

TRIBUNALE DI VARESE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep **140/2024**

Giudice Delle Esecuzioni:
DOTT.SSA JESSICA PINTAURO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE- CARONNO VARESINO

LOTTO 1

Unità immobiliari in 21040 Caronno Varesino (VA) Via Trenca, 1
Ristorante: sez. urb.-- Fg.7 mapp. 5989 sub.501
Depositi: sez. urb.-- Fg.7 mapp. 5989 sub.502
C.T: Fg.9 mapp. 5989

LOTTO 2

Unità immobiliare in 21040 Caronno Varesino (VA) Via Trenca, 1
Abitazione piano primo: sez. urb.-- Fg.7 mapp. 5989 sub. 3
C.T: Fg.9 mapp. 5989

LOTTO 3

Unità immobiliare in 21040 Caronno Varesino (VA) Via Trenca, 1
Ufficio piano secondo: sez. urb.-- Fg.7 mapp. 5989 sub. 503
Abitazione piano secondo: sez. urb.-- Fg.7 mapp. 5989 sub. 3
C.T: Fg.9 mapp. 5989

LOTTO 1

Esperto alla stima: Dott. Arch. Laura Buzzetti
Email: laura.buzzetti@libero.it
Pec: laura.buzzetti@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

Il rapporto di valutazione comprende gli immobili:

A + A1 unità immobiliare commerciale e depositi che costituisce il LOTTO 001

A2 unità immobiliare residenziale che costituisce il LOTTO 002

A3 unità immobiliare residenziale che costituisce il LOTTO 003

LOTTO 1

1. DATI CATASTALI

Bene: A - ristorante/pizzeria – Via Trenca n.1 – 21040 CARONNO VARESE (VA)

Lotto 001

Corpo: A

Categoria: locali a uso terziario e commerciale [C1]

Dati Catastali: sez. urb.-- Fg.7 mapp. 5989 sub.501

Bene: A1 - depositi - Via Trenca n.1 – 21040 CARONNO VARESE (VA)

Lotto 001

Corpo: A1

Categoria: magazzini e depositi [C2]

Dati Catastali: sez. urb.-- Fg.7 mapp. 5989 sub.502

Categoria: ente urbano

Dati Catastali: CT Fg.9 mapp.5989

2. POSSESSO

Bene: A – ristorante/pizzeria– Via Trenca n.1 – 21040 CARONNO VARESE (VA)

Lotto 001

Corpo: A

Bene: A1 - depositi - Via Trenca n.1 – 21040 CARONNO VARESE (VA)

Lotto 001

Corpo: A1

Proprietà -----nato a -----

C.F. -----

Proprietà -----

C.F. -----

Proprietà -----nato a -----

C.F. ----- in regime di separazione dei beni

3. ACCESSIBILITA' DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Bene: A – ristorante/pizzeria– Via Trenca n.1 – 21040 CARONNO VARESE (VA)

Lotto 001

Corpo: A – sez. urb.-- Fg.7 mapp. 5989 sub.501

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **non accessibile**

L'unità immobiliare ristorante/pizzeria "A" è disposta su un livello al piano rialzato. L'accesso avviene da scala esterna n.5 alzate.

Bene: A1 - depositi - Via Trenca n.1 – 21040 CARONNO VARESE (VA)

Lotto 001

Corpo: A1 - sez. urb.-- Fg.7 mapp. 5989 sub.502

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **non accessibile**

I depositi "A1" sono raggiungibili tramite scala interna.

4. CREDITORI ISCRITTI

Bene: A - ristorante/pizzeria– Via Trenca n.1 – 21040 CARONNO VARESINO (VA)

Corpo: A– sez. urb.– Fg.7 mapp. 5989 sub.501

Bene: A1- depositi - Via Trenca n.1 – 21040 CARONNO VARESINO (VA)

Corpo: A1– sez. urb.– Fg.7 mapp. 5989 sub.502

Creditore Procedente:

-----C.F.: -----
-----C.F.: -----
-----C.F.: -----
-----C.F.: -----
-----C.F.: -----

Creditori Iscritti: ----

5. COMPROPRIETARI NON ESECUTATI

Bene: A – ristorante/pizzeria– Via Trenca n.1 – 21040 CARONNO VARESINO (VA)

Lotto 001

Corpo: A

Bene: A1– depositi Via Trenca n.1 – 21040 CARONNO VARESINO (VA)

Corpo: A1

Comproprietari non esegutati: -----

6. MISURE PENALI

Bene: A – ristorante/pizzeria– Via Trenca n.1 – 21040 CARONNO VARESINO (VA)

Lotto 001

Corpo: A

Bene: A1– depositi Via Trenca n.1 – 21040 CARONNO VARESINO (VA)

Corpo: A1

Misure penali: -----

7. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Bene: A – ristorante/pizzeria– Via Trenca n.1 – 21040 CARONNO VARESINO (VA)

Lotto 001

Corpo: A

Bene: A1 – depositi– Via Trenca n.1 – 21040 CARONNO VARESINO (VA)

Lotto 001

Corpo: A1

Continuità delle trascrizioni: sì

Bene in Caronno Varesino (VA)

Lotto 001: A+A1

Unità immobiliari in 21040 Caronno Varesino (VA) Via Trenca, 1

Ristorante: sez. urb.-- Fg.7 mapp. 5989 sub.501

Depositi: sez. urb.-- Fg.7 mapp. 5989 sub.502

C.T: Fg.9 mapp. 5989

LOTTO 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Le unità immobiliari si trovano in Caronno Varesino. L'accesso al fabbricato avviene dal parcheggio su via Castiglioni in prossimità della rotatoria tra via Castiglioni e via Trenca; l'immobile si trova a piano rialzato rispetto alla quota della strada.

Identificativo corpo: LOTTO 1**A – locali a uso terziario e commerciale [C1]**

Ristorante a piano rialzato facente parte di un complesso edilizio composto da bar con annesso locale ristorante/pizzeria, servizi igienici, cucina. Dal locale cucina una porta fuoriesce nel portico comune e con altro ingresso si accede nella parte residenziale dove una scala comune conduce ai depositi a piano seminterrato e interrato.

I locali del ristorante sono completamente arredati.

L'affaccio principale è su via Trenca con ampia zona a parcheggio antistante l'edificio.

A1- magazzini e depositi [C2]

Deposito a piano terreno utilizzato come abitazione dove risiede l'esecutato -----
-----, visto lo stato di salute che non gli permette di usare le scale necessarie a raggiungere gli appartamenti nei piani superiori; deposito a piano terreno con serranda verso il retro dell'edificio dove sono sistemate celle frigorifere-congelatori e magazzino ad uso del ristorante; deposito piano interrato utilizzato come centrale termica e locale lavanderia.

Quota e tipologia del diritto:

Proprietà -----nato a -----

C.F. -----

Proprietà -----

C.F. -----

Proprietà -----nato a -----

C.F. ----- in regime di separazione dei beni

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di

-----C.F.: -----

-----C.F.: -----

-----C.F.: -----

-----C.F.: -----

-----C.F.: -----

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**intestazione:**

Proprietà -----nato a -----

C.F. -----

Proprietà -----

C.F. -----

Proprietà -----nato a -----

C.F. ----- in regime di separazione dei beni

Descrizione:

Comune di Caronno Varesino (VA)

A – locali a uso terziario e commerciale: sez.urb.----foglio 7 mapp.5989 sub.501 Cat. C1

Classe 6, consistenza 159mq, sup.catastale Totale:196 mq, rendita Euro 2.767,33 – Via Trenca n.1 Piano T

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/02/2017

- Variazione Nel Classamento Del 13/02/2017 Pratica N. VA0016414 In Atti Dal 13/02/2017
Variazione Di Classamento (n. 3348.1/2017)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B807 - Foglio 9 - Particella 5989

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/02/2016

- Variazione Del 19/02/2016 Pratica N. VA0020029 In Atti dal 19/02/2016 Divisione - Cambio Destinazione (n. 6503.1/2016)

Coerenze del ristorante da nord in senso orario:

a nord BCNC sub.1; a est AUI sub.502 BCNC sub.1 BCNC sub.504; a sud BCNC sub.1; a ovest BCNC sub.1.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Comune di Caronno Varesino (VA)

A1 – depositi: sez.urb.----foglio 7 mapp.5989 sub.502 Cat. C2

Classe 6, consistenza 107 mq, sup.catastale Totale:145 mq, rendita Euro 82,89 – VIA TRENCA n.1 Piano S1-T

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/02/2017

-Variazione Nel Classamento Del 13/02/2017 Pratica N.VA0016415 In Atti dal 13/02/2017
Variazione Di Classamento (n. 3349.1/2017)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B807 - Foglio 9 - Particella 5989

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/02/2016

-Variazione Del 19/02/2016 Pratica N. VA0020029 In Atti dal 19/02/2016 Divisione - Cambio Destinazione (N.6503.1/2016)

Coerenze dei depositi da nord in senso orario:

a nord BCNC sub.1; a est BCNC sub.1 e BCNC sub.504; a sud BCNC sub.1e AUI sub.501; a ovest AUI sub.501 e BCNC sub.504.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

Descrizione:

Comune di Caronno Varesino (VA)

Catasto Terreni: foglio 9 mapp.5989 Ente urbano, sup.: mq.1050

Le unità immobiliari sono dotate dei seguenti Beni Comuni Non Censibili:

Comune di Caronno Varesino (VA)

bene comune non censibile: sez.urb.----foglio 7 mapp.5989 sub.504

Bene comune non censibile dal 19/02/2016

-Variazione Del 19/02/2016 Pratica N. VA0020029 In Atti dal 19/02/2016 Divisione - Cambio Destinazione (N.6503.1/2016)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B807 - Foglio 9 - Particella 5989

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/02/1997

Fg.7mapp.5989 sub.2cat. D/1 rendita Euro 3.098,74 L. 6.000.000

Costituzione Del 27/02/1997 In Atti dal 27/02/1997 (N. C01238.1/1997)

Comune di Caronno Varesino (VA)

bene comune non censibile: sez.urb.----foglio 7 mapp.5989 sub.1

Bene comune non censibile dal 27/02/1997

- COSTITUZIONE del 27/02/1997 in atti dal 27/02/1997 (n.C01238.2/1997)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B807 - Foglio 9 - Particella 5989

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (26/01/2026):
- l'immobile **sez.urb.----foglio 7 mapp.5989 sub.501 Cat. C1** è risultato **corrispondente alla scheda catastale** in atti al NCEU presentata il 19/02/2016.
- l'immobile **sez.urb.----foglio 7 mapp.5989 sub.502 Cat. C2** non è risultato **corrispondente alla scheda catastale** in atti al NCEU presentata il 19/02/2016: la planimetria del deposito a piano interrato non corrisponde: ha un locale in aggiunta; il locale deposito a piano terreno posizionato di fianco al ristorante è un locale di abitazione.

(All. C: ultima scheda catastale in atti al NCEU; visura catastale, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Il comune di Caronno Varesino con una popolazione di circa 4800 abitanti si estende sulle colline delimitate a est dal torrente Tenore e ad ovest dal torrente Arno/Sciona.

Confina a nord con il comune di Morazzone, a est con Gornate Superiore (frazione di Castiglione Olona) e Gornate Olona, a sud con i comuni di Carnago e Solbiate Arno, infine a ovest con Albizzate e Castronno, dista circa 10 km. da Varese.

Il territorio, prevalentemente collinare con ampie aree boschive e agricole, si pone sulle principali vie di comunicazione tra Varese e Milano, a circa metà strada tra la città di Varese e la città di Gallarate. L'abitato è costituito principalmente dagli agglomerati storici di Caronno centro, Travaino, Stribiana e Palani, e da più recenti estensioni di nuclei residenziali che si sviluppano fino ai confini con i paesi limitrofi.

Le unità immobiliari oggetto della procedura si trovano in Via Trenca, strada nella zona industriale/artigianale del comune, in particolare nella frazione di Travaino. È una zona periferica rispetto al centro storico, caratterizzata dalla presenza di aziende, capannoni e attività produttive, facilmente raggiungibile tramite la rete stradale locale.

