Tribunale di Varese

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. **132/2024**

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

Giudice Delle Esecuzioni

Dott. PURICELLI GIACOMO

PERIZIA

LOTTO UNICO

Unità immobiliare censita come residenziale e posto auto coperto

Azzate via Volta 34 – via Battisti 13

mappali 56 sub. 15 e 54 sub. 8

Esperto della stima: geom. Claudia Caravati

Email: caravati@studiotecnicoclg.it **Pec:** claudia.caravati@geopec.it

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f38901768424412e80fb12092930

INDICE SINTETICO

1. **Dati catastali**

LOTTO UNICO
BENE 1
CATASTO FABBRICATI
Categoria: Abitazione di tipo civile [A/2] Classe 3 cons. 5 vani
Dati Catastali: Foglio 3, particella 56, sub 15
Indirizzo: Via Volta 34 – 21022 Azzate
CATASTO TERRENI
Qualità: Ente Urbano
Dati catastali: Foglio 9, particella 56
Superficie: mq 1970

BENE 2
CATASTO FABBRICATI
Categoria: Autorimessa (C/6) Classe 7 cons. 15 mq
Dati catastali: Foglio 3, particella 54, sub. 8
Indirizzo: Via Battisti 13 – 21022 Azzate
CATASTO TERRENI
Qualità: Ente Urbano
Dati catastali: Foglio 9, particella 54
Superficie: mq 1450

2. **Possesso**

LOTTO UNICO

Immobile: via Volta 34 e via Battisti 13 – 21022 Azzate
Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dal Proprietario esecutato
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no

3. **Creditori iscritti**

LOTTO UNICO
Immobile: via Volta 34 e via Battisti 13 – 21022 Azzate
Creditore Procedente: [redacted]
Creditori Iscritti intervenuti: ==

4. **Misure penali**

LOTTO UNICO
Immobile: via Volta 34 e via Battisti 13 – 21022 Azzate
Misure penali: nulla risultante dai RR.II.

5. **Continuità delle trascrizioni**

LOTTO UNICO
Immobile: via Volta 34 e via Battisti 13 – 21022 Azzate
Lotto: Unico
Continuità delle trascrizioni: sì

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f389017684241 2e80fb12092930

INDICE

Lotto Unico **pag. 4**

1 - Identificativo pag. 5
2 – Descrizione sommaria pag. 8
3 – Stato di possesso pag. 9
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 9
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 11
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 11
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 14
8 – Descrizione dell'immobile pag. 17
9 – Valutazione pag. 18

Conclusioni **pag. 27**

Allegati **pag. 29**

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f38901768424 12e80fb12092930

Immobile in Azzate – via Volta 34 e via Battisti 13

La presente perizia è redatta dalla sottoscritta geom. Claudia Caravati, iscritta all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Varese con il n. 2514, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese al n. 169, valutatore certificato UNI 11558:2014 e UNI/PdR 19:2016 con attestazione n. ICK/SC002 VIPRO/0411 rilasciata da Organismo di Certificazione Inarcheck spa in data 01 marzo 2024 e valutatore con riconoscimento Europeo REV di TEGoVA Registration Number: REV/IT/CNGeGL/2030/16, con studio in Varese, via Cortina d'Ampezzo 1.
La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato e variato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di una unità immobiliare censita come residenziale ma, come di seguito meglio esplicitato, priva dei requisiti edilizio urbanistici di abitabilità, al piano secondo (sottotetto) di un fabbricato di remota costruzione completamente ristrutturato e di un posto auto al piano seminterrato posto in fabbricato limitrofo di più recente edificazione, situati nel centro storico di Azzate.
Le due unità, legate da vincolo pertinenziale stipulato ai sensi della Legge 122/1989, sono parte di un complesso sito nel centro storico di Azzate formato dall'edificio residenziale in fregio alla via Volta, dal corpo di fabbrica che ospita posti auto e locali di servizio con accesso carrabile dalla via Battisti e dall'area compresa fra i due fabbricati in parte tenuta a prato con i percorsi pedonali e in cui è posta la piscina comune con altre unità immobiliari.

Si precisa che negli atti traslativi di provenienza venivano anche trasferite le quote relative agli enti comuni così identificati:

1) Beni comuni non censibili in Azzate, foglio 3:
   - mappale 54 subalterno 1 (cortile loc. pattumiere w.c. area di manovra)
2) Beni comuni censiti in Azzate, foglio 3:
   - mappale 54 sub. 2 piscina
   - mappale 54 sub. 4 deposito attrezzi
   - mappale 54 sub. 5 deposito motoveicoli
   - mappale 49 sub. 4 locali comuni e pertinenza della piscina
   - mappale 56 sub. 19 locale tecnico

Per quanto riguarda i beni comuni censibili la situazione catastale risulta corretta per i mappali 54 sub. 2, 4 e 5 che risultano infatti comuni alle unità immobiliari pignorate.

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f389017684241 2e80fb12092930

I mappali 49 sub. 4 e 56 sub 19 risultano invece ancora catastalmente censiti ed intestati [redacted] e non inseriti in banca dati come Beni comuni censibili seppur indicati come tali negli atti di compravendita. A tal proposito, preliminarmente alla stesura della presente perizia, veniva sottoposta tale questione all'Ill.mo Sig. Giudice che nell'udienza del 03.12.2025 dava termine al Creditore procedente per valutare se procedere o meno all'estensione del pignoramento con relativa trascrizione sulle quote di spettanza dell'esecutato relativamente ai suddetti mappali 49 sub. 4 e 56 sub. 19. Nell'udienza del 04.03.2026 il Creditore procedente ribadiva quanto contenuto nell'istanza dallo stesso depositata in atti in data 06.02.2026 nella quale dichiarava "*che non intende procedere alla trascrizione suddetta, né intende estendere il pignoramento sulle particelle 49 sub 4 e 56 sub. 19*".

Nella stesura della presente relazione non vengono quindi considerati i suddetti beni.

1. IDENTIFICATIVO

1.1 – BENE 1 – Unità censita come Abitazione ma priva dei requisiti edilizio urbanistici di abitabilità

Abitazione di tipo civile [A/2] sita in Azzate, via Volta 34.

Unità immobiliare posta al secondo piano (sottotetto) con accesso da scala comune composta da ambienti alla data del sopralluogo utilizzati come: Ingresso, tre locali con altezze variabili, bagno e porzione di sottotetto ispezionabile. Tale unità, seppur priva dei requisiti edilizio urbanistici di abitabilità come di seguito evidenziato, risulta legata da vincolo di pertinenzialità all'unità immobiliare ad uso autorimessa di cui al Bene 2 della presente perizia.

L'accesso all'unità avviene dalla via Volta attraverso androne, portico di piano terreno e vano scala comuni.

La proprietà comprende inoltre le quote proporzionali delle parti comuni, elencate nell'atto di acquisto, e ricomprese consistenti in:

- Beni comuni non censibili: mappale 54 sub. 1 cortile, locale pattumiere, wc, area di manovra;
- Beni comuni censiti: mappale 54 sub. 2 piscina, mappale 54 sub. 4 deposito attrezzi irrigazione, mappale 54 sub. 5 deposito motoveicoli.

