

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-CASTRONNO

LOTTO 4

Unità immobiliari in 21040 Castronno (VA) Via Cavour, 12
Abitazione: sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.503
C.T: Fg.9 mapp. 2149

LOTTO 5

Unità immobiliari in 21040 Castronno (VA) Via Cavour, 12
Laboratorio panificio sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.506
Deposito sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.504
Posto auto coperto sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.509
C.T: Fg.9 mapp. 2149
C.T: Fg.9 mapp. 2429

LOTTO 6

Unità immobiliari in 21040 Castronno (VA) Via Cavour, 12
Negozio: sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.505
C.T: Fg.9 mapp. 2149

LOTTO 4

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 unità immobiliare abitazione che costituisce il LOTTO 004

A1+A2 +A3 unità immobiliari laboratorio, deposito, posto auto coperto, A4 terreno mapp.2429 che costituiscono il LOTTO 005

A5 unità immobiliare negozio che costituisce il LOTTO 006

LOTTO 4

1. DATI CATASTALI

Bene: A - abitazione – Via Cavour n.12 – 21040 CASTRONNO (VA)

Lotto 004

Corpo: A

Categoria: abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.503

Categoria: ente urbano

Dati Catastali: CT Fg.9 mapp.2149

2. POSSESSO

Bene: A – abitazione – Via Cavour n.12 – 21040 CASTRONNO (VA)

Lotto 004

Corpo: A

Possesso:

Proprietà -----

Proprietà -----

Proprietà -----

Proprietà -----in

regime di separazione dei beni

3. ACCESSIBILITA' DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Bene: A – abitazione – Via Cavour n.12 – 21040 CASTRONNO (VA)

Lotto 004

Corpo: A – sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.503

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

L'unità immobiliare abitazione "A" è disposta su un livello al piano primo. L'accesso avviene da scala interna.

4. CREDITORI ISCRITTI

Bene: A - abitazione – Via Cavour n.12 – 21040 CASTRONNO (VA)

Corpo: A– sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.503

Creditore Procedente:

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

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

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

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

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

Creditori Iscritti: -----

5. COMPROPRIETARI NON ESECUTATI

Bene: A – abitazione – Via Cavour n.12 – 21040 CASTRONNO (VA)

Lotto 004

Corpo: A

Comproprietari non esegutati: -----

6. MISURE PENALI

Bene: A – abitazione – Via Cavour n.12 – 21040 CASTRONNO (VA)

Lotto 004

Corpo: A

Misure penali: -----

7. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Bene: A – abitazione – Via Cavour n.12 – 21040 CASTRONNO (VA)

Lotto 004

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: sì

Bene in Castronno (VA)
Lotto 004: A
 Unità immobiliari in 21040 Castronno
 abitazione: sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.501
 Ente urbano sez. urb.-- Fg.9 mapp. 2149

LOTTO 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

L'unità immobiliare si trova a Castronno. Il fabbricato si affaccia sulla strada e l'accesso all'appartamento avviene da apertura sul lato nord-est dell'edificio tramite scala comune. Del fabbricato fanno parte anche un laboratorio, un deposito e un negozio; l'immobile si trova a piano primo.

Identificativo corpo: LOTTO 4

A – abitazione di tipo economico

Appartamento a piano primo raggiungibile da un'apertura priva di infisso posta sul lato nord-est dell'edificio; tramite scala conduce ai locali destinati a residenza allo stato rustico

Quota e tipologia del diritto:

Proprietà -----nato -----

C.F. -----

Proprietà -----

Proprietà -----

Proprietà -----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 -----

C.F. -----

Proprietà -----

Proprietà -----

Proprietà -----in

regime di separazione dei beni

Descrizione:

Comune di Castronno (VA)

A – abitazione di tipo economico: sez.urb.----foglio 7 mapp.2149 sub.503 Cat. A3 Classe 4, consistenza 4,5 vani sup.catastale Totale: 108 mq.Totale escluse aree scoperte 106 mq, rendita Euro 278,89 – Via Cavour n.12 Piano S1-T-1

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/02/2018

- Variazione nel Classamento del 01/02/2018 Pratica N. Va0013162 In Atti dal 01/02/2018 Variazione di Classamento (N. 4217.1/2018)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/02/2017

- Variazione Del 31/01/2017 Pratica N. Va0009928 In Atti Dal 01/02/2017 esatta Rappresen-
tazione Grafica (N.2217.1/2017)

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/01/2011

Variazione Toponomastica Del 03/01/2011 Pratica N.VA0000186 In Atti dal 03/01/2011 Va-
riazione Di Toponomastica (N. 65.1/2011)

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/11/2010

- Variazione del 18/11/2010 Pratica n. VA0341583 in atti dal18/11/2010 diversa distribuzione
degli Spazi Interni-Frazionamento e Fusione (n. 24712.1/2010)

Coerenze dell'abitazione da nord in senso orario:

a nord affaccio BCNC sub.508; a est affaccio BCNC sub.508; a sud affaccio su A.U.I. sub.-
506; ad ovest affaccio su A.U.I mapp. 6291 parcheggio.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

Descrizione:

Comune di Castronno (VA)

Catasto Terreni: foglio 9 mapp.2149 Ente urbano, sup.: mq.470

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (26/01/2026 e 13/02/2026):
- l'immobile **sez.urb.----foglio 7 mapp.2149 sub.503 Cat. A3 non è risultato corrispon-**
dente alla scheda catastale in atti al NCEU presentata il 19/02/2016.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Il Comune di Castronno ha una popolazione di circa 5380 abitanti, si trova nel medio Va-
resotto, nell'area storica del Seprio, a circa 10 km a sud-ovest di Varese e 40 km a nord-
ovest di Milano. Il territorio comunale è collinare ed è servito dalla stazione ferroviaria di
Castronno e dall'asse autostradale A8 Milano-Laghi.

Il Comune comprende le due frazioni di Sant'Alessandro e Cascine Maggio; confina a
Nord con Brunello, a Est con Morazzone e Caronno Varesino, a Sud con Albizzate e a Ovest
con Sumirago. Le unità immobiliari oggetto della procedura si trovano in Via Cavour,
strada nella zona centrale del comune, in posizione strategica e funzionale nelle vicinanze
della stazione ferroviaria e dei principali servizi

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 del Comune, 1

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 004: A

La scrivente ha effettuato un sopralluogo in data 26-01-2026 ore 09,30 e un secondo sopralluogo in data 13-02-2026 con il Custode Giudiziario Sig. Thomas Marocco con accesso nell'immobile pignorato in presenza della -----
----- dell'esecutato socia accomandataria della società -----

L'immobile si presenta al rustico da ristrutturare

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

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:

C.F. -----

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 CARONNO VARESINO (VA) -----, 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:

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

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 004: A

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:

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

6.2. 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 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)

Continuità delle trascrizioni: **Sì**

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha verificato gli atti ricevuti dall'ufficio tecnico del comune di Castronno per le unità in oggetto.

