
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

██████████
Avvocato ██████████

contro:

N° Gen. Rep. **128/2025**

Giudice Delle Esecuzioni:
D.ssa Flaminia D'Angelo

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Immobile in Casalzuigno (VA) Via Libertà n. 27 (già n. 23)
Mappale n. 73 sub. 505
NCEU di Casalzuigno sz Casalzuigno fg 12**

Esperto alla stima: Geom. Davide Vincenti
Via Cavour 4 - 21030 Azzio (VA)
Email: geovindav@inwind.it
Pec: davide.vincenti@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Libertà n. 27 – Casalzuigno (VA) - 21030

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 7 sz Casalzuigno, particella 73, sub 505

2. Possesso

Bene: Via Libertà n. 27 – Casalzuigno (VA) - 21030

Possesso: Al momento del sopralluogo non occupato.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Libertà n. 27 – Casalzuigno (VA) - 21030

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Libertà n. 27 – Casalzuigno (VA) - 21030

Corpo: A

Creditore Procedente: PRISMA SPV S.r.l.

Creditori Iscritti: Nessuno

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via Libertà n. 27 – Casalzuigno (VA) - 21030

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Libertà n. 27 – Casalzuigno (VA) - 21030

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Libertà n. 27 – Casalzuigno (VA) - 21030

Continuità delle trascrizioni: si



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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano T/1° in fabbricato residenziale in Casalzuigno (VA), zona del nucleo antico.

Identificativo

Abitazione di tipo popolare [A/4] sita in Via Libertà n. 27 – Casalzuigno (VA) - 21030

Unità immobiliare posta al piano 1° con un locale al piano T collegata da una scala interna (mancante). L'accesso avviene da una scala esterna comune ad altre U.i. attraverso un passaggio comune dalla Via Libertà di cui al civico 21 e da una corte comune.

Composta al piano terra da locale cucina, al piano primo locale soggiorno con cucinino e balcone, w.c. e due camere (tutti i locali collegati fra loro e non disimpegnati).

Quota e tipologia del diritto:

_____ titolare del diritto di proprietà per 1/1 in separazione dei beni - C.F. _____ nato a _____ il _____

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di _____ con sede in _____ c.f.: _____

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

_____ nato a _____ il _____ - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Descrizione:

Comune di Casalzuigno sz Casalzuigno NCEU

Abitazione di tipo popolare: Fg. 12, Mapp. 73 sub 505 - Cat A/4, classe 8, consistenza vani 4,5 – sup. catastale totale 91 mq, totale escluse aree scoperte 90 mq – rendita € 190,57 – Via Libertà n. 27 piano: T-1.

Dati derivanti da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 22/12/2009 pratica n. VA0406766 in atti dal 22/12/2009 Bonifica identificativo catastale (n. 60391.1/2009)
- Variazione nel classamento del 26/11/2008 pratica n. VA0381095 in atti dal 26/11/2008 variazione di classamento (n. 38383.1/2008)



- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- Divisione del 26/11/2007 pratica n. VA0386199 in atti dal 26/11/2007 divisione (n. 17519.1/2007)
- Frazionamento e Fusione del 01/10/2007 pratica n. VA03180057 in atti dal 01/10/2007 frazionamento e fusione (n. 14364.1/2007).

Precisazioni Catastali:

- L'unità immobiliare in corso di ricerca deriva, in seguito a denuncia di variazione per bonifica identificativo catastale n.60391 del 22/12/2009, dalla soppressione del
Sezione Urbana CA Foglio 12 p.lla 73 sub 505 p.T-1 A/4 vani 4,5
- A sua volta l'originaria unità Foglio 12 p.lla 73 sub 505 derivava, in seguito a denuncia di variazione per divisione n.17519 del 26/11/2007, dalla soppressione del
Sezione Urbana CA Foglio 12 p.lla 73 sub 503 p.T-1 A/4 vani 5,5
- A sua volta infine l'originaria unità Foglio 12 p.lla 73 sub 503 derivava, in seguito a denuncia di variazione per frazionamento e fusione n.14364 del 01/10/2007, dalla soppressione del
Sezione Urbana CA Foglio 12 p.lle 73 sub 4 - 77 sub 2 (graffate) p.T A/4 vani 4,5
- Sezione Urbana CA Foglio 12 p.lla 77 sub 1 p.T C/1 mq.22

Coerenze dell'U.I. da nord come da scheda e mappa catastale:

Via Libertà per due lati, scala comune e locali di altra proprietà per gli altri due lati.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (10.06.2016) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 16.12.2011 con eccezione della scala di collegamento del piano terra (locale cucina) con il primo (locale camera) non presente; esiste peraltro l'apertura nel solaio che divide i piani.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona centrale del paese, L'immobile è posto nelle immediatezze di via Libertà; nel nucleo antico di Casalzuigno in zona prettamente residenziale nelle vicinanze della "Villa Bozzolo" di buona appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo ormai vecchio ma in buona parte ristrutturata, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

a traffico locale con bassa possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso le linee di superficie autobus con collegamento Cittiglio e Luino e da lì attraverso la ferrovia con Varese, Milano e la Svizzera.



Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, locali alla moda, presenza di scuole parzialmente (solo scuola dell'infanzia) primaria e secondaria nei comuni limitrofi e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 03 Novembre 2025 ad ore 12.00 con il custode giudiziario.

Alla data del sopralluogo, non era presente l'esecutato, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dagli esecutati con i loro figli minorenni, come dallo stesso esecutato dichiarato alla scrivente.

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, **non** risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto, dante causa l'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 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.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria n. 7340 del 21/12/2007 Favore:

██████████ con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: non indicato);

Contro: ██████████ nato in ██████████ il ██████████; per Euro 174.500,00 di cui Euro 87.250,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico dott. Giaccari Luciano, Notaio in Varese, del 12/12/2007 rep.300995/4782.

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento Immobiliare n. 10320 del 22/09/2016 Favore:

██████████ con sede in ██████████ (richiedente: Avv. ██████████); **Contro:** ██████████ nato in ██████████ il ██████████;



Pubblico Ufficiale: Ufficiale giudiziario di Varese in data 02/08/2016 rep.3584.

Pignoramento Immobiliare n. 9946 del 09/07/2025 Favore: [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] (richiedente: [REDACTED])
[REDACTED] Via [REDACTED]; **Contro:**
[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED]; Pubblico Ufficiale: Unep
presso il Tribunale di Varese in data 03/06/2025 rep.1986.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

Non vi è condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente non ha l'attestato di prestazione energetica non vi sono vi installati impianti di riscaldamento.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data attuale per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all' esecutato sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] per il diritto di proprietà per quota di 1/1, in atto in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita a rogito Notaio Giaccari Luciano di Varese in data 12.12.2007 rep. 300993/4781, da [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], **trascritto a Varese 1 in data 20.12.2007 al n. 17990** di formalità.



6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Ricongiungimento di usufrutto alla nuda proprietà a seguito del decesso della sig.ra _____ nata a _____ il _____, deceduta il _____;

- Originariamente di proprietà di: _____ nata a _____ il _____, per la nuda proprietà e _____ nata a _____ il _____, per l'usufrutto generale, in virtù di dichiarazione di successione devoluta per testamento olografo (pubblicato dal Notaio Giacosa Renato in data 30/07/1991 rep.7111, Trascritto a Varese il 12/02/1992 al n.2276 di formalità), in morte di _____ nato a _____ il _____ deceduto il _____, presentata all'ufficio del registro di Varese in data 29/02/1992, denuncia 27 volume 556, Trascritta a Varese in data 12/05/1992 al n.5004 di formalità; **N.B:** Accettazione tacita di eredità trascritta in data 16/10/2007 al n.14447 di formalità.

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Casalzuigno per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto, al riguardo non è stato rinvenuto nulla trattandosi di edificio di vecchissima costruzione.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata con eccezione della scala di collegamento del piano terra (locale cucina) con il primo (locale camera) non presente; esiste peraltro l'apertura nel solaio che divide i piani.

L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Casalzuigno, risulta ubicato in Ambito NAF nuclei di antica formazione – Interventi con grado di intervento 2 con fronti di interesse architettonico ambientale ove è consentito il Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna finalizzata al mantenimento e alla ricomposizione dei caratteri compositivi e tipologici dei prospetti (Art. 18), altre che manutenzione ordinaria e straordinaria.

Descrizione:

L'unità in oggetto è un fabbricato di vecchissima costruzione mai ristrutturato integralmente.

L'immobile è posto nelle immediatezze di via Libertà; nel nucleo antico di Casalzuigno in zona prettamente residenziale nelle vicinanze della "Villa Bozzolo" di buona appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo ormai vecchio ma in



buona parte ristrutturata, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Il fabbricato in oggetto ha accesso da Via Libertà per il locale al piano terra e da una scala esterna comune ad altre U.i. attraverso un passaggio comune dalla Via Libertà di cui al civico 21 per i locali al piano primo.

L'unità in oggetto è in pessimo stato di manutenzione e conservazione, sprovvista praticamente di impianti è di tipo economico con materiali e finiture di pessima, è posta al piano terra e primo con duplice affaccio sulla Via Libertà.

E' risultata composta, al momento del sopralluogo, al piano primo locale soggiorno con cucinino e balcone, wc e due camere (tutti i locali collegati fra loro e non disimpegnati); tutti i locali al piano primo hanno pavimentazione alcuni in legno ed alcuni in marmette di cemento (soggiorno con cucinino), intonaci fatiscenti con alcune parti dei plafoni staccate (locale camere), serramenti in legno con vetro semplice fatiscenti, impianto elettrico vetusto e non più a norma, mancanza impianto di riscaldamento, rivestimento pareti bagno in parte con piastrelle in ceramica anni '60, si notano infiltrazioni di acqua dal tetto.

Al piano terra, con accesso dalla Via Libertà, si trova il vano denominato cucