

TRIBUNALE di VARESE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

Banca Popolare di Sondrio Società per Azioni

contro



R.G.E.

N. 155 / 2023

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Flaminia D'Angelo

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 002

locale ad uso magazzino, centrale termica e
disimpegno a piano seminterrato oltre due locali ad
uso autorimessa adiacenti tra loro in CASTELVECCANA
(VA) – Via G. Marconi 6 già civico 13

Particella n.	157 sub. 2 (magazzino)
Particella n.	157 sub. 509 (autorimessa)
Particella n.	157 sub. 510 (autorimessa)
Particella n.	157 (area di pertinenza comune)

Esperto Incaricato della stima: Geom. Riboli Luca
E-mail: geom.riboli@gmail.com
Pec: luca.riboli@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Guglielmo Marconi n. 13 – 21010 Castelveccana (VA)

Lotto: 001

Corpo: 001

Categoria: Magazzino [C2]

Dati Catastali: Foglio CA/2
particella 157 sub. 2 [C/2]
particella 157 [ente urbano]

Corpo: 002

Categoria: Autorimessa [C6]

Dati Catastali: Foglio CA/2
particella 157 sub. 509 [C/6]
particella 157 [ente urbano]

Corpo: 003

Categoria: Autorimessa [C6]

Dati Catastali: Foglio CA/2
particella 157 sub. 510 [C/6]
particella 157 [ente urbano]

2. Possesso

Bene: Via Guglielmo Marconi n. 13 – 21010 Castelveccana (VA)

Lotto: 001

Corpo: 001

Possesso: Al momento del sopralluogo libero da persone e cose, nel possesso della parte debitrice ed inutilizzate, (Ved. Verbale di Sopralluogo del 23/11/2023 – ALLEGATO N. 10.1)

Corpo: 002

Possesso: Al momento del sopralluogo utilizzato dalla sorella del Legale Rappresentante della società dell'esecutata (Ved. Verbale di Sopralluogo del 23/11/2023 – ALLEGATO N. 10.1)

Corpo: 003

Possesso: Al momento del sopralluogo libero da persone e cose, nel possesso della parte debitrice ed inutilizzate, (Ved. Verbale di Sopralluogo del 23/11/2023 – ALLEGATO N. 10.1)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Guglielmo Marconi n. 13 – 21010 Castelveccana (VA)

Lotto: 001

Corpo: 001

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si.

Corpo: 002

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si.

Corpo: 003

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si.

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Guglielmo Marconi n. 13 – 21010 Castelveccana (VA)

Lotto: 001

Corpo: 001

Creditore Banca Popolare di Sondrio Società per Azioni

Creditori Iscritti: nessuno oltre la suddetta procedente **Banca Popolare di Sondrio Società per Azioni**

Corpo: 002

Creditore Procedente: Banca Popolare di Sondrio Società per Azioni

Creditori Iscritti: nessuno oltre la suddetta procedente **Banca Popolare di Sondrio Società per Azioni**

Corpo: 003

Creditore Procedente: Banca Popolare di Sondrio Società per Azioni

Creditori Iscritti: nessuno oltre la suddetta procedente **Banca Popolare di Sondrio Società per Azioni**

5. Comproprietari non eseguiti

Bene: Via Guglielmo Marconi n. 13 – 21010 Castelveccana (VA)

Lotto: 001

Corpo: 001

Comproprietari non eseguiti : nessuno.

Corpo: 002

Comproprietari non eseguiti : nessuno.

Corpo: 003

Comproprietari non eseguiti : nessuno.

6. Misure Penali

Beni: Via Guglielmo Marconi n. 13 – 21010 Castelveccana (VA)

Lotto: 001

Corpo: 001

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

Corpo: 002

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II

Corpo: 003

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Guglielmo Marconi n. 13 – 21010 Castelveccana (VA)

Lotto: 001

Corpo: 001

Continuità delle trascrizioni: si

Corpo: 002

Continuità delle trascrizioni: si

Corpo: 003

Continuità delle trascrizioni: si

Bene in CASTELVECCANA (VA)

Lotto 002

Via Guglielmo Marconi n. 13 – 21010 Castelveccana (VA)

C.F.: fg. CA/2 Particella n. 157 sub. 2

C.F.: fg. CA/2 Particella n. 157 sub. 509

C.F.: fg. CA/2 Particella n. 157 sub. 510

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

LOTTO 002

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di tre unità immobiliari così costituite: locale ad uso magazzino, centrale termica e disimpegno a piano seminterrato oltre due locali ad uso autorimessa adiacenti tra loro in CASTELVECCANA (VA) – Via G. Marconi 6 già civico 13, edificato su area comune ad altre unità immobiliari

Magazzino [C/2], autorimesse [C/6].

Secondo lo stato riscontrato in occasione del sopralluogo del 23/11/2023:

- locale ad uso magazzino, centrale termica e disimpegno a piano seminterrato, ALLO STATO COMPLETAMENTE RUSTICO, privo di impianti e di rifiniture di vario genere, privo di serramenti esterni ed interni, e privo di pavimentazioni ed arredi;
- due locali ad uso autorimessa adiacenti tra loro : sub. 509 in NORMALE stato di manutenzione e conservazione e sub. 510 ALLO STATO COMPLETAMENTE RUSTICO, privo di impianti e di rifiniture di vario genere, privo di serramenti esterni ed interni, e privo di pavimentazioni ed arredi, ad eccezione di impianto elettrico nel locale ufficio.

Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED]

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione ATTUALE:

[REDACTED]

Dati derivanti da:

Atto del 20/11/2020 Pubblico ufficiale DI MAIO FRANCESCO Sede VARESE (VA) Repertorio n. 1066 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 13105.1/2020 Reparto PI di VARESE in atti dal 03/12/2020

Atto del 02/02/2001 Pubblico ufficiale VITO PINTO Sede VARESE (VA) Repertorio n. 135182 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1359.1/2001 Reparto PI di VARESE in atti dal 13/02/2001

Descrizione corpo 1:

Comune di CASTELVECCANA (Codice C181) – Provincia di Varese

Magazzino: Fg. CA/2, Mapp. 157 sub. 2, Cat C/2,

Classe 4, Sup. Catastale totale 74 mq, Totale escluse aree scoperte 88 mq - Rendita € 107,01 – Via Guglielmo Marconi n. 13, piano: S1

Dati derivanti da:

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

CLASSAMENTO del 17/07/1993 in atti dal 10/06/1998 PF 1998 (n. 16979.3/1993)

COSTITUZIONE del 17/07/1993 in atti dal 20/07/1993 (n. 16979.2/1993))

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C181 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 157

Descrizione corpo 2:

Comune di CASTELVECCANA (Codice C181) – Provincia di Varese

Autorimessa: Fg. CA/2, Mapp. 157 sub. 509, Cat C/6,

Classe 4, Sup. Catastale totale 36 mq, Totale escluse aree scoperte 41 mq - Rendita € 78,09 – Via Guglielmo Marconi n. 13, piano: T

Dati derivanti da:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/01/2021 Pratica n. VA0004408 in atti dal 20/01/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1894.1/2021).

VARIAZIONE del 21/01/2020 Pratica n. VA0005680 in atti dal 22/01/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1903.1/2020)

Nota bene: a seguito delle pratiche catastali di cui sopra la particella richiamata è stata generata del seguente immobile soppresso:

Sez. urb. CA Foglio 2 Particella 157 Subalterno 3; Sez. urb. CA Foglio 2 Particella 157 Subalterno 4;

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C181 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 157

Descrizione corpo 3:

Comune di CASTELVECCANA (Codice C181) – Provincia di Varese

Autorimessa: Fg. CA/2, Mapp. 157 sub. 510, Cat C/6,

Classe 3, Sup. Catastale totale 252 mq, Totale escluse aree scoperte 260 mq - Rendita € 468,53 – Via Guglielmo Marconi n. 13, piano: T

Dati derivanti da:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/01/2021 Pratica n. VA0004408 in atti dal 20/01/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1894.1/2021).

VARIAZIONE del 21/01/2020 Pratica n. VA0005680 in atti dal 22/01/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1903.1/2020)

Nota bene: a seguito delle pratiche catastali di cui sopra la particella richiamata è stata generata del seguente immobile soppresso:

Sez. urb. CA Foglio 2 Particella 157 Subalterno 3; Sez. urb. CA Foglio 2 Particella 157 Subalterno 4;

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C181 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 157

VEDASI ALLEGATI

- 2.8 Estratto Mappa – mappale N. 157 (LOTTO 2)
- 2.9 Visura storica Catasto Fabbricati mappale N. 157 sub. 2 (LOTTO 2)
- 2.10 Visura storica Catasto Fabbricati mappale N. 157 sub. 509 (LOTTO 2)
- 2.11 Visura storica Catasto Fabbricati mappale N. 157 sub. 510 (LOTTO 2)
- 2.12 Scheda Planimetrica mappale n. 157 sub. 2 (magazzino LOTTO 2)
- 2.13 Scheda Planimetrica mappale n. 157 sub. 509 (autorimessa LOTTO 2)
- 2.14 Scheda Planimetrica mappale n. 157 sub. 510 (autorimessa LOTTO 2)
- 2.15 visura ente urbano Catasto Terreni mappale N. 157 (LOTTO 2)
- 2.16 elaborati planimetrici ed elenchi subalterni mappale N. 157 (LOTTO 2)

Coerenze a corpo dell'intero lotto, da Nord e in senso orario in base alla mappa CT, così come riportate nell'atto di provenienza :

Magazzino: Fg. CA/2, Mapp. 157 sub. 2:vano scala e terrapieno sottostante ad area comune di cui al mappale 157/1 da tre lati

Autorimessa: Fg. CA/2, Mapp. 157 sub. 509-510: corsello d'accesso, vano scala ed area comune di cui al mappale 157/1 da tre lati

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (31/03/2023) la scheda planimetrica catastale relativa alle unità immobiliari magazzino ed autorimessa, corrispondente alle ultime schede in atti al Catasto Fabbricati, presentate per quanto riguarda il magazzino sub. 2 in data 17/07/1993 e per quanto riguarda le autorimessa subb. 509-510 in data 22/01/2020, le quali risultano pressochè conformi rispetto allo stato rilevato in luogo. Si fa presente che gli ambienti , relativamente al subalterno 10 e 510, risultano allo stato rustico, privi di impianti ad eccezione di impianto elettrico nell'ufficio e bagni. Il box mappale 157 sub. 509 è utilizzato dall'occupante del fabbricato residenziale come si evince dal verbale allegato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona:

Il territorio comunale si affaccia settentrionalmente sul lago Maggiore, ciò fa Castelveccana una località interessata dal turismo balneare è un comune italiano di 1900 abitanti circa della provincia di Varese in Lombardia.