La zona è dotata di tutti i servizi e collegata con i paesi limitrofi con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

A traffico locale con possibilità di parcheggio.

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

Principali collegamenti pubblici:

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico urbano ed extraurbano attraverso le linee di superficie Consorzio Trasporti pubblici Insubria autoservizi; collegato con la città di Varese da cui si dipartono i principali collegamenti stradali destinati a servire gli insediamenti urbani e di quartiere; rete ferroviaria collegamento Varese-Milano-Treviglio con stazione ferroviaria a Castronno.

Il comune si trova in Piazza Giuseppe Mazzini, 2

Punti di interesse nelle vicinanze: ufficio postale; sportelli bancari, supermercati, attività commerciali, bar, ristoranti nei comuni limitrofi.

Strutture scolastiche: Scuola infanzia non statale; scuola primaria; scuola di primo grado, scuole secondarie di secondo grado istituti superiori, licei a Varese.

Per le strutture sanitarie si fa riferimento all'Ospedale di Circolo a Varese.

3. STATO DI POSSESSO:

LOTTO 001: A+A1

La scrivente ha effettuato un secondo sopralluogo in data 26-01-2026 ore 09,30 con il Custode Giudiziario Sig. Thomas Marocco con accesso nell'immobile pignorato in presenza dell'esecutato Signor ----- quale socio accomandante che lavora presso il bar/ ristorante e ----- compagna dell'esecutato socia accomandataria della società -----

I mappali 5989 sub.**501**-503 sono oggetto di Comodato registrato all'Agenzia dell'Entrate di Gallarate al n.716 serie 3 anno 2019 dove i Signori ----- e ----- sono i comodanti.

L'immobile è arredato.

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

(all. A: Verbale di sopralluogo)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese in gennaio 2026 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* si veda il paragrafo relativo alle iscrizioni - trascrizioni

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv.d'assegnazione casa coniugale:* sentenza nella causa RG. 3053/2023 Tribunale di Varese "assegnazione dell'abitazione familiare in via Trenca 1 alla -----che la abiterà con i figli e disporrà degli arredi in essa contenuti"

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* ----

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* ----

4.2. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1. Iscrizioni:**

Ipoteca Giudiziale – Derivante da Decreto ingiuntivo **iscritta a Varese in data 25/01/2021 ai nn.1237/187**, atto del 09/05/2018 rep.679 Tribunale di Varese (VA) a favore di [REDACTED]

gravante sull'unità negoziale 1 (Caronno Varesino fg.7 mapp. 5989 Sub. 3-501-502-503; Castronno fg.7 mapp. 2149 Sub. 503-504-505-506-509; fg 7 mapp. 6987 Sub. 2; fg. 9 mapp.2429) per la quota di 1/1 a carico di:

----- nato a -----

C.F. -----

----- nato -----

C.F. -----

----- nata -----

C.F. -----

Importo capitale € 85.000,00

Importo totale € 85.000,00

Si veda la descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) come riportato al quadro D della nota.

IL SIGNOR -----RISULTA TITOLARE DELL'OMONIMA DITTA INDIVIDUA LE CORRENTE IN -----, IL PRESENTE DECRETO INGIUNTIVO VIENE ISCRITTO PER LA MINOR SOMMA PARI AD EURO 85.000,00. SI ESONERA IL SIGNOR CONSERVATORE ANCHE PER I DATI ANAGRAFICI NON DICHIARATI IN ATTO.

4.2.2. Pignoramenti - trascrizioni:

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 08/08/2024 rep.n. 2719 **trascritto a Varese in data 16/09/2024 ai nn. 17452/12849** promosso da

-----C.F.: -----

-----C.F.: -----

-----C.F.: -----

-----C.F.: -----

-----C.F.: -----

dell'unità negoziale1 (Caronno Varesino fg.7 mapp. 5989 Sub. 3-501-502-503)

dell'unità negoziale2 (Castronno fg.7 mapp. 2149 Sub. 503)

dell'unità negoziale3 (Castronno fg.7 mapp. 2149 Sub. 504-505-506-509; fg 7 mapp. 6987 Sub. 2; fg. 9 mapp.2429)

Per la quota di 1/1 a carico di:

----- nato -----

C.F. -----

Relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 105/200

Relativamente all'unità negoziale 3 per la quota di 105/200

Relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 105/200

----- nato a -----

C.F. -----

Relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 19/40

Relativamente all'unità negoziale 3 per la quota di 19/40

Relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 21/40

Relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 19/40

Altri prospetti che si ritiene utile pubblicare come riportato al quadro D della nota.

PIGNORAMENTO FINO ALL'OCCORRENZA DI EURO 509.536,96 OLTRE AD ONERI, INTERESSI E SPESE DI CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO AL TITOLO.

Altre trascrizioni: -----

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: -----

Misure Penali: -----

(all.B: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

LOTTO 001: A+A1

Spese scadute:

L'unità immobiliare **NON** è inserita in complesso condominiale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestato Prestazione Energetica:

L'immobile, al momento del sopralluogo, **non è risultato dotato** (a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale), **di Attestato di Prestazione Energetica.**

5.1. Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art.63 delle disposizioni attuative del Codice civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all' esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data di novembre 2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari: (atti riferiti agli immobili sia di Caronno Varesino che di Castronno)

Gli immobili oggetto di pignoramento, ad eccezione del terreno sito in Castronno e riportato al mapp.2429, risultano di proprietà dei signori ----- e -----
----- in forza dei seguenti titoli:

- con riferimento alla proprietà dell'area del mapp. 2149 sub. 503 ed alla piena proprietà dei restanti immobili: per la quota di 35/100 a ----- e
30/100 a -----

██████████ per atto di assegnazione di beni sociali ai soci dalla società -----

a rogito notaio

Sergio Luoni di Gallarate in data 29/09/2017 rep. 19632/9147, registrato e trascritto a Varese in data 06/10/2017 ai nn.17963/11943; per la quota di 35/200 (trentacinque duecentesimi) ciascuno, in virtù di successione in morte di -----, nata a ----

-----, denuncia di successione registrata a Varese al n. 248650 vol.88888/20 e trascritta a Varese in data 14/08/2020 ai nn. 12818/8616, successivamente rettificata, registrata a Varese al n.468338 vol. 88888/20 in data 31/12/2020 e trascritta a Varese in data 08/01/2021 ai nn. 272/168; con riferimento alla proprietà superficiaria del mapp.2149 sub. 503, a ----- in virtù di acquisto dalla società ----- "-----", atto a rogito notaio Adolfo Brighina di Varese in data 28/02/2011, rep. n. 42560, registrato a Varese il 09/03/2011 al n. 1835 serie 1 e trascritto a Varese in data 10 marzo 2011 ai nn. 4272/2426. A ----- gli immobili pervennero per atto di assegnazione dalla società ----- "-----" a rogito del notaio Sergio Luoni di Gallarate in data 29/09/2017, rep. n. 19632, sopra citato.

Precedenti proprietari:

Alla società ----- "-----" gli immobili pervennero: con riferimento ai fabbricati siti in Castronno identificati con l'originario mapp. 2149 sub. 1-2-3-4 (ora subb.503-504-505-506-509) in virtù di acquisto da -----

-----, atto a rogito notaio Adolfo Brighina di Varese in data 12/10/2006, rep.n. 33795/14217, registrato e trascritto a Varese in data 19/10/2006 ai nn. 25490/15126; con riferimento agli immobili siti in Caronno Varesino in virtù di accessione a seguito di edificazione su area acquistata da ----- e -----, atto a rogito notaio Biagio Favuzza di Gallarate in data 11/11/1985, rep.n. 389480 registrato a Gallarate il 02/12/1985 al n. 4551 serie 1 e trascritto a Varese in data 03/12/1985 ai nn.11476/8760.

Ai signori ----- in ragione di 6/36 di usufrutto, ----- in ragione di 4/36 ciascuno in piena proprietà e 2/36 ciascuno in diritto di nuda proprietà, gli immobili siti in Castronno pervennero in virtù di successione legittima in morte di -----, apertasi il -----, giusta successione registrata a Varese al n. 52 vol.498 trascritta a Varese il 6 aprile 1967 ai nn. 2849/2362.

A ----- in ragione di 1/2 (un mezzo) detti immobili pervennero in virtù di acquisto da -----, atto a rogito del notaio Clemente Annoni di Gallarate in data 17/10/1963, rep. n. 2289, registrato a Gallarate il 05/11/1963 al n. 838 vol. 199 e trascritto a Varese il giorno 08/11/1963 ai nn. 8964/7971.

Storia Ipotecaria del mapp. 2429:

con riferimento a detto mappale risulta l'acquisto in capo agli esecutati in virtù di atto di assegnazione di beni sociali ai soci dalla società -----

-----, a rogito del notaio Sergio Luoni di Gallarate in data 29/09/2017, rep. n. 19632, sopra citato nonché di successione in morte di -----; l'acquisto in capo alla società -----

----- "-----" da -----, atto a rogito notaio Adolfo Brighina di Varese in data 28 febbraio 2011, rep. n. 42560, registrato a Varese il 09/03/2011 al n. 1835 serie 1 e trascritto a Varese in data 10/03/2011 ai nn. 4271/2425.

Con riferimento al terreno sito in Castronno riportato al mapp. 2429 non è stata reperita alcuna provenienza anteriore al citato atto a rogito del notaio Adolfo Brighina di Varese in data 28 febbraio 2011, repertorio 42560. Si precisa che, poiché il mapp. 2429 di catasto terreni risulta correlato al mapp. 2149 di catasto fabbricati, i cui originari subalterni sono stati acquistati dai ----- con l'atto a rogito del notaio Clemente Annoni in data 17 ottobre 1963, repertorio 2289, sopra citato, è possibile ritenere il predetto terreno compreso nella consistenza immobiliare a suo tempo trasferita; tuttavia non risultano né trascrizioni a favore di ----- né trascrizioni contro ----- aventi ad oggetto il trasferimento di quote di proprietà del predetto immobile e, nel citato atto a rogito del notaio Adolfo Brighina di Varese in data 28 febbraio 2011, repertorio 42560, non è indicato né un titolo di provenienza né un acquisto per usucapione relativamente alle predette quote.

(all. B: copia conforme atto di provenienza e nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

6.2. Precedenti proprietari:

(all. B: note di trascrizione dei titoli estratte dalla scrivente)

✓ Continuità delle trascrizioni: **Sì**

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha verificato gli atti consultati presso l'ufficio tecnico del comune di Caronno Varesino per le unità in oggetto.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato **edificato dopo 1° settembre 1967,**

1985_46 CE prot.4083 del 11-10-1985 Costruzione di laboratorio di panificazione con annessa abitazione proprietari -----, ----- residenti in [REDACTED] - zona edilizia D3 artigianale di espansione - Lot-tizzazione Trenca; impresa [REDACTED] fg 7 mapp.5989 costruzione di capannone, abitazione e servizi al capannone. Struttura in c.a. con travi di copertura prefabbricata cap con tavelle laterizie, copertura in tegoloni amianto cemento tamponamenti in blocchi c.a. a vista e finestre ferro.

