

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 134/2024

promossa da:

PARTE PROCEDENTE



contro:



PARTE INTERVENUTA



Giudice dell'Esecuzione:
Dott. GIACOMO PURICELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA

Lotto 001

Immobili in Castelveccana (Va) via Guglielmo Marconi n° 25

Esperto alla stima: Geom. TULLIO IERARDI
Email: t.ierardi@libero.it
Pec: tullio.ierardi@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Via Guglielmo Marconi n. 15 (ora civico n. 25) – CASTELVECCANA (Va) - 21010

Lotto: 001

Immobile: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A/2]

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Castelvecchana, Sezione urbana CA, foglio 2, particella 4384, sub. 502

Immobile: A1

Categoria: Autorimessa [C/6]

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Casalzuigno, Sezione urbana CA, foglio 2, particella 4385, sub 3

2. Possesso

Beni: Via Guglielmo Marconi n. 25 – CASTELVECCANA (Va) - 21010

Lotto: 001

Immobile: A – A1

Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Via Guglielmo Marconi n. 25 – CASTELVECCANA (Va) - 21010

Lotto: 001

Immobile: A - A1

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: modificabile ai fini dell'accessibilità

4. Creditori Iscritti

Beni: Via Guglielmo Marconi n. 25 – CASTELVECCANA (Va) - 21010

Lotto: 001

Immobile: A - A1

Creditore Procedente: [REDACTED]

5. Comproprietari non esegutati

Beni: Via Guglielmo Marconi n. 25 – CASTELVECCANA (Va) - 21010

Lotto: 001

Immobile: A – A1

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Guglielmo Marconi n. 25 – CASTELVECCANA (Va) - 21010

Lotto: 001

Immobile: A – A1

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via Guglielmo Marconi n. 25 – CASTELVECCANA (Va) - 21010

Lotto: 001

Immobile: A – A1

Continuità delle trascrizioni: Si

Beni in Castelveciana
Lotto 001
Via Guglielmo Marconi n. 25 –Castelveciana (VA) - 21010

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 (appartamento) posta al piano primo con annesso sgombero e ripostiglio nel sottotetto al piano secondo, in fabbricato residenziale, nonché autorimessa e ripostiglio/tettoia al piano terra in corpo separato, in Via Guglielmo Marconi n. 25 - Castelveciana (VA) – 21010, zona semiperiferica del paese.

Identificativo immobile: A

Abitazione di tipo civile A/2 sita in Via Guglielmo Marconi n. 25 –Castelveciana (VA) – 21010.

Unità immobiliare di abitazione (appartamento) posta al piano primo composta da: disimpegno, due camere, bagno, soggiorno con angolo cucina, terrazzo e sgombero e ripostiglio nel sottotetto al piano secondo.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] titolare del diritto di piena proprietà per 1/1.

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED]

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione immobile A:

- [REDACTED] proprietà per 1/1.

Descrizione:

Comune di Castelveciana – Provincia Varese – Sezione Urbana CA - Fg. 2.

Abitazione di tipo civile: Mappale 4384 sub. 502, zona censuaria ---, Categoria A/2 classe 2ª, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale: 120 m² - Totale escluse aree scoperte 110 m², Rendita € 326,66 – Via GUGLIELMO MARCONI n. 15 Piano 1-2.

Nota: Si fa presente che di fatto in loco il numero civico è il 25 (come anche rilevabile dal certificato di residenza storico agli atti della procedura).

DATI DERIVANTI DA:

- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/11/2013 Pratica n. VA0193936 in atti dal 28/11/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 59950.1/2013);
- FUSIONE del 28/11/2012 Pratica n. VA0280016 in atti dal 28/11/2012 FUSIONE (n. 100340.1/2012).

Coerenze dell'abitazione da nord in senso orario (come da elaborato planimetrico catastale):

vano scala comune e unità immobiliare di terzi al sub. 503 su un lato, affaccio su area comune, affaccio su u.i. di terzi, altro affaccio su area comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Si osserva e precisa che il sedime del fabbricato residenziale che compendia l'u.i. oggetto di perizia insiste su terreno identificato al foglio 9 di Catasto Terreni del Comune di Castelvecchiana con il mappale 4384 ENTE URBANO di are 04.25 (425 m²) senza reddito.