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

1981_66 prot.2911 P.E. del 13-07-1981 pratica edilizia per demolizione tavolato interno negozio proprietari [REDACTED]. Autorizzazione in data 22-09-1981

2010_40 D.I.A. prot. 4507 del 22-06-2010. Modifiche interne ed esterne destinata ad attività commerciale fg.7 mappa.2149 sub.501-502-504 proprietà ----- in qualità di legale rappresentante della Società [REDACTED] -----progettista geom. [REDACTED]

2012-06-18 Ultimazione lavori

2012-09-18 Rilascio certificato agibilità per il negozio con annesso magazzino e laboratorio di produzione (fg.7 mapp.2149 sub.501-502-504)

2010_61 D.I.A. prot. 5753 del 17-08-2010 Recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente, via Cavour 12 fg.7 mapp.2149 proprietario ----- progettista studio geom. [REDACTED]

Frazionamento appartamento a piano primo in due unità con modifiche delle aperture, modifiche interne ed ampliamento sul lato sud con recupero di sottotetto del locale laboratorio; nuovo appartamento con recupero del sottotetto a piano secondo; adeguamento impianti dell'intero complesso; formazione di recinzione sul lato est; traslazione cancello carraio; pensilina a protezione del camminamento pedonale lungo il prospetto est dell'edificio.

2010 prot.7098 richiesta di integrazione con la quantificazione del contributo di costruzione corrisposto dal titolare della pratica edilizia sig. [REDACTED]

2016 prot 8748 del 29-09-2026 le opere relative alla D.I.A. 61/2010 di recupero abitativo del sottotetto non sono state eseguite eccetto n. 2 aperture e demolizione interna della muratura non strutturale con rimozione pavimenti a piano primo.

A seguito di questa pratica è stato liquidata parte del contributo di costruzione relativo alla mancata esecuzione delle opere edili finalizzate all'intervento di recupero abitativo di sottotetto.

(allegati sotto C: Pratica edilizia)

7.1. Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (13/02/2026) gli immobili sono risultati:

Conformità edilizia – urbanistica

Immobile A abitazione:

lo stato attuale dell'immobile con destinazione abitazione non è confrontabile con le pratiche edilizie rinvenute: le opere inserite nella D.I.A. 61/2010 non sono state realizzate in quanto la pratica è stata rinunziata con rimborso oneri.

I locali e la scala che conduce a piano primo sono al rustico: è necessario presentare una pratica edilizia nel caso di ristrutturazione dell'immobile.

Conformità catastale

Alla data del sopralluogo (13/02/2026) gli immobili sono risultati:

Immobile A abitazione sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.503: **non corrispondente alla scheda catastale** in atti al NCEU del 01-02-2017. Non sono presenti alcuni tavolati divisorii interni.

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

Secondo il PGT del Comune di Castronno l'area su cui insiste l'immobile al mappale oggetto della presente, risulta così azionato: comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali disomogenee a densità medio/bassa (TAV PR 08 - Componenti edilizie residenziali) tessuto urbano consolidato (TAV Dp 20).

Descrizione: A abitazione: sez.urb.--- Fg.7 mapp. 2149 sub.503

A – abitazione a piano primo di fabbricato in località centrale del Comune di Castronno;

Piano primo H. interna mt 3,10

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 abitazione: sez.urb.--- Fg.7 mapp. 2149 sub.503	
Internamente l'unità immobiliare A , dal sommario esame a semplice vista, si presenta al rustico da ristrutturare	
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	intonacati con evidenti macchie di umidità
<i>Pareti (interne):</i>	
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	muratura in elevazione in laterizio, rivestimento esterno colore beige/ocra
<i>Pavim.Interna</i>	Massetto in cls privo di pavimentazione
<i>Infissi esterni:</i>	serramenti in legno vetro semplice dove presenti; tapparelle e cassonetti in legno
<i>Infissi interni:</i>	assenti
<i>Balconi:</i>	presenti verso fronte strada privo di pavimentazione e sul retro dell'edificio
<i>Davanzali:</i>	
<i>Porta di ingresso:</i>	assente
<i>Elettrico (impianto):</i>	assente
<i>Idrico (impianto):</i>	assente
<i>Termico (impianto):</i>	assente
<i>Acqua calda sanitaria impianto(impianto)</i>	assente
<i>Condizionamento (impianto)</i>	assente
<i>TV (impianto):</i>	assente
<i>Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	Facciata intonacata e in parte tinteggiata necessita di ristrutturazione: canali e pluviali in lamiera/pvc ove presenti
<i>Atrio e parti comuni (componente edilizia)</i>	La scala ha un accesso dall'esterno a quota di circa un metro rispetto al giardino
<i>Copertura</i>	L'edificio ha copertura realizzata in tegole
<i>Scale fabbricato</i>	Interna priva di pavimentazione gradini in cls al rustico per accedere all'abitazione; pareti scala al rustico
<i>Accesso pedonale (componente edilizia):</i>	dall'esterno tramite apertura nella muratura alla quota di piano rialzato un metro circa rispetto al terreno circostante. Apertura anche dall'interno del laboratorio
<i>Stato conservazione interno del bene</i>	L'immobile necessita di ristrutturazione

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di stima:****SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE**

corpo A abitazione : sez.urb.--- Fg.7 mapp. 2149 sub.503				
Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
abitazione	Sup. lorda di pavimento	89,45	100%	89,45
balconi	Sup. lorda di pavimento	5,76	25%	1,44
scala	Sup. lorda di pavimento	15,08	100%	15,08
		95,21		105,97
TOTALE		110,29		105,97
Arrotondata				106,00

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 centrale del Comune di Castronno**
- **immobile posto di fianco a laboratorio/deposito**
- **immobile da ristrutturare con possibilità di 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.

8.3. 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.

8.4. Valutazione corpi:**Lotto 004**

LOTTO UNICO A - abitazione piano primo			
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione di tipo economico [A3]	106,00	€ 500,00	€ 53.000,00
	0,00	a corpo	
TOTALE	106,00		€ 53.000,00
TOTALE ARROTONDATO			€ 53.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			
Valore corpo A			€ 53.000,00
Valore complessivo intero			€ 53.000,00
Valore complessivo arrotondato			€ 53.000,00
Valore complessivo diritto e quota 1/1			€ 53.000,00

Riepilogo

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale Lorda circa</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore complessivo</i>
A	Abitazione	106,00	€ 500,00	€ 53.000,00

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.