Il comune è inoltre servito dalla Strada statale.La zona ove insiste il fabbricato oggetto di perizia è circondata da casette uni/bifamigliari e complessi residenziali, oltre che di deposito con poca vista panoramica, nelle immediate vicinanze del centro del paese.

Area urbanistica:

A traffico locale con buona possibilità di parcheggio.

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

Principali collegamenti pubblici:

Per l'utilizzo dei collegamenti pubblici è necessario accedere al centro paese.

Servizi offerti dalla zona:

Nella zona specifica sono presenti discreti servizi, alcune attività commerciali e direzionali (supermercati, banche, negozi al dettaglio, poste); per ogni necessità primaria il Comune offre diverse possibilità, così come anche i comuni limitrofi.

3. STATO DI POSSESSO:

GRAVANTE sull'intero della piena proprietà delle unità di cui sopra

- ✓ **Ipoteca Volontaria**
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 18/02/2013 ai numeri 2389/341 per Euro 221.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 130.000,00 a favore di Banca Popolare Di Sondrio - Società Cooperativa Per Azioni sede in Sondrio (SO), domicilio ipotecario eletto Sondrio (so) - Piazza Garibaldi 16, codice fiscale 00053810149 e contro [REDACTED];

GRAVANTE sull'intero della piena proprietà delle unità di cui sopra

- ✓ **Ipoteca a concessione amministrativa / riscossione**

Avente ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 29/08/2022 ai numeri 18753/3190 per Euro 247.710,74 di cui per capitale Euro 123.855,37 a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione sede in Roma (RM), domicilio ipotecario eletto Piazza Repubblica Ang. Via Ravasi 1 -, codice fiscale 13756881002 e contro [REDACTED]

GRAVANTE sull'intero della piena proprietà delle unità di cui sopra

- ✓ **Ipoteca a concessione amministrativa / riscossione**

Avente ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 02/09/2022 ai numeri 18895/3205 per Euro 109.324,14 di cui per capitale Euro 54.662,07 a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione sede in Roma (RM), domicilio ipotecario eletto Piazza Repubblica Ang. Via Ravasi 1 -, codice fiscale 13756881002 e contro [REDACTED]

4.2.2 **Pignoramenti:**

- ◆ **Pignoramento:**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Varese in data 21/09/2023 ai nn. 18416/13136

ATTO GIUDIZIARIO – UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VARESE codice fiscale 80011340124 con sede in Varese (VA)

a FAVORE di "BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' PER AZIONI" con sede in Sondrio (SO),

CONTRO (Debitore Esecutato)
[REDACTED]

GRAVANTE sull'intero della piena proprietà del seguente lotto.

Allegato 4.1: Elenco delle formalità a carico di [REDACTED]

Altre Trascrizioni in essere:
Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuno.
Misure Penali:
Nessuna dai RR.II.

NOTA BENE

Punto 1

Lo scrivente precisa che con nota di intervento del 6 dicembre 2023 la creditrice Banca Popolare di Sondrio ha emesso proprio intervento che così recita:
*“con sentenza n. 587/2023 pubblicata in data 13 giugno 2023, pronunciata nel procedimento di opposizione a precetto ex art. 615 l comma c.p.c. RG n. 1507/2022 promosso dalla società Laghi Strade S.r.l., il Tribunale di Varese ha respinto l'opposizione formulata da parte attrice e condannato la stessa a rifondere le spese processuali in favore della Banca Popolare di Sondrio liquidate in complessivi Euro 6.307,00 per compensi, oltre rimborso spese forfettarie nella misura del 15%, IVA e CPA come per legge Tanto premesso Banca Popolare di Sondrio Società per Azioni, ut supra rappresentata, difesa e domiciliata,
PROPONE INTERVENTO
nella procedura esecutiva immobiliare n. 155/2023 R.G.E.
E CHIEDE
di partecipare in qualità di creditore alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita dei beni immobili pignorati per la somma complessiva di **Euro 9.202,66, oltre** interessi fino al momento del saldo ed al compenso per il presente atto di intervento, il tutto come sarà definitivamente specificato in sede di precisazione del credito”.*

1. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

Il bene immobile pignorato si configura come magazzino ed autorimessa, insistente in unico corpo di fabbrica, non esiste pertanto alcuna forma di amministrazione condominiale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile allo stato attuale per le porzioni a piano terra e seminterrate.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Per quanto riguarda l'area su cui insiste il fabbricato la stessa è un bene comune non censibile ad altre unità immobiliari e quindi oggetto di perizia sono , come citato nell'atto di provenienze:

“quota proporzionale sulle parti del fabbricato che sono da intendersi di proprietà comune ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, con particolare riferimento ai beni comuni non censibili di cui al mappale 157 sub. 1...”