Dati derivanti da:

- Tipo Mappale del 19/12/2008 Pratica n. VA0412690 in atti dal 19/12/2008 (n. 412690.1/2008);
- FRAZIONAMENTO del 19/12/2008 Pratica n. VA0412690 in atti dal 19/12/2008 (n. 412690.1/2008);
- TIPO MAPPALE del 27/10/1998 Pratica n. VA0327341 in atti dal 22/10/2008 IST. 01-10-2008 PROT 301348 T.M. 4220/1998 (n. 955996.1/1998);
- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

immobile A:

- Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 28/11/2012 prot. n. VA0280016 in quanto si è riscontrata la chiusura della porta cucina e la demolizione di parete divisoria con il soggiorno, nonché l'esistenza di una finestra nel disimpegno sul lato est.

(Allegato D: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 28/11/2012 prot. n. VA0280016 estratta dallo scrivente all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Varese in data 29/10/2024.

Identificativo immobile: A1

Vano autorimessa al piano terra in corpo separato al fabbricato residenziale, con accesso da area comune avente accesso dalla pubblica via.

All'interno dell'autorimessa erano presenti oggetti vari.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] **titolare del diritto di piena proprietà per 1/1.**

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED]

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione immobile A1:

- [REDACTED] proprietà per 1/1.

Descrizione:

Comune di – Castelvecchiana Provincia Varese – Sezione Urbana CA - Fg.2.

Autorimessa: Mappale 4385 sub 3 - Cat C/6, classe 2^a, consistenza 24 m² – Superficie catastale Totale 28 m² - rendita € 37,18 – Via GUGLIELMO MARCONI n. 15 Piano T.

Nota: Si fa presente che di fatto in loco il numero civico è il 25 (come anche rilevabile dal certificato di residenza storico agli atti della procedura).

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 04/03/2009 Pratica n. VA0063435 in atti dal 04/03/2009 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 6174.1/2009);
- VARIAZIONE del 07/12/1993 in atti dal 03/07/1998 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE - P.F./98 (n. 27957/1993);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze dell'autorimessa da nord in senso orario:

Unità immobiliare di terzi, Terrapieno, ripostiglio/tettoia di proprietà, area comune. Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

immobile A:

- Alla data del sopralluogo la scheda catastale in atti al NCEU del 07/12/1993 non è corretta in quanto sulla stessa è rappresentato anche altro accessorio descritto "ripostiglio" sul lato est che dovrebbe essere stralciato e riportato su altra scheda.

(**Allegato D:** ultima scheda catastale in atti al NCEU del 07/12/1993 estratta dallo scrivente all'Agenda delle Entrate – Territorio di Varese in data 29/10/2024.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona periferica del paese di Castelveccana: l'immobile è posto in via Guglielmo Marconi, in zona prevalentemente residenziale, caratterizzata da un'edilizia di non particolare pregio dotata di tutti i servizi in quanto poco distante dal centro paese di Castelveccana.

Area urbanistica:

A traffico locale con possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze.

La zona nelle immediate vicinanze è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Il paese di Castelveccana dispone di servizio di trasporto su ruote extraurbano (autobus) che collega con i paesi limitrofi (Laveno-Mombello Porto Valtravaglia e Luino) e stazione treno nella frazione limitrofo di Caldè e nel paese limitrofo di Porto Valtravaglia.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi principali nel paese di Castelveccana e nelle immediate vicinanze (in auto) quali municipio, banche (in auto nei comuni limitrofi), supermercato, servizi alla persona, scuola materna, scuole primaria e secondaria di primo grado (scuola secondaria di secondo grado nel Comune di Laveno).

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese in qualità di custode giudiziario alla presenza dell'esecutato che occupa l'immobile con la sua famiglia (cfr. relazioni di custodia giudiziaria allegate ai documenti della procedura).