8.5. Adeguamenti e correzioni della stima:

VALORE COMPLESSIVO		€ 53.000,00
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%	-€ 1.325,00
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		-€ 500,00
Pendenze Condominiali:		€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni		€ 51.175,00
Si arrotonda		€ 52.000,00

8.6. Prezzo base d'asta del LOTTO 4 - A:

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

Valore immobile € **52.000,00**

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": € 52.000,00

Prezzo di vendita del lotto "al netto delle decurtazioni": **€ 52.000,00**

(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).

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



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-CASTRONNO

LOTTO 4

Unità immobiliari in 21040 Castronno (VA) Via Cavour, 12
Abitazione: sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.503
C.T: Fg.9 mapp. 2149

LOTTO 5

Unità immobiliari in 21040 Castronno (VA) Via Cavour, 12
Laboratorio panificio sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.506
Deposito sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.504
Posto auto coperto sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.509 mapp.6987sub.2
C.T: Fg.9 mapp. 2149
C.T: Fg.9 mapp. 2429

LOTTO 6

Unità immobiliari in 21040 Castronno (VA) Via Cavour, 12
Negozio: sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.505
C.T: Fg.9 mapp. 2149

LOTTO 5

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 unità immobiliare abitazione che costituisce il LOTTO 004

A1+A2 +A3 unità immobiliari laboratorio, deposito, posto auto coperto, A4 terreno mapp.2429 che costituiscono il LOTTO 005

A5 unità immobiliare negozio che costituisce il LOTTO 006

LOTTO 5

8. DATI CATASTALI

Bene: A1 - laboratorio – Via Cavour n.12 – 21040 CASTRONNO (VA)

Lotto 005

Corpo: A1

Categoria: Laboratorio panificio (D/7)

Dati Catastali: sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.506

Bene: A2 - deposito – Via Cavour n.12 – 21040 CASTRONNO (VA)

Lotto 005

Corpo: A2

Categoria: Deposito (C2)

Dati Catastali: sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.504

Bene: A3 – posto auto coperto – Via Cavour n.12 – 21040 CASTRONNO (VA)

Lotto 005

Corpo: A3

Categoria: posto auto coperto (C/6)

Dati Catastali: sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.509 **mappale 6987, sub.2;**

Bene: A4 – terreno – CASTRONNO (VA)

Lotto 005

Qualità Classe: seminativo 1

Dati Catastali: CT Fg.9 mapp.2429

Categoria: ente urbano

Dati Catastali: CT Fg.9 mapp.2149

9. POSSESSO

Bene: A1 – laboratorio (D7) - Via Cavour n.12 – 21040 CASTRONNO (VA)

Lotto 005

Corpo: A1

Possesso:

Proprietà -----nato a -----

C.F. -----

Proprietà -----nato a -----

C.F. -----

Proprietà -----nato a -----

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

Bene: A2 – deposito (C2) – Via Cavour n.12 – 21040 CASTRONNO (VA)

Lotto 005

Corpo: A2

Possesso:

Proprietà -----nato a -----

C.F. -----

Proprietà -----nato a -----

C.F. -----

Proprietà -----nato a -----

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

Bene: A3 – posto auto coperto (C6) – Via Cavour n.12 – 21040 CASTRONNO (VA)

Lotto 005

Corpo: A3

Possesso:

Proprieta' -----nato a -----
C.F. -----

Proprieta' -----nato a -----
C.F. -----

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

Bene: A4 – terreno – CASTRONNO (VA)

Lotto 005

Corpo: A4

Possesso:

Proprieta' -----nato a -----
C.F. -----

Proprieta' -----nato a -----
C.F. -----

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

10. ACCESSIBILITA' DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Bene: A1 – laboratorio – Via Cavour n.12 – 21040 CASTRONNO (VA)

Lotto 005

Corpo: A1 – sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.506

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

L'unità immobiliare laboratorio "A1" è disposta su un livello a piano terra. L'accesso avviene da scaletta esterna n.6 alzata.

Bene: A2 – deposito – Via Cavour n.12 – 21040 CASTRONNO (VA)

Lotto 005

Corpo: A2 – sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.504

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

L'unità immobiliare deposito "A2" è disposta su un livello a piano interrato. L'accesso avviene da scaletta esterna n.8 alzata e da gradino sulla porta di ingresso

Bene: A3– posto auto coperto – Via Cavour n.12 – 21040 CASTRONNO (VA)

Lotto 005

Corpo: A3– sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.509 **mappale 6987, sub.2;**

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

Il posto auto coperto "A3" si trova a piano terra raggiungibile dalla via Cavour sul retro dell'edificio.

Bene: A4 – terreno – CASTRONNO (VA)

Lotto 005

Corpo: A4

Accessibilità: accessibile

11. CREDITORI ISCRITTI

Bene: A1– Via Cavour n.12 – 21040 CASTRONNO (VA)

Corpo: A1– sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.506

Bene: A2 – deposito – Via Cavour n.12 – 21040 CASTRONNO (VA)

Corpo: A2 – sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.504

Bene: A3– posto auto coperto – Via Cavour n.12 – 21040 CASTRONNO (VA)

Corpo: A3– sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.509 **mappale 6987, sub.2;**

Bene: A4 – terreno – CASTRONNO (VA)

Corpo A4: CT Fg.9 mapp.2429

Creditore Procedente:

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

Creditori Iscritti: -----

12. COMPROPRIETARI NON ESECUTATI

Bene: A1 – laboratorio – Via Cavour n.12 – 21040 CASTRONNO (VA)

Lotto 005

Corpo: A1

Bene: A2 – deposito – Via Cavour n.12 – 21040 CASTRONNO (VA)

Lotto 005

Corpo: A2

Bene: A3 – posto auto coperto – Via Cavour n.12 – 21040 CASTRONNO (VA)

Lotto 005

Corpo: A3

Bene: A4 – terreno – CASTRONNO (VA)

Lotto 005

Corpo: A4

Comproprietari non esegutati: -----

13. MISURE PENALI

Bene: A1 – laboratorio – Via Cavour n.12 – 21040 CASTRONNO (VA)

Lotto 005

Corpo: A1

Bene: A2 – deposito – Via Cavour n.12 – 21040 CASTRONNO (VA)

Lotto 005

Corpo: A2

Bene: A3 – posto auto coperto – Via Cavour n.12 – 21040 CASTRONNO (VA)

Lotto 005

Corpo: A3

Bene: A4 – terreno – CASTRONNO (VA)

Lotto 005

Corpo: A4

Misure penali: -----

14. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Bene: A1 – abitazione – Via Cavour n.12 – 21040 CASTRONNO (VA)