Quota e tipologia del diritto

L'unità immobiliare risulta intestata in Catasto a:

[redacted]

Pignoramento

Quota di [redacted] a favore di [redacted] con sede in [redacted]

1.1.1 - Identificazione Catastale - Catasto Terreni

L'immobile sorge sul mappale 56 di Catasto Terreni, foglio logico 9 del Comune di Azzate, Ente Urbano di mq 1970.

Dati derivanti da:

- Variazione d'Ufficio del 23/09/2010 Pratica VA0285174;

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f389017684241 2e80fb12092930

- Annotazione di immobile: istanza n. 279656 del 23/09/2010: errata soppressione del mapp. 46;
- Tipo mappale del 25/01/1989 Pratica VA0347396;
- Variazione d'Ufficio del 03/12/1984 Pratica VA0347393;
- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

1.1.2 - Identificazione Catastale - Catasto Fabbricati

Intestazione attuale

[redacted]

Descrizione

Comune di Azzate - Foglio 3 – mappale 56 – Sub. 15 – Cat. A/2 - classe 3 -vani 5 - rendita € 387,34 sup. catastale totale 124 mq, totale escluse aree scoperte 124 mq –- piano: 2 via Volta 34

Dati derivanti da:

- Superficie di impianto pubblicata in data 09/11/2015 relativa a planimetria presentata il 10/11/1997 protocollo n. B3737;
- Atto del 16/03/2011 Pubblico Ufficiale [redacted] di Varese Rep. 14727 – Compravendita;
- Variazione toponomastica richiesta dal Comune del 08/02/2011 Pratica VA0085965;
- Atto del 23/07/2010 Pubblico Ufficiale [redacted] di Varese Rep. 14588 – Compravendita;
- Atto del 03/05/2002 Pubblico Ufficiale [redacted] di Milano Rep. 27840 – Compravendita;
- Variazione per attribuzione rendita del 10/11/1997 Pratica B03737.1/1997;
- Frazionamento del 26/01/1989 (n. 4/1989).

Coerenze dell'immobile da nord e in senso orario desunte da scheda e mappa catastale:

Altra unità immobiliare, fabbricato di altra proprietà, altra unità immobiliare, corte comune, altra unità immobiliare.

Salvo errori e come meglio in fatto.

1.1.3 Beni comuni

Come già riportato nel precedente paragrafo 1.1 e dettagliato nel successivo punto 1.2, sono compresi nella proprietà le quote proporzionali dei beni comuni già sopra descritti e catastalmente individuati nell'elaborato planimetrico relativo alla particella 54 in cui è compreso il Bene 2.

Tali beni comuni, oggetto di Costituzione in data 27/10/2000, n° 2437.1/2000, risultano:

- Part. 54 sub. 1 Bene comune non censibile
- Part. 54 sub. 2 Cat. C/4 cl. 7 cons. mq 60 piani S1-T Sup. totale mq 69
- Part. 54 sub. 4 Cat. C/2 cl. 8 cons. mq 15 piano S1 Sup. totale mq 18
- Part. 54 sub. 5 Cat. C/6 cl. 11 cons. mq 12 piano S1 Sup. totale mq 15.

1.1.4 Conformità catastale

L'unità immobiliare risulta erroneamente censita come "residenziale" pur non avendo dal punto

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f389017684241 2e80fb12092930

di vista edilizio urbanistico, come di seguito meglio indicato, i requisiti necessari per un alloggio residenziale. In sede di sopralluogo, eseguito in data 07/11/2024, si è rilevata la conformità fra lo stato di fatto e quanto riportato nell'ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 10/11/1997 per quanto riguarda la distribuzione degli ambienti ad eccezione della mancata indicazione di una apertura in falda, ovviamente dovendo tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche e grafiche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta.

Si rimanda al successivo paragrafo 7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale

1.2 - BENE 2 – Posto auto

Autorimessa [C/6] sita in Azzate, via Battisti 13.

Unità immobiliare ad uso posto auto situato all'interno di corpo seminterrato destinato ad autorimessa collettiva con accesso dalla via Battisti attraverso area comune. Il collegamento con il corpo principale in cui è situata l'unità Bene 1 avviene attraverso percorso pedonale all'interno di giardino e corte comune. Il posto auto risulta legato da vincolo di pertinenzialità all'unità immobiliare bene 1 censita come residenziale seppur priva dei requisiti edilizio urbanistici di abitabilità come di seguito evidenziato.

La proprietà comprende inoltre le quote proporzionali delle parti comuni, elencate nell'atto di acquisto, e ricomprese consistenti in:

- Beni comuni non censibili: mappale 54 sub. 1 cortile, locale pattumiere, wc, area di manovra;
- Beni comuni censiti: mappale 54 sub. 2 piscina, mappale 54 sub. 4 deposito attrezzi irrigazione, mappale 54 sub. 5 deposito motoveicoli.

Quota e tipologia del diritto

L'unità immobiliare risulta intestata in Catasto a:

[redacted]

Pignoramento

Quota di [redacted] a favore di [redacted] con sede [redacted]

1.2.1 - Identificazione Catastale - Catasto Terreni

L'immobile sorge sul mappale 54 di Catasto Terreni, foglio logico 9 del Comune di Azzate, Ente Urbano di mq 1450.

Dati derivanti da:

- Tipo mappale del 27/10/1998 (n. 2980.1/1998);
- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

1.2.2 - Identificazione Catastale - Catasto Fabbricati

Intestazione attuale

[redacted]

Descrizione

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f389017684241 2e80fb12092930

Comune di Azzate - Foglio 3 – mappale 54 – Sub. 8 – Cat. C/6 - classe 7 -cons. 15 mq - rendita € 23,24 sup. catastale totale 15 mq, – piano: S1 via Cesare Battisti 13

Dati derivanti da:

- Variazione toponomastica del 28/05/2024 Pratica n. VA0116726;
- Superficie di impianto pubblicata in data 09/11/2015 relativa a planimetria presentata il 27/10/2000; protocollo n.000159787;
- Atto del 16/03/2011 Pubblico Ufficiale [redacted] di Varese Rep. 14727 – Compravendita;
- Variazione toponomastica richiesta dal Comune del 08/02/2011 Pratica VA0086195;
- Atto del 23/07/2010 Pubblico Ufficiale [redacted] di Varese Rep. 14588 – Compravendita;
- Variazione toponomastica del 16/12/2003 Pratica n. VA0423893;
- Atto del 03/05/2002 Pubblico Ufficiale [redacted] di Milano Rep. 27840 – Compravendita;
- Costituzione del 27/10/2000 Pratica 159787.

Coerenze dell'immobile da nord e in senso orario desunte da scheda e mappa catastale:

Altra unità (posto auto sub.9), spazio di manovra comune, altra unità (posto auto sub. 7), muro esterno del corpo di fabbrica.

Salvo errori e come meglio in fatto.

1.2.3 Beni comuni

Come già riportato nei precedenti paragrafi 1.1 e 1.2, sono compresi nella proprietà le quote proporzionali dei beni comuni già sopra descritti e catastalmente individuati nell'elaborato planimetrico relativo alla particella 54 in cui è compreso il Bene 2.