Parere favorevole alla costruzione

1985-10-16 Inizio Lavori

1988-09-30 ultimazione lavori

1986-06 voltura concessione edilizia al nome di [REDACTED] -----

1994-07-14 Collaudo n.1860/20953 cementi armati Ing. [REDACTED]

1988_93 DIA del 31-12-88 inizio lavori per formazione parziale recinzione muretto in cls con soprastante rete metallica, cancello carraio scorrevole, cancelletto pedonale con pensilina via Trenca fg 7 mapp.5936 - 5989 proprietario [REDACTED] ----- progettista e direttore lavori Geom. [REDACTED] impresa [REDACTED]

1988-12-31 rilascio concessione edilizia

2015_61 SCIA del 06-07-2015 prot 4584 per modifiche interne realizzazione nuovi bagni con disimpegno e spogliatoi ed esterne via Trenca 1 proprietario -----, direttore lavori Geom [REDACTED] Impresa edile [REDACTED]

Il 27-10-2015 l'impresa [REDACTED] è stata sostituita dall'impresa [REDACTED]

2015-07-09 prot 4688 rif. SCIA 2015_61 verifica regolarità di opere edilizie soggette a SCIA-delle opere edilizie consistenti in realizzazione di cancello pedonale per l'accesso al lato sud -est della proprietà sul mapp. 5989 dal parcheggio pubblico di via Maggiolino in assenza di titolo abilitativo edilizio. Oblazione versata

2016_01 SCIA prot.1300 del 05-01-2016 Variante per modifiche interne esterne con cambio destinazione d'uso da artigianale a commerciale al P.t. dell'immobile in via Trenca 1

2016-02-17 Comunicazione fine lavori

2002-02-04 Progetto Parcheggio pubblico in Via Castiglioni Maggiolino

2002-02-12 ----- e ----- cedono a titolo gratuito al Comune di Caronno Varesino porzione di area di mq.15 a confine con il map-pale 5988 a destinazione sede stradale. Il Comune si impegna a realizzare a proprie spese la nuova recinzione sul lato sud-ovest della proprietà in muretto e rete metallica.

(allegati sotto C: Pratica edilizia)

7.1. Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (26/01/2026) gli immobili sono risultati:

Conformità edilizia – urbanistica

Immobile A ristorante:

lo stato attuale dell'immobile con destinazione ristorante è conforme alla variante 01_2016 a piano terreno, eccetto la presenza di una tettoia esterna posizionata sul lato sud dell'edificio.

Per quanto riguarda i depositi non sono conformi: il deposito a piano interrato ha una superficie diversa rispetto alla pratica di concessione edilizia CE 46_85; il deposito a piano interrato è stato ampliato con l'aggiunta di un locale.

Conformità catastale

Alla data del sopralluogo (26/01/2026) gli immobili sono risultati:

Immobile A ristorante sez. urb.-- Fg.7 mapp. 5989 sub.501: **corrispondente** alla scheda catastale in atti al NCEU del 19-02-2016;

Immobili depositi Fg.7 mapp. 5989 sub.502 **non corrispondenti** alla scheda catastale in atti poiché è stato aggiunto un locale al deposito a piano interrato e il deposito a piano terreno a fianco del ristorante è un locale abitazione.

È necessario aggiornare la scheda catastale e l'elaborato planimetrico.

Secondo il PGT del Comune di Caronno Varesino l'area su cui insiste l'immobile al map-pale oggetto della presente, risulta così azionato: Tessuto produttivo consolidato misto (TAV PdR01b_Quadro urbanistico di dettaglio_tav3) Classe di sensibilità paesaggistica media (TAV PdR 03).

Descrizione: A ristorante: sez.urb.--- Fg.7 mapp. 5989 sub.501

A – ristorante/pizzeria al piano rialzato di fabbricato in località Travaino del Comune di Caronno Varesino; L'unità con accesso da parcheggi pubblico è composta da locale ristorante con servizi igienici, locale cucina

Ristorante – Piano terreno H. interna mt 3,50

Descrizione: A1 depositi: sez.urb.--- Fg.7 mapp. 5989 sub.502

A1- Depositi a piano terreno e interrato con accesso comune da portico esterno e scala interna che distribuisce anche le l'unità immobiliari a piano primo e secondo.

Deposito- utilizzato come locale abitazione - Piano terreno – H. interna mt 3,20

Deposito - Piano terreno raggiungibile dalla scala di distribuzione tramite n.3 alzate – H. interna mt 3,20

Deposito – Piano interrato H. interna mt 2,50

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

Caratteristiche descrittive corpo: A ristorante: sez.urb.--- Fg.7 mapp. 5989 sub.501 Internamente l'unità immobiliare A , dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni discrete	
Plafoni (componente edilizia):	intonacati e tinteggiati in parte controsoffittato
Pareti (interne):	intonacate e tinteggiate
Pareti esterne (componente edilizia):	muratura in elevazione in laterizio rivestimento colore avorio
Pavim.Interna	servizi igienici: pavimento e rivestimento pareti in ceramica e tinteggiate nell'anti-bagno cucina: pavimento in ceramica e rivestimento in ceramica
Infissi esterni:	serramenti in ferro/alluminio - inferriate posizionate all'esterno
Infissi interni:	porte in legno/laminato
Balconi:	
Davanzali:	davanzali e soglie in granito
Porta di ingresso:	in alluminio a battente
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia. Certificazioni: non presenti
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia. Certificazioni: non presenti
Termico (impianto):	tipologia: impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio la centrale termica si trova a piano interrato nel locale deposito
Acqua calda sanitaria impianto(impianto)	tipologia: sottotraccia.
Condizionamento (impianto)	presente
TV (impianto):	presente
Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):	Facciata intonacata e in parte tinteggiata necessita di ristrutturazione: canali e pluviali in lamiera/pvc
Atrio e parti comuni (componente edilizia)	Parcheggio asfaltato davanti al fabbricato
Copertura	L'edificio ha copertura realizzata in cemento-amianto
Scale fabbricato	Esterna per accedere a piano del ristorante rialzato
Accesso pedonale (componente edilizia):	Ingresso dal cortile comune sotto al portico
Stato conservazione interno del bene	L'immobile necessita di smaltimento eternit in copertura all'interno dei locali presenza di arredi nel ristorante e presenza di arredi in acciaio inox nella cucina.
Caratteristiche descrittive corpo: A1-Depositi: sez.urb.--- Fg.7 mapp. 5989 sub.502 locale adibito ad abitazione a piano terreno di fianco al ristorante , depositi a piano terreno e interrato a servizio del ristorante e lavanderia-centrale termica dal sommario esame a semplice vista, necessitano di interventi di manutenzione	
Plafoni (componente edilizia):	intonacati con parti scrostate
Pareti (interne):	intonacate con evidenti tracce di umidità
Pareti esterne (componente edilizia):	muratura in elevazione in laterizio intonacata
Pavim.Interna	pavimento in ceramica
Infissi esterni:	serramenti in alluminio - inferriate posizionate all'esterno serranda sezionale
Infissi interni:	porta in laminato
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia. Certificazioni: non presenti

Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia. Certificazioni: non presenti
Termico (impianto):	tipologia: centrale termica a gas
Pareti esterne (componente edilizia):	muratura in elevazione in laterizio intonacata
Pavim.Interna	pavimento in ceramica in entrambi i depositi
Infissi esterni:	serramenti in alluminio - inferriate posizionate all'esterno serranda sezionale
Infissi interni:	porta in laminato
Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):	Facciata intonacata e in parte tinteggiata
Scale fabbricato	interna per accedere ai depositi pavimentata in granito
Accesso pedonale (componente edilizia):	Ingresso dal portico esterno
Stato conservazione interno del bene	Il deposito a piano intermedio è utilizzato per le celle frigorifere del ristorante; quello a piano interrato come locale lavanderia e centrale termica anche per gli appartamenti ai piani superiori

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di stima:

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

corpo A ristorante: sez.urb.--- Fg.7 mapp. 5989 sub.501 corpo A1 magazzini e depositi Fg.7 mapp. 5989 sub.502				
Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commer- ciale lorda circa
ristorante	Sup. lorda di pavimento	225,23	100%	225,23
deposito 1 +WC	Sup. lorda di pavimento	27,94	35%	9,78
deposito 2	sup lorda di pavimento	60,20	35%	21,07
deposito 3	sup lorda di pavimento	58,50	35%	20,48
		TOTALE		276,55
TOTALE ARROTONDATO				277,00

Il sottoscritto CTU, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia della porzione di casa realizzata, della vetustà, della distribuzione sui piani 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.

L'immobile è stato valutato nella sua complessità come:

- immobile situato in zona periferica del Comune di Caronno Varesino
- immobile in condizioni discrete con antistante ampio parcheggio

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 – 1 semestre 2025 – Camera di Commercio

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2025

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.

8.3. Valutazione corpi:

Lotto 001

LOTTO UNICO A+A1 -ristorante e depositi			
Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
locali a uso terziario e commerciale [C1]	277,00	€ 770,00	€ 213.290,00
	0,00	a corpo	
TOTALE	277,00		€ 213.290',00
TOTALE ARROTONDATO			€ 213.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 213.000,00
Valore corpo A+A1			€ 213.000,00
TOTALE			€ 213.000,00

Valore complessivo diritto e quota 1/1	€ 213.000,00
--	--------------

Riepilogo

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore complessivo
A+A1	locali a uso terziario e commerciale [C1] +depositi [C2]	277,00	€ 768,95	€ 213.000,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 2,5% 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:

VALORE COMPLESSIVO		€ 213.000,00
Riduzione del valore del 2,5% 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:	2,50%	-€ 5.325,00
bonifica per eventuali rifiuti tossici o nocivi (piano di lavoro - incapsulamento e smaltimento dell'amianto) costo stimato per copertura di mq.195 del ristorante	2,00%	-€ 4.260,00
Riduzione del 10 % 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: rifacimento schede catastali		-€ 1.500,00
Pendenze Condominiali:		€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni		€ 201.915,00
Si arrotonda		€ 205.000,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto 1 A+A1:

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

Valore immobile **€ 205.000,00**

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

riduzione del valore di mercato pari al 20% **€ -41.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 164.000,00

(Gli immobili oggetto di esecuzione ai sensi dell'art.10 del DPR 633/1972: non sono soggetti ad IVA in quanto la proprietà non è impresa costruttrice o società in possesso di partita IVA).

Prezzo di vendita del lotto per diritto e quota
"al netto delle decurtazioni": € 205.000,00

Valore complessivo diritto e quota:
Proprietà ----- € 35.875,00
Proprietà ----- € 97.375,00
Proprietà -----
in regime di separazione dei beni € 71.750,00

Con quanto precede il sottoscritto architetto ritiene di aver dato risposta al mandato ricevuto.

Con osservanza
Varese, 05 maggio 2026

l'Esperto nominato
architetto Laura Buzzetti



Laura Buzzetti

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A:

- Verbale di sopralluogo; attestazione residenza, visura camerale, contratti locazione

Allegato B:

- Ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note
- copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente e nota di trascrizione
- note di trascrizione dei titoli di proprietà

Allegato C:

- scheda catastale in atti al NCEU; visura catastale; estratto di mappa estratto PGT
- Pratica edilizia

Allegato D:

- documentazione fotografica

Invio perizia alle parti

TRIBUNALE DI VARESE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep **140/2024**

Giudice Delle Esecuzioni:
DOTT.SSA JESSICA PINTAURO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE – CARONNO VARESINO

LOTTO 1

Unità immobiliari in 21040 Caronno Varesino (VA) Via Trenca, 1
Ristorante: sez. urb.-- Fg.7 mapp. 5989 sub.501
Depositi: sez. urb.-- Fg.7 mapp. 5989 sub.502
C.T: Fg.9 mapp. 5989

LOTTO 2

Unità immobiliare in 21040 Caronno Varesino (VA) Via Trenca, 1
Abitazione piano primo: sez. urb.-- Fg.7 mapp. 5989 sub. 3
C.T: Fg.9 mapp. 5989

LOTTO 3

Unità immobiliare in 21040 Caronno Varesino (VA) Via Trenca, 1
Ufficio piano secondo: sez. urb.-- Fg.7 mapp. 5989 sub. 503
Abitazione piano secondo: sez. urb.-- Fg.7 mapp. 5989 sub. 3
C.T: Fg.9 mapp. 5989

LOTTO 2

Esperto alla stima: Dott. Arch. Laura Buzzetti
Email: laura.buzzetti@libero.it
Pec: laura.buzzetti@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

Il rapporto di valutazione comprende gli immobili:

A +A1 unità immobiliare commerciale e depositi che costituiscono il LOTTO 001

A2 unità immobiliare residenziale che costituisce il LOTTO 002

A3 unità immobiliare residenziale che costituisce il LOTTO 003

LOTTO 2

8. DATI CATASTALI

Bene: A2 –abitazione– Via Trenca n.1 – 21040 CARONNO VARESINO (VA)

Lotto 002

Corpo: A2

Categoria: abitazione di tipo civile[A/2]

Dati Catastali: sez. urb.-- Fg.7 mapp. 5989 sub.3

Categoria: ente urbano

Dati Catastali: CT Fg.9 mapp.5989

9. POSSESSO

Bene: A2 – abitazione– Via Trenca n.1 – 21040 CARONNO VARESINO (VA)

Lotto 002

Corpo: A2

Possesso:

Proprieta' -----nato a -----

C.F. -----

Proprieta' -----

C.F. -----

Proprieta' -----nato a -----

C.F. ----- in regime di separazione dei beni

10. ACCESSIBILITA' DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Bene: A2– abitazione– Via Trenca n.1 – 21040 CARONNO VARESINO (VA)

Lotto 002

Corpo: A2 – sez. urb.-- Fg.7 mapp. 5989 sub.3

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **non accessibile**

L'unità immobiliare "A2" è disposta su un livello al piano primo. L'accesso avviene da scala interna al fabbricato privo di ascensore.

11. CREDITORI ISCRITTI

Bene: A2 – abitazione– Via Trenca n.1 – 21040 CARONNO VARESINO (VA)

Corpo: A2-sez. urb.-- Fg.7 mapp. 5989 sub.3

Creditore Procedente:

-----C.F.: -----
-----C.F.: -----
-----C.F.: -----
-----C.F.: -----
-----C.F.: -----

Creditori Iscritti: -----

12. COMPROPRIETARI NON ESECUTATI

Bene: A2 – abitazione– Via Trenca n.1 – 21040 CARONNO VARESINO (VA)

Lotto 002

Corpo: A2

Comproprietari non esegutati: -----

13. MISURE PENALI

Bene: A2 – abitazione– Via Trenca n.1 – 21040 CARONNO VARESINO (VA)

Lotto 002

Corpo: A2

Misure penali: -----

14. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Bene: A2 – abitazione Via Trenca n.1 – 21040 CARONNO VARESINO (VA)

Lotto 002

Corpo: A2

Continuità delle trascrizioni: sì

Bene in Caronno Varesino (VA)

Lotto 002: A2

Unità immobiliari in 21040 Caronno Varesino (VA) Via Trenca, 1

Abitazione piano primo: sez. urb.-- Fg.7 mapp. 5989 sub.3

C.T: Fg.9 mapp. 5989

LOTTO 002**9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

L'unità immobiliare si trova in Caronno Varesino. L'accesso al fabbricato avviene dal cancello pedonale su via Trenca in prossimità della rotatoria tra via Castiglioni e via Trenca; l'immobile si trova a piano primo.

Identificativo corpo: LOTTO 2**A2 – abitazione di tipo civile [A2]**

Abitazione a piano primo facente parte di un fabbricato residenziale adiacente al locale ristorante/pizzeria. L'accesso esterno al fabbricato avviene da portico comune e da scala interna al fabbricato.

Quota e tipologia del diritto:

Proprietà -----nato a -----

C.F. -----

Proprietà -----

C.F. -----

Proprietà -----nato a -----

C.F. ----- in regime di separazione dei beni

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di

----- C.F.: -----

----- C.F.: -----

----- C.F.: -----

----- C.F.: -----

----- C.F.: -----

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**intestazione:**

Proprietà' -----nato a -----

-

C.F. -----

Proprietà' -----

C.F. -----

Proprietà' -----nato a -----

-

C.F. ----- in regime di separazione dei beni

Descrizione:**Comune di Caronno Varesino (VA)**

A2 – abitazione di tipo civile: sez.urb.----foglio 7 mapp.5989 sub.3 Cat. A2 Classe 4, consistenza 8 vani, sup. catastale Totale:159 mq, totale escluse aree scoperte 150 mq., rendita Euro 516,46 – Via Trenca n.1 Piano T-1-2

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

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

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B807 - Foglio 9 - Particella 5989

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/02/1997

- COSTITUZIONE del 27/02/1997 in atti dal 27/02/1997 (n. C01238.1/1997)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B807 - Foglio 9 - Particella 5989

Coerenze dell'abitazione da nord in senso orario:

a nord affaccio su BCNC sub.1; a est affaccio su BCNC sub.1; a sud affaccio su BCNC sub.1; ad ovest affaccio su BCNC sub.1.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

Descrizione:

Comune di Caronno Varesino (VA)

Catasto Terreni: foglio 9 mapp.5989 Ente urbano, sup.: mq.1050

Le unità immobiliari sono dotate dei seguenti Beni Comuni Non Censibili:

Comune di Caronno Varesino (VA)

bene comune non censibile: sez.urb.----foglio 7 mapp.5989 sub.504

Bene comune non censibile dal 19/02/2016

-Variazione Del 19/02/2016 Pratica N. VA0020029 In Atti dal 19/02/2016 Divisione - Cambio Destinazione (N.6503.1/2016)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B807 - Foglio 9 - Particella 5989

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/02/1997

Fg.7mapp.5989 sub.2cat. D/1 rendita Euro 3.098,74 L. 6.000.000

Costituzione Del 27/02/1997 In Atti dal 27/02/1997 (N. C01238.1/1997)

Comune di Caronno Varesino (VA)

bene comune non censibile: sez.urb.----foglio 7 mapp.5989 sub.1

Bene comune non censibile dal 27/02/1997

- COSTITUZIONE del 27/02/1997 in atti dal 27/02/1997 (n.C01238.2/1997)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B807 - Foglio 9 - Particella 5989

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (26/01/2026):

- l'immobile **sez.urb.----foglio 7 mapp.5989 sub.3 Cat. A2** l'appartamento a piano primo è risultato corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU presentata il 19/02/2016.

Nella scheda è inserito anche un locale camera, con WC e disimpegno al piano secondo; di fatto questi locali fanno parte dell'unità immobiliare **sez.urb.----foglio 7 mapp.5989 sub.503.**

la scheda catastale non è conforme: è necessario aggiornare la scheda catastale e l'elaborato planimetrico.

(All. C: ultima scheda catastale in atti al NCEU; visura catastale, estratto di mappa.)

10. DESCRIZIONE SOMMARIA:**Caratteristiche zona:**

Il comune di Caronno Varesino con una popolazione di circa 4800 abitanti si estende sulle colline delimitate a est dal torrente Tenore e ad ovest dal torrente Arno/Sciona.

Confina a nord con il comune di Morazzone, a est con Gornate Superiore (frazione di Castiglione Olona) e Gornate Olona, a sud con i comuni di Carnago e Solbiate Arno, infine a ovest con Albizzate e Castronno, dista circa 10 km. da Varese.

Il territorio, prevalentemente collinare con ampie aree boschive e agricole, si pone sulle principali vie di comunicazione tra Varese e Milano, a circa metà strada tra la città di Varese e la città di Gallarate. L'abitato è costituito principalmente dagli agglomerati storici di Caronno centro, Travaino, Stribiana e Palani, e da più recenti estensioni di nuclei residenziali che si sviluppano fino ai confini con i paesi limitrofi.

Le unità immobiliari oggetto della procedura si trovano in Via Trenca, strada nella zona industriale/artigianale del comune, in particolare nella frazione di Travaino. È una zona periferica rispetto al centro storico, caratterizzata dalla presenza di aziende, capannoni e attività produttive, facilmente raggiungibile tramite la rete stradale locale.

La zona è dotata di tutti i servizi e collegata con i paesi limitrofi con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

A traffico locale con possibilità di parcheggio.

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

Principali collegamenti pubblici:

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico urbano ed extraurbano attraverso le linee di superficie Consorzio Trasporti pubblici Insubria autoservizi; collegato con la città di Varese da cui si dipartono i principali collegamenti stradali destinati a servire gli insediamenti urbani e di quartiere; rete ferroviaria collegamento Varese-Milano-Treviglio con stazione ferroviaria a Castronno.

Il comune si trova in Piazza Giuseppe Mazzini, 2

Punti di interesse nelle vicinanze: ufficio postale; sportelli bancari, supermercati, attività commerciali, bar, ristoranti nei comuni limitrofi.

Strutture scolastiche: Scuola infanzia non statale; scuola primaria; scuola di primo grado, scuole secondarie di secondo grado istituti superiori, licei a Varese.

Per le strutture sanitarie si fa riferimento all'Ospedale di Circolo a Varese.

11. STATO DI POSSESSO:**LOTTO 002: A2**

La scrivente ha effettuato un secondo sopralluogo in data 26-01-2026 ore 09,30 con il Custode Giudiziario Sig. Thomas Marocco con accesso nell'immobile pignorato in presenza dell'esecutato Signor -----.

L'immobile è arredato.

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

(all. A: Verbale di sopralluogo)

12. 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 all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese in gennaio 2026 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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

- 4.1.5. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* si veda il paragrafo relativo alle iscrizioni -trascrizioni
- 4.1.6. *Convenzioni matrimoniali e provv.d'assegnazione casa coniugale:* sentenza nella causa RG. 3053/2023 Tribunale di Varese "assegnazione dell'abitazione familiare in via Trenca 1 alla -----che la abiterà con i figli e disporrà degli arredi in essa contenuti"
- 4.1.7. *Atti di asservimento urbanistico:* ----
- 4.1.8. *Altre limitazioni d'uso:* ----

4.4. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.3. Iscrizioni:**

Ipoteca Giudiziale – Derivante da Decreto ingiuntivo **iscritta a Varese in data 25/01/2021 ai nn.1237/187**, atto del 09/05/2018 rep.679 Tribunale di Varese (VA) a favore di [REDACTED]

gravante sull'unità negoziale 1 (Caronno Varesino fg.7 mapp. 5989 Sub. 3-501-502-503; Castronno fg.7 mapp. 2149 Sub. 503-504-505-506-509; fg 7 mapp. 6987 Sub. 2; fg. 9 mapp.2429) per la quota di 1/1 a carico di:

----- nato a -----

C.F. -----

----- nato -----

C.F. -----

----- nata -----

-

C.F. -----

Importo capitale € 85.000,00

Importo totale € 85.000,00

Si veda la descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) come riportato al quadro D della nota.

IL SIGNOR -----RISULTA TITOLARE DELL'OMONIMA DITTA INDIVIDUA LE CORRENTE IN -----, IL PRESENTE DECRETO INGIUNTIVO VIENE ISCRITTO PER LA MINOR SOMMA PARI AD EURO 85.000,00. SI ESONERA IL SIGNOR CONSERVATORE ANCHE PER I DATI ANAGRAFICI NON DICHIARATI IN ATTO.

4.2.4. Pignoramenti - trascrizioni:

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 08/08/2024 rep.n. 2719 **trascritto a Varese in data 16/09/2024 ai nn. 17452/12849** promosso da

-----C.F.: -----

-----C.F.: -----

-----C.F.: -----

-----C.F.: -----

-----C.F.: -----

dell'unità negoziale1 (Caronno Varesino fg.7 mapp. 5989 Sub. 3-501-502-503)

dell'unità negoziale2 (Castronno fg.7 mapp. 2149 Sub. 503)

dell'unità negoziale3 (Castronno fg.7 mapp. 2149 Sub. 504-505-506-509; fg 7 mapp. 6987 Sub. 2; fg. 9 mapp.2429)

Per la quota di 1/1 a carico di:

----- nato -----

C.F. -----

Relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 105/200

Relativamente all'unità negoziale 3 per la quota di 105/200

Relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 105/200

----- nato a -----

C.F. -----

Relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 19/40

Relativamente all'unità negoziale 3 per la quota di 19/40

Relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 21/40

Relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 19/40

Altri prospetti che si ritiene utile pubblicare come riportato al quadro D della nota.