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti della procedura, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato, dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenda del Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 29/07/2025 e in data 07/08/2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note e atto di provenienza, 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:

Nulla al riguardo.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nella nota di trascrizione dell'atto di **Divisione trascritta alla Conservatoria di Varese ai n. 7153 generale e 4948 particolare in data 2 maggio 2012**, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio De Gennaro Alfonso di Luino (VA) del 16 aprile 2012, numero di repertorio 203207/16231, nella "Sezione D" è scritto che:

I [REDACTED] HANNO CONSENTITO AI [REDACTED] EDIFICARE UNA TETTOIA DELLA LARGHEZZA DI ML. 5,00 E DELLA LUNGHEZZA DI ML. 10,00; LA COSTRUZIONE SARA' REALIZZATA IN ADERENZA AL FABBRICATO AL MAPPALE 4384 SULLA FACCIATA OVE È UBICATA L'ENTRATA DEL BAR-RISTORANTE DI PROPRIETA' DEI SIGNORI [REDACTED] [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] TALE SERVITU' SI ESERCITERA' SUL MAPPALE 4361 -GIA' MAPPALE 359/B- PER UNA LARGHEZZA DI ML. 4,50 -QUATTRO VIRGOLA CINQUANTA-, 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.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria – Iscritta alla Conservatoria di Varese in data 08/11/2005 ai nn. 31809 generale e 6898 particolare, nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO con atto del 28/10/2005 N. Repertorio 195747/12337 del Notaio [REDACTED] con sede in Luino (VA), a favore della [REDACTED] con sede in MILANO codice fiscale 00799960158 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro il Signor [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Capitale € 157.050,00

Totale € 235.575,00

Durata anni 25 (venticinque).

Grava sugli immobili in Castelveccana Sezione urbana CA Foglio 2, Particella 2960 sub. 4 e Particella 3263 sub. 5.

(**Allegato L:** ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 29/07/2025)

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione – Iscritta alla Conservatoria di Varese in data 29/04/2019 ai nn. 7744 generale e 1239 particolare derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 19/04/2019 numero di repertorio 3359/11719, a favore [REDACTED] con sede [REDACTED] domicilio ipotecari eletto in [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Capitale € 40.377,62

Totale € 80.755,24.

Grava sugli immobili in Castelveccana sezione urbana CA Foglio 2, Particella 4384 sub. 502 e Particella 4385 sub. 3.

(**Allegato L:** ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 29/07/2025)

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione – Iscritta alla Conservatoria di Varese in data 10/05/2022 ai nn. 9859 generale e 1608 particolare derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 06/05/2022 numero di repertorio 4204/11722, a favore " [REDACTED] " con sede a [REDACTED]

[REDACTED] domicilio ipotecari eletto in [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Capitale € 25.661,42

Totale € 51.322,84.

Grava sugli immobili in Castelveccana sezione urbana CA Foglio 2, Particella 4384 sub. 502 e Particella 4385 sub. 3.

(**Allegato L:** ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 29/07/2025)

4.2.2 Pignoramenti:

◆ **Pignoramento:** - trascritto presso la Conservatoria di Varese in data 20 settembre 2024 ai n.ri 17743 generale e 13046 particolare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese a favore di " [REDACTED] "

[REDACTED] (Richiedente: [REDACTED])

[REDACTED]) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED])

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Il pignoramento grava sui beni oggetto di procedura e più precisamente: sugli immobili in Castelveccana sezione urbana CA Foglio 2, Particella 4384 sub. 502 e Particella 4385 sub. 3.

Nella Sezione D – Ulteriori informazioni della nota di trascrizione del pignoramento è riportato:

SI TRASCRIVE IL PRESENTE PIGNORAMENTO, PROMOSSO DA [REDACTED] RAPPRESENTATA DA [REDACTED]

SI PRECISA CHE GLI IMMOBILI DI CUI ALLA SEZ. B, RISULTANO CATASTALMENTE IDENTIFICATI CON LA SEZ. URBANA "CA". SI ESONERA IL CONSERVATORE IN ORDINE ALLA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELLA PRESENTE NOTA.

(**Allegato L:** ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 29/07/2025)

is

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(**Allegato L:** ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 29/07/2025)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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:

Attualmente l'appartamento non ha l'accessibilità a disabili dal piano terra in quanto non è presente vano ascensore.

Per garantire l'accessibilità dall'esterno è necessario predisporre montascale nel vano scale comune per disimpegnare tutti i piani del fabbricato.

Internamente all'u.i. di abitazione oggetto di procedura, per renderla fruibile a disabile deambulante su sedia a ruote, sarà necessario eseguire delle modeste opere edilizie, intervenendo principalmente sul servizio igienico.