Lotto 005

Corpo: A1

Bene: A2 – deposito – Via Cavour n.12 – 21040 CASTRONNO (VA)

Lotto 005

Corpo: A2

Bene: A3 – posto auto coperto – Via Cavour n.12 – 21040 CASTRONNO (VA)

Lotto 005

Corpo: A3

Bene: A4 – terreno – CASTRONNO (VA)

Lotto 005

Corpo: A4

Continuità delle trascrizioni: sì

Bene in Castronno (VA)

Lotto 005: A1+A2+A3+A4

Unità immobiliari in 21040 Castronno

Laboratorio panificio sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.506

Deposito sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.504

Posto auto coperto sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.509 mapp. 6987 sub.2;

Ente urbano sez. urb.-- Fg.9 mapp. 2149

C.T: Fg.9 mapp. 2429

LOTTO 005**9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

L'unità immobiliare si trova a Castronno. Il fabbricato si affaccia sull'area coltivata a prato ente urbano e l'accesso al laboratorio avviene da apertura sul lato nord-est dell'edificio tramite scaletta esterna. Del fabbricato fanno parte anche un deposito e un posto auto; l'immobile si trova a piano terreno/rialzato.

Identificativo corpo: LOTTO 5**A1+A2+A3+A4 – Laboratorio di panificazione-deposito-posto auto coperto-terreno**

A1-Laboratorio di panificazione raggiungibile da scala esterna posta sul lato nord-est dell'edificio. E' composto da ingresso, ampio locale laboratorio di lievitazione/produzione, zona cottura, WC e locale deposito farine Il laboratorio si trova in pessime condizioni necessita di disinfestazione da escrementi di topi e piccioni e immondizia depositata in sacchi.

A2-Deposito a piano interrato composto da un locale ampio con scaffalature in metallo e un locale con ripiani in legno in pessime condizioni da disinfestare. Sulla scheda catastale sono riportati anche due ripostigli esterni aperti di altezza mt.1,20 ricavati sotto soletta nella parete adiacente al posto auto.

A3- Posto auto coperto da tettoia in legno e pilastri in laterizio

A4- terreno

Quota e tipologia del diritto:

Proprietà -----nato a -----
C.F. -----

Proprietà -----nato a -----
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' -----nato a -----
-
C.F. -----

Proprietà' -----nato a -----

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

Descrizione:

Comune di Castronno (VA)

A1 – laboratorio: sez.urb.----foglio 7 mapp.2149 sub.506 Cat. D7 Classe ---, consistenza---
sup.catastale---, rendita Euro 927 – Via Cavour n.12 Piano T-S1

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/03/2018

-Variazione Nel Classamento Del 12/03/2018 Pratica N.Va0029154 In Atti Dal 12/03/2018
Variazione Di Classamento (N. 9504.1/2018)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C343 - Foglio 9 - Particella 2149

Codice Comune C343 - Foglio 9 - Particella 2429

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/03/2017

-Variazione del 15/03/2017 pratica n. Va0031874 in atti dal 15/03/2017 esatta rappresenta-
zione grafica (n.6031.1/2017)

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/2016

Variazione Del 29/09/2016 Pratica N. Va0113659 In Atti Dal 30/09/2016 Esatta Rappresenta-
zione Grafica (N.37588.1/2016)

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/07/2013

- Variazione Del 12/07/2016 Pratica N. Va0085267 In Atti Dal 13/07/2016 diversa distribu-
zione degli spazi Interni-Frazionamento E Fusione (N. 27432.1/2016)

Coerenze del laboratorio da nord in senso orario:

a nord A.U.I. sub.505; a est B.C.N.C. sub.508; a sud B.C.N.C. sub.508; ad ovest affaccio su
A.U.I. mappale 6292 e mappale 6291.

Comune di Castronno (VA)

A2 – deposito: sez.urb.----foglio 7 mapp.2149 sub.504 Cat. C2 Classe 2, consistenza 70 mq.
sup.catastale Totale 66 mq., rendita Euro 90,38 – Via Cavour n.12 Piano S1

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/02/2018

Variazione Nel Classamento Del 20/02/2018 Pratica N.Va0021367 In Atti Dal 20/02/2018 Va-
riazione Di Classamento (N. 7410.1/2018)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C343 - Foglio 9 - Particella 2149

Codice Comune C343 - Foglio 9 - Particella 2429

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/02/2017

Variazione Del 23/02/2017 Pratica N. Va0021713 In Atti Dal 24/02/2017 Esatta Rappresenta-
zione Grafica (N.4325.1/2017)

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/07/2011

Variazione Nel Classamento Del 07/07/2011 Pratica N. Va0329595 In Atti Dal 07/07/2011
Variazione Di Classamento (N. 153327.1/2011)

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/01/2011

Variazione Toponomastica Del 03/01/2011 Pratica N.Va0000186 In Atti Dal 03/01/2011 Variazione Di Toponomastica (N. 65.1/2011)

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/11/2010

Variazione Del 18/11/2010 Pratica N. Va0341583 In Atti Dal 18/11/2010 Diversa Distribuzione Degli Spazi Interni-Frazionamento E Fusione (N. 24712.1/2010)

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

Proprietà -----nato a -----
C.F. -----

Proprietà -----nato a -----
C.F. -----

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

Coerenze del deposito da nord in senso orario:

a nord terrapieno; a est B.C.N.C. sub.508 e terrapieno; a sud terrapieno; ad ovest terrapieno.

Comune di Castronno (VA)

A3 – posto auto coperto: sez.urb.----foglio 7 mapp.2149 sub.509, mappale 6987, sub.2; Cat. C6 Classe 8, consistenza 30 mq. sup.catastale Totale 33 mq., rendita Euro 66,62 – Via Cavour n.12 Piano S1

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/02/2018

- Variazione Nel Classamento Del 21/02/2018 Pratica N.Va0021829 In Atti Dal 21/02/2018 Variazione Di Classamento (N. 7522.1/2018)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C343 - Foglio 9 - Particella 2149

Codice Comune C343 - Foglio 9 - Particella 2429

Codice Comune C343 - Foglio 9 - Particella 6987

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/02/2017

Unita' Afferenti Edificate Su Aree Di Corte Del 20/02/2017 Pratica N. Va0019569 In Atti Dal 21/02/2017 Unita Afferenti Edificate Su Aree Di Corte (N. 259.1/2017)

Coerenze del posto auto coperto da nord in senso orario:

a nord A.U.I. sub.506; a est B.C.N.C. sub.508; a sud sub.1; ad ovest affaccio su A.U.I. mappale 6292.