Tali beni comuni, oggetto di Costituzione in data 27/10/2000, n° 2437.1/2000, risultano:

- Part. 54 sub. 1 Bene comune non censibile
- Part. 54 sub. 2 Cat. C/4 cl. 7 cons. mq 60 piani S1-T Sup. totale mq 69
- Part. 54 sub. 4 Cat. C/2 cl. 8 cons. mq 15 piano S1 Sup. totale mq 18
- Part. 54 sub. 5 Cat. C/6 cl. 11 cons. mq 12 piano S1 Sup. totale mq 15.
- Part. 54 sub. 5 Cat. C/6 cl. 11 cons. mq 12 piano S1 Sup. totale mq 15.

1.2.4 Conformità catastale

In sede di sopralluogo, eseguito in data 07/11/2024, si è rilevata la conformità fra lo stato di fatto e quanto riportato nell'ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 27/10/2000 relativamente al posto auto, ovviamente dovendo tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche e grafiche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

BENI 1 e 2

Caratteristiche zona

L'immobile è sito nella zona centrale di Azzate, all'interno del vecchio Centro Storico.

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f389017684241 2e80fb12092930

Area urbanistica

Gli edifici che ricomprendono le unità in oggetto sorgono in area completamente urbanizzata a prevalente destinazione residenziale.

Principali collegamenti pubblici

Azzate è collegato con Varese per mezzo di linee di autobus che portano anche verso Vergiate e Sesto Calende.

Servizi offerti dalla zona:

Nel territorio comunale sono ubicati servizi commerciali, scolastici (dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado), amministrativi e sanitari.

3. STATO DI POSSESSO

In data 07/11/2024 si è svolto il sopralluogo.

L'accesso si è svolto alla presenza del Proprietario occupante l'immobile e si è proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Si segnala che alla data odierna l'immobile risulta nel possesso del Custode nominato come risultante dalla relazione dello stesso depositata in data 25.03.2026.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione ipotecaria in atti, implementate dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese - Territorio alla data del 23/05/2026 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:
Nessuna reperita

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- ✓ **Costituzione di vincolo –** Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

  Trascritta a Varese in data 19.02.2002 ai nn. 2888/1996 con atto Rep. 26803/8324 Notaio [redacted] in Milano del 31/01/2002 a favore del [redacted], [redacted] contro [redacted]

  Con tale atto viene costituito vincolo pertinenziale ai sensi della legge 122/1989 fra i seguenti immobili sti in Azzate, foglio 3:

  a) alla u.i. mapp. 56 sub. 12 cat. A/1 10 vani, i posti auto mapp. 54 sub. 9 cat C/6 mq 15 e sub. 16 cat. C/6 mq 12;

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f38901768424412e80fb12092930

b) alla u.i. mapp. 56 sub. 11 cat. A/1 13 vani, i posti auto mapp. 54 sub. 13 cat. C/6 mq 13 e sub. 14 cat. C/6 mq 12;

c) alla u.i. mappale 56 sub. 13 cat. A/2 4 vani, i posti auto mapp. 54 sub. 7 cat. C/6 mq 15 e sub. 3 cat C/2 mq 15;

d) alla u.i. mapp. 46 sub. 14 graffato al mappale 56 sub. 18 A/3 4,5 vani, il posto auto mapp. 54 sub. 15 cat. C/6 mq 12;

e) alla u.i. mappale sub. 14 cat. A/2 4 vani , il posto auto mapp. 54 sub. 6 cat. C/6 mq 15;

f) alla u.i. mapp. 46 sub. 13 cat. A/2 4,5 vani, il posto auto mapp. 54 sub. 10 cat. C/6 mq 15;

g) alla u.i. mapp. 56 sub. 15 cat. A/2 5 vani, il posto auto mapp. 54 sub. 8 cat. C/6 mq 15.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna reperita

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

4.2.1 Iscrizioni

✓ **Ipoteca Volontaria –** Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritta a Varese in data 15.04.2011 ai nn. 6710/1557 con atto Rep. 14728/3873 Notaio [redacted], del 16.03.2011, a favore di [redacted] gravante sulla piena proprietà delle unità di Catasto Fabbricati in Comune di Azzate, foglio 3, mappali 56 sub 15 e 54 sub. 8, contro [redacted]

Importo capitale € [redacted]

Importo complessivo € [redacted]

Tasso interesse annuo [redacted]

Durata anni [redacted]

✓ **Ipoteca Volontaria –** Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritta a Varese in data 16.12.2011 ai nn. 22511/4619 con atto Rep. 14839/3956 Notaio [redacted], del 15.12.2011, a favore di [redacted] gravante sulla piena proprietà delle unità di Catasto Fabbricati in Comune di Azzate, foglio 3, mappali 56 sub 15 e 54 sub. 8, contro [redacted]

Importo capitale € [redacted]

Importo complessivo € [redacted]

Tasso interesse annuo [redacted]

Durata anni [redacted]

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f389017684241 2e80fb12092930

4.2.2 Pignoramenti

- ✓ **Atto Giudiziario –** Verbale di pignoramento immobili

  Trascritto a Varese in data 11.09.2024 ai nn. 17299/12748 con atto giudiziario Rep. 2305 dell'Ufficiale Giudiziario UNEP di Varese del 22/07/2024, a favore di [redacted] gravante sulla piena proprietà delle unità di Catasto Fabbricati in Comune di Azzate, foglio 3, mappali 56 sub 15 e 54 sub. 8, contro [redacted]

4.3 Altri provvedimenti

Si segnala che in data 02/10/2025 veniva emessa dal Tribunale di Varese Sentenza n. 61/2025 di apertura di liquidazione controllata del debitore [redacted] (procedimento RG n. 75/2025) e che seppur nella stessa vi fosse ordine al liquidatore di provvedere alla trascrizione, dalla visura nei registri immobiliari non è stato reperito tale provvedimento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 Questioni in ambito condominiale

Non essendo stata reperita fuori dall'edificio alcuna indicazione in merito ai recapiti dell'Amministratore così come previsto dall'art. 1129 cc, non è stato possibile procedere con le verifiche relative a tale ambito. Si rileva comunque che nell'atto di acquisto risulta citato un regolamento condominiale che porta a presumere una eventuale costituzione in condominio.
Si invita quindi ad approfondire e valutare tale situazione prima di procedere con offerte di acquisto per le unità in oggetto.

5.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non possibile.

5.3 Attestazione Prestazione Energetica

Si è proceduto con visura al CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale dal quale si è reperito l'Attestato di prestazione energetica n° 1200600003824 del 26/03/2024 valido fino al 26/03/2034 per l'unità abitativa mappale 56 sub. 15 oggetto di perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione ipotecaria in atti, implementate dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese - Territorio alla data del 23/05/2026 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue.

6.1 Attuali proprietari

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f389017684241 2e80fb12092930

Le unità di cui alle particelle 56 sub. 15 e 56 sub. 8 del Catasto Fabbricati di Azzate risultano attualmente intestate a [redacted] proprietario per [redacted] in forza del seguente atto:

- **Atto Notarile pubblico di compravendita del 16/03/2011** n° 14727/3872 di rep. Notaio [redacted] **trascritto a Varese il 15/04/2011 ai nn. 6709/3970:** la proprietà delle unità in Catasto Fabbricati di Azzate, foglio 3 mappale 56 sub. 15 e mappale 54 sub. 8 pervenivano a [redacted] dalla precedente proprietaria [redacted].