PIGNORAMENTO FINO ALL'OCCORRENZA DI EURO 509.536,96 OLTRE AD ONERI, INTERESSI E SPESE DI CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO AL TITOLO.

Altre trascrizioni: -----

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: -----

Misure Penali: -----

(all.B: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note)

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

LOTTO 002: A2

Spese scadute:

L'unità immobiliare **NON** è inserita in complesso condominiale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestato Prestazione Energetica:

L'immobile, al momento del sopralluogo, **è risultato dotato** (a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale), **di Attestato di Prestazione Energetica** n.1203500005316 con scadenza 29-09-2026.

5.2. Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art.63 delle disposizioni attuative del Codice civile, nonché

eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

14. 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 all' esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 21/11/2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

Gli immobili oggetto di pignoramento, ad eccezione del terreno sito in Castronno e riportato al mapp.2429, risultano di proprietà dei signori ----- e -----
----- in forza dei seguenti titoli:

- con riferimento alla proprietà dell'area del mapp. 2149 sub. 503 ed alla piena proprietà dei restanti immobili: per la quota di 35/100 a ----- e 30/100 a -----

----- per atto di assegnazione di beni sociali ai soci dalla società -----

a rogito notaio

Sergio Luoni di Gallarate in data 29/09/2017 rep. 19632/9147, registrato e trascritto a Varese in data 06/10/2017 ai nn.17963/11943; per la quota di 35/200 (trentacinque duecentesimi) ciascuno, in virtù di successione in morte di -----, nata a ----

-----, denuncia di successione registrata a Varese al n. 248650 vol.88888/20 e trascritta a Varese in data 14/08/2020 ai nn. 12818/8616, successivamente rettificata, registrata a Varese al n.468338 vol. 88888/20 in data 31/12/2020 e trascritta a Varese in data 08/01/2021 ai nn. 272/168; con riferimento alla proprietà superficaria del mapp.2149 sub. 503, a ----- in virtù di acquisto dalla società -----

-----", atto a rogito notaio Adolfo Brighina di Varese in data 28/02/2011, rep. n. 42560, registrato a Varese il 09/03/2011 al n. 1835 serie 1 e trascritto a Varese in data 10 marzo 2011 ai nn. 4272/2426.

A ----- gli immobili pervennero per atto di assegnazione dalla società -----

-----" a rogito del notaio Sergio Luoni

di Gallarate in data 29/09/2017, rep. n. 19632, sopra citato.

14.2. Precedenti proprietari:

Alla società ----- " gli immobili pervennero: con riferimento ai fabbricati siti in Castronno identificati con l'originario mapp. 2149 sub. 1-2-3-4 (ora subb.503-504-505-506-509) in virtù di acquisto da -----

-----, atto a rogito notaio Adolfo Brighina di Varese in data 12/10/2006, rep.n. 33795/14217, registrato e trascritto a Varese in data 19/10/2006 ai nn. 25490/15126; con riferimento agli immobili siti in Caronno Varesino in virtù di accessione a seguito di edificazione su area acquistata da ----- e -

-----, atto a rogito notaio Biagio Favuzza di Gallarate in data 11/11/1985, rep.n. 389480 registrato a Gallarate il 02/12/1985 al n. 4551 serie 1 e trascritto a Varese in data 03/12/1985 ai nn.11476/8760.

Ai ----- in ragione di 6/36 di usufrutto, -----

----- in ragione di 4/36 ciascuno in piena proprietà e 2/36 ciascuno in diritto di nuda proprietà, gli immobili siti in Castronno pervennero in virtù di successione legittima in morte di -----, apertasi il -----, giusta successione registrata a Varese al n. 52 vol.498 trascritta a Varese il 6 aprile 1967 ai nn. 2849/2362.

A -----, in ragione di 1/2 (un mezzo) detti immobili pervennero in virtù di acquisto da -----, atto a rogito del notaio Clemente Annoni di Gallarate in data 17/10/1963, rep. n. 2289, registrato a Gallarate il 05/11/1963 al n. 838 vol. 199 e trascritto a Varese il giorno 08/11/1963 ai nn. 8964/7971.

Storia Ipotecaria del mapp. 2429:

con riferimento a detto mapp risulta l'acquisto in capo agli esecutati in virtù di atto di assegnazione di beni sociali ai soci dalla società -----

-----, a rogito del notaio Sergio Luoni di Gallarate in data 29/09/2017, rep. n. 19632, sopra citato nonché di successione in morte di -----; l'acquisto in capo alla società -----

----- da -----, atto a rogito notaio Adolfo Brighina di Varese in data 28 febbraio 2011, rep. n. 42560, registrato a Varese il 09/03/2011 al n. 1835 serie 1 e trascritto a Varese in data 10/03/2011 ai nn. 4271/2425.

Con riferimento al terreno sito in Castronno riportato al mapp. 2429 non è stata reperita alcuna provenienza anteriore al citato atto a rogito del notaio Adolfo Brighina di Varese in data 28 febbraio 2011, repertorio 42560. Si precisa che, poiché il mapp. 2429 di catasto terreni risulta correlato al mapp. 2149 di catasto fabbricati, i cui originari subalterni sono stati acquistati dai ----- con l'atto a rogito del notaio Clemente Annoni in data 27 ottobre 1963, repertorio 2289, sopra citato, è possibile ritenere il predetto terreno compreso nella consistenza immobiliare a suo tempo trasferita; tuttavia non risultano né trascrizioni a favore di ----- né trascrizioni contro ----- aventi ad oggetto il trasferimento di quote di proprietà del predetto immobile e, nel citato atto a rogito del notaio Adolfo Brighina di Varese in data 28 febbraio 2011, repertorio 42560, non è indicato né un titolo di provenienza né un acquisto per usucapione relativamente alle predette quote.

(all. B: copia conforme atto di provenienza e nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

✓ Continuità delle trascrizioni: **Si**

15. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha verificato gli atti consultati presso l'ufficio tecnico del comune di Caronno Varesino per le unità in oggetto.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato **edificato dopo 1° settembre 1967,**

1985_46 CE prot.4083 del 11-10-1985 Costruzione di laboratorio di panificazione con annessa abitazione proprietari -----,

----- - zona edilizia D3 artigianale di espansione - Lot-tizzazione Trenca; impresa ----- progettista geom. ----- fg 7 mapp.5989 costruzione di capannone, abitazione e servizi al capannone. Struttura in c.a. con travi di copertura prefabbricata cap con tavelle laterizie, copertura in tegoloni amianto cemento tamponamenti in blocchi c.a. a vista e finestre ferro.

Parere favorevole alla costruzione

1985-10-16 Inizio Lavori

1988-09-30 ultimazione lavori

1986-06 voltura concessione edilizia al nome di Società -----

1994-07-14 Collaudo n.1860/20953 cementi armati Ing. -----

1988_93 DIA del 31-12-88 inizio lavori per formazione parziale recinzione muretto in cls con soprastante rete metallica, cancello carraio scorrevole, cancelletto pedonale con pensilina via Trenca fg 7 mapp.5936 - 5989 proprietario -----

----- progettista e direttore lavori Geom. ----- impresa -----

1988-12-31 rilascio concessione edilizia

2015_61 SCIA del 06-07-2015 prot 4584 per modifiche interne realizzazione nuovi bagni con disimpegno e spogliatoi ed esterne via Trenca 1 proprietario -----

-----, direttore lavori Geom. ----- Impresa edile -----

Il 27-10-2015 l'impresa [REDACTED] è stata sostituita dall'impresa [REDACTED]

2015-07-09 prot 4688 rif. SCIA 2015_61 verifica regolarità di opere edilizie soggette a SCIA-delle opere edilizie consistenti in realizzazione di cancello pedonale per l'accesso al lato sud -est della proprietà sul mapp. 5989 dal parcheggio pubblico di via Maggiolino in assenza di titolo abilitativo edilizio. Oblazione versata

2016_01 SCIA prot.1300 del 05-01-2016 Variante per modifiche interne esterne con cambio destinazione d'uso da artigianale a commerciale al P.t. dell'immobile in via Trenca 1
2016-02-17 Comunicazione fine lavori

2002-02-04 Progetto Parcheggio pubblico in Via Castiglioni Maggiolino

2002-02-12 ----- e ----- cedono a titolo gratuito al Comune di Caronno Varesino porzione di area di mq.15 a confine con il mappale 5988 a destinazione sede stradale. Il Comune si impegna a realizzare a proprie spese la nuova recinzione sul lato sud-ovest della proprietà in muretto e rete metallica.

(allegati sotto C: Pratica edilizia)

7.2. Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A2

Alla data del sopralluogo (26/01/2026) gli immobili sono risultati:

Conformità edilizia – urbanistica

Immobile A2 abitazione:

lo stato attuale dell'immobile con destinazione residenza a piano primo è conforme alla pratica 1985_46 CE prot.4083 del 11-10-1985.

lo stato attuale dell'immobile a piano secondo non è conforme alla pratica 1985_46 CE prot.4083 del 11-10-1985 per la destinazione d'uso.

Conformità catastale

Alla data del sopralluogo (26/01/2026) gli immobili sono risultati:

Immobile A2 abitazione sez. urb.-- Fg.7 mapp. 5989 sub.3: **non corrispondente** alla scheda catastale in atti al NCEU del 19-02-2016.

A piano secondo sono riportati un locale camera con balcone WC e disimpegno che fanno parte di un'altra unità immobiliare con destinazione ufficio (fg.7 mapp.5989 sub.503)

È necessario aggiornare la scheda catastale e l'elaborato planimetrico.

Secondo il PGT del Comune di Caronno Varesino l'area su cui insiste l'immobile al mappale oggetto della presente, risulta così azionato: Tessuto produttivo consolidato misto (TAV PdR01b_Quadro urbanistico di dettaglio_tav3) Classe di sensibilità paesaggistica media (TAV PdR 03).

Descrizione: A2 abitazione: sez.urb.--- Fg.7 mapp. 5989 sub.3

A2-abitazione al piano primo di fabbricato residenziale in località Travaino del Comune di Caronno Varesino; L'unità con accesso da via Trenca è composta da soggiorno, cucina disimpegno, n.2 servizi igienici, n.3 camere di cui una matrimoniale e n.3 balconi.

abitazione - Piano primo – H. interna mt. 2,70

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

Caratteristiche descrittive corpo: A2 abitazione: sez.urb.--- Fg.7 mapp. 5989 sub.3 Internamente l'unità immobiliare A2 , dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni abbastanza buone	
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	intonacati e tinteggiati in parte controsoffittato
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate e tinteggiate
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	muratura in elevazione in laterizio rivestimento colore avorio
<i>Pavim.Interna</i>	servizi igienici: pavimento e rivestimento pareti in ceramica e tinteggiate cucina pavimento in granito e rivestimento in ceramica; disimpegno pavimento in granito, camere pavimento in parquet in legno
<i>Infissi esterni:</i>	serramenti in legno doppio vetro
<i>Infissi interni:</i>	porte in legno e legno/vetro
<i>Balconi:</i>	pavimenti in gres; parapetti in cls e ringhiera in ferro disegno semplice
<i>Davanzali:</i>	davanzali e soglie in granito
<i>Porta di ingresso:</i>	in legno a battente
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia. Certificazioni: non presenti
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia. Certificazioni: non presenti
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio la centrale termica si trova a piano interrato nel locale deposito
<i>Acqua calda sanitaria impianto(impianto)</i>	tipologia: sottotraccia.
<i>Condizionamento (impianto)</i>	-----
<i>TV (impianto):</i>	presente
<i>Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	Facciata intonacata e in parte tinteggiata colore chiaro con balconi parapetto in cls e ferro con zoccolatura in serizzo
<i>Atrio e parti comuni (componente edilizia)</i>	disimpegno e scala comune agli appartamenti pavimentata in granito con corrimano in legno e rivestimento in laminato fino al corrimano
<i>Copertura</i>	L'edificio ha copertura con tegole laterizie canali e pluviali in lamiera/pvc
<i>Scale fabbricato</i>	Interna al fabbricato per accedere agli appartamenti pavimentata in granito
<i>Accesso pedonale (componente edilizia):</i>	Ingresso dall'esterno dal cancelletto pedonale e portico comune
<i>Stato conservazione interno del bene</i>	L'immobile si presenta in buono stato conservativo presenza di arredi.