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente perizia è dotato di impianti elettrico in ambiente ufficio del sub. 2 per i quali però non sono stati reperibili le certificazioni di conformità.

In luogo non era disponibile l'APE, e nell'atto di provenienza non ne sono riportati gli estremi.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Non si evidenziano ulteriori avvertenze oltre a tutto quanto già espressamente riferito nelle altre parti della presente relazione.

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI / FRAZIONAMENTI e VARIAZIONI CATASTALI

Ad esito dell'esame della documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile pure in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo ai Debitori Esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Varese alla data del 25/03/2024 per nominativo ed immobile, con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuale proprietario:

██
– proprietario per la quota intera

La piena proprietà dei beni esegutati è pervenuta al Debitore Esecutato in forza di atto di acquisto a rogito Dott. Vito Pinto, Notaio in Varese, **del 2/02/2001 Repertorio n. 135182/6136, registrato a Varese il 15 febbraio 2001 n. 484 serie 1T, trascritto al n. 2147/1359 il 13/2/2001**, per acquisto dell'intera proprietà di fabbricato magazzino e autorimessa il tutto all'epoca dell'acquisto così censito e dichiarato:

Comune di CASTELVECCANA (Codice C181) – Provincia di Varese

Magazzino: Fg. CA/2, Mapp. 157 sub. 2, Cat C/2,

Classe 4, Sup. Catastale totale 74 mq, Totale escluse aree scoperte 88 mq - Rendita € 107,01 – Via Guglielmo Marconi n. 13, piano: S1

Comune di CASTELVECCANA (Codice C181) – Provincia di Varese

Autorimessa: Fg. CA/2, Mapp. 157 sub. 3, Cat C/6,

Classe 4, Sup. Catastale totale 246

Comune di CASTELVECCANA (Codice C181) – Provincia di Varese

Autorimessa: Fg. CA/2, Mapp. 157 sub. 4,

Classe 6, Sup. Catastale totale 24

Allegato 3.1: Atto di compravendita del 2/01/2001 – Rep. 135182/6136 Dr. Vito Pinto di Varese.

6.2. Precedenti proprietari (a partire dal primo titolo di provenienza anteriore al ventennio):

▪ Sino al 2/01/2021

I beni oggetto di perizia erano di piena proprietà dei signori:

██
Allegato 3.1: copia Atto di Provenienza 22/03/2000.

▪ Dal 2/01/2021 a TUTTOGGI

Il bene oggetto di perizia è di piena proprietà di :

██
– proprietario per la quota intera

In forza di, come già menzionato, atto di acquisto a rogito Dott. Vito Pinto, Notaio in Varese, del 2/02/2001 Repertorio n. 135182/6136, registrato a Varese il 15 febbraio 2001 n. 484 serie 1T, trascritto al n. 2147/1359 il 13/2/2001,

Allegato 3.1: Atto di compravendita del 2/01/2001 – Rep. 135182/6136 Dr. Vito Pinto di Varese.

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

6.3. Frazionamenti e Variazioni Catastali:

Descrizione corpo 1:

Comune di CASTELVECCANA (Codice C181) – Provincia di Varese

Magazzino: Fg. CA/2, Mapp. 157 sub. 2, Cat C/2,

Classe 4, Sup. Catastale totale 74 mq, Totale escluse aree scoperte 88 mq - Rendita € 107,01 – Via Guglielmo Marconi n. 13, piano: S1

Dati derivanti da:

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

CLASSAMENTO del 17/07/1993 in atti dal 10/06/1998 PF 1998 (n. 16979.3/1993)

COSTITUZIONE del 17/07/1993 in atti dal 20/07/1993 (n. 16979.2/1993))

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C181 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 157

Descrizione corpo 2:

Comune di CASTELVECCANA (Codice C181) – Provincia di Varese

Autorimessa: Fg. CA/2, Mapp. 157 sub. 509, Cat C/6,

Classe 4, Sup. Catastale totale 36 mq, Totale escluse aree scoperte 41 mq - Rendita € 78,09 – Via Guglielmo Marconi n. 13, piano: T

Dati derivanti da:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/01/2021 Pratica n. VA0004408 in atti dal 20/01/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1894.1/2021).

VARIAZIONE del 21/01/2020 Pratica n. VA0005680 in atti dal 22/01/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1903.1/2020)

Nota bene: a seguito delle pratiche catastali di cui sopra la particella richiamata è stata generata del seguente immobile soppresso:

Sez. urb. CA Foglio 2 Particella 157 Subalterno 3; Sez. urb. CA Foglio 2 Particella 157 Subalterno 4;

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C181 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 157

Descrizione corpo 3:

Comune di CASTELVECCANA (Codice C181) – Provincia di Varese

Autorimessa: Fg. CA/2, Mapp. 157 sub. 510, Cat C/6,

Classe 3, Sup. Catastale totale 252 mq, Totale escluse aree scoperte 260 mq - Rendita € 468,53 – Via Guglielmo Marconi n. 13, piano: T

Dati derivanti da:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/01/2021 Pratica n. VA0004408 in atti dal 20/01/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1894.1/2021).