Comune di Castronno (VA)

A4 – terreno: sez.urb.----foglio 9 mapp.2429 Qualità Classe seminativo 1; sup.45 mq. reddito domenicale Euro 0,34 – agrario Euro 0,22

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

Proprietà -----nato a -----
C.F. -----

Proprietà -----nato a -----
C.F. -----

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

Coerenze del terreno da nord in senso orario:

a nord B.C.N.C. sub.508; a est A.U.I. mappale 144; a sud B.C.N.C. sub.508; ad ovest B.C.N.C. sub.508.

Descrizione:

Comune di Caronno Varesino (VA)

Catasto Terreni: foglio 9 mapp.2149 Ente urbano, sup.: mq.470

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (26/01/2026 e 13/02/2026):
- L'immobile **sez.urb.----foglio 7 mapp.2149 sub.506 Cat. D7** è risultato corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU presentata il 15/03/2017.
- L'immobile **sez.urb.----foglio 7 mapp.2149 sub.504 Cat. C2** è risultato corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU presentata il 24/02/2017.
- L'immobile **sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.509 mapp. 6987 sub.2; Cat. C6** è risultato corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU presentata il 21/02/2017.

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

10. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Il Comune di Castronno ha una popolazione di circa 5380 abitanti, si trova nel medio Varesotto, nell'area storica del Seprio, a circa 10 km a sud-ovest di Varese e 40 km a nord-ovest di Milano. Il territorio comunale è collinare ed è servito dalla stazione ferroviaria di Castronno e dall'asse autostradale A8 Milano-Laghi.

Il Comune comprende le due frazioni di Sant'Alessandro e Cascine Maggio; confina a Nord con Brunello, a Est con Morazzone e Caronno Varesino, a Sud con Albizzate e a Ovest con Sumirago. Le unità immobiliari oggetto della procedura si trovano in Via Cavour, strada nella zona centrale del comune, in posizione strategica e funzionale nelle vicinanze della stazione ferroviaria e dei principali servizi

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 del Comune, 1

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 005: A1+A2+A3+A4

La scrivente ha effettuato un sopralluogo in data 26-01-2026 ore 09,30 e un secondo sopralluogo in data 13-02-2026 con il Custode Giudiziario Sig. Thomas Marocco con

accesso nell'immobile pignorato in presenza della -----
dell'esecutato socia accomandataria della società -----

Gli immobili si presentano in stato di abbandono in pessime condizioni.

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

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:

C.F. -----

C.F. -----

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 CARONNO VARESINO (VA) -----, 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:

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

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 005: A1+A2+A3+A4****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.**

5.2. 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 di 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 -----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 ducentesimi) 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 superficiale 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.

6.2. 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 [redacted] in ragione di 6/36 di usufrutto, [redacted] 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 [redacted], apertasi il [redacted] giusta successione registrata a Varese al n. 52 vol.498 trascritta a Varese il 6 aprile 1967 ai nn. 2849/2362.

A [redacted], in ragione di 1/2 (un mezzo) detti immobili pervennero in virtù di acquisto da [redacted] 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 [redacted]

[redacted], 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 [redacted] 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 [redacted] né trascrizioni contro [redacted] 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 con accesso agli atti del 2025-12-10 Prot 12276 ha verificato i documenti ricevuti dall'ufficio tecnico del comune di Castronno per le unità in oggetto.

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

1981_66 prot.2911 P.E. del 13-07-1981 pratica edilizia per demolizione tavolato interno negozio proprietari [redacted]. Autorizzazione in data 22-09-1981

2010_40 D.I.A. prot. 4507 del 22-06-2010. Modifiche interne ed esterne destinata ad attività commerciale fg.7 mappa.2149 sub.501-502-504 proprietà ----- in qualità di legale rappresentante della Società [redacted]-----progettista geom. [redacted]

2012-06-18 Ultimazione lavori

2012-09-18 Rilascio certificato agibilità per il negozio con annesso magazzino e laboratorio di produzione (fg.7 mapp.2149 sub.501-502-504)

2010_61 D.I.A. prot. 5753 del 17-08-2010 Recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente, via Cavour 12 fg.7 mapp.2149 proprietario ----- progettista studio geom. [REDACTED]

Frazionamento appartamento a piano primo in due unità con modifiche delle aperture, modifiche interne ed ampliamento sul lato sud con recupero di sottotetto del locale laboratorio; nuovo appartamento con recupero del sottotetto a piano secondo; adeguamento impianti dell'intero complesso; formazione di recinzione sul lato est; traslazione cancello carraio; pensilina a protezione del camminamento pedonale lungo il prospetto est dell'edificio.

2010 prot.7098 richiesta di integrazione con la quantificazione del contributo di costruzione corrisposto dal titolare della pratica edilizia [REDACTED]

2016 prot 8748 del 29-09-2026 le opere relative alla D.I.A. 61/2010 di recupero abitativo del sottotetto non sono state eseguite eccetto n. 2 aperture e demolizione interna della muratura non strutturale con rimozione pavimenti a piano primo.

A seguito di questa pratica è stato liquidata parte del contributo di costruzione relativo alla mancata esecuzione delle opere edili finalizzate all'intervento di recupero abitativo di sottotetto.

(allegati sotto C: Pratica edilizia)

7.2. Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo:

LOTTO 005: A1+A2+A3+A4

Alla data del sopralluogo (13/02/2026) gli immobili sono risultati:

Conformità edilizia – urbanistica

Immobile A1 laboratorio:

L'ufficio tecnico del Comune di Castronno ha trasmesso la pratica edilizia 2010_40 D.I.A. prot. 4507 del 22-06-2010 comprendente il Rilascio del certificato di agibilità per il negozio con annesso magazzino e laboratorio di produzione.

I locali sono in stato di abbandono: è necessario presentare una pratica edilizia nel caso di ristrutturazione dell'immobile.

Conformità catastale

Alla data del sopralluogo (13/02/2026) gli immobili sono risultati:

Immobile A1 laboratorio sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.506: **corrispondente** alla scheda catastale in atti al NCEU del 01-02-2017 per la parte che è stato possibile vedere visto lo stato di degrado dell'immobile infestato dagli escrementi dei volatili e dei topi

Immobile A2 deposito sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.504: **corrispondente** alla scheda catastale in atti al NCEU del 24-02-2017 per la parte che è stato possibile vedere visto lo stato di degrado dell'immobile infestato dagli escrementi dei volatili e dei topi

Immobile A3 posto auto sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.509: **corrispondente** alla scheda catastale in atti al NCEU del 21-02-2017

Secondo il PGT del Comune di Castronno l'area su cui insiste l'immobile al mappale oggetto della presente, risulta così azionato: comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali disomogenee a densità medio/bassa (TAV PR 08 - Componenti edilizie residenziali) tessuto urbano consolidato (TAV Dp 20).

