verificata la visitabilità delle zone riservate al pubblico – sale da pranzo e la fruibilità degli spazi di relazione. Non si è rilevato alcun servizio igienico avente dotazioni e requisiti di accessibilità. Tuttavia il grado di superamento secondo DM 236/89 - adattabilità/visitabilità/accessibilità - sarà dato dall'attività che si insedierà. Pertanto, non essendo compito di codesto tecnico la previsione futura si può comunque constatare che la visitabilità agli spazi di relazione è conseguita mentre l'accessibilità può essere raggiunta con modifiche.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: nessuna.

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento autonomo, è risultato non dotato (a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale), al momento del sopralluogo, di Attestato di Prestazione Energetica.

Avvertenze ulteriori

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Il futuro aggiudicatario dovrà:

- attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie c/o 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 momento della presente perizia.
- in merito all'attività che svolgerà, acquisire le informazioni inerenti la verifica di dotazione di parcheggi presso gli uffici competenti SUE del comune di Castelvecchiana al fine di conoscere eventuali oneri aggiuntivi non conosciuti/ riscontrabili al momento della presente perizia;



**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 dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1, alla data del 14/12/2025, per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

Particella 4384 sub.501 – con particella 4545 graffata cat.C/1:

La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta agli esecutati sig. [REDACTED] [REDACTED] come da dettaglio seguente.

Si precisa che l'immobile Sezione Urbana CA Foglio 2 Particella 4384 Sub. 501 graffata alla particella 4545 con variazione per fusione-ampliamento del 27/11/2012 n. 100291.1/2012 deriva dalla soppressione degli immobili precedentemente identificati alla Sezione Urbana CA Foglio 2 Particella 4383, Sezione Urbana CA Foglio 2 Particella 4384 Subalterni 1 e 4

L'immobile con precedente identificazione foglio 2 Particella **4384 Subalterno 1** (ex Particella 2960 Subalterno 501, a sua volta derivante dalla Particella 2960 Subalterno 1), era pervenuto:

- **agli esecutati** [REDACTED]
[REDACTED] ciascuno per quota 1/2 Piena Proprietà in regime di Separazione (nella sua precedente identificazione al catasto Urbano Foglio 2 Particella 2960 Sub. 1) in virtù di **atto tra vivi - compravendita** ai rogiti del notaio [REDACTED] (VA), in data **19/12/1991** rep. n. **112782/2749** e trascritto il 21/12/1991 ai n.ri 16774/12061 da potere di [REDACTED]
[REDACTED] - **Atto oltre il ventennio. (ALL.M)**

Allegato M

[REDACTED]

La porzione dell'immobile nella sua precedente identificazione alla Sezione Urbana CA Foglio 2 **Particella 4383** Foglio 2 **Particella 4384 Subalterno 4** era pervenuto:

- **agli esecutati** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] ciascuno per quota 1/2 Piena Proprietà in regime di Separazione in virtù di **atto tra vivi - divisione ai rogiti** del notaio [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Allegato M

Nota: Si precisa che gli immobili Particella 4383 e Particella 4384 Subalterno 4 sono stati edificati su area identificata al mappale 2960 del catasto terreni, la quale risultava essere l'area scoperta del fabbricato al mappale 4384 (ex 2960), e pertanto comune alle sue unità abitative, e più precisamente: comune al mappale 4384 sub. 1 (di proprietà dei signori [REDACTED]); comune al mappale 4384 sub. 2 (di proprietà dei signori [REDACTED]); e comune al mappale 4384 sub. 3 (di proprietà del signor [REDACTED]).

Con il presente atto i comparenti hanno proceduto alla divisione consensuale e volontaria le porzioni di fabbricato edificate sulle parti comuni, in particolare gli immobili Particella 4383 e 4384 Subalterno 4 vengono assegnati ai signori [REDACTED] ciascuno per quota 1/2.