Si ritiene che un intervento di adeguamento normativo relativamente alle parti comuni (vano scala) si possa presuntivamente quantificare in un importo variabile tra € 1.500,00 ed € 3.000,00 (spesa a carico di tutti i proprietari delle u.i. facenti parte del fabbricato) e, un intervento di adeguamento normativo relativamente al rifacimento del servizio igienico dell'u.i. di abitazione in oggetto, si possa presuntivamente quantificare nell'importo complessivo di € 9.000,00.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nulla da segnalare.

Attestazione Prestazione Energetica:

Non è stato rinvenuto Attestato di Prestazione Energetica.

Avvertenze ulteriori:

5.1) 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.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti della procedura, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all' esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione presso l'Agenzia del Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 29/07/2025 e in data 30/07/2025 per nominativi ed immobile con estrazione di nota, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto è pervenuta all'esecutato Sig. [REDACTED] a seguito di:
 - **atto di compravendita del 28/10/2005 N. Repertorio 195746/12336** del Notaio [REDACTED] registrato a Luino il 04/11/2005 al n. 1181 Serie 1T, da potere di [REDACTED] nato a C [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] scritto alla Conservatoria di Varese in data 08/11/2005 ai nn. **31807 generale e 18269 particolare.**

NOTA

Nel suddetto atto a pagina 1, si legge quanto segue (cfr. allegato "F" alla presente):

"Segue e compete alla porzione di cui al mappale 2960/4, la proporzionale quota di comproprietà su enti e parti comuni dell'intero fabbricato di cui fa parte quali individuati nell'articolo 1117 del codice civile, ivi compreso il citato terreno al mappale 2960 sul quale il detto fabbricato sorge.

Oltre a quanto sopra nella nota di trascrizione dell'atto alla Sezione D è riportato:
SI PRECISA CHE IL MAPPALE 3337 DI C.T. RISULTA CATASTALMENTE CLASSIFICATO COME ENTE URBANO DI ARE 0,30. IL TUTTO COME MEGLIO SPECIFICATO NELL'UNITO TITOLO AL QUALE SI FA PIENO E COMPLETO RIFERIMENTO.

Si rimanda al titolo allegato sotto " F" per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.
(**Allegato F:** Copia atto di provenienza della parte eseguita e nota di trascrizione).

- **DIVISIONE, trascritta alla Conservatoria di Varese ai n. 7153 generale e 4948 particolare in data 2 maggio 2012**, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio [REDACTED] di Luino (VA) del 16 aprile 2012, numero di repertorio 203207/16231, [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED] per la quota di 1/5 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, [REDACTED] per la quota di 1/5 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, [REDACTED] per la quota di 1/5 del diritto di proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/5 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con [REDACTED] per la quota di 1/5 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con [REDACTED] avente ad oggetto l'unità immobiliare riportata in catasto alla Sezione Urbana CA foglio 2 particella 4384 sub 6;
(**Allegato L:** ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 29/07/2025 – Nota di trascrizione Divisione).

6.2. Precedenti proprietari (Provenienze danti causa dell'esecutato):

Al dante causa della parte eseguita, S [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento, è pervenuta per:

- **DENUNCIA DI SUCCESSIONE, trascritta alla Conservatoria di Varese al n.14186 generale e 8022 particolare in data 20 maggio 2005**, a seguito di atto amministrativo Ufficio del Registro di Luino (VA) del 01 marzo 2005, numero di repertorio 21/406, contro l'eredità di [REDACTED] deceduta addì 25 dicembre 2004, codice fiscale [REDACTED] per la quota di 3/4 del diritto di proprietà, devoluta a favore di [REDACTED] per la quota di 3/4 del diritto di proprietà, avente ad oggetto le seguenti consistenze: Sezione Urbana CA foglio 2 particella 2960 sub 4; Sezione Urbana CA foglio 2 particella 3263 sub 5;
- **DENUNCIA SUCCESSIONE, trascritta alla Conservatoria di Varese ai n. 2623/2011 in data 1° marzo 1994**, a seguito di atto amministrativo Ufficio del Registro di Luino (VA) dell'8 agosto 1992, numero di repertorio 48/358, contro l'eredità di [REDACTED] deceduto addì 12 marzo 1992, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, devoluta a favore di [REDACTED] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, avente ad oggetto le seguenti consistenze: Sezione Urbana CA foglio 2 particella 2960 sub 4; Sezione Urbana CA foglio 2 particella 3263 sub 1;