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.6. Criterio di stima:****SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE**

corpo A2 abitazione : sez.urb.--- Fg.7 mapp. 5989 sub.3				
Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
abitazione	Sup. lorda di pavimento	154,47	100%	154,47
balconi	Sup. lorda di pavimento	25,72	30%	7,71
TOTALE		180,18		162,18
			Arrotondata	162,00

Il sottoscritto CTU, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia della porzione di casa realizzata, della vetustà, della distribuzione sui piani 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.

L'immobile è stato valutato nella sua complessità come:

- **immobile situato in zona periferica del Comune di Caronno Varesino**
- **immobile in condizioni buone privo di box**

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.

8.7. 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 – 1 semestre 2025 – Camera di Commercio

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2025

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.

8.8. Valutazione corpi:**Lotto 002**

LOTTO UNICO A2 - abitazione			
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione di tipo civile [A2]	162,00	€ 950,00	€ 153.900,00
	0,00	a corpo	
TOTALE	162,00		€ 153.900,00
TOTALE ARROTONDATO			€ 154.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			
Valore corpo A			€ 154.000,00
TOTALE			€ 154.000,00
TOTALE ARROTONDATO			€ 154.000,00
Valore complessivo diritto e quota 1/1			€ 154.000,00

Riepilogo

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale Lorda circa</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore complessivo</i>
A2	Abitazione	162,00	€ 950,62	€ 154.000,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 2,5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.9. Adeguamenti e correzioni della stima:

VALORE COMPLESSIVO		€ 154.000,00
Riduzione del valore del 2,5% 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	2,50%	-€ 3.850,00
bonifica per eventuali rifiuti tossici o nocivi (rimozione e smaltimento dell'amianto)		
Riduzione del 10 % 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		-€ 1.500,00
Pendenze Condominiali:		€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni		€ 148.650,00
Si arrotonda		€ 150.000,00

8.10. Prezzo base d'asta del lotto A2:

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

Valore immobile € **150.000,00**

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

riduzione del valore di mercato pari al 20% € **0,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 150.000,00

(Gli immobili oggetto di esecuzione ai sensi dell'art.10 del DPR 633/1972: non sono soggetti ad IVA in quanto la proprietà non è impresa costruttrice o società in possesso di partita IVA).

Prezzo di vendita del lotto per diritto e quota "al netto delle decurtazioni":	€ 150.000,00
Valore complessivo diritto e quota:	
Proprieta' -----	€ 26.250,00
Proprieta' -----	€ 71.250,00
Proprieta' -----	
in regime di separazione dei beni	€ 52.500,00

NOTA BENE:

il LOTTO 2 è composto da:

- **sub.3 Appartamento al piano primo con soggiorno, cucina, numero tre camere da letto, numero due servizi igienici, numero due disimpegni, numero quattro balconi. (Il piano secondo con camera, soggiorno, wc, disimpegno e balcone compreso nel sub.3 non fa parte del LOTTO 2, ma costituisce parte del LOTTO 3)**

ne consegue che è necessario:

- **frazionare il sub.3**
- **aggiornare l'elaborato planimetrico**

Con quanto precede il sottoscritto architetto ritiene di aver dato risposta al mandato ricevuto.

Con osservanza
Varese, 05 maggio 2026

l'Esperto nominato
architetto Laura Buzzetti



Laura Buzzetti

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A:

- Verbale di sopralluogo; attestazione residenza, visura camerale, contratti locazione

Allegato B:

- Ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note
- copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente e nota di trascrizione
- note di trascrizione dei titoli di proprietà

Allegato C:

- scheda catastale in atti al NCEU; visura catastale; estratto di mappa estratto PGT
- Pratica edilizia

Allegato D:

- documentazione fotografica

Invio perizia alle parti

TRIBUNALE DI VARESE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep **140/2024**

Giudice Delle Esecuzioni:
DOTT.SSA JESSICA PINTAURO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE- CARONNO VARESINO

LOTTO 1

Unità immobiliari in 21040 Caronno Varesino (VA) Via Trenca, 1
Ristorante: sez. urb.-- Fg.7 mapp. 5989 sub.501
Depositi: sez. urb.-- Fg.7 mapp. 5989 sub.502
C.T: Fg.9 mapp. 5989

LOTTO 2

Unità immobiliare in 21040 Caronno Varesino (VA) Via Trenca, 1
Abitazione piano primo: sez. urb.-- Fg.7 mapp. 5989 sub. 3
C.T: Fg.9 mapp. 5989

LOTTO 3

Unità immobiliare in 21040 Caronno Varesino (VA) Via Trenca, 1
Ufficio piano secondo: sez. urb.-- Fg.7 mapp. 5989 sub. 503
Abitazione piano secondo: sez. urb.-- Fg.7 mapp. 5989 sub. 3
C.T: Fg.9 mapp. 5989

LOTTO 3

Esperto alla stima: Dott. Arch. Laura Buzzetti
Email: laura.buzzetti@libero.it
Pec: laura.buzzetti@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

Il rapporto di valutazione comprende gli immobili:

A +A1 unità immobiliare commerciale e depositi che costituiscono il LOTTO 001

A2 unità immobiliare residenziale che costituisce il LOTTO 002

A3 unità immobiliare residenziale che costituisce il LOTTO 003

LOTTO 3

15. DATI CATASTALI

Bene: **A3** –ufficio– Via Trenca n.1 – 21040 CARONNO VARESINO (VA)

Lotto 003

Corpo: **A3**

Categoria: ufficio [A/10]

Dati Catastali: sez. urb.-- Fg.7 mapp. 5989 sub.503

Bene: **A3** –abitazione– Via Trenca n.1 – 21040 CARONNO VARESINO (VA)

Lotto 003

Corpo: **A3**

Categoria: abitazione di tipo civile[A/2]

Dati Catastali: sez. urb.-- Fg.7 mapp. 5989 sub.3

Categoria: ente urbano

Dati Catastali: CT Fg.9 mapp.5989

16. POSSESSO

Bene: **A3** – ufficio– Via Trenca n.1 – 21040 CARONNO VARESINO (VA)

Lotto 003

Corpo: **A3**

Possesso:

Proprietà -----nato a -----

C.F. -----

Proprietà -----

C.F. -----

Proprietà -----nato a -----

C.F. ----- in regime di separazione dei beni

17. ACCESSIBILITA' DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Bene: **A3**– ufficio– Via Trenca n.1 – 21040 CARONNO VARESINO (VA)

Lotto 003

Corpo: **A3** – sez. urb.-- Fg.7 mapp. 5989 sub.503

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **non accessibile**

L'unità immobiliare "A3" è disposta su un livello al piano secondo. L'accesso avviene da scala interna al fabbricato privo di ascensore.

18. CREDITORI ISCRITTI

Bene: **A3** – ufficio– Via Trenca n.1 – 21040 CARONNO VARESINO (VA)

Corpo: **A3**-sez. urb.-- Fg.7 mapp. 5989 sub.503

Creditore Procedente:

-----C.F.: -----

-----C.F.: -----

-----C.F.: -----

-----C.F.: -----

-----C.F.: -----

Creditori Iscritti: -----

19. COMPROPRIETARI NON ESECUTATI

Bene: A3 – ufficio– Via Trenca n.1 – 21040 CARONNO VARESINO (VA)

Lotto 003

Corpo: A3

Comproprietari non esegutati: -----

20. MISURE PENALI

Bene: A3– ufficio – Via Trenca n.1 – 21040 CARONNO VARESINO (VA)

Lotto 003

Corpo: A3

Misure penali: -----

21. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Bene: A3 – ufficio Via Trenca n.1 – 21040 CARONNO VARESINO (VA)

Lotto 003

Corpo: A3

Continuità delle trascrizioni: sì

Bene in Caronno Varesino (VA)

Lotto 003: A3

Unità immobiliari in 21040 Caronno Varesino (VA) Via Trenca, 1

Ufficio: sez. urb.-- Fg.7 mapp. 5989 sub.503

Abitazione piano secondo: sez. urb.-- Fg.7 mapp. 5989 sub.3

C.T: Fg.9 mapp. 5989

LOTTO 003

17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

L' unità immobiliare si trova in Caronno Varesino. L'accesso al fabbricato avviene dal cancello pedonale su via Trenca in prossimità della rotatoria tra via Castiglioni e via Trenca; l'immobile si trova a piano secondo.

Identificativo corpo: LOTTO 3

A3 – ufficio [A10]

Unità immobiliare facente parte di un fabbricato residenziale adiacente al locale ristorante/pizzeria. L'accesso esterno al fabbricato avviene da portico comune e da scala interna al fabbricato.

A3 – abitazione di tipo civile [A2]

Abitazione a piano secondo facente parte di un fabbricato residenziale adiacente al locale ristorante/pizzeria. L'accesso esterno al fabbricato avviene da portico comune e da scala interna al fabbricato.

L'immobile ad uso ufficio a piano secondo indicato nella scheda catastale (fg.7 mapp.5989 sub 503) in realtà è una porzione di un appartamento residenziale composto anche dal piano secondo del fg.7 mapp.5989 sub.3

Quota e tipologia del diritto:

Proprietà -----nato a -----

C.F. -----

Proprietà -----

C.F. -----

Proprietà -----nato a -----

C.F. ----- in regime di separazione dei beni

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di

-----C.F.: -----
 -----C.F.: -----
 -----C.F.: -----
 -----C.F.: -----
 -----C.F.: -----

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
intestazione:

Proprieta' -----nato a -----
 -
 C.F. -----
 Proprieta' -----
 C.F. -----
 Proprieta' -----nato a -----
 -
 C.F. ----- in regime di separazione dei beni

Descrizione:

Comune di Caronno Varesino (VA)

A3 – ufficio: sez.urb.----foglio 7 mapp.5989 sub.503 Cat. A10 Classe 3, consistenza 2 vani, sup. catastale Totale:36 mq, rendita Euro 377,01 – Via Trenca n.1 Piano 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/02/2017

- Variazione Nel Classamento Del 13/02/2017 Pratica N.VA0016415 in Atti dal 13/02/2017
 Variazione Di Classamento (N. 3349.1/2017)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B807 - Foglio 9 - Particella 5989

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/02/2016

- Variazione Del 19/02/2016 Pratica N. VA0020029 in atti Dal 19/02/2016 Divisione - Cambio Destinazione (N.6503.1/2016)

Comune di Caronno Varesino (VA)

A3 – abitazione di tipo civile: sez.urb.----foglio 7 mapp.5989 sub.3 Cat. A2 Classe 4, consistenza 8 vani, sup. catastale Totale:159 mq, totale escluse aree scoperte 150 mq., rendita Euro 516,46 – Via Trenca n.1 Piano T-1-2

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

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

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B807 - Foglio 9 - Particella 5989

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/02/1997

- COSTITUZIONE del 27/02/1997 in atti dal 27/02/1997 (n. C01238.1/1997)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B807 - Foglio 9 - Particella 5989

Coerenze dell'ufficio/abitazione da nord in senso orario:

a nord affaccio su BCNC sub.1; a est scala comune BNCN sub.504 e affaccio su BCNC sub.1; a sud affaccio su BCNC sub.1; ad ovest affaccio su BCNC sub.1.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

Descrizione:

Comune di Caronno Varesino (VA)

Catasto Terreni: foglio 9 mapp.5989 Ente urbano, sup.: mq.1050

Le unità immobiliari sono dotate dei seguenti Beni Comuni Non Censibili:

Comune di Caronno Varesino (VA)

A – bene comune non censibile: sez.urb.----foglio 7 mapp.5989 sub.504

Bene comune non censibile dal 19/02/2016

-Variazione Del 19/02/2016 Pratica N. VA0020029 In Atti dal 19/02/2016 Divisione - Cambio Destinazione (N.6503.1/2016)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B807 - Foglio 9 - Particella 5989

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/02/1997

Fg.7mapp.5989 sub.2cat. D/1 rendita Euro 3.098,74 L. 6.000.000

Costituzione Del 27/02/1997 In Atti dal 27/02/1997 (N. C01238.1/1997)

Comune di Caronno Varesino (VA)

A – bene comune non censibile: sez.urb.----foglio 7 mapp.5989 sub.1

Bene comune non censibile dal 27/02/1997

- COSTITUZIONE del 27/02/1997 in atti dal 27/02/1997 (n.C01238.2/1997)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B807 - Foglio 9 - Particella 5989

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (26/01/2026):

- l'immobile **sez.urb.----foglio 7 mapp.5989 sub.503 Cat. A10** è risultato **non corrispondente alla scheda catastale** in atti al NCEU presentata il 19/02/2016.