  Nella Sezione D della Nota di Trascrizione è indicato, tra l'altro:

  "ENTI COMUNI UNITAMENTE ALLA UNITÀ IMMOBILIARI SOPRA DESCRITTE ALLA SEZIONE B SONO STATE TRASFERITE ALLA PARTE ACQUIRENTE LE SEGUENTI, PROPORZIONALI, QUOTA DI COMPROPRIETÀ, CHE ALLE STESSE COMPETONO, SUGLI ENTI COMUNI DEL FABBRICATO CONDOMINIALE DEL QUALE FANNO PARTE E PRECISAMENTE: 76,550/1000 (SETTANTASEI VIRGOLA CINQUECENTOCINQUANTA MILLESIMI) PER L'APPARTAMENTO; - 11,284/1000 (UNDICI VIRGOLA DUECENTOTTANTAQUATTRO MILLESIMI) PER IL POSTO AUTO. SI PRECISA CHE GLI ENTI COMUNI DEL FABBRICATO CONDOMINIALE IN OGGETTO SONO QUELLI TALI PER USO, DESTINAZIONE E LEGGE (ARTICOLO 1117 DEL CODICE CIVILE) E COMPRENDONO, IN PARTICOLARE: = I BENI COMUNI NON CENSIBILI, IDENTIFICATI IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI AZZATE, FOGLIO 3, CON IL MAPPALE: N.54 SUB.1 (CINQUANTAQUATTRO SUBALTERNO UNO) – VIA CESARE BATTISTI (CORTILE - LOCALE PATTUMIERE - SERVIZIO IGIENICO - SPAZIO DI MANOVRA); = I BENI COMUNI CENSIBILI, IDENTIFICATI IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI AZZATE, FOGLIO 3, CON I MAPPALI: N.54 SUB.2 (CINQUANTAQUATTRO SUBALTERNO DUE) - VIA CESARE BATTISTI – PIANO TERRENO - CATEGORIA C/4 - CLASSE SETTIMA - CONSISTENZA MQ.60 (METRI QUADRATI SESSANTA) - RENDITA CATASTALE EURO 80,57 (PISCINA); N.54 SUB.4 (CINQUANTAQUATTRO SUBALTERNO QUATTRO)- VIA CESARE BATTISTI - PIANO SOTTERRANEO PRIMO - CATEGORIA C/2 - CLASSE OTTAVA -CONSISTENZA MQ.15 (METRI QUADRATI QUINDICI) - RENDITA CATASTALE EURO 22,47 (DEPOSITO ATTREZZI / IRRIGAZIONE); N.54 SUB.5 (CINQUANTAQUATTRO SUBALTERNO CINQUE) - VIA CESARE BATTISTI - PIANO SOTTERRANEO PRIMO - CATEGORIA C/6 - CLASSE UNDICESIMA - CONSISTENZA MQ.12 (METRI QUADRATI DODICI) - RENDITA CATASTALE EURO 35,33 (DEPOSITO MOTOVEICOLI); N.49 SUB.4 (QUARANTANOVE SUBALTERNO QUATTRO) - VICOLO GIUSEPPE GARIBALDI N.4 - PIANI TERRENO E PRIMO - CATEGORIA A/3 - CLASSE TERZA - CONSISTENZA: VANI 3 (TRE) - RENDITA CATASTALE EURO 178,18 (LOCALI COMUNI / PERTINENZA DELLA PISCINA); N.56 SUB.19 (CINQUANTASEI SUBALTERNO DICIANNOVE) - VIA ALESSANDRO VOLTA N.34 - PIANO TERRENO - CATEGORIA C/2 - CLASSE OTTAVA - CONSISTENZA MQ.12 (METRI QUADRATI DODICI) - RENDITA CATASTALE EURO 17,97 (LOCALE TECNICO). REGOLAMENTO DI CONDOMINIO LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI ACCETTARE E DI IMPEGNARSI A RISPETTARE, PER SE', SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO IL REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO, DI CUI FANNO PARTE LE UNITA' IMMOBILIARI VENDUTE CON L'ATTO CHE SI TRASCRIVE, CHE, CORREDATO DA TIPO PLANIMETRICO E TABELLA MILLESIMALE, SI TROVA ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "B" ALL'ATTO IN AUTENTICA DOTT. [redacted] *, IN DATA 31 GENNAIO 2002 N.26804/8325 DI REPERTORIO, REGISTRATO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO DI MILANO 4 IN DATA 11 FEBBRAIO 2002 AL N.667 SERIE 1V E TRASCRITTO A VARESE IN DATA 19 FEBBRAIO 2002 AI N.2889/1997, AL QUALE ATTO E SUOI ALLEGATI LE*

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f389017684241 2e80fb12092930

PARTI HANNO FATTO ESPRESSO ED AMPIO RIFERIMENTO PER TUTTO QUANTO POSSA OCCORRERE E SPECIALMENTE PER TUTTE LE STIPULAZIONI, PATTUIZIONI, CONVENZIONI E SERVITU' NELLO STESSO CONTENUTE O RICHIAMATE, CHE SI CONSIDERANO QUI LETTERALMENTE RIPORTATE E TRASCRITTE E CHE LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI ACCETTARE E DI IMPEGNARSI A RISPETTARE, PER SE', SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO. IN PARTICOLARE, LE PARTI SI SONO DATE RECIPROCAMENTE ATTO ED HANNO RICONOSCIUTO CHE, NEL TIPO PLANIMETRICO ALLEGATO AL SUDDETTO REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, L'APPARTAMENTO VENDUTO CON L'ATTO CHE SI TRASCRIVE E' IDENTIFICATO COME UNITA' IMMOBILIARE NUMERO 7 (SETTE) E CONTRADDISTINTO CON TRATTEGGIO OBLIQUO DI COLORE BLUETTE. LE PARTI HANNO STIPULATO I PATTI SPECIALI CHE, QUI DI SEGUITO, SI RITRASCRIVONO LETTERALMENTE: "1) - LA PARTE VENDITRICE DICHIARA CHE, CON ATTO IN AUTENTICA [redacted] *IN DATA 31 GENNAIO 2002 N.26803 DI REPERTORIO E N.8324 DI RACCOLTA, REGISTRATO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE -*
UFFICIO DI MILANO 4 E TRASCRITTO A VARESE IN DATA 19 FEBBRAIO 2002 AI N.2888/1996, E' STATO COSTITUITO VINCOLO DI PERTINENZIALITA', AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 9 DELLA LEGGE 24 MARZO 1989 N.122, TRA GLI ALTRI, ANCHE TRA L'APPARTAMENTO AL MAPPALE N.56 SUB.15 ED IL POSTO AUTO AL MAPPALE N.54 SUB.8, QUI VENDUTI: PERTANTO DETTE UNITA' IMMOBILIARI NON POTRANNO ESSERE CEDUTE, NE' A TITOLO ONEROSO NE' A TITOLO GRATUITO, SEPARATAMENTE L'UNA DALL'ALTRA, IL TUTTO A PENA DI NULLITA' DEGLI EVENTUALI ATTI DI ALIENAZIONE. 2) - LA PARTE VENDITRICE RICHIAMA ALLA PARTE ACQUIRENTE, CHE SE NE DICHIARA A CONOSCENZA, IL CONTENUTO DEI PATTI SPECIALI STIPULATI COL SOPRA CITATO ATTO IN AUTENTICA [redacted] *, IN DATA 3 MAGGIO 2002 N.27840 DI REPERTORIO E N.8794 DI RACCOLTA, PATTI CHE RIGUARDANO I PARTICOLARI DIRITTI RICONOSCIUTI AD ALCUNE UNITA' IMMOBILIARI (QUALI DIRITTI DI USO ESCLUSIVO E PERPETUO, DI RECUPERO DEL SOVRASTANTE SOTTOTETTO, DI EDIFICARE PARTICOLARI MANUFATTI, ANCHE INTERVENENDO SULLE PARTI COMUNI, ECCETERA), QUI PRECISANDOSI CHE DI DETTE UNITA' IMMOBILIARI NON FANNO PARTE QUELLE DI CUI TRATTASI NEL PRESENTE ATTO."*

6.2 Precedenti proprietari

Con riferimento alla certificazione ipotecaria in atti, implementata dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese - Territorio alla data del 23.05.2026 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue.