L'immobile in CASTELVECCANA (VA) Sezione Urbana CA Foglio 2 Particella 4385 Subalterno 1 era pervenuto:

- agli esecutati [REDACTED] ciascuno per quota 1/2 Piena Proprietà in regime di Separazione (nella sua precedente identificazione al catasto Urbano Particella 3263 Sub. 2) in virtù di atto tra vivi - **compravendita** ai rogiti del notaio [REDACTED]

[REDACTED] **Atto oltre il ventennio.** (All.M)

Allegato M

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Date riferite al pignoramento: consegnato il 05/05/2025 – trascritto il 22/05/2025.

In riferimento all'immobile censito al mappale 4384 sub.3 e la proporzionale quota di parti comuni dell'intero fabbricato tra cui il terreno al mappale 2960 sono riferibili nel ventennio precedenti proprietari:

- o l'immobile censito al mappale 4384 sub.3 (ex mappale 2960 sub.4), e la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato tra cui il terreno al mappale 2960 era pervenuto al signor [REDACTED] in virtù di **atto tra vivi – compravendita** ai rogiti [REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED] nato il [REDACTED].

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nella sezione "D" in riferimento alle aree comuni ex 2960:

"LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SU ENTI E PARTI COMUNI DELL'INTERO FABBRICATO DI CUI FA PARTE QUALI INDIVIDUATI NEL-L'ARTICOLO 1117 DEL CODICE CIVILE, IVI COMPRESA IL CITATO TER-RENO AL MAPPALE 2960 SUL QUALE DETTO FABBRICATO SORGE. "

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- o al signor [REDACTED]
[REDACTED] in parte in virtù di atto per causa morte - **certificato di**
[REDACTED]
[REDACTED] e deceduta il [REDACTED] con atto per causa morte ai ro-
[REDACTED]
tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte dell'erede - ALL.U).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

In riferimento all'immobile censito al mappale 4384 sub.2 e la proporzionale quota di parti comuni dell'intero fabbricato tra cui il terreno al mappale 2960 sono riferibili ma oltre il ventennio precedenti proprietari:

- o era pervenuto ai signori [REDACTED]
[REDACTED] in virtù di **at-**
to tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio [REDACTED] in
data [REDACTED] a
potere di [REDACTED]
[REDACTED] - **oltre il ven-**
tennio.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Si allegano note di trascrizione (All.U).

Allegato U

(All. U: Note di trascrizione degli atti dei precedenti proprietari nel ventennio – sulle parti comuni al ex mappale 2960 divenuto il 4384 – ricerca correlata di atti);

Si allega il certificato notarile ipocatastale ventennale redatto dal [REDACTED] in data 27/05/2025 agli atti (All.O).

Allegato O

(All. O: certificazione notarile ipocatastale ventennale agli atti, redatta dal [REDACTED] in data 27/05/2025);

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanza di accesso atti agli uffici edilizi preposti del comune di Castelveccana in data 02 luglio 2025 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriamente al 1 settembre 1967.

Si sono riscontrate le seguenti pratiche edilizie presentate (All.P):

- N.15 del 1957 prima pratica riscontrata presente presso il comune inerente il caseggiato, presentazione di domanda di soprizzo con aggiunta di un piano e aggiunta cantinato, compare un primo prospetto del caseggiato e indicazione della pianta del magazzino esterno - attuale 4385 sub.1;
- N.23 del 1954 nel caseggiato, domanda per costruzione di magazzino a piano terra con due appartamenti soprastanti - abitabilità del 6 dicembre 1955;
- N.49 del 1967 - Nulla osta - riferita al magazzino esterno, attuale 4385 sub.1, per la costruzione di locale destinato a wc esterno;
- N.61 del 1972 - Licenza edilizia - ampliamento box - viene riprodotto prospetto del magazzino attuale 4385 sub.1 e pianta;

Il fronte strada è stato oggetto di diversi interventi tra il 1994 e 2006 con installazione di tende, verande con ultimo progetto di ampliamento volumetrico presentato con pratica n.43/2006 con realizzazione dell'attuale sala da pranzo fronte strada.