La scheda è difforme dallo stato di fatto: il locale viene indicato uso ufficio anziché abitazione, il disimpegno indicato come BCNC sub.504 è compreso nell'unità immobiliare e forma un unico appartamento con il piano secondo rappresentato nella scheda catastale **sez.urb.----foglio 7 mapp.5989 sub.3 Cat A2**.

le schede catastali non sono conformi: è necessario aggiornare le schede catastali e l'elaborato planimetrico.

(All. C: ultima scheda catastale in atti al NCEU; visura catastale, estratto di mappa.)

18. DESCRIZIONE SOMMARIA:**Caratteristiche zona:**

Il comune di Caronno Varesino con una popolazione di circa 4800 abitanti si estende sulle colline delimitate a est dal torrente Tenore e ad ovest dal torrente Arno/Sciona.

Confina a nord con il comune di Morazzone, a est con Gornate Superiore (frazione di Castiglione Olona) e Gornate Olona, a sud con i comuni di Carnago e Solbiate Arno, infine a ovest con Albizzate e Castronno, dista circa 10 km. da Varese.

Il territorio, prevalentemente collinare con ampie aree boschive e agricole, si pone sulle principali vie di comunicazione tra Varese e Milano, a circa metà strada tra la città di Varese e la città di Gallarate. L'abitato è costituito principalmente dagli agglomerati storici di Caronno centro, Travaino, Stribiana e Palani, e da più recenti estensioni di nuclei residenziali che si sviluppano fino ai confini con i paesi limitrofi.

Le unità immobiliari oggetto della procedura si trovano in Via Trenca, strada nella zona industriale/artigianale del comune, in particolare nella frazione di Travaino. È una zona periferica rispetto al centro storico, caratterizzata dalla presenza di aziende, capannoni e attività produttive, facilmente raggiungibile tramite la rete stradale locale.

La zona è dotata di tutti i servizi e collegata con i paesi limitrofi con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

A traffico locale con possibilità di parcheggio.

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

Principali collegamenti pubblici:

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico urbano ed extraurbano attraverso le linee di superficie Consorzio Trasporti pubblici Insubria autoservizi; collegato con la città di Varese da cui si dipartono i principali collegamenti stradali destinati a servire gli insediamenti urbani e di quartiere; rete ferroviaria collegamento Varese-Milano-Treviglio con stazione ferroviaria a Castronno.

Il comune si trova in Piazza Giuseppe Mazzini, 2

Punti di interesse nelle vicinanze: ufficio postale; sportelli bancari, supermercati, attività commerciali, bar, ristoranti nei comuni limitrofi.

Strutture scolastiche: Scuola infanzia non statale; scuola primaria; scuola di primo grado, scuole secondarie di secondo grado istituti superiori, licei a Varese.

Per le strutture sanitarie si fa riferimento all'Ospedale di Circolo a Varese.

19. STATO DI POSSESSO:**LOTTO 003: A3**

La scrivente ha effettuato un secondo sopralluogo in data 26-01-2026 ore 09,30 con il Custode Giudiziario Sig. Thomas Marocco con accesso nell'immobile pignorato in presenza dell'esecutato Signor -----.

I mappali 5989 **sub.501-503** sono oggetto di Comodato registrato all'Agenzia dell'Entrate di Gallarate al n.716 serie 3 anno 2019 dove i Signori ----- e ----- sono i comodanti.

L'immobile è arredato.

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

(all. A: Verbale di sopralluogo)

20. 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 all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese in gennaio 2026 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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

- 4.1.9. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* si veda il paragrafo relativo alle iscrizioni -trascrizioni
- 4.1.10. *Convenzioni matrimoniali e provv.d'assegnazione casa coniugale:* sentenza nella causa RG. 3053/2023 Tribunale di Varese "assegnazione dell'abitazione familiare in via Trenca 1 alla -----che la abiterà con i figli e disporrà degli arredi in essa contenuti"
- 4.1.11. *Atti di asservimento urbanistico:* ----
- 4.1.12. *Altre limitazioni d'uso:* ----

4.6. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.5. Iscrizioni:**

Ipoteca Giudiziale – Derivante da Decreto ingiuntivo **iscritta a Varese in data 25/01/2021 ai nn.1237/187**, atto del 09/05/2018 rep.679 Tribunale di Varese (VA) a favore di [REDACTED]

gravante sull'unità negoziale 1 (Caronno Varesino fg.7 mapp. 5989 Sub. 3-501-502-503; Castronno fg.7 mapp. 2149 Sub. 503-504-505-506-509; fg 7 mapp. 6987 Sub. 2; fg. 9 mapp.2429) per la quota di 1/1 a carico di:

----- nato a -----

C.F. -----

----- nato -----

C.F. -----

----- nata -----

-

C.F. -----

Importo capitale € 85.000,00

Importo totale € 85.000,00

Si veda la descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) come riportato al quadro D della nota.

IL SIGNOR -----RISULTA TITOLARE DELL'OMONIMA DITTA INDIVIDUA LE CORRENTE IN -----, IL PRESENTE DECRETO INGIUNTIVO VIENE ISCRITTO PER LA MINOR SOMMA PARI AD EURO 85.000,00. SI ESONERA IL SIGNOR CONSERVATORE ANCHE PER I DATI ANAGRAFICI NON DICHIARATI IN ATTO.

4.2.6. Pignoramenti - trascrizioni:

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 08/08/2024 rep.n. 2719 **trascritto a Varese in data 16/09/2024 ai nn. 17452/12849** promosso da

-----C.F.: -----

-----C.F.: -----

-----C.F.: -----

-----C.F.: -----

-----C.F.: -----

dell'unità negoziale1 (Caronno Varesino fg.7 mapp. 5989 Sub. 3-501-502-503)

dell'unità negoziale2 (Castronno fg.7 mapp. 2149 Sub. 503)

dell'unità negoziale3 (Castronno fg.7 mapp. 2149 Sub. 504-505-506-509; fg 7 mapp. 6987 Sub. 2; fg. 9 mapp.2429)

Per la quota di 1/1 a carico di:

----- nato -----

C.F. -----

Relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 105/200

Relativamente all'unità negoziale 3 per la quota di 105/200

Relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 105/200

----- nato a -----

C.F. -----

Relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 19/40

Relativamente all'unità negoziale 3 per la quota di 19/40

Relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 21/40

Relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 19/40

Altri prospetti che si ritiene utile pubblicare come riportato al quadro D della nota.

PIGNORAMENTO FINO ALL'OCCORRENZA DI EURO 509.536,96 OLTRE AD ONERI, INTERESSI E SPESE DI CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO AL TITOLO.

Altre trascrizioni: -----

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: -----

Misure Penali: -----

(all.B: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note)

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

LOTTO 003: A3

Spese scadute:

L'unità immobiliare **NON** è inserita in complesso condominiale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestato Prestazione Energetica:

L'immobile, al momento del sopralluogo, **è risultato dotato** (a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale), **di Attestato di Prestazione Energetica** n.1203500005616 con scadenza 29-09-2026.

5.3. Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di

aggiudicazione, ai sensi art.63 delle disposizioni attuative del Codice civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

22. 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 all' esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del novembre 2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

Gli immobili oggetto di pignoramento, ad eccezione del terreno sito in Castronno e riportato al mapp.2429, risultano di proprietà dei signori ----- e ----- in forza dei seguenti titoli:

- con riferimento alla proprietà dell'area del mapp. 2149 sub. 503 ed alla piena proprietà dei restanti immobili: per la quota di 35/100 a ----- e 30/100 a -----

----- per atto di assegnazione di beni sociali ai soci dalla società ----- a rogito notaio

Sergio Luoni di Gallarate in data 29/09/2017 rep. 19632/9147, registrato e trascritto a Varese in data 06/10/2017 ai nn.17963/11943; per la quota di 35/200 (trentacinque duecentesimi) ciascuno, in virtù di successione in morte di -----, nata a -----

-----, denuncia di successione registrata a Varese al n. 248650 vol.88888/20 e trascritta a Varese in data 14/08/2020 ai nn. 12818/8616, successivamente rettificata, registrata a Varese al n.468338 vol. 88888/20 in data 31/12/2020 e trascritta a Varese in data 08/01/2021 ai nn. 272/168; con riferimento alla proprietà superficaria del mapp.2149 sub. 503, a ----- in virtù di acquisto dalla società -----

-----", atto a rogito notaio Adolfo Brighina di Varese in data 28/02/2011, rep. n. 42560, registrato a Varese il 09/03/2011 al n. 1835 serie 1 e trascritto a Varese in data 10 marzo 2011 ai nn. 4272/2426.

A ----- gli immobili pervennero per atto di assegnazione dalla società ----- a rogito del notaio Sergio Luoni di Gallarate in data 29/09/2017, rep. n. 19632, sopra citato.

Precedenti proprietari:

Alla società ----- gli immobili pervennero: con riferimento ai fabbricati siti in Castronno identificati con l'originario mapp. 2149 sub. 1-2-3-4 (ora subb.503-504-505-506-509) in virtù di acquisto da -----

----- atto a rogito notaio Adolfo Brighina di Varese in data 12/10/2006, rep.n. 33795/14217, registrato e trascritto a Varese in data 19/10/2006 ai nn. 25490/15126; con riferimento agli immobili siti in Caronno Varesino in virtù di accessione a seguito di edificazione su area acquistata da ----- e -----, atto a rogito notaio Biagio Favuzza di Gallarate in data 11/11/1985, rep.n. 389480 registrato a Gallarate il 02/12/1985 al n. 4551 serie 1 e trascritto a Varese in data 03/12/1985 ai nn.11476/8760.

Ai signori ----- in ragione di 6/36 di usufrutto, ----- in ragione di 4/36 ciascuno in piena proprietà e 2/36 ciascuno in diritto di nuda proprietà, gli immobili siti in Castronno pervennero in virtù di successione legittima in morte di ----- apertasi il ----- giusta successione registrata a Varese al n. 52 vol.498 trascritta a Varese il 6 aprile 1967 ai nn. 2849/2362.

A ----- in ragione di 1/2 (un mezzo) detti immobili pervennero in virtù di acquisto da ----- atto a rogito del notaio Clemente Annoni di Gallarate in data 17/10/1963, rep. n. 2289, registrato a Gallarate il 05/11/1963 al n. 838 vol. 199 e trascritto a Varese il giorno 08/11/1963 ai nn. 8964/7971.

Storia Ipotecaria del mapp. 2429:

con riferimento a detto mapp risulta l'acquisto in capo agli esecutati in virtù di atto di assegnazione di beni sociali ai soci dalla società -----

----- a rogito del notaio Sergio Luoni di Gallarate in data 29/09/2017, rep. n. 19632, sopra citato nonché di successione in morte di -----; l'acquisto in capo alla società -----

----- da -----

-----, atto a rogito notaio Adolfo Brighina di Varese in data 28 febbraio 2011, rep. n. 42560, registrato a Varese il 09/03/2011 al n. 1835 serie 1 e trascritto a Varese in data 10/03/2011 ai nn. 4271/2425.