- **COMPRAVENDITA**, trascritta alla Conservatoria di Varese ai n. 8142 generale e 7110 particolare in data 11 settembre 1970, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio [REDACTED] di Luino del 29 agosto 1970, numero di repertorio 38442/2595 a favore [REDACTED] contro [REDACTED]
 - **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**, trascritta alla Conservatoria di Varese ai n. 31808 generale e 18270 particolare in data 8 novembre 2005, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio [REDACTED] di Luino (VA) del 28 ottobre 2005, numero di repertorio 195746/12336, a favore [REDACTED] per la quota di 3/4 del diritto di proprietà, contro [REDACTED], **deceduta addì 25 dicembre 2004**, codice fiscale [REDACTED] per la quota di 3/4 del diritto di proprietà, avente ad oggetto le seguenti consistenze: Sezione Urbana CA foglio 2 particella 2960 sub 4; Sezione Urbana CA foglio 2 particella 3263 sub 5.
- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

Altre provenienze nel ventennio anteriore al pignoramento come risultanti dalla Relazione notarile agli atti della procedura.

Dalla certificazione notarile in atti, e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione presso l'Agenzia del Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano anche le seguenti formalità:

- **COMPRAVENDITA**, trascritta alla Conservatoria di Varese ai n. 16774 generale e 12061 particolare in data 21 dicembre 1991, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio [REDACTED], numero di repertorio 112782/2749, a favore [REDACTED]
- **COMPRAVENDITA**, trascritta alla Conservatoria di Varese ai n. 8142 generale e 7110 particolare in data 11 settembre 1970, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio [REDACTED] di Luino del 29 agosto 1970, numero di repertorio 38442/2595 a favore [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanza di accesso atti presso gli uffici edilizi preposti del Comune di Castelvecchiana (Va) protocollo N. 6337 del 30/10/2024 (che si allega alla presente alla lettera "F") per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'immobile in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue.

Il fabbricato di cui è parte l'u.i. di abitazione di cui al mappale 4384 sub. 502 è stato edificato, in data anteriore al 1° settembre 1967.

Il fabbricato accessorio di cui è parte l'u.i. autorimessa di cui al mappale 4385 sub. 3 è stato edificato, in data posteriore al 1° settembre 1967.

All'archivio Comunale in merito alle u.i. oggetto di procedura da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale sono state messe a disposizione le seguenti pratiche edilizie:

per l'immobile A identificato dal mappale 4384 sub. 502:

- Pratica Edilizia n. 23/1954 in data 14/12/1954 inerente a Licenza di Costruzione per l'esecuzione dei lavori di "costruzione di un magazzino al piano terra con due appartamenti soprastanti al piano primo"

Trattasi del fabbricato che compendia l'u.i. oggetto di procedura.

Agli atti comunali risulta che la licenza edilizia è stata rilasciata in data 29/12/1954 e l'abitabilità è stata rilasciata in data 06/12/1955.

Si osserva e precisa inoltre che agli atti comunali è presente la seguente:

- Pratica Edilizia n. 43/2006 in data 24/06/2006 prot. n. 2763 presentata dai proprietari dell'immobili al piano terra, inerente a richiesta di Permesso di Costruire per lavori di "Modifica di veranda esistente" da eseguirsi sul loro immobile identificato dal mappale 2960. Le opere per le quali veniva richiesto il Permesso di Costruire consistevano nella realizzazione di un manufatto in sostituzione della veranda esistente al servizio dell'immobile al piano terra di proprietà del Signor [REDACTED] ed adibito ad attività di ristorazione.

L'intervento prevedeva la demolizione della copertura a falda e la realizzazione di una copertura piana con demolizione dei balconi esistenti delle unità immobiliari di terzi al piano primo (tra cui l'u.i. oggetto di procedura) e conseguente creazione di terrazzo praticabile.

Agli atti comunali risulta che:

- la Concessione Edilizia è stata rilasciata in data 11/07/2006 e notificata in data 07/08/2006;
- la comunicazione dell'inizio lavori è stata presentata in data 08/11/2008 prot. n. 4587.

Successivamente, tra i Signori [REDACTED]

[REDACTED] veniva stipulato atto di Divisione **trascritta alla Conservatoria di Varese ai n. 7153 generale e 4948 particolare in data 02 maggio 2012**, a seguito di atto notarile pubblico per

Notaio [REDACTED] di Luino (VA) del 16 aprile 2012, numero di repertorio 203207/16231, registrato a Luino il 27/04/2012 al n. 355 Serie 1Ttramite il quale al [REDACTED]

[REDACTED] veniva assegnata l'esclusiva proprietà del LOTTO B inerente alla porzione di terrazzo a piano primo del fabbricato sito in Comune di Castelveccana, via Marconi n. 15 (ora n. civico 25), denunciato all'Agenzia del Territorio di Varese con la dichiarazione 4 marzo 2009 n. 63441 di prot., censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune. Sezione Castello Valtravaglia, Foglio 2, come segue:

- Mappale 4384/6 (quattromilatrecentottantaquattro subalterno sei), via Guglielmo Marconi n. 15 (ora n. civico 25), piano 1 senza rendita.

per l'immobile A1 identificato dal mappale 4385 sub. 3:

- Pratica Edilizia n. 61/1972 del 27/07/1971 inerente a Licenza Edilizia per l'esecuzione dei lavori per "costruzione di un box ad uso rimessa".

Trattasi del box – autorimessa oggetto di procedura.

Agli atti comunali risulta che la licenza edilizia è stata rilasciata in data 07/10/1972.

Si riporta documentazione con estratti elaborati grafici, messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castelveccana e fotografata dallo scrivente, che si allega alla presente alla lettera "H".

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo immobile: A (appartamento)

A seguito della disamina documentale delle pratiche edilizie con quanto riscontrato sui luoghi alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra in quanto si è riscontrata la chiusura della porta cucina e la demolizione di parete divisoria con il soggiorno.

Trattandosi però di variazioni e/o modifiche interne rispetto a quanto riportato nell' elaborato di cui alla Pratica Edilizia n. 23/1954, tali difformità interne sono regolarizzabili mediante C.I.L.A. tardiva in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001.

Costi per la regolarizzazione tecnico-amministrativa dell'immobile A:

- Spese tecniche: € 1.500,00
- Sanzione (compreso diritti di segreteria): € 1.050,00

(salvo altra determinazione da parte dell'Amministrazione comunale al momento della presentazione della pratica edilizia).

Regolarizzazione catastale dell'immobile A:

Come già precisato l'unità immobiliare non è risultata corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 28/11/2012 prot. n. VA0280016 in quanto oltre alla chiusura della porta della cucina e la demolizione di parete divisoria con il soggiorno, si è riscontrata l'esistenza di una finestra nel disimpegno sul lato est come riportato nel progetto autorizzato ma non riportata nella scheda catastale.

Le difformità della scheda catastale con lo stato dei luoghi, può essere regolarizzata con presentazione di nuova scheda catastale aggiornata tramite procedura Doc-fa.

Costi per la regolarizzazione catastale

costo indicativo (compreso rilievo dell'immobile e stesura, diritti catastali) € 800,00.

Identificativo immobile: A1 (box-autorimessa)

A seguito della disamina documentale delle pratiche edilizie con quanto riscontrato sui luoghi alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente al titolo edilizio di cui sopra, in quanto non risulta essere stato autorizzato il ripostiglio contiguo al box.

Data la modesta entità e la difficile classificazione dell'intervento 8parte della sua copertura è costituita dalla sporgenza di gronda del box e parte con altro materiale si ritiene di poter classificare la tipologia dell'opera come tettoia/muro di confine.

A seguito di quanto sopra, al momento della presente restano perplessità circa la sua sanabilità o meno.

Costi per la regolarizzazione tecnica-amministrativa dell'immobile A1:

Non definibili.

Regolarizzazione catastale dell'immobile A1:

Nessuno.

Inquadramento urbanistico

Per quanto riguarda l'inquadramento urbanistico il mappale 4489 su cui insiste il fabbricato che compendia gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente P.G.T. del Comune di Castelveciana (DISCIPLINA GENERALE DELLE AREE) risulta compreso in ambito **"ARC. 3 - Tessuto residenziale consolidato a bassa intensità"**.

Le prescrizioni della predetta zona, sono riportate all'articolo 31 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

Si allegano estratti di P.G.T. e Norme Tecniche nell'allegato "I" alla presente.