- N.43 del 1994 - ampliamento volumetrico per veranda fronte strada sorpassato da pratica edilizia n.43/2006 con nuovo progetto;
 - N.112 del 1994 - rilascio autorizzazione per opere di posa nuove tende ed allungamento delle attuali - sorpassato dalla realizzazione di ampliamento e nuovo progetto con pratica n.43/2006;
 - N.39 del 1996 - Concessione edilizia in sanatoria - chiusura parziale di superficie commerciale mediante vetrate apribili - riguardante la sala da pranzo fronte strada sorpassata da nuovo progetto in pratica edilizia n.43/2006;
 - N.43 del 1996 - modifica veranda - costruzione ampliamento fronte strada - arretramento come da prescrizione UTC- nuovo progetto per sala fronte strada;
 - N.64 del 1999 - Autorizzazione edilizia - modifiche interne - zone cucina - si riporta un'altezza di piano di 3.00m nell'unità a destinazione commerciale;
 - N.35 del 2002 - concessione edilizia - modifiche facciate;
 - N.29 del 2003 - concessione edilizia in sanatoria per realizzazione di bussola di ingresso - sorpassata dalla costruzione di tettoia esterna;
 - N.41 del 2003 - comunicazione ritinteggiature facciate;
- Le pratiche rilevanti;

Per la costruzione di portico esterno si sono rilevate le seguenti pratiche:

- n.49 DEL 2006 - permesso a costruire per costruzione portico con autorizzazione paesaggistica prot.1948 - parere commissione edilizia favorevole condizionato - non è stato portato avanti il progetto ed stata presentata successiva pratica n.99 del 2008;
- n.99 del 2008 - permesso a costruire con autorizzazione paesaggistica prot.3741/10/10 per realizzazione portico allegata planimetria con identificazione di servitù di passaggio e scrittura privata tra le parti del 22/07/2008;

Per la chiusura del portico:

- N.86 del 2013 - chiusura portico esistente - parere favorevole condizionato della commissione del paesaggio "I serramenti dovranno essere con finitura in legno e tendere ed uniformarsi agli esistenti" a serramenti in legno".

Non vi è stata presentata pratica edilizia successivamente alla pratica paesaggistica.

Per modifiche interne:

- N.70 del 2015 – CILA - comunicazione di inizio lavori asseverata – modifiche interne – realizzazione bagno di servizio per dipendenti – altezza di piano terra indicato 3,00m.

Non vi sono, nelle diverse pratiche depositate in comune, elaborati grafici o relazioni di verifica inerenti le barriere architettoniche e la dotazione di servizi dedicati.

NB. A seguito di paesaggistica n.86/2013 non è stata presentata pratica edilizia per chiusura portico.

Allegato P

(All. M: pratiche edilizie depositate presso il Comune di Castelveccana);

Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (17/07/2025) e successivi sopralluoghi del 30/07/2025 e 12/12/2025, l'unità distinta dalla particella n.4384 sub.501 (ex 1) - 4545 ad essa graffiata cat C/1 commerciale - **è risultato difforme** all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata il 22/07/2025.

Si sono rilevate le seguenti difformità:

- nella disposizione interna e nella superficie della zona cucina, vi è un ampliamento della stessa che comprende la zona del disimpegno e bagno annesso dichiarato con realizzazione zona "lavaggio lavastoviglie";
- l'altezza dei locali interni, delle sale da pranzo sono differenti, si sono rilevate: sala da pranzo interna h. 2.67m controsoffittato/ h. 2.70m a soffitto anziché 2.80m come dichiarato in catasto - sala da pranzo fronte-strada h.2.57m controsoffittato/h.2.66m a soffitto anziché 2.80m come dichiarato in catasto (nelle pratiche edilizie l'altezza del piano terra viene dichiarata h.3.00m, in contrasto con quanto rilevato);
- non risulta la variazione con la realizzazione di nuovo bagno per dipendenti con disimpegno apportata in pratica edilizia N.70 del 2015 prospiciente la sala da pranzo interna
- vi sono leggere variazioni nelle misurazioni dei locali in pianta;
- la tettoia/portico al mappale 4545 risulta ampliata, difforme per superficie, altezza e forma; rilevata chiusa su tutti i tre lati con pareti in legno, finestrate con telaio in alluminio vetro, tende trasparenti, a formare un'altra sala da pranzo è in catasto dichiarata tettoia aperta; ha porticato aperto. Anche le altezze riportate risultano leggermente differenti;

non vi è riportato in pianta graficamente il manufatto forno-pizza murario fisso, comunque di ampie dimensioni, (vedi All.E – rilievo fotografico)