VARIAZIONE del 21/01/2020 Pratica n. VA0005680 in atti dal 22/01/2020 DIVERSA

DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1903.1/2020)

Nota bene: a seguito delle pratiche catastali di cui sopra la particella richiamata è stata generata del seguente immobile soppresso:

Sez. urb. CA Foglio 2 Particella 157 Subalterno 3; Sez. urb. CA Foglio 2 Particella 157 Subalterno 4;

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C181 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 157

VEDASI ALLEGATI

- 2.8 Estratto Mappa – mappale N. 157 (LOTTO 2)
- 2.9 Visura storica Catasto Fabbricati mappale N. 157 sub. 2 (LOTTO 2)
- 2.10 Visura storica Catasto Fabbricati mappale N. 157 sub. 509 (LOTTO 2)
- 2.11 Visura storica Catasto Fabbricati mappale N. 157 sub. 510 (LOTTO 2)
- 2.12 Scheda Planimetrica mappale n. 157 sub. 2 (magazzino LOTTO 2)
- 2.13 Scheda Planimetrica mappale n. 157 sub. 509 (autorimessa LOTTO 2)
- 2.14 Scheda Planimetrica mappale n. 157 sub. 510 (autorimessa LOTTO 2)
- 2.15 visura ente urbano Catasto Terreni mappale N. 157 (LOTTO 2)
- 2.16 elaborati planimetrici ed elenchi subalterni mappale N. 157 (LOTTO 2)

3. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente Geom. Riboli Luca ha presentato istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico preposto del Comune di Castelvecchana a mezzo invio e-mail in data 6/11/2023 e 5/01/2024 per la visione e l'estrazione di copie delle Pratiche Edilizie afferenti l'intera proprietà immobiliare esecutata. Ha esperito accesso in data 12/03/2024 svolgendo disamina delle Pratiche Edilizie rintracciate e relativa richiesta di copia.

Ad esito dell'esame delle documentazioni messe a disposizione, delle quali ha estratto copia degli elaborati salienti, si riporta quanto segue.

- **CONCESSIONE EDILIZIA 1/1989 del 1/02/1989**
NUOVA COSTRUZIONE ARTIGIANALE CON ABITAZIONE presso l'area in Via Marconi mappale 157-158-159 ecc
Trattasi della concessione edilizia autorizzativa dell'originaria costruzione del fabbricato artigianale con abitazione intestata a Bonuso Antonio.
Lo scrivente ha estratto copia della Concessione Edilizia e stralcio della tavola progettuale allegata.

VEDASI ALLEGATI
5.2 Concessione edilizia 1/1989 e grafici progetto
- **CONDONO EDILIZIO 525/1994 del 1/03/1995**
LAVORI DI AMPLIAMENTO FABBRICATO E VARIANTI INTERNE presso l'area in Via Marconi mappale 157-158-159 ecc
Trattasi di condono edilizio per ampliamenti fabbricato e varianti interne al titolo costruttivo intestata a Bonuso Antonio.
Lo scrivente ha estratto copia della lettera di Condono.

VEDASI ALLEGATI
5.3 Lettera di condono
- **RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA PRATICA 46/2000 del 14/04/2000**

LAVORI DI FORMAZIONE TETTOIA presso l'area in Via Marconi mappale 157-158-159 ecc
Trattasi di condono edilizio per formazione tettoia intestata a Bonuso Antonio.
Lo scrivente ha estratto copia della richiesta di condono e documentazione allegata.

VEDASI ALLEGATI

5.4 richiesta di concessione edilizia in sanatoria Pratica n. 46/2000

- **PERMESSO DI COSTRUIRE 90/2005 del 2/01/2006**

NUOVA COSTRUZIONE DI TETTOIE IN POLICARBONATO CON STRUTTURA IN FERRO A CO-
PERTURA FINESTRE E PORTA DI INGRESSO presso l'area in Via Marconi 6 mappale 157

Trattasi del Permesso di costruire per la formazione di tettoie intestata a [REDACTED]

Lo scrivente ha estratto copia del Permesso di costruire e allegazioni.

VEDASI ALLEGATI

5.5 permesso di costruire 90/2005 e allegati

- **DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' 63/2010 del 17/02/2011**

OPERE DI RECINZIONI E FORMAZIONE ACCESSI CARRAI ALL'INTERNO DELLA PROPRIETA,
CHIUSURA APERTURE presso l'area in Via Marconi 6 mappale 157

Trattasi della DIA e contestuale autorizzazione paesistica per la formazione di accessi carrai e recinzioni intestata [REDACTED].

Lo scrivente ha estratto copia del Permesso di costruire e allegazioni.

VEDASI ALLEGATI

5.6 DIA 63/2020 e allegati

NOTA BENE

Lo scrivente precisa di non aver rintracciato nel fascicolo edilizio comunale il certificato di agibilità.

* * * * *

7.1. Conformità edilizia – urbanistica - catastale

CONFORMITA' COMUNALE (edilizia / urbanistica) – NON VERIFICATA

UNITA' IMMOBILIARE MAGAZZINO

Il perito non ha riscontrato sostanziali differenze interne nella effettiva conformazione del fabbricato rispetto alle tavole grafiche progettuali rilasciate dal Comune di Castelvecchio.

CONFORMITA' CATASTALE – VERIFICATA

Il perito non ha riscontrato sostanziali differenze interne nella effettiva conformazione del fabbricato rispetto alle tavole grafiche progettuali rilasciate dal Comune di Castelvecchio.

CONFORMITA' CATASTALE – VERIFICATA

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Castelvecchio è dotato di P.G.T. Piano di Governo del Territorio e la destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il fabbricato è la seguente: ZONA AP Tessuto del sistema Produttivo.

ZONA AP - ART. 36. TESSUTO DEL SISTEMA PRODUTTIVO - AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITA' PER LA PRODUZIONE DI BENI E DI SERVIZI (A.P.)

Sono così denominate gli insediamenti del tessuto urbano, totalmente o parzialmente edificati, caratterizzati dalla presenza di edifici a destinazione produttiva e attività complementari e/o compatibili con la destinazione principale. Le presenti norme individuano, nella disciplina generale relativa, destinazioni, indici e modalità d'intervento.

36.1 DESTINAZIONI AMMESSE NELLE ZONE PRODUTTIVE

Nelle aree destinate agli insediamenti per le attività di produzione di beni e di servizi sono di norma ammesse le funzioni principali dedicate alle attività produttive come meglio specificate all'art. 7.2.2, secondo le specifiche indicazioni definite per ciascun ambito rispetto alla compatibilità di tali destinazioni con il contesto urbano ed insediativo; sono inoltre ammesse le funzioni complementari con le attività produttive nella misura massima del 40% della Slp.

L'abitazione del titolare o del custode è ammessa nel limite di una sola unità abitativa per unità produttiva, ai fini di una migliore inserimento nel contesto del tessuto morfologico l'abitazione potrà essere realizzata come organismo edilizio autonomo e separato da fabbricato produttivo cui risulta asservito. La S.l.p del fabbricato non potrà essere superiore a 150 mq.

Sono invece escluse le altre funzioni.

36.2 NORME GENERALI

Per ogni insediamento produttivo dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente e per gli insediamenti limitrofi sia per quanto riguarda le emissioni solide, liquide ed aeriformi, che per quanto riguarda le emissioni rumorose. Al fine di verificare la sussistenza di suddetti requisiti di non nocività, si avrà riguardo alle norme statali e regionali in materia, nonché al parere dei competenti uffici ASL. Per ogni intervento edilizio che comporti l'insediamento di attività produttiva, la presentazione delle pratica edilizia finalizzata all'ottenimento del permesso di costruire o la DIA, dovrà essere corredata da un relazione che specifichi:

- le produzioni ed i cicli lavorativi previsti nell'attività nonché i materiali e le materie prime impiegate;
- il numero degli addetti previsti,
- descrizione e natura degli scarichi previsti, liquidi e gassosi, nonché dei rifiuti e delle scorie di lavorazione;
- i procedimenti di depurazione con l'indicazione degli impianti di abbattimento dimostrando l'ottemperanza alle norme vigenti
- l'assolvimento delle prescrizioni in materia di prelevamento idrico.

Nel caso di complessi di edifici destinati ad attività produttivo, o di frazionamento di edifici di superficie maggiore di 1.500 mq. di S.l.p. finalizzata alla creazione di unità immobiliari distinte, gli interventi edilizi, finalizzati ad un frazionamento del comparto e ad un uso autonomo delle singole unità, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, sono soggetti ad una verifica preliminare di natura urbanistica della dotazione delle opere di urbanizzazione primaria ed alla verifica della dotazione di parcheggi in relazione alle destinazioni d'uso previste per gli edifici.

36.3. POSSIBILITÀ EDIFICATORIE

Sono così denominate le parti del territorio comunale parzialmente o totalmente edificate, destinate ad insediamenti per la produzione di beni e servizi di carattere artigianale ed industriale. Di norma, mediante permesso di costruire o DIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed interventi di nuova costruzione L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

If = 0,60 mq/mq

Rc = 50%

Rv = 20%

Hm = 10,00

$D_c = \frac{1}{2} H$ con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

$D_s =$ minimo di 8,00 metri, e di 3,00 di arretramento dal ciglio stradale per le recinzioni, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

In caso di ampliamento di fabbricati esistenti è ammesso l'allineamento dell'altezza dei fronti e della copertura al fabbricato esistente anche se eccedente l'altezza massima di zona. Per comprovate esigenze di installazione di apparecchiature tecnologiche non contenibili nella altezza prescritta sarà consentito elevare l'altezza massima (H_m) della quota necessaria fino ad un massimo 12 mt.

36.4. RICONVERSIONE FUNZIONALE DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN AMBITO URBANO

In considerazione della distribuzione puntiforme, all'interno del tessuto residenziale consolidato, e della contenuta dimensione degli insediamenti produttivi, il PGT ammette la riconversione verso destinazioni più confacenti con il contesto, degli insediamenti produttivi localizzati lungo l'asse urbano della Sp 69, mediante interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e nuova costruzione (sostituzione edilizia), assoggettati a permesso di costruire convenzionato, al fine di conseguire un migliore assetto insediativo. In caso di mantenimento della situazione esistente possono essere mantenute le destinazioni produttive principali e complementari di cui all'art. 7.2.2.

In caso di riconversione funzionale gli insediamenti sono prevalentemente destinate ad ospitare funzioni residenziali e terziarie ed in particolare:

- sono ammesse le funzioni principali e complementari della residenza (RP) di cui all'art. 7.2.1.