Descrizione: A1 laboratorio: sez.urb.--- Fg.7 mapp. 2149 sub.506

A1- laboratorio panificazione a piano terreno/rialzato di fabbricato in località centrale del Comune di Castronno;

Piano terra H. interna mt 3,40

Descrizione: A2 deposito: sez.urb.--- Fg.7 mapp. 2149 sub.504

A2- deposito a piano interrato in collegamento tramite scala con il laboratorio soprastante;

Piano interrato H. interna mt 2,50

Descrizione: A3 posto auto coperto: sez.urb.-Fg.7 mapp. 2149 sub.509 mapp. 6987 sub.2;

A3– posto auto coperto a piano terra
Piano terra H. tettoia interna mt 2,40

Descrizione: A4 terreno: foglio 9 mapp.2429 Classe seminativo 1

A4 – terreno prato

Caratteristiche descrittive corpo: A1: sez.urb.--- Fg.7 mapp. 2149 sub.506 Internamente l'unità immobiliare A1 , dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di degrado	
Plafoni (componente edilizia):	intonacati con evidenti macchie di umidità e scrostamenti
Pareti (interne):	
Pareti esterne (componente edilizia):	muratura in elevazione in laterizio, rivestimento esterno colore beige/ocra
Pavim.Interna	In piastrelle gres nel laboratorio e nel WC
Infissi esterni:	serramenti in alluminio dove presenti, zanzariere, inferriata locale deposito farine, vetrocemento nel locale laboratorio
Infissi interni:	presenti porte REI
Balconi:	-----
Porta di ingresso:	presente in alluminio e vetro
Elettrico (impianto):	presente non funzionante
Idrico (impianto):	presente non funzionante
Termico (impianto):	presente non funzionante
Acqua calda sanitaria im- pianto(impianto)	presente non funzionante
Condizionamento (impianto)	Presente in facciata sopra porta ingresso non funzionante
TV (impianto):	-----
Rivestimento facciata fab- bricato su strada (componente edilizia):	Facciata intonacata e in parte tinteggiata necessita di ristrutturazione: canali e pluviali in lamiera/pvc ove presenti
Atrio e parti comuni (componente edilizia)	scala interna di accesso dal deposito a piano interrato in cls; ac- cesso dall'esterno a quota di circa un metro rispetto al giardino con scala in cls
Copertura	L'edificio ha copertura realizzata in tegole; copertura ingresso con balcone
Scale fabbricato	Interna priva di pavimentazione gradini in cls al rustico per acce- dere all'abitazione; pareti scala al rustico
Accesso pedonale (componente edilizia):	accesso dall'esterno tramite scaletta a quota di un metro circa rispetto al giardino. La scala è coperta da un piccolo balcone so- prastante
Stato conservazione interno del bene	L'immobile necessita di disinfestazione e ristrutturazione
Caratteristiche descrittive corpo: A2: sez.urb.--- Fg.7 mapp. 2149 sub.504 Internamente l'unità immobiliare A2 , dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di degrado	
Plafoni (componente edilizia):	intonacati con evidenti macchie di umidità e scrostamenti
Pareti esterne (componente edilizia):	muratura in elevazione in laterizio, rivestimento esterno colore beige/ocra tinteggiato al rustico
Pavim.Interna	In piastrelle gres
Infissi esterni:	porta ingresso e serramento in alluminio e vetro
Infissi interni:	presenti porte REI
Elettrico (impianto):	presente non funzionante
Accesso pedonale (componente edilizia):	accesso dall'esterno tramite scaletta in cls
Stato conservazione interno del bene	L'immobile necessita di disinfestazione e ristrutturazione

Caratteristiche descrittive corpo: A3: sez.urb.--- Fg.7 mapp. 2149 sub.509 mappale 6987, sub.2;	
Posto auto esterno coperto	
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	muratura in elevazione in cls su due lati , pilastri in laterizio
<i>Copertura</i>	Tettoia in legno
<i>Pavimentazione</i>	Privo di pavimentazione su prato

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.

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.7. Criterio di stima:

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

corpo A1 laboratorio: sez.urb.--- Fg.7 mapp. 2149 sub.506 corpo A2 deposito: sez.urb.--- Fg.7 mapp. 2149 sub.504				
Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
laboratorio	Sup. lorda di pavimento	93,24	100%	93,24
deposito	Sup. lorda di pavimento	70,76	50%	35,38
ripostigli	sup lorda di pavimento	16,34	10%	1,63
		180,34		130,25
		TOTALE		130,25
		TOTALE ARROTONDATO		130,00
corpo A3 posto auto: sez.urb.--- Fg.7 mapp. 2149 sub.509				
posto auto coperto	sup lorda di pavimento	28,00	100%	28,00
corpo A4 terreno: sez.urb.--- Fg.9 mapp. 2429				
terreno seminativo I	sup lorda di pavimento	45,00	100%	45,00

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 centrale del Comune di Castronno**
- **immobile adibito a laboratorio panificazione**
- **immobile da ristrutturare con posto auto coperto**

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.

8.8. 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.

8.9. Valutazione corpi:

Lotto 005

LOTTO UNICO A1+A2+A3+A4 Laboratorio, deposito, posto auto coperto, terreno			
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
laboratorio e deposito	130,00	€ 550,00	€ 71.500,00
posto auto	28,00	a corpo	€ 15.000,00
terreno	45,00	a corpo	€ 225,00
TOTALE	203,00		€ 86.725,00
TOTALE ARROTONDATO			€ 87.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 87.000,00
Valore corpo A			€ 87.000,00
TOTALE			€ 87.000,00
TOTALE ARROTONDATO			€ 87.000,00
Valore complessivo diritto e quota 1/1			€ 87.000,00

Riepilogo

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale Lorda circa</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore complessivo</i>
A1+A2+A3+A4	laboratorio C7 +deposito C2 +posto auto scoperto +terreno	203,00	€ 428,57	€ 87.000,00

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.