Identificativo corpo: A1

La particella 4385 sub.1 cat.C/2 – Magazzino – con scheda catastale pervenuta il 22/07/2025 ha lievi difformità di seguito rilevate:

- non è stato riportato il piano / gradino in zona portico, sede di impianti;
- si evince una finestra chiusa da opera muraria a ridosso del muro confinante il locale bagno esterno.
- altezza dichiarata dei locali h.2,85 – rilevato 2,81m locale magazzino, ripostiglio esterno con gradino h.2.60m.

Difformità edilizia – urbanistica dovuta:

Identificativo corpo: A

Si sono rilevate difformità rilevati rispetto alle pratiche edilizie presentate:

PIANO TERRA part.4384 sub.501 (ex1) - 4545:

DIFFORMITA' DI SUDDIVISIONE INTERNA/INTERNE - Rispetto alla pratica n.70 del 2015 –

CILA opere interne si rilevano le seguenti difformità edilizie interne:

- ✓ **Altezza del piano dichiarata in pratiche edilizie h 3.00mt; si è rilevata in sala da pranzo interna (zona bar) un'altezza intradosso controsoffitto di h.2,67m – e un h. 2.70m altezza a soffitto, nella sala fronte strada si è rilevata una altezza ad intradosso controsoffitto di h.2.57m – e un h.2.66 a soffitto;**
- ✓ Non dichiarato il manufatto edilizio forno - pizza di dimensioni importanti e i muretti divisorii annessi alla zona forno, di arredo ma sempre in muratura e fissi;
- ✓ In pratica edilizia n.70 del 2015 è presente un divisorio tra sala da pranzo e zona bar, in stato di fatto non rilevato;
- ✓ In pratica edilizia n.70 del 2015 veniva realizzato nuovo spogliatoio, servizi igienici per dipendenti, nel locale disimpegno il divisorio con porta di accesso dal locale sala non è in muratura e non risulta chiuso fino a soffitto, ma trattasi di divisorio costituito da porta a soffietto divisoria in legno, con altezza fino a h 2.15 m.
- ✓ Nella pratica n.70 del 2025, nel locale adiacente la cucina, viene riportato la dicitura "lavaggio lavastoglie"; durante il rilievo si è riscontrato l'eliminazione della parete divisoria tra cucina e locale "lavaggio lavastoviglie" e l'eliminazione di accesso separato; il rilievo ha constatato un unico locale;
- ✓ Uno dei vani di passaggio tra le due sale è stato chiuso a finestra su l'altro locale;
- ✓ Il bagno dipendenti risulta di lunghezza 1.57m anziché 1.90m come dichiarato;
- ✓ Si riscontrano leggere difformità anche nelle misure dei locali;

DIFFORMITA' ESTERNE - rispetto alla pratica n.70 del 2015 – CILA opere interne e la pratica n.99 del 2008 permesso a costruire (realizzazione portico) e n. 86 del 2013 pratica di autorizzazione paesaggistica (chiusura portico) - si sono rilevate le seguenti difformità edilizie relative agli esterni:

- ✓ **Di rilevante importanza si evidenzia il mancato titolo edilizio per la chiusura del portico. A seguito della presentazione paesaggistica n.86 del 2013 non è stata presentata alcuna pratica edilizia. Pertanto la chiusura risulta abusiva. Oltretutto la chiusura rilevata sui tre lati, non rispecchia gli elaborati grafici presentati nella pratica n.86 del 2013 per superficie, volumetria e materiali utilizzati.**

Il parere favorevole era condizionato ai materiali da utilizzarsi – "I serramenti dovranno essere con finitura in legno e tendere ad uniformarsi agli esistenti" – i nuovi serramenti sono in alluminio e non rispecchiano né la forma né la suddivisione autorizzata, con realizzazione di parete a legno nella parte inferiore e serramento in alluminio nella parte superiore

- ✓ **Le altezze del porticato così come dichiarato in pratica n.99 del 2008 risultano difformi** riscontrando un'altezza ad intradosso di colmo dichiarato 3.87m - rilevato 4.04m e un'altezza di imposta superiore ad h.2.49m

dichiarata di 2.66m.