In riferimento sempre al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente nel Comune di Castelveciana i fabbricati che compendiano gli immobili oggetto della presente procedura, ricadono nella Tavola dei Vincoli in (cfr. allegato "I" alla presente) in Vincolo sui corsi d'acqua, 150 m. dalle sponde – art. 142 lett. C del D.Lgs n. 42/2004.

Nel P.G.T. il compendio prospetta verso "Tracciato stradale di interesse paesaggistico".

Si osserva e precisa infine che Il Comune di Castelveciana ai sensi del D.M. 16/11/1968 n. 347 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del comune di Castelveciana "L'intero territorio del "Comune di Castelveciana 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.

Descrizione: Immobile A (appartamento)
Mappale 4384 sub. 502

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato sito in via Marconi civico n. 25, di non recente costruzione, posizionato nelle immediate vicinanze del Municipio di Castelvecchio. in zona periferica del paese, caratterizzata da un'edilizia di non particolare pregio.

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.

L'unità di abitazione in oggetto, è posta al piano primo, con accesso da androne vano scala comune su cui esercitano il passaggio anche i proprietari delle altre u.i.

Nel dettaglio è costituita da tre affacci (a est su area comune, a sud su u.i. di terzi e a ovest verso la via pubblica) ed è composta da disimpegno, due camere, bagno (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e doccia), soggiorno con ampio angolo cucina, e terrazzo (cfr. Rilievo fotografico nell'allegato "A" alla presente).

Al momento del sopralluogo l'u.i. si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'altezza interna dei locali di abitazione è di mt. 2,80 e sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 98,00 circa (escluso il terrazzo, le porzioni nel sottotetto e ripostiglio/tettoia al piano terra).

Caratteristiche descrittive immobile A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione, con materiali e finiture di normali qualità.

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

Elementi costitutivi e stato

<i>Plafoni:</i>	intonacati a civile e tinteggiati
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate a civile tinteggiate
<i>Rivestimento</i>	Rivestimento in ceramica Ubicazione: porzione di parete del bagno in corrispondenza della doccia condizioni: buone
<i>Pavimentazione Interna</i>	materiale: ceramica Condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in pvc con vetri termici condizioni: buone protezione: persiane in pvc condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno verniciato bianco con inserto in vetro tipo stampato condizioni: buone

Porte di primo ingresso: tipologia e materiale: portoncino in legno non blindato
condizioni: buone

Impianti:
Elettrico (impianto): tipologia: parte sottotraccia e parte esterna con canalina alla muratura
condizioni: vetusto ma a semplice vista "a norma" si consiglia tuttavia verifica generale
Certificazioni: non rinvenute

Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia
alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice.

Fognario: collegato alla rete comunale
Si osserva e precisa che a seguito di informazioni rese dall'esecutato le tubazioni della cucina e del bagno passano nella muratura della sottostante unità immobiliare di cui al mappale 4384 sub. 501

Aria/Condizionata (impianto): Assente

Termico (impianto): tipologia: autonomo con elementi radianti – caloriferi in alluminio - caldaia ubicata su facciata esterna accessibile dal terrazzo di proprietà
condizioni: a semplice vista "a norma" anche se non è stato possibile verificare il funzionamento e la conformità dell'impianto
Certificazioni: libretto caldaia e prova fumi non rinvenuti

Allarme (impianto): assente
TV: presente
Citofono (impianto): assente

Rivestimento facciata fabbricato: Intonaco tinteggiato:
condizioni: vetusto ma in buone condizioni

Atrio e parti comuni: Intonaco tinteggiato pavimentazione in ceramica.
condizioni: vetuste ma buone

Portone di ingresso comune: in legno con inserti in vetro stampato
condizioni: vetuste ma buone

Ascensore (impianto): assente

Stato di conservazione interna del bene: buono

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: buone

**Descrizione: Immobile A1 (autorimessa)
 Mappale 4385 sub. 3**

Trattasi di unità destinata e censita a box-autorimessa ubicata al piano terra, in corpo staccato dal fabbricato che compendia l'u.i. di abitazione oggetto di pignoramento, con accesso da area cortilizia comune.

L'unità ha l'altezza interna di mt. 2,82 e sviluppa una superficie lorda (compreso i muri esterni e a confine con altre u.i.) di mq 21,00 circa.