8.10. Adeguamenti e correzioni della stima:

VALORE COMPLESSIVO		€ 87.000,00
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%	-€ 2.175,00
disinfestazione locali	1,50%	-€ 1.305,00
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		-€ 1.000,00
Pendenze Condominiali:		€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni		€ 82.520,00
Si arrotonda		€ 83.000,00

8.11. Prezzo base d'asta del LOTTO 5 A1+A2+A3+A4:

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

Valore immobile € **83.000,00**

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": € 83.000,00

(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":

€ 83.000,00

Valore complessivo diritto e quota:

Proprietà -----

€ 14.525,00

Proprietà -----

€ 39.425,00

Proprietà -----in regime di separazione dei beni

€ 29.050,00

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-CASTRONNO

LOTTO 4

Unità immobiliari in 21040 Castronno (VA) Via Cavour, 12
Abitazione: sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.503
C.T: Fg.9 mapp. 2149

LOTTO 5

Unità immobiliari in 21040 Castronno (VA) Via Cavour, 12
Laboratorio panificio sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.506
Deposito sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.504
Posto auto coperto sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.509 mapp.6987sub.2
C.T: Fg.9 mapp. 2149
C.T: Fg.9 mapp. 2429

LOTTO 6

Unità immobiliari in 21040 Castronno (VA) Via Cavour, 12
Negozio: sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.505
C.T: Fg.9 mapp. 2149

LOTTO 6

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 unità immobiliare abitazione che costituisce il LOTTO 004

A1+A2 +A3 unità immobiliari laboratorio, deposito, posto auto coperto, A4 terreno mapp.2429 che costituiscono il LOTTO 005

A5 unità immobiliare negozio che costituisce il LOTTO 006

LOTTO 6

15. DATI CATASTALI

Bene: A5 - negozio – Via Cavour n.12 – 21040 CASTRONNO (VA)

Lotto 006

Corpo: A5

Categoria: negozio

Dati Catastali: sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.505

Categoria: ente urbano

Dati Catastali: CT Fg.9 mapp.2149

16. POSSESSO

Bene: A5 – negozio (C1) – Via Cavour n.12 – 21040 CASTRONNO (VA)

Lotto 006

Corpo: A5

Possesso:

Proprietà -----nato a -----

C.F. -----

Proprietà -----nato a -----

C.F. -----

Proprietà -----nato a -----

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

17. ACCESSIBILITA' DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Bene: A5 – negozio (C1)– Via Cavour n.12 – 21040 CASTRONNO (VA)

Lotto 006

Corpo: A5 – sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.505

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

L'unità immobiliare negozio "A6" è disposta su un livello a piano terra. L'accesso avviene dalla strada con minimo dislivello della soglia di ingresso di cm.1,5

18. CREDITORI ISCRITTI

Bene: A5– negozio-Via Cavour n.12 – 21040 CASTRONNO (VA)

Corpo: A5– sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.505

Creditore Procedente:

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

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

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

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

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

Creditori Iscritti: -----

19. COMPROPRIETARI NON ESECUTATI

Bene: A5– negozio – Via Cavour n.12 – 21040 CASTRONNO (VA)

Lotto 006

Corpo: A5

Comproprietari non esegutati: -----

20. MISURE PENALI

Bene: A5 – negozio – Via Cavour n.12 – 21040 CASTRONNO (VA)

Lotto 006

Corpo: A5

Misure penali: -----

21. CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Bene: A5 – negozio – Via Cavour n.12 – 21040 CASTRONNO (VA)

Lotto 006

Corpo: A5

Continuità delle trascrizioni: sì

Bene in Castronno (VA)
Lotto 006: A5
 Unità immobiliari in 21040 Castronno
 Negoziato sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.505
 Ente urbano sez. urb.-- Fg.9 mapp. 2149

LOTTO 006

17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

L'unità immobiliare si trova a Castronno. Il negozio ha affaccio su via Cavour fa parte di un fabbricato comprendente un'unità immobiliare residenziale a piano primo, un laboratorio e un deposito sul retro dell'edificio. L'immobile si trova a piano terreno

Identificativo corpo: LOTTO 6

A5 – negozio

A5 - Negoziato con due vetrine fronte strada utilizzato attualmente come sede di "Circolo Ali Libere Albizzate" – Fratelli D'Italia. È composto da ampio locale con due piccoli locali retro-negoziato e servizio igienico

Quota e tipologia del diritto:

Proprietà -----nato a -----

C.F. -----

Proprietà -----nato a -----

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

C.F. -----

Proprietà -----nato a -----

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

Descrizione:

Comune di Castronno (VA)

A5 – negozio: sez.urb.----foglio 7 mapp.2149 sub.505 Cat. C1 Classe 5, consistenza 55mq sup.catastale Totale 64 mq., rendita Euro 2.408,76 – Via Cavour n.12 Piano T

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/03/2018

- Variazione Nel Classamento Del 15/03/2018 Pratica N.Va0030663 In Atti Dal 15/03/2018
 Variazione Di Classamento (N. 9837.1/2018)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C343 - Foglio 9 - Particella 2149

Codice Comune C343 - Foglio 9 - Particella 2429

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/03/2017

- Variazione Del 15/03/2017 Pratica N. Va0031873 In Atti Dal 15/03/2017 Esatta Rappresentazione Grafica (N.6030.1/2017)

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/07/2016

Variazione Del 12/07/2016 Pratica N. Va0085267 In Atti Dal 13/07/2016 Diversa Distribuzione Degli Spazi Interni-Frazionamento E Fusione (N. 27432.1/2016)

Coerenze del negozio da nord in senso orario:

a nord B.C.N.C. mapp.2149 sub.508; a est B.C.N.C. mapp.2149 sub.508; a sud A.U.I. sub.503 e A.U.I. sub.506; ad ovest affaccio su A.U.I mappale 6291.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

Descrizione:

Comune di Caronno Varesino (VA)

Catasto Terreni: foglio 9 mapp.2149 Ente urbano, sup.: mq.470

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (26/01/2026 e 13/02/2026):

- l'immobile **sez.urb.----foglio 7 mapp.2149 sub.505 Cat. C1** è risultato corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU presentata il 15/03/2017.

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

18. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Il Comune di Castronno ha una popolazione di circa 5380 abitanti, si trova nel medio Varesotto, nell'area storica del Seprio, a circa 10 km a sud-ovest di Varese e 40 km a nord-ovest di Milano. Il territorio comunale è collinare ed è servito dalla stazione ferroviaria di Castronno e dall'asse autostradale A8 Milano-Laghi.

Il Comune comprende le due frazioni di Sant'Alessandro e Cascine Maggio; confina a Nord con Brunello, a Est con Morazzone e Caronno Varesino, a Sud con Albizzate e a Ovest con Sumirago. Le unità immobiliari oggetto della procedura si trovano in Via Cavour, strada nella zona centrale del comune, in posizione strategica e funzionale nelle vicinanze della stazione ferroviaria e dei principali servizi

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 del Comune, 1

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 006: A5

La scrivente ha effettuato un sopralluogo in data 26-01-2026 ore 09,30 e un secondo sopralluogo in data 13-02-2026 con il Custode Giudiziario Sig. Thomas Marocco con accesso nell'immobile pignorato in presenza della ----- dell'esecutato socia accomandataria della società -----

L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione.

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

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:

C.F. -----

C.F. -----

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 CARONNO VARESE (VA) -----, 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:

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

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 006: A5****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.**

5.3. 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 di 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 -----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.