- ✓ Locale cucina, parete riferita al retro del caseggiato: dichiarata portafinestra ove si è rilevato una finestra e dichiarata finestra al posto di portafinestra;

Identificativo corpo: A

PIANO TERRA part.4385 sub.1:

DIFFORMITA' DI SUDDIVISIONE INTERNA/INTERNI - in considerazione delle pratiche recuperate in accesso agli atti N.15 del 1957, N.23 del 1954 e N.49 del 1967 si evince una lieve difformità:

- Differenze di misurazioni interne rispetto alla pratica n.15 del 1957 viene dichiarata un'altezza di 2,90m – rilevato h.2.80m.
- La pratica n.49 del 1967 riporta nell'attuale ripostiglio esterno rilevato un locale wc esterno con antibagno, divisorio interno. Da rilievo si evince un unico locale ripostiglio con altezza h.2.60m.

DIFFORMITA' ESTERNA:

- non aver riportato il piano platea/ gradino di appoggio degli impianti nella zona portico tra i due pilastri.

E' necessaria una sanatoria edilizia/paesaggistica per le difformità rilevate esterne/interne, il ripristino dello stato dei luoghi/ sanatoria per le opere relative alla chiusura del portico con aggiornamento delle planimetrie catastali.

Nota informativa dell'Esperto:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete e certe nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finché teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio delle difformità riscontrate. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

Descrizione: Corpo A - commerciale
Particella 4384 sub.501 – 4545 graffato

CORPO A

L'immobile distinto in particella 4384 sub.501 – graffato part. 4545 oggetto di perizia è un'unità commerciale, posta a piano terra. Il fabbricato è stato costruito nel 1954. L'anno di fine costruzione da pratiche edilizie esaminate è 1955 - con agibilità datata 5 dicembre 1955.

Il fabbricato in oggetto come già riferito, non è costituito in condominio e si compone di due piani fuori terra (piano terra e primo), oltre sottotetto agibile ma non abitabile.

A piano primo del fabbricato, sono ubicate delle unità residenziali, di altra proprietà, il cui accesso avviene tramite ingresso separato, nella parte retro del fabbricato. Parte degli spazi esterni risultano in comune, passaggio pedonale e carraio per accesso alle zone box e depositi della parte retro e all'ingresso del vano scala comune dell'unità residenziali poste a piano primo del fabbricato. L'area esterna su mappale 4545, prospiciente la Via Guglielmo Marconi, è di proprietà esclusiva dell'unità, attualmente è occupata dall'ingresso pedonale del ristorante da porticato e da una zona tavolini esterna.

L'accesso all'unità avviene direttamente a piano terra dall'area esterna.

L'unità è composta da due sale pranzo, una zona bar prospiciente la sala più interna, un locale cucina con zona lavaggio e lavastoviglie, n. 2 servizi igienici adibiti al pubblico e n.1 servizio e disimpegno adibito ai dipendenti. Completa l'unità un porticato chiuso adibito a ulteriore sala pranzo e un locale centrale termica con accesso separato dall'esterno.

Nota: l'unità non è dotata di parcheggio quindi qualsiasi attività da insediarsi sarà oggetto di verifica parcheggi da parte dell'ufficio - settore edilizia del comune di Castelveccana.

L'aspetto e caratteristiche del caseggiato sono di tipo economico, tipico e conforme alle tipologie di caseggiati circostanti, max 2 piani fuori terra, con tetto a falde.

La struttura del fabbricato risulta essere del 1954, a pilastri e solai in latero cemento, tramezzi interni in laterizio, copertura a falde in manto in laterizio, persiane oscuranti in legno, serramenti più recenti in alluminio, porticato su pilastri e copertura lignea a vista.

Le altezze interne rilevate sono di h.2.70m (attualmente controsoffittato ad h. h.2.66) nella sala da pranzo interna – zona bar / zona cucine e bagni; di h.2.66m (attualmente controsoffittato ad h. h.2.57) nella sala da pranzo fronte strada.