- La proprietà oggetto di perizia è pervenuta alla precedente proprietaria [redacted] a seguito di **Atto Notarile pubblico di compravendita del 23/07/2010 n° 14588/3778** di rep. [redacted] **trascritto a Varese il 09/08/2010 ai nn. 15535/9615** da [redacted] in [redacted]. Nella Sezione D della Nota di Trascrizione sono riportate le medesime indicazioni di cui al precedente paragrafo 6.1.
- La proprietà oggetto di perizia è pervenuta al precedente proprietario [redacted] a seguito di **Atto Notarile pubblico di compravendita del 03/05/2002 n° 27840/8794** di rep. [redacted] **trascritto a Varese il 24/05/2002 ai nn. 10019/6781** dalla [redacted]

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f389017684241 2e80fb12092930

Nella Sezione D della Nota di Trascrizione sono riportate le medesime indicazioni di cui al precedente paragrafo 6.1.

7. CONFORMITA' EDILIZIO URBANISTICA E CATASTALE

7.1 Inquadramento urbanistico

Dall'esame della documentazione relativa al PGT – Piano di Governo del territorio vigente del Comune di Azzate si evince che gli immobili oggetto della presente procedura sono compresi all'interno della Gamma Funzionale GF1 in Ambito T1 "Della Città Storica" di cui agli artt. 56, 75, 76, 77, 78 del doc. PdR 15.0. Più dettagliatamente gli edifici oggetto della presente Perizia risultano normati nel doc. PdR 16.0 "Disciplina Generale Nuclei Storici" e nella rappresentazione cartografica della tav. PdR 14a in cui vengono classificati:

– con il n. 44 il corpo principale, inserito in classe I (artt. 48s – 49s – 50s), con prescrizioni specifiche all'art. 69s;

- con il n. 132 il corpo autorimesse, inserito in classe III (artt. da 38s a 42s).

7.2 Pratiche edilizie

Con PEC in data 26/09/2024 e successiva integrazione del 24/10/2024 veniva inoltrata al Comune di Azzate richiesta di accesso agli atti per le pratiche edilizie relative all'immobile oggetto della presente perizia.

In data 29/10/2024 il Comune trasmetteva l'elenco delle pratiche richieste, che risultavano:

1) Pratica 25/1983. Richiesta di nulla osta per sistemazione fabbricato e successiva rinuncia da parte dei Richiedenti;
2) Pratica 7/1984: Ristrutturazione fabbricato presentata da [redacted]
   - Concessione edilizia 01/03/1984;
3) Pratica 132/1987: Variante alla pratica 7/1984 per "minimi aggiustamenti interni e creazione di vani accessori di pertinenza dell'edificio in parte del sottotetto"
   - Concessione edilizia 30/10/1987;
   - Richiesta del Permesso di abitabilità presentato il 11/03/1987
   - Nulla Osta dell'Ufficiale Sanitario in data 29/02/1988 alle seguenti condizioni: "i locali di sottotetto indicati nella tavola di progetto n° 3 (varianti in corso d'opera) sono agibili e non abitabili".
   - Certificato di abitabilità rilasciato in data 11/01/2000 per le seguenti Unità Immobiliari:
     mapp. 56 sub. 11 piani interrato, terra e primo 13 vani
     mapp. 56 sub. 12 piani interrato e terra 10 vani
     mapp. 56 sub. 13 piano terra 2,5 vani
     mapp. 56 sub. 14 piano primo 4 vani
     mapp. 56 sub. 15 piano secondo 5 vani
4) Pratica 6/1995: Costruzione parcheggi nel sottosuolo da destinare a pertinenza delle unità immobiliari

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f389017684241 2e80fb12092930

- Concessione edilizia 13/03/1995;

5) D.I.A. 12/2001del 02/08/2001: Variante in sanatoria alla pratica 6/1995
   - Concessione edilizia in sanatoria 13/07/2001;
   - Atto unilaterale di vincolo pertinenziale del 31/01/2002 n° 26803/8324 di rep. Notaio [redacted]
   - Agibilità 04/10/2001;
6) Pratica 55/2010: Richiesta parere preventivo per terrazzo a pozzo
   - Parere contrario del 26/05/2010;
7) Pratica 17/2011: Comunicazione intervento di manutenzione ordinaria presentato in data 15/02/2011 dal [redacted]

Dall'esame delle pratiche si rileva che quelle indicate ai numeri 2 – 3 - 7 si riferiscono all'edificio del Bene 1 mentre quelle dei numeri 4 – 5 riguardano l'autorimessa del Bene 2.

7.3 Conformità edilizia

7.3.1 - BENE 1 - Unità censita come Abitazione ma priva dei requisiti edilizio urbanistici di abitabilità

Dall'esame della pratica edilizia 132/1987, presentata come variante alla numero 7/1984, si rileva che i locali del sottotetto erano indicati nella tav. 3 come "guardaroba", "sala giochi" e quindi come locali a servizio dell'appartamento del piano sottostante al quale erano collegati da scala interna. A seguito della domanda di abitabilità presentata in data 11/03/1987, l'Ufficiale Sanitario rilasciava in data 29/02/1988 Nulla Osta alla concessione del permesso richiesto *"alle seguenti condizioni: i locali di sottotetto indicati nella tavola di progetto N° 3 (varianti in corso d'opera) sono agibili e non abitabili.*

In data 19/01/2000 veniva rilasciato dal Comune il Certificato di abitabilità in cui si dichiara *"che il fabbricato di civile abitazione sito in via Volta n° 34 mapp. N° 56/11-12-13-14-15 …… è abitabile."*

Vista la situazione riscontrata, in data 22/11/2024 la sottoscritta provvedeva ad inviare specifica richiesta al Comune di Azzate al fine di chiarire l'effettiva destinazione dell'unità immobiliare in oggetto.