22.2. 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 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)

✓ Continuità delle trascrizioni: **Si**

23. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha verificato gli atti ricevuti dall'ufficio tecnico del comune di Castronno per le unità in oggetto.

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

1981_66 prot.2911 P.E. del 13-07-1981 pratica edilizia per demolizione tavolato interno negozio proprietari ----- Autorizzazione in data 22-09-1981

2010_40 D.I.A. prot. 4507 del 22-06-2010. Modifiche interne ed esterne destinata ad attività commerciale fg.7 mappa.2149 sub.501-502-504 proprietà ----- in qualità di legale rappresentante della Società Panificio -----progettista geom. -----

2012-06-18 Ultimazione lavori

2012-09-18 Rilascio certificato agibilità per il negozio con annesso magazzino e laboratorio di produzione (fg.7 mapp.2149 sub.501-502-504)

2010_61 D.I.A. prot. 5753 del 17-08-2010 Recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente, via Cavour 12 fg.7 mapp.2149 proprietario ----- progettista studio geom. [REDACTED]

Frazionamento appartamento a piano primo in due unità con modifiche delle aperture, modifiche interne ed ampliamento sul lato sud con recupero di sottotetto del locale laboratorio; nuovo appartamento con recupero del sottotetto a piano secondo; adeguamento impianti dell'intero complesso; formazione di recinzione sul lato est; traslazione cancello carraio; pensilina a protezione del camminamento pedonale lungo il prospetto est dell'edificio.

2010 prot.7098 richiesta di integrazione con la quantificazione del contributo di costruzione corrisposto dal titolare della pratica edilizia [REDACTED]

2016 prot 8748 del 29-09-2026 le opere relative alla D.I.A. 61/2010 di recupero abitativo del sottotetto non sono state eseguite eccetto n. 2 aperture e demolizione interna della muratura non strutturale con rimozione pavimenti a piano primo.

A seguito di questa pratica è stato liquidata parte del contributo di costruzione relativo alla mancata esecuzione delle opere edili finalizzate all'intervento di recupero abitativo di sottotetto.

(allegati sotto C: Pratica edilizia)

7.3. Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A5

Alla data del sopralluogo (13/02/2026) gli immobili sono risultati:

Conformità edilizia – urbanistica

Immobile A5 negozio:

Nella pratica edilizia relativa al negozio del 1981_66 prot.2911 P.E. del 13-07-1981 (unica pratica trasmessa dal comune) è rappresentato soltanto il locale negozio e non il retro. Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato **edificato ante 1° settembre 1967**.

Conformità catastale

Alla data del sopralluogo (13/02/2026) l'immobile è risultato:

Immobile A6 negozio sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.505: corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 15-03-2017.

Secondo il PGT del Comune di Castronno l'area su cui insiste l'immobile al mappale oggetto della presente, risulta così azionato: comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali disomogenee a densità medio/bassa (TAV PR 08 - Componenti edilizie residenziali) tessuto urbano consolidato (TAV Dp 20).

Descrizione: A6 negozio: sez.urb.--- Fg.7 mapp. 2149 sub.505

A5- negozio a piano terreno di fabbricato in località centrale del Comune di Castronno;

Piano terra H. interna mt 3,75 - 3,25 (controsoffitto)

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:

Caratteristiche descrittive corpo: A5: sez.urb.--- Fg.7 mapp. 2149 sub.505 Internamente l'unità immobiliare A5 , dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato discreto	
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	intonacati con macchie di umidità controsoffitto per canalizzazione condizionamento e nel retro-locale
<i>Pareti (interne):</i>	
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	muratura in elevazione in laterizio, rivestimento esterno colore beige/ocra
<i>Pavim.Interna</i>	In piastrelle gres nel negozio e nel WC
<i>Infissi esterni:</i>	serramenti in alluminio e doppio vetro
<i>Infissi interni:</i>	porta in legno e vetro
<i>Balconi:</i>	-----
<i>Porta di ingresso:</i>	presente in alluminio e vetro
<i>Elettrico (impianto):</i>	presente privo di certificazioni
<i>Idrico (impianto):</i>	presente privo di certificazioni
<i>Termico (impianto):</i>	presente stufa con bombolone a gas
<i>Acqua calda sanitaria impianto(impianto)</i>	All'interno è presente un wc inutilizzato
<i>Condizionamento (impianto)</i>	Presente all'interno del negozio
<i>TV (impianto):</i>	-----
<i>Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	Facciata intonacata e in parte tinteggiata necessita di ristrutturazione: canali e pluviali in lamiera/pvc ove presenti
<i>Atrio e parti comuni (componente edilizia)</i>	-----
<i>Copertura</i>	L'edificio ha copertura realizzata in tegole
<i>Scale fabbricato</i>	-----
<i>Accesso pedonale (componente edilizia):</i>	accesso dall'esterno dalla via Cavour
<i>Stato conservazione interno del bene</i>	L'immobile necessita di manutenzione

8.12. Criterio di stima:
SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

corpo A5 negozio : sez.urb.--- Fg.7 mapp. 2149 sub.505				
Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
negozio	Sup. lorda di pavimento	76,51	100%	76,51
TOTALE		76,51		76,51
			Arrotondata	77,00

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 centrale del Comune di Castronno**
- **immobile con destinazione negozio con possibilità di parcheggio**
- **immobile che necessita di manutenzione**

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.

8.13. 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.

8.14. Valutazione corpi:

Lotto 006

LOTTO UNICO A5 - negozio			
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio [C1]	77,00	€ 650,00	€ 50.050,00
	0,00	a corpo	
TOTALE	77,00		€ 50.050,00
TOTALE ARROTONDATO			€ 51.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			
Valore corpo A			€ 51.000,00
TOTALE			€ 51.000,00
TOTALE ARROTONDATO			€ 51.000,00
Valore complessivo diritto e quota 1/1			€ 51.000,00

Riepilogo

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale Lorda circa</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore complessivo</i>
A4	negozio	77,00	€ 662,34	€ 51.000,00

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.

8.15. Adeguamenti e correzioni della stima:

VALORE COMPLESSIVO		€ 51.000,00
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%	-€ 1.275,00
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: rifacimento schede catastali		€ 0,00
Pendenze Condominiali:		€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni		€ 49.725,00
Si arrotonda		€ 50.000,00

8.16. Prezzo base d'asta del LOTTO 6 - A5:

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

Valore immobile € **50.000,00**

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": € 50.000,00

(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": € 50.000,00

Valore complessivo diritto e quota:

Proprietà -----	€ 8.750,00
Proprietà -----	€ 23.750,00
Proprietà -----in regime di separazione dei beni	€ 17.500,00

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