L'immobile in oggetto di stima è stato rilevato in buone condizioni, di tipo economico con materiali e finiture economiche.

I locali hanno le seguenti quantità di superficie nette rilevate:

- Sala da pranzo 1 - interna (con annessa zona bar e forno piazza) di circa 112,00 mq
- Sala da pranzo 2 – fronte strada di circa 65,0 mq





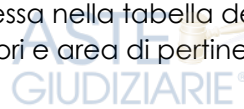
- Disimpegno ingresso di circa 3,50mq
- Wc ospiti con antibagno Uomini (al pubblico) 1 - di circa 3,38mq
- Wc ospiti con antibagno Donne (al pubblico) 2 - di circa 3,30mq
- Disimpegno bagno dipendenti - di circa 3,04mq
- Bagno dipendenti - di circa 2,50mq
- Cucina - di circa 20,00mq
- Zona lavaggio annessa alla cucina di circa 6,20mq
- Porticato chiuso di circa 41,40 mq
- Locale tecnico - centrale termica di circa 5,50mq



Superficie calpestabile netta commerciale di circa 260,32 mq al netto dei muri escluso locale tecnico.



La superficie "lorda commerciale" dell'unità, espressa nella tabella del calcolo della consistenza è di 301.21mq compreso accessori e area di pertinenza godibile.



Caratteristiche descrittive dell'unità particella 4384 (sub.501) /particella 4545

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, ristrutturata non di recente, presenta finiture e materiali di qualità economica.

Le finiture sono di tipo economico, pavimentazioni in gres porcellanato, rivestimenti in piastrelle di ceramica, porte interne in legno tamburato non recenti.

Impianto elettrico datato con necessità di rimessa a norma. Certificazioni assenti.

Impianto termico datato con caldaia murale a gas a condensazione con potenza termica nominale 33,5KW – COMPAKT HRE 25, dotato di curit, installata nel 2015 con data ultimo controllo 14/11/2024, sistema emissivo in parte con bocchettoni ad aria, con caloriferi in alluminio nella zona bagni.

Nel volume porticato sono stati installati dei ventilconvettori a terra.

Impianto di condizionamento con refrigeratore AERMEC AN907*A*** datato - sistema emissivo a bocchettoni nelle sale pranzo.

Impianto termico e di condizionamento - Non sono state rinvenute certificazioni di impianti.

Presenza nella sala interna di forno pizza, manufatto in muratura di dimensioni importanti, di cui non si hanno certificazioni né del manufatto, né della canna fumaria, non dichiarato in pratiche edilizie e catastali.

Infissi esterni in alluminio con doppio vetro sostituiti ma non recenti. Schermature solari esterne delle finestre con persiane in legno nel bagno - dipendenti e nella cucina, da recuperare.

Bagni: porte interne in legno tamburato, pavimentazione e rivestimento in gres porcellanato, sanitari in porcellana semplice.



Unità commerciale corpo A:*Plafoni (componente edilizia):*

Rasati e tinteggiati - presenza di velette in cartongesso e controsoffitto a a quadrotti.

Pareti (interne):

Intonacate e tinteggiate.

*Rivestimento**(componente edilizia):*

Rivestimento in piastrelle in ceramica economiche, sino ad

H. 2.20/2.40 mt. circa

Ubicazione: bagni / cucina

condizione: buone

Pavim. Interna:

Materiale: piastrelle in ceramica economiche, zoccolino in gres

Condizioni: buone

Infissi esterni:

Tipologia: serramenti a battente in alluminio di sostituzione

datata - colore grigio scuro - con doppi vetri;

condizioni: buone

protezione: persiane in legno datate zona bagni dipendenti e cucina.

condizioni: buone

Infissi interni:

Tipologia: a battente in legno tamburate;

condizioni: buone

*Porte di primo**ingresso:*

Tipologia e materiale: portoncino/serramento in alluminio datato,

dotati di maniglioni antipanico e doppio vetro;.

condizioni: buone

*Impianti:**Elettrico (impianto):*

Tipologia: sottotraccia/ controsoffitto, frutti Bticino datate.

condizioni: buono, da rimettere a norma.