- sono altresì ammesse le funzioni terziarie di cui all'art. 7.2.3, per le destinazioni commerciali con il limite delle MSV

Non sono ammesse le attività agricole di cui all'art. 7.2.4

Ad esclusione degli ambiti obbligatoriamente assoggettati a preventiva pianificazione attuativa, di norma, mediante permesso di costruire o DIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed interventi di demolizione e nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

$I_f =$ Pari alla S.I.p. esistente con incremento del 10% per le aree il cui I.F. risulti superiore a 0,7 mc./mq.,

per le aree in cui tale indice risulta inferiore la possibilità di edificare con indice 0,7 mc./mq.

$R_c = 40 \%$

$R_v = 20 \%$

$H_m = 8,50$ m (è ammessa altezza superiore in caso di interventi volti alla conservazione di fabbricati esistenti la cui sagoma ecceda già tale limite)

DESCRIZIONE - LOTTO 001

Il bene oggetto di perizia, ubicato in Comune di Castelveccana con accesso da Via Guglielmo Marconi al civico 6 già civico 13, consta di locale ad uso magazzino, centrale termica e disimpegno a piano seminterrato oltre due locali ad uso autorimessa adiacenti tra loro in CASTELVECCANA (VA) – Via G. Marconi 6 già civico 13, edificato su area comune ad altre unità immobiliari

L'identificazione catastale del terreno è il mappale N. 157 (Ente Urbano) del Catasto Terreni di Castelveccana.

La zona di ubicazione del bene è a carattere prettamente produttivo e costellata di insediamenti produttivi e delle residenze, gradevole per esposizione ed accessibilità alla strada principale che collega Laveno e Luino. Nelle immediate vicinanze vi è il lago Maggiore.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si sviluppa :

- mappale 157 sub. 2 - Piano seminterrato : locale ad uso magazzino, centrale termica e disimpegno facenti parte di un corpo di fabbrica libero su quattro lati disposto su terreno pertinenziale di proprietà comune ad altri.
- mappali 157 sub. 509 – 510 – Piano terra - due locali ad uso autorimessa adiacenti tra loro facenti parte di un corpo di fabbrica libero su quattro lati disposto su terreno pertinenziale di proprietà comune ad altri

La costruzione del fabbricato risale agli anni 80.

Per lo stato di fatto dei luoghi lo scrivente precisa che:

- locale ad uso magazzino, centrale termica e disimpegno a piano seminterrato, ALLO STATO COMPLETAMENTE RUSTICO, privo di impianti e di rifiniture di vario genere, privo di serramenti esterni ed interni, e privo di pavimentazioni ed arredi;
- due locali ad uso autorimessa adiacenti tra loro : sub. 509 in NORMALE stato di manutenzione e conservazione e sub. 510 ALLO STATO COMPLETAMENTE RUSTICO, privo di impianti e di rifiniture di vario genere, privo di serramenti esterni ed interni, e privo di pavimentazioni ed arredi, ad eccezione di impianto elettrico nel locale ufficio.

Tutta l'area l'area di pertinenza dello stesso è in normale stato di conservazione e manutenzione.

Caratteristiche descrittive

Si riportano qui di seguito le caratteristiche costruttive:

Fondazioni continue in calcestruzzo armato;

Muri verticali per cantinato in calcestruzzo armato e blocchi di laterizio;

Strutture orizzontali con travi di spina e solai in laterizio;

Tramezze interne in forati da 8cm.;

Intonaci alla civile per interni non eseguiti per interni ed esterni presenti in parte

Pavimenti e rivestimenti non presenti

Porte interne non presenti

Serramenti esterni non presenti in parte ma solo nelle autorimessa

<i>Impianto Elettrico:</i>	presente solo nel locale ufficio sub. 510; certificazione: non rinvenuta;
<i>Impianto Idrico:</i>	non presente; certificazione: non rinvenuta;
<i>Impianto Termico:</i>	non presente; certificazione: non rinvenuta;
<i>Impianto Aria Condizionata:</i>	Non presente;
<i>Impianto TV:</i>	non presente;
<i>Impianto Citofonico:</i>	non presente;
<i>Impianto Ascensore:</i>	Non Presente;

Finitura Facciate Fabbricato: facciate in cemento faccia vista;
condizioni: normali condizioni;

Area Pertinenziale di proprietà: Terreno circostante (su quattro lati) tenuto parte a piazzale parte a verde;
condizioni: discrete;

Fabbricati Accessori: Non presenti.

* * * * *

CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Informazioni relative al calcolo

La superficie "lorda commerciale" dell'unità è stata calcolata sulle dimensioni ricavate dalle schede catastali approvate dal Catasto di Varese, verificate mediante diversi rilievi metrici effettuati sul posto in sede di sopralluogo; è comprensiva dei muri perimetrali considerati sulla mezzeria per quelli a confine con altra proprietà; per quanto riguarda la superficie dell'area pertinenziale comune al fabbricato condominiale, si è proceduto alla valutazione a corpo della stessa.

La superficie residenziale principale è stata considerata al 100% mentre le pertinenze accessorie, come consuetudine, sono state calcolate secondo le percentuali convenzionali di ragguaglio previste dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998.