Con riferimento al terreno sito in Castronno riportato al mapp. 2429 non è stata reperita alcuna provenienza anteriore al citato atto a rogito del notaio Adolfo Brighina di Varese in data 28 febbraio 2011, repertorio 42560. Si precisa che, poiché il mapp. 2429 di catasto terreni risulta correlato al mapp. 2149 di catasto fabbricati, i cui originari subalterni sono stati acquistati dai ----- con l'atto a rogito del notaio Clemente Annoni in data 27 ottobre 1963, repertorio 2289, sopra citato, è possibile ritenere il predetto terreno compreso nella consistenza immobiliare a suo tempo trasferita; tuttavia non risultano né trascrizioni a favore di ----- né trascrizioni contro ----- aventi ad oggetto il trasferimento di quote di proprietà del predetto immobile e, nel citato atto a rogito del notaio Adolfo Brighina di Varese in data 28 febbraio 2011, repertorio 42560, non è indicato né un titolo di provenienza né un acquisto per usucapione relativamente alle predette quote.

(all. B: copia conforme atto di provenienza e nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

22.2. Precedenti proprietari:

(all. B: note di trascrizione dei titoli estratte dalla scrivente)

✓ Continuità delle trascrizioni: **Sì**

23. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha verificato gli atti consultati presso l'ufficio tecnico del comune di Caronno Varesino per le unità in oggetto.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato **edificato dopo 1° settembre 1967,**

1985_46 CE prot.4083 del 11-10-1985 Costruzione di laboratorio di panificazione con annessa abitazione proprietari -----, -----

----- - zona edilizia D3 artigianale di espansione - Lot-tizzazione Trenca; impresa -----, progettista geom. ----- fg 7 mapp.5989 costruzione di capannone, abitazione e servizi al capannone. Struttura in c.a. con travi di copertura prefabbricata cap con tavole laterizie, copertura in tegoloni amianto cemento tamponamenti in blocchi c.a. a vista e finestre ferro.

Parere favorevole alla costruzione

1985-10-16 Inizio Lavori

1988-09-30 ultimazione lavori

1986-06 voltura concessione edilizia al nome di Società -----

1994-07-14 Collaudo n.1860/20953 cementi armati Ing. -----

1988_93 DIA del 31-12-88 inizio lavori per formazione parziale recinzione muretto in cls con soprastante rete metallica, cancello carraio scorrevole, cancelletto pedonale con pensilina via Trenca fg 7 mapp.5936 - 5989 proprietario -----

----- progettista e direttore lavori Geom. -----, impresa -----

1988-12-31 rilascio concessione edilizia

2015_61 SCIA del 06-07-2015 prot 4584 per modifiche interne realizzazione nuovi bagni con disimpegno e spogliatoi ed esterne via Trenca 1 proprietario -----
-----, direttore lavori Geom. [REDACTED] Impresa edile [REDACTED]

Il 27-10-2015 l'impresa [REDACTED] è stata sostituita dall'impresa [REDACTED]

2015-07-09 prot 4688 rif. SCIA 2015_61 verifica regolarità di opere edilizie soggette a SCIA-delle opere edilizie consistenti in realizzazione di cancello pedonale per l'accesso al lato sud -est della proprietà sul mapp. 5989 dal parcheggio pubblico di via Maggiolino in assenza di titolo abilitativo edilizio. Oblazione versata

2016_01 SCIA prot.1300 del 05-01-2016 Variante per modifiche interne esterne con cambio destinazione d'uso da artigianale a commerciale al P.t. dell'immobile in via Trenca 1
2016-02-17 Comunicazione fine lavori

2002-02-04 Progetto Parcheggio pubblico in Via Castiglioni Maggiolino

2002-02-12 ----- e ----- cedono a titolo gratuito al Comune di Caronno Varesino porzione di area di mq.15 a confine con il mappale 5988 a destinazione sede stradale. Il Comune si impegna a realizzare a proprie spese la nuova recinzione sul lato sud-ovest della proprietà in muretto e rete metallica.

(allegati sotto C: Pratica edilizia)

7.3. Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A3

Alla data del sopralluogo (26/01/2026) gli immobili sono risultati:

Conformità edilizia – urbanistica

Immobile A3 ufficio:

lo stato attuale dell'immobile a piano secondo ufficio non è conforme alla pratica 1985_46 CE prot.4083 del 11-10-1985: la porta su disimpegno verso la scala è stata chiusa con tavolato; inoltre, attualmente l'unità immobiliare è utilizzata come residenza.

Conformità catastale

Alla data del sopralluogo (26/01/2026) gli immobili sono risultati:

Immobile A3 ufficio sez. urb.-- Fg.7 mapp. 5989 sub.503: **non corrispondente** alla scheda catastale in atti al NCEU del 19-02-2016; l'ufficio è residenza e insieme all'unità immobiliare a piano secondo (fg.7 mapp.5989 sub.3) costituisce un unico appartamento.

Le schede catastali non sono conformi: è necessario aggiornare le schede catastali e l'elaborato planimetrico.

Secondo il PGT del Comune di Caronno Varesino l'area su cui insiste l'immobile al mappale oggetto della presente, risulta così azionato: Tessuto produttivo consolidato misto (TAV PdR01b_Quadro urbanistico di dettaglio_tav3) Classe di sensibilità paesaggistica media (TAV PdR 03).

Descrizione: A3 stato di fatto attuale: sez.urb.--- Fg.7 mapp. 5989 sub.503
sez.urb.--- Fg.7 mapp. 5989 sub.3

A3-unità immobiliare a piano secondo di fabbricato residenziale in località Travaino del Comune di Caronno Varesino; L'unità con accesso da via Trenca è composta da soggiorno/cucina disimpegno, n.1 servizio igienico, n.1 camere n.2 balconi. (stato di fatto)

A3 - ufficio – Piano secondo – H. interna mt. 2,70

A3 - abitazione – Piano secondo – H. interna mt. 2,70

Caratteristiche descrittive corpo: A3 abitazione: sez.urb.--- Fg.7 mapp. 5989 sub.503 e sub.3 Internamente l'unità immobiliare A3 dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni abbastanza buone	
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	intonacati e tinteggiati
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate e tinteggiate
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	muratura in elevazione in laterizio rivestimento colore avorio
<i>Pavim.Interna</i>	Servizio igienico pavimento e rivestimento pareti in ceramica e tinteggiate Cucina/soggiorno pavimento in gres e rivestimento in ceramica angolo cottura, disimpegno pavimento in gres, camera pavimento in parquet in legno
<i>Infissi esterni:</i>	serramenti in legno doppio vetro, persiane in alluminio
<i>Infissi interni:</i>	porte in legno e legno/vetro
<i>Balconi:</i>	pavimenti in gres; parapetti in cls e ringhiera in ferro disegno semplice
<i>Davanzali:</i>	davanzali e soglie in granito
<i>Porta di ingresso:</i>	in legno a battente
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia. Certificazioni: non presenti
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia. Certificazioni: non presenti
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio la centrale termica si trova a piano interrato nel locale deposito
<i>Acqua calda sanitaria impianto(impianto)</i>	tipologia: sottotraccia.
<i>Condizionamento (impianto)</i>	-----
<i>TV (impianto):</i>	presente
<i>Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	Facciata intonacata e in parte tinteggiata colore chiaro con balconi parapetto in cls e ferro con zoccolatura in serizzo
<i>Atrio e parti comuni (componente edilizia)</i>	disimpegno e scala comune agli appartamenti pavimentata in granito con corrimano in legno e rivestimento in laminato fino al corrimano
<i>Copertura</i>	L'edificio ha copertura con tegole laterizie canali e pluviali in lamiera/pvc
<i>Scale fabbricato</i>	Interna al fabbricato per accedere agli appartamenti pavimentata in granito
<i>Accesso pedonale (componente edilizia):</i>	Ingresso dall'esterno dal cancelletto pedonale e portico comune Con vialetto in autobloccanti
<i>Stato conservazione interno del bene</i>	L'immobile si presenta in buono stato conservativo presenza di arredi.

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

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.11. Criterio di stima:****SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE**

corpo A3 abitazione: sez.urb.--- Fg.7 mapp. 5989 sub.503 e sub.3				
Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
abitazione	Sup. lorda di pavimento	60,01	100%	60,01
balconi	Sup. lorda di pavimento	12,70	25%	3,18
		72,71		63,19
TOTALE		72,71		63,19
Arrotondata				63,00

Il sottoscritto CTU, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia della porzione di casa realizzata, della vetustà, della distribuzione sui piani 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.

L'immobile è stato valutato nella sua complessità come:

- **immobile situato in zona periferica del Comune di Caronno Varesino**
- **immobile in condizioni buone privo di box**
- **immobile al secondo piano privo di ascensore**

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.

8.12. 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 – 1 semestre 2025 – Camera di Commercio

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2025

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.

8.13. Valutazione corpi:**Lotto 003**

LOTTO UNICO A3-abitazione piano secondo			
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	63,00	€ 950,00	€ 59.850,00
TOTALE	63,00		€ 59.850,00
TOTALE ARROTONDATO			€ 60.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 60.000,00
Valore corpo A3			€ 60.000,00
TOTALE			€ 60.000,00
TOTALE ARROTONDATO			€ 60.000,00
Valore complessivo diritto e quota 1/1			€ 60.000,00

Riepilogo

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale Lorda circa</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore complessivo</i>
A3	Abitazione	63,00	€ 952,38	€ 60.000,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 2,5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.14. Adeguamenti e correzioni della stima:

VALORE COMPLESSIVO		€ 60.000,00
Riduzione del valore del 2,5% 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:	2,50%	-€ 1.500,00
bonifica per eventuali rifiuti tossici o nocivi (rimozione e smaltimento dell'amianto)		
Riduzione del 10 % 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		-€ 1.500,00
Pendenze Condominiali:		€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni		€ 57.000,00
Si arrotonda		€ 57.000,00

8.15. Prezzo base d'asta del lotto A3:

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

Valore immobile € **57.000,00**

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

riduzione del valore di mercato pari al 20% € **-11.400,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 45.600,00

(Gli immobili oggetto di esecuzione ai sensi dell'art.10 del DPR 633/1972: non sono soggetti ad IVA in quanto la proprietà non è impresa costruttrice o società in possesso di partita IVA).

Prezzo di vendita del lotto per diritto e quota
"al netto delle decurtazioni":

€ 57.000,00

Valore complessivo diritto e quota:

Proprieta' -----

€ 9.975,00

Proprieta' -----

€ 27.075,00

Proprieta' -----in regime di separazione dei beni € 19.950,00

NOTA BENE:

il LOTTO 3 è composto da:

- porzione del sub.3 individuata nella planimetria catastale a piano secondo con i locali camera, wc
- sub.503 identificato catastalmente come ufficio ma di fatto unico ambiente con soggiorno e zona cottura
- disimpegno parte di BCNC sub.504

ne consegue che è necessario:

- frazionare il sub.3
- cambiare la destinazione d'uso del sub.503
- stralciare il disimpegno dal BCNC sub.504
- fondere i nuovi subalterni per costituire unica unità immobiliare residenziale
- aggiornare l'elaborato planimetrico

Con quanto precede il sottoscritto architetto ritiene di aver dato risposta al mandato ricevuto.

Con osservanza

Varese, 05 maggio 2026

l'Esperto nominato
architetto Laura Buzzetti



Laura Buzzetti

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A:

- Verbale di sopralluogo; attestazione residenza, visura camerale, contratti locazione

Allegato B:

- Ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note
- copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente e nota di trascrizione
- note di trascrizione dei titoli di proprietà

Allegato C:

- scheda catastale in atti al NCEU; visura catastale; estratto di mappa estratto PGT
- Pratica edilizia

Allegato D:

- documentazione fotografica

Invio perizia alle parti