Con nota del 20/01/2025 il Responsabile del Servizio Ufficio Tecnico Edilizia Privata Urbanistica del Comune di Azzate confermava il parere dell'Ufficiale Sanitario del 29/02/1988 e quanto riportato nelle tavole progettuali dichiarando che gli ambienti del sottotetto *"non possedendo le caratteristiche di locali destinati alla permanenza di persone, non sono locali ad uso abitativo"*. Da quanto sopra l'unità oggetto di perizia non può essere quindi essere considerata come unità residenziale – appartamento ma come insieme di locali accessori.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 07/11/2024 si è constatata la conformità distributiva degli ambienti rispetto ai grafici progettuali, con la sola aggiunta di una apertura in falda nella copertura non prevista e la presenza di attrezzature da cucina nel locale indicato in progetto come "disimpegno".

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f389017684241 2e80fb12092930

7.3.2 BENE 2 – Posto auto

Dal confronto tra quanto rilevato nel corso del sopralluogo eseguito in data 07/11/2024 e la documentazione in atti comunali (pratica edilizia 12/2001) si rileva la conformità fra la situazione dell'unità immobiliare di che trattasi e quanto riportato nei grafici progettuali.

7.3.3 Verifica conformità

Da quanto sopra esposto risulta quindi evidente una totale difformità per quanto riguarda il bene 1 utilizzato impropriamente come unità abitativa senza averne i requisiti mentre risulta una sostanziale conformità per il bene 2 posto auto.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità di cui sopra, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo nell'ottica di completa sostituzione all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Premesso quanto sopra, la sottoscritta sulla base di quanto fornito dall'Amministrazione e delle risultanze dei rilievi eseguiti, per quanto riguarda l'unità nel sottotetto in merito alla sua destinazione ed utilizzo non ritiene possibile alcun tipo di sanatoria in quanto le altezze rilevate non consentono nemmeno il recupero ai fini abitativi del sottotetto. Tali ambienti dovranno pertanto essere utilizzati come vani agibili e non abitabili. Dovrà invece essere predisposta idonea pratica di sanatoria relativamente all'apertura in falda non autorizzata.

In merito alle somme necessarie per la rimessa in pristino dei vani in sottotetto si ritiene che le stesse riguardino essenzialmente l'eliminazione di dotazioni impiantistiche che non possono essere mantenute in ambienti non abitabili e viene quindi espressa una valutazione da intendersi estremamente di massima e, in via cautelativa, pari ad € 5.500,00 ai quali saranno da aggiungere i costi per la pratica di sanatoria previa verifica con l'Amministrazione comunale, quantificabili in misura sommaria in € 2.000,00. Si ribadisce che dette somme risultano puramente indicative in base a quanto sopra argomentato.

7.4 Conformità catastale

7.4.1 BENE 1 - Unità censita come Abitazione ma priva dei requisiti edilizio urbanistici di abitabilità

Premesso che in merito alle verifiche di conformità catastale è necessario tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche e grafiche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta, si ribadisce quanto già espresso al paragrafo 1.1.4 in relazione alle difformità con la scheda catastale a suo tempo presentata e a quanto riportato al paragrafo 7.3.1 in merito alla destinazione dei locali.

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f389017684241 2e80fb12092930

Sarà quindi necessario procedere con la presentazione dell'aggiornamento catastale con costi stimabili in € 700,00 compresi oneri di fatturazione e diritti catastali.

7.4.2 BENE 2 – Posto auto

Premesso che in merito alle verifiche di conformità catastale è necessario tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche e grafiche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta, alla data del sopralluogo (07/11/2024), come già riportato al precedente paragrafo 1.2.4 si è riscontrata la sostanziale conformità fra l'unità immobiliare in oggetto e l'ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 27/10/2000.

8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

8.1 -Caratteristiche costruttive

8.1.1 BENE 1 - Unità censita come Abitazione ma priva dei requisiti edilizio urbanistici di abitabilità

L'unità in oggetto consiste in un complesso di locali accessori sito al piano secondo (sottotetto) di un vecchio fabbricato a due piani fuori terra oltre al sottotetto.

L'edificio, di remota costruzione ma sottoposto a completa ristrutturazione negli anni '80, ha struttura portante in pietra e mattoni, copertura in legno a falde con manto in coppi, abbaini e lucernari in falda.

All'unità si accede tramite scala comune per il primo tratto, da piano terra al primo, in muratura con rivestimento in pietra e per l'ultimo piano in legno.

L'unità oggetto di perizia è dotata unicamente di aperture in falda in tutti gli ambienti.

Si procede con la descrizione degli elementi costruttivi principali:

- Soffitti: intonacati e tinteggiati;
- Pareti interne: rasate e tinteggiate, con rivestimento ceramico nell'ambiente impropriamente utilizzato come bagno;
- Pavimenti: piastrelle in ceramica e parquet;
- Infissi esterni: serramenti in falda in legno con doppio vetro tipo "velux";
- Porte interne e porta di ingresso in legno;
- Impianto elettrico: sottotraccia;
- Impianto idrosanitario: sottotraccia;
- Impianto riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni in ghisa.

Stato di conservazione: buono.

8.1.2 BENE 2 – Posto auto

L'unità in oggetto consiste in un posto auto sito al piano seminterrato di un corpo di fabbrica ad un solo piano, con accesso carraio dalla via Battisti e raggiungibile dal fabbricato in cui è posto il Bene 1 attraverso percorso pedonale all'interno della proprietà tramite portico, corte comune e scala parzialmente coperta. Il posto auto è delimitato da due bassi muretti, ha pavimentazione in piastrelle di gres, dimensioni nette interne di m 2,81x4,96. Le murature ed il soffitto dell'ambiente

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f389017684241 2e80fb12092930

nel quale è ubicato il posto auto sono tinteggiati e si rileva la presenza di impianto di illuminazione con canaline esterne a soffitto. La porta di accesso all'autorimessa collettiva nella quale sono presenti vari posti auto è di tipo basculante con rivestimento in legno. Nel medesimo fabbricato sono situati i vari locali di uso comune elencati nei precedenti paragrafi.
Stato di conservazione: buono.

8.2 Consistenza

La superficie lorda commerciale dell'unità è stata calcolata sulla base del rilievo metrico eseguito nel corso del sopralluogo, con determinazione della superficie convenzionale con applicazione dei coefficienti di riduzione relativi alle varie tipologie di ambienti (con riferimento al DPR 138/200).
Il conteggio viene riportato nelle seguenti tabelle:

8.2.1 BENE 1 - Unità censita come Abitazione ma priva dei requisiti edilizio urbanistici di abitabilità

Piano	Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
secondo sottotetto	locali agibili	Sup. lorda di pavimento	109,77	50%	54,89
	sottotetto ispezionabile	Sup. lorda di pavimento	19,10	25%	4,78
			TOTALE		**59,66**

8.2.2 BENE 2 – Posto auto

Piano	Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Seminterrato	posto auto	Sup. lorda di pavimento	13,94	30%	4,18
			TOTALE		**4,18**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO

9.1 - Criterio di stima

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** *(o Market Approach,* anche definito *Market Comparison Approach – **MA** o **MCA***) ossia un «*procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul*

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f389017684241 2e80fb12092930

confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il "Codice". A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (***subject***) ed un insieme di immobili di confronto (***comparables***). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j}x_{1,j} + p_{2,j}x_{2,j} + \ldots + p_{n,j}x_{n,j}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del *subject*, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.
In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

"Il segmento di mercato costituisce l'unità elementare *non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare"* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

<u>Parametri ed indici mercantili</u>
Tipo di Contratto: Compravendita;
Destinazione Prevalente: Residenziale;
Tipologia Immobiliare: Usato;
Tipologia Edilizia: Edifici pluripiano;
Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = 2,00%;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Box auto e prezzo superficie principale = 0,50;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Balcone e prezzo superficie principale = 0,30;

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f389017684241 2e80fb12092930

- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Cantina o Soffitta e prezzo superficie principale = 0,25;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Posto auto coperto e prezzo superficie principale = 0,30;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Esterna Esclusiva e prezzo superficie principale = 0,10;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Esterna Condominiale Scoperta e prezzo superficie principale = 0,01;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Mansarda e prezzo superficie principale = 0,50;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Posto Auto Scoperto e prezzo superficie principale = 0,25;
- Saggio Variazione del Livello di piano = 0,10;

Comparabili

I comparabili (comparables) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del subject ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

Campione dei dati immobiliari

Nel mese di maggio 2026 è stato effettuato accesso alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al subject oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).