Certificazioni: non rinvenute

Idrico (impianto):

Tipologia: sottotraccia

alimentazione: lavello cucina, lavastoviglie, lavabi bagni,

apparecchi sanitari.

*Aria/Condizionata**(impianto):*

Presente nelle sale, verifica corretto funzionamento non pervenuta.

Impianto datato.

Certificazioni: non rinvenute.

*Acqua calda**sanitaria (impianto):*

Tipologia: autonomo - con caldaia murale a gas per ACS in

locale caldaia.

Certificazioni: non rinvenute.

Termico (impianto):

tipologia: autonoma con caldaia murale a gas

a condensazione con potenza termica nominale 33,5KW -

COMPAKT HRE 25, dotato di curit, installata nel 2015

con data ultimo controllo 19/11/2024, sistema emissivo

in parte con bocchettoni ad aria, con caloriferi in alluminio nella zona

bagni. Nel volume porticato sono stati installati dei

ventilconvettori a terra.

condizioni: buone

Certificazioni: non rinvenute

*Allarme (impianto):**TV:*

Non presente

Presente

Citofono (impianto):

Non presente, accesso con semplice campanello a pulsante.

**Rivestimento
facciata**

(componente edilizia): Muratura intonacata – datata - immobile costruito nel 1954-
Manutenzione facciata - Pitturazione eseguita nel 2003.
condizioni: buone

Tramezzi:
(componente edilizia): Muratura forati, intonacata colorata
condizioni: buone

Copertura: Struttura lignea, manto di laterizio, scossaline e canali in rame.
Condizioni: buone

Area esterna:

Marciapiedi
pavimentazioni: Asfalto.
Condizioni: buone

Spazio di manovra
antistanti Asfalto. Condizioni buone.

Descrizione: Corpo A1 – magazzino/deposito
Particella 4385 sub.1

CORPO A 1

L'unità distinta dalla particella n.4385 sub.1 cat,C/2 magazzino è composto da un locale magazzino di circa 38,5mq (usato da deposito per il ristorante) e un locale ripostiglio di circa 3,16mq (ex wc) esterno con ingresso separato da esterno. Altezza interna rilevata del locale deposito h.2.80m – del locale ripostiglio esterno h.2.60m.

L'accesso al deposito è riparato da una zona di portico di circa 4,60mq in cui è stata collocata l'unità refrigerante esterna dell'aria condizionata degli spazi adibiti ad attività commerciale del corpo A.

L'aspetto e caratteristiche del caseggiato sono di tipo economico, pavimento in battuto di cemento, serramenti in legno originali in cattivo stato, porte in ferro.

La struttura del fabbricato risulta essere del 1957, a pilastri e solai in latero cemento, tramezzi divisorii in laterizio, copertura piana, in buono stato.

Il locale deposito oggetto di stima è stato rilevato in buone condizioni, di tipo economico con materiali e finiture economiche. Il vano esterno a ripostiglio deve essere ristrutturato internamente.

Superficie calpestabile netta locale magazzino di circa 41,66 mq escluso portico. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, espressa nella tabella del calcolo della consistenza è di 13,10mq compreso accessori.

Unità magazzino Corpo A1: Magazzino:

<i>Pareti interne loc. deposito</i>	Intonacate con problemi di umidità sulla parete perimetrale con distacco intonaco.
<i>Pareti interne loc. ripostiglio esterno</i>	Intonacate, con piastrelle in cattivo stato. Da ristrutturare.
<i>Pavimentazioni</i>	Battuto di cemento
<i>Porta di ingresso</i>	In ferro

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla 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
Commerciale part.4384 Sub.501-4545	Sup. lorda	268,00	100%	268,00
Commerciale part.4384 portico accessorio	Sup. lorda	41,40	50%	20,70
Locale tecnico esterno Part.4384	Sup. lorda	6,50	25%	1,62
Magazzino Part.4385 Sub.1	Sup. lorda	50,56	25%	12,64
Portico Part.4385 Sub.1	Sup. lorda	4,64	10%	0,46
Aree esterne di pertinenza esclusiva	Sup. lorda	108,90	10%	10,89
TOTALE (mq)		480,00		314,31
				Arrotondata
				314,31mq