Caratteristiche descrittive immobile B:

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

Elementi costitutivi e stato

Plafoni: in laterizio intonacato e tinteggiato
 condizioni: mediocri

Pareti: in muratura intonacate e tinteggiate
 condizioni: mediocri

Pavimento: In cemento
 condizioni: mediocri

Infisso: Porta basculante in lamiera verniciata
 condizioni: mediocri

Impianti
 Elettrico (impianto) tipologia: con canalina a vista
 condizioni: a semplice vista "a norma" si consiglia tuttavia verifica generale
 Certificazioni: non rinvenute

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" è stata calcolata tenendo conto dell'interpolazione tra la pianta catastale, la pianta di progetto autorizzata ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
A: Abitazione	Sup. lorda	98,00	1,00	98,00
A: Terrazzo	Sup lorda	40,70 25,00 15,70	0,30 0,10	7,50 1,57
A: Ripostiglio/tettoia piano terra	Sup. lorda	6,40	0,25	1,60
A: Sgombero sottotetto	Sup. lorda	32,00	0,25	8,00
A: Ripostiglio sottotetto	Sup. lorda	13,40	0,25	3,35
A1: Autorimessa	Sup lorda	21,00	0,60	12,60
TOTALE		211,50		132,62

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili 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:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2024 – Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2024

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 (giardino di uso esclusivo la cui quota di incidenza si tiene conto nel prezzo unitario dell'appartamento); 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:

8.3 Valutazione immobili: Lotto 001

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
A: Abitazione [A/2] con accessori	120,02	€ 1.100,00	€ 132.022,000
A1: Autorimessa [C/6]	12,60	a corpo	€ 14.000,00
TOTALE	-----	-----	€ 146.022,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore immobile A (abitazione)	€ 132.022,00
Valore immobile A1 (autorimessa)	€ 14.000,00
Valore complessivo intero	€ 146.022,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 146.022,00

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	Abitazione	120,02	€ 132.022,00	€ 132.022,00
A1	Autorimessa	12,60	€ 14.000,00	€ 14.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti: - € 7.301,10

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente: - € 3.350,00

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: € 135.370,90
Arrotolato € 135.000,00

Partecipare all' udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.

Io scrivente sarà presente alla prossima udienza fissata per il 24 settembre 2025 per fornire eventuali chiarimenti richiesti dalle parti o dal Giudice dell'Esecuzione.

Ringrazio il Giudice per la fiducia accordatami e resto a Sua completa disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione dovesse necessitare.

Con osservanza

l'Esperto nominato
Geom. Tullio Ierardi



Varese, 07/08/2025

Si allegano alla presente i seguenti documenti:

Allegato A

Rilievo fotografico dello stato dei luoghi immobili oggetto di procedura composto da n° 42 fotografie in formato digitale con didascalie, eseguito durante l'accesso in luogo;

Allegato B

Estratto mappa catastale meccanizzato foglio n° 9 del Catasto Terreni - Scala 1:2000;

Allegato C

Visure mappale 4384 e 3337 di Catasto Terreni e Visure catastali aggiornate degli immobili oggetto di procedura - Catasto Fabbricati (identificati dal mappale 4384 sub. 502 e 4385 sub. 3);

Allegato D

Schede catastali degli immobili oggetto di procedura, identificati dal mappale 4384 sub. 502 (appartamento) e mappale 4385 sub. 3 (autorimessa) del Catasto Fabbricati;

Allegato E

Elaborato planimetrico ed Elenco subalterni del fabbricato che compendia gli immobili oggetto di procedura;

Allegato F

Copia atto di provenienza della parte eseguita (per nota di trascrizione vedi allegato "L");

Allegato G

Documentazione richieste di accesso agli atti amministrativi all'Ufficio Tecnico Comune di Castelvecchana;

Allegato H

Documentazione comunale messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale di Castelvecchana relativa agli immobili oggetto di procedura (A abitazione - Pratica Edilizia n. 23/1954 e n. 43/2006 - A1 box-autorimessa Pratica Edilizia n. 61/1972);

Allegato I

Estratti di P.G.T. e Norme Tecniche di Attuazione Comune di Castelvecchana;

Allegato L

Visure aggiornate e note all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Varese - Servizio di Pubblicità Immobiliare a nome della parte eseguita;

Allegato M

Ricevute di trasmissione della perizia alla parte eseguita, al creditore procedente e alla parte intervenuta.