Comparabile A. Appartamento - 4 vani (quadrilocale) compravenduto in data 12/06/2025 al prezzo di 122.500,00 €, ubicato nel comune di Azzate (VA), Via Giacomo Matteotti n. 26, al piano n 3 dello stabile costruito ante 1967 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 4 mapp. 2635 sub. 504 con una superficie di mq 89,75 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 14,65, Superficie Balcone di mq 11,05, Superficie Cantina di mq 9,35, Superficie Esterna Condominiale Scoperta di mq 2.345,00. Ultimo intervento edilizio citato in atto 1989.

Comparabile B. Appartamento - 4 vani (quadrilocale) compravenduto in data 21/10/2025 al prezzo di 174.000,00 €, ubicato nel comune di Azzate (VA), Via Genova n. 4a, al piano n 2 dello stabile costruito ante 1967 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 4 mapp. 6504 sub. 24 con una superficie di mq 91,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 18,75, Superficie Balcone di mq 8,80, Superficie Cantina di mq 7,50, Superficie Esterna Condominiale Scoperta di mq 1.158,00. Ultimo intervento edilizio citato in atto 2021.

Comparabile C. Appartamento - 4 vani (quadrilocale) compravenduto in data 18/07/2025 al prezzo di 130.000,00 €, ubicato nel comune di Azzate (VA), Via Nazario Sauro n. 24, al piano terra

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f389017684241 2e80fb12092930

dello stabile costruito ante 1967 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 3 mapp. 1680 sub. 517 con una superficie di mq 93,15 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Balcone di mq 3,00, Superficie Cantina di mq 2,90, Superficie Esterna Esclusiva di mq 366,25, Superficie Posto Auto Scoperto di mq 32,20. Ultimo intervento edilizio citato in atto 2006.

(ubicazione comparabili)

Caratteristiche Quantitative:

- Data (DAT): La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.
- Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).
- Superficie Box Auto (BOX): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria dell'autorimessa che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come locale pertinenziale per rimessaggio di autoveicoli solitamente posto ai pianti interrati, seminterrati o piani terra.
- Superficie Balcone (BAL): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del balcone che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f389017684241 2e80fb12092930

- Superficie Cantina (CAN): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della cantina che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio per deposito occasionale di materiali solitamente posto ai pianti interrati, seminterrati o piani terra.
- Superficie Soffitta (SOF): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della soffitta ad uso accessorio non abitabile che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.
- Superficie Posto Auto Coperto (PAC): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del posto auto coperto che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.
- Superficie Esterna Condominiale Scoperta (SES): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie esterna comune a più unità immobiliari, ivi comprensiva delle aree esterne pertinenziali scoperte comuni: corte, giardino, parcheggi a raso, etc.
- Superficie Esterna Esclusiva (COR): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale dell'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare fosse anche all'intero edificio.
- Superficie Mansarda (MAS): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie del sottotetto non abitabile che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.
- Superficie Posto Auto Scoperto (PAS): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del posto auto scoperto che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.
- Servizi (SER): la caratteristica "servizio" igienico identifica il numero di servizi complessivi ricompresi in una unità immobiliare, a prescindere dallo stato manutentivo dei medesimi.
- Livello (LIV): la caratteristica "livello di piano" identifica in modo ordinale l'altezza dell'ingresso principale per l'accesso all'unità immobiliare esaminata rispetto al contesto di altre unità immobiliari.
- Altro (ETC): La caratteristica "altro" identifica uno stato specifico che varia su scala cardinale discreta e nel presente caso è relativo alla dotazione di enti comuni condominiali trai quali la piscina.

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f389017684241 2e80fb12092930

9.1.2 Determinazione del valore

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per *Valore di Mercato* (V) «*si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni*».

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	***A***	***B***	***C***	***S***
Prezzo PRZ (€)	*122.500,00*	*174.000,00*	*130.000,00*	*?*
Data DAT	*12/06/2025*	*21/10/2025*	*18/07/2025*	*24/05/2026*
Sup. Principale SUP (mq)	*89,75*	*91,00*	*93,15*	*0,00*
Superficie Box Auto BOX (mq)	*14,65*	*18,75*	*0,00*	*0,00*
Superficie Balcone BAL (mq)	*11,05*	*8,80*	*3,00*	*0,00*
Superficie Cantina CAN (mq)	*9,35*	*7,50*	*2,90*	*0,00*
Superficie Soffitta SOF (mq)	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*19,10*
Superficie Posto Auto Coperto PAC (mq)	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*13,94*
Superficie Esterna Condominiale Scoperta SES (mq)	*2.345,00*	*1.158,00*	*0,00*	*2.750,00*
Superficie Esterna Esclusiva COR (mq)	*0,00*	*0,00*	*366,25*	*0,00*
Superficie Mansarda MAS (mq)	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*109,77*
Superficie Posto Auto Scoperto PAS (mq)	*0,00*	*0,00*	*32,20*	*0,00*
Livello Piano LIV (n)	*3*	*2*	*0*	*2*
Servizio SER (n)	*1*	*1*	*2*	*0*
Altro ETC (n)	*0*	*0*	*0*	*1*

Analisi dei prezzi marginali

Il "prezzo marginale" esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.

Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i\ PRZ}{12}$$

Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f389017684241 2e80fb12092930

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^{k} \pi_i \ SUP_i} \sigma = \ pSUP$$

Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (pSUP espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc.).