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico - sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di

vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

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

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

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

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

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2025 - Località Castelveccana – zona centrale V.MARCONI – commerciale valore medio per interpolazione.
 - Borsino immobiliare - 1° semestre 2025 - Località Castelveccana – zona centrale V.MARCONI – commerciale valore medio.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura: **un valore unitario di 1.076,00 euro/mq dalle rilevazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, del Borsino Immobiliare e dalle indagini di mercato svolte a mezzo delle informazioni fornite dalle agenzie immobiliari.**

8.3 Valutazione corpi: Lotto 001

A
Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
A: Commerciale	301,21mq	€ 1.076,00	€ 324.101,96
A1: Magazzino	13,10 mq	€ 1.076,00	€ 14.095,60
TOTALE	314,31 mq	€ 1.076,00	€ 338.197,56

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore corpo A – unità commerciale

€ 324.101,96

Valore accessori corpo A1 - magazzino

€ 14.095,60

Valore complessivo intero

€ 338.197,56

Valore complessivo diritto e quota

€ 338.197,56

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale Lorda circa</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Commerciale	301,21 mq	€ 324.101,96	€ 324.101,96
A1	Magazzino	13,10 mq	€ 14.095,60	€ 14.095,60

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la 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 correzioni della stima:

1)- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali, eventuali opere di adeguamento:

- € 16.909,88

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

€ 0,00

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

- € 7.000,00

4) - Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 314.287,68

Arrot. € 314.300,00

La sottoscritta al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo: non si ritiene di dover applicare riduzione sul valore di mercato in quanto trattasi di un comodato d'uso gratuito non opponibile.

€ 314.300,00

€ 314.300,00**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":**

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.

Con osservanza

Varese, 16/12/2025

l'Esperto nominato
Arch. Laura Montalbetti



Invio perizia alle parti

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

(ALL.A: planimetria catastale visura del 22/07/2025 - immobile corpo A - sez. CA - Foglio 2 - part.4384 sub.501 - particella 4545 graffata);

Allegato B

(ALL.B: planimetria catastale visura del 22/07/2025 - immobile corpo A1 - sez. CA - Foglio 2 - part.4385 sub.1);

Allegato C

(ALL.C: estratto mappa catastale);

Allegato D

(ALL.D: planimetria catastale con riepilogo subalterni);

Allegato E

(All.E: Rilievo fotografico - sopralluogo del 30/07/2025);

Allegato F**Allegato H**

(ALL.H: certificato di stato libero di [redacted] per decesso del coniuge [redacted])

Allegato G

(ALL.G: certificato di residenza di [redacted])



Allegato I

(All. I: note di trascrizione ipotecarie);



Allegato L

(All. L: nota di trascrizione di pignoramento [redacted] el 22/05/2025);

Allegato M



Allegato N

(All. N1: visure storiche particelle 4384 sub.501 - 4545 (ex 4384 sub 1-4 – particelle 4383, particella 4385 sub.1);



Allegato O

(All. O: certificazione notarile ipocatastale ventennale agli atti, redatta dal N. [redacted] in data 27/05/2025)



Allegato P

(All. M: pratiche edilizie depositate presso il Comune di Castelveccana);

Allegato Q

(All. N: certificato urbanistico rilasciato dal Comune di Castelveccana con prot. N° 5157/R del 26/11/2025);

Allegato R

(All. R: Documentazione PEC della Cancelleria Civile del Tribunale di Varese inerente la sussistenza o non di cause in corso: unica procedura in corso la medesima 91/2025 al 09/12/2025).



Allegato S

(All. S: verbale del Custode di primo sopralluogo effettuato in data 17/07/2025);

Allegato T



Allegato U

(All. U: Note di trascrizione degli atti dei precedenti proprietari nel ventennio – sulle parti comuni al ex mappale 2960 divenuto il 4384 - ricerca correlata di atti);



Invio perizia alle parti