L'esito dei conteggi si evince dalla seguente tabella:

MAGAZZINO

Destinazione	Parametro	Superficie Reale Lorda	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie Commerciale Lorda
MAGAZZINO (PIANO SEMINTERRATO)	Superficie Lorda	mq. 88,00	100%	mq. 88,00
AUTORIMESSA sub. 509 (PIANO TERRA)	Superficie Lorda	mq. 41,00	100%	mq. 41,00
AUTORIMESSA sub. 510 (PIANO TERRA)	Superficie Lorda	mq. 260,00	100%	mq. 260,00
TOTALI		mq. 389,00		mq. 389,00
Superficie Commerciale Lorda Totale ARROTONDATA				mq. 389,00

AREA DI PERTINENZA COMUNE mappale 157

Destinazione	Parametro	Superficie Reale Lorda	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie Commerciale Lorda
AREA DI PERTINENZA COMUNE (PIANO TERRA)	Superficie Lorda	mq. 1.497,00	100%	mq. 1.497,00
TOTALI		mq. 1.497,00		mq. 1.497,00
Superficie Commerciale Lorda Totale ARROTONDATA				mq. 1.497,00

* * * * *

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, 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 ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo che risulta nell'attuale contingenza il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato del bene in esame, stimato come oggetto di trattazione per la vendita.

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

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del Paese ed in particolare del mondo finanziario, nonché delle difficoltà di accedere al credito; problematiche che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e una stagnazione delle trattative; il periodo di crisi ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

Le considerazioni sopra esposte sono state tenute nella giusta considerazione 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 in definitiva espresso, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile, per le suddette ragioni, di variazioni in diminuzione, anche sensibili.

8.2 Fonti di informazione:

- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione dei Prezzi degli Immobili in Provincia di Varese e nella fattispecie nel Comune di Castelveccana, della Camera di Commercio di Varese approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili anno 2023, tuttora vigente.
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - 2° semestre 2023
- Agenzie immobiliari: annunci immobiliari comparabili nella zona interessata.

Ai fini della determinazione del Valore di Mercato, il sottoscritto ha proceduto ad accertamenti su vari livelli: sentiti colleghi ed operatori del settore attivi nella zona di interesse; esaminate offerte di primarie agenzie immobiliari acquisendo le schede commerciali dei singoli beni immobili, elaborata tabella comparativa dei valori unitari richiesti (che nell'attuale congiuntura di mercato sono sempre soggetti a ribassi a seguito trattative) adattati con l'applicazione di coefficienti correttivi in rapporto alla tipologia, alla zona di ubicazione alla categoria e stato in base al bene oggetto di stima; nonostante una relativa scarsità di proposte sul territorio specifico, si è comunque potuto acquisire un ragionevole numero di immobili omogenei ancorché non tutti precisamente analoghi per caratteristiche.

Dalla suddetta elaborazione è emerso – per media aritmetica, al netto dell'abbattimento considerato fisiologico conseguente alla trattativa di compravendita – un valore unitario pari a 400,00 €/mq.

Si è inoltre proceduto ad individuare:

- il valore OMI – Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, fornito dalla Agenzia Entrate per il Comune di Castelveccana (ultimo riferimento 2° semestre anno 2022) fascia Periferica che comprende la località interessata – che determina

il seguente intervallo di valori per immobili in “stato conservativo normale”:
Box (comparabili per magazzini) da 640 a 740 €/mq.

- il valore del Bollettino Rilevazione dei Prezzi degli Immobili in Provincia di Varese (novembre 2023) della Camera di Commercio di Varese

In conseguenza delle suddette indagini ed elaborazioni, sulla scorta di tutte le specificità del bene oggetto del presente ed in particolare sul completo stato di buona manutenzione di quest'ultimo, lo scrivente ritiene assumere un **valore medio pari a 400 € per mq commerciale di magazzino e autorimessa sub. 509 ed un valore medio pari a 350 € per autorimessa allo stato rustico sub. 510.**

Per quanto concerne il valore dell'area comune lo stesso si riporta a corpo e non a misura PER COMPLESSIVI € 20.000,00.

ALLEGATO 7.1: Tabella Bollettino Rilevazioni Prezzi Immobili Camera Commercio Varese.

ALLEGATO 7.2: Tabella OMI Osservatorio Mercato Immobiliare.

ALLEGATO 7.3: annuncio immobili simili in vendita.

8.3 Valutazione corpo: Lotto 002

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzino a piano interrato	mq. 88,00	€/mq. 400,00	€ 35.200,00
Autorimessa sub. 509	mq. 41,00	€/mq. 400,00	€ 16.400,00
Autorimessa sub. 510	mq. 260,00	€/mq 350,00	€ 91.000,00
VALORE TOTALE ESCLUSO PARTI COMUNI			€ 142.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

RIDUZIONI

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi ed eventuali oneri gravanti sul bene non rilevabili dagli accertamenti svolti dal perito: (€ 142.600,00 * 5%) € 8.130,00

Riduzione del valore per verifiche impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) e rilascio certificazioni di conformità (importo indicativo, condizionato dall'entità di eventuali opere di adeguamento e completamento dell'esistente): € 3.500,00

Totale RIDUZIONI € 11.630,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