Prezzo marginale superficie secondaria (pSUP_i espresso in euro/mq):

$$pSUP_i \ = \ p_i \ \cdot \ pSUP$$

Livello Piano: la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in cui l'immobile da valutare è ad un livello uguale o superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano (*pLIV* espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano (*l*):

$$pLIV_i \ = \ l \ \cdot \ PRZ$$

Altrimenti se l'immobile da valutare è ad un livello inferiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano (*pLIV* espresso in euro a piano) è data invece dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) con il saggio del livello di piano (*l*), diviso 1 più il saggio del livello di piano stesso (1 + l):

$$pLIV_i \ = \ l/(1 + l) \ \cdot \ PRZ$$

Servizi Igienici: il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

$$pSER \ = \ C \ \cdot \ (1 - v/t)$$

Altro: il prezzo marginale Altro è dato semplicemente dal costo a corpo per passare da uno stato all'altro (C espresso in euro).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Altro (pETC espresso in euro/anno):

$$pETC \ = \ C$$

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

P. Marginali	***A***	***B***	***C***
pDATA [€/mese]	*-204,17*	*-290,00*	*-216,67*
pSUP [€/mq]	*932,23*	*932,23*	*932,23*
pBOX [€/mq]	*466,12*	*466,12*	*466,12*
pBAL [€/mq]	*279,67*	*279,67*	*279,67*

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f389017684241 2e80fb12092930

pCAN [€/mq]	*233,06*	*233,06*	*233,06*
pSOF [€/mq]	*233,06*	*233,06*	*233,06*
pPAC [€/mq]	*279,67*	*279,67*	*279,67*
pSES [€/mq]	*9,32*	*9,32*	*9,32*
pCOR [€/mq]	*93,22*	*93,22*	*93,22*
pMAS [€/mq]	*466,12*	*466,12*	*466,12*
pPAS [€/mq]	*233,06*	*233,06*	*233,06*
pLIV [€/n]	*1.212,87*	*1.740,00*	*1.300,00*
pSER [€/n]	*9.666,67*	*9.666,67*	*9.666,67*
pETC [€/n]	*10.000,00*	*10.000,00*	*10.000,00*

Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (P_X espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_X = pX_i^k\ (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti	**A**	**B**	**C**
DATA [€]	*2.450,00*	*2.320,00*	*2.383,33*
SUP [€]	*-83.667,98*	*-84.833,27*	*-86.837,58*
BOX [€]	*-6.828,61*	*-8.739,69*	*0,00*
BAL [€]	*-3.090,35*	*-2.461,10*	*-839,01*
CAN [€]	*-2.179,10*	*-1.747,94*	*-675,87*
SOF [€]	*4.451,42*	*4.451,42*	*4.451,42*
PAC [€]	*3.898,60*	*3.898,60*	*3.898,60*
SES [€]	*3.775,55*	*14.841,16*	*25.636,43*
COR [€]	*0,00*	*0,00*	*-34.143,06*
MAS [€]	*51.165,65*	*51.165,65*	*51.165,65*
PAS [€]	*0,00*	*0,00*	*-7.504,48*
LIV [€]	*-1.212,87*	*0,00*	*2.600,00*
SER [€]	*-9.666,67*	*-9.666,67*	*-19.333,33*
ETC [€]	*10.000,00*	*10.000,00*	*10.000,00*

TOT (PRZ) [€]	*91.595,63*	*153.228,16*	*80.802,10*

Distribuzione dei prezzi corretti

Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato corretto figura (frequenza),

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f389017684241 2e80fb12092930

o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.

Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi o in alternativa redditi corretti) sono trattati facendo la media semplice (Ms) della distribuzione statistica come segue:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^{n} V_i}{n}$$

Reconciliation e stima

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 24/05/2026:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € \ 108.541,96$$

Arrotondabile ad € 109.000,00

Destinazione	***Superficie Commerciale lorda circa***	***Valore Complessivo***
Residenziale (spazi accessori)	63,84	€ 109.000,00
TOTALE		€ 109.000,00
Valore bene		€ 109.000,00
Valore complessivo intero (di proprietà degli esecutati)		€ 109.000,00
Valore complessivo quota pignorata		**€ 109.000,00**

9.1.3 Adeguamenti e correzioni della stima

In considerazione delle necessarie regolarizzazioni catastali ed urbanistiche e/o riduzioni in pristino già descritte, dell'assenza di garanzia per vizi e per eventuali altri costi imprevisti, al valore determinato si ritiene di dover applicare le seguenti decurtazioni:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi - per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita - per eventuali differenze costi/oneri di regolarizzazione	€ 5.450,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente e/o costi di riduzione in pristino – valore indicativo	€ 8.200,00
Pendenze Condominiali	€ ----------
Totale decurtazioni (arrotondato)	€ 13.650,00

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f389017684241 2e80fb12092930

9.1.4 Prezzo base d'asta

Il valore indicato riguarda l'immobile nello stato di fatto relativo alla data della presente perizia con riferimento allo stato di fatto visionato nel corso del sopralluogo ed alle decurtazioni apportate relativamente alla situazione descritta nella presente relazione.

Valore Totale immobile (arrotondato) – LOTTO UNICO	**€ 95.350,00**
Valore quota pignorata immobile (arrotondato) – LOTTO UNICO	**€ 95.350,00**

CONCLUSIONI

In relazione alle verifiche di carattere edilizio urbanistico e della relativa conformità, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo nell'ottica di completa sostituzione all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Si consiglia pertanto, prima di procedere all'acquisto del bene, di eseguire per tramite di un proprio tecnico abilitato, verifiche presso l'amministrazione comunale, al fine di riscontrare alla data della manifestazione di interesse l'effettiva situazione anche alla luce di eventuali intervenute modifiche normative e/o regolamentari. Così come indicato nella relazione è raccomandabile anche procedere con riscontri aggiornati in merito alle questioni in ambito condominiale, che potrebbero essere mutate rispetto alla data di redazione della presente perizia.

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f389017684241 2e80fb12092930

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Varese, li 25 maggio 2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
geom. Caravati Claudia

UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012
UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare
Certificato
geom. Claudia Caravati – Valutatore Immobiliare Livello Avanzato
Certificato numero ICK/SC002 VIPRO/0411-2024

RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER

TEGOVA The European Group of Valuers' Associations

RECOGNISED REV Claudia Caravati REV/IT/CNGeGL/2030/16 EUROPEAN VALUER

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f38901768424412e80fb12092930

ELENCO ALLEGATI

- Allegato A – Documentazione fotografica
- Allegato B – Documentazione catastale
- Allegato C1 – PGT stralcio cartografia e norme
- Allegato C2 – Pratica Edilizia 25/1983
- Allegato C3 – Pratica Edilizia 7/1984
- Allegato C4 – Pratica Edilizia 132/1987 Variante alla PE 7/1984
- Allegato C5 – Pratica Edilizia 6/1995
- Allegato C6 – Agibilità 11.01.2000
- Allegato C7 – Pratica Edilizia 12/2001
- Allegato C8 – Pratica Edilizia 55/2010
- Allegato C9 – Pratica Edilizia 17/2011
- Allegato C10 Parere Comune 20.01.2025
- Allegato D – Attestato Prestazione Energetica - APE
- Allegato E1 - 2002-01-31 Atto di vincolo
- Allegato E2 - 2002-02-19 NT 2888-1996 Atto vincolo
- Allegato E3 - 2002-05-03 Atto compravendita
- Allegato E4 - 2002-05-24 NT 10019-6781 Compravendita
- Allegato E5 - 2010-08-09 NT 15535-9615 Compravendita
- Allegato E6 - 2011-03-16 Atto compravendita
- Allegato E7 - 2011-04-15 NT 6709-3970 Compravendita
- Allegato E8 - 2011-04-15 NI 6710-1557 Ipoteca volontaria
- Allegato E9 - 2011-12-16 NI 22511-4619 Ipoteca volontaria
- Allegato E10 - 2024-09-11 NT 17299 -12748 Pignoramento
- Allegato E11 – 2025-10-02 Sentenza 61-2025
- Allegato G – Schede Comparabili
- Allegato H – Verbale sopralluogo

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f389017684241 2e80fb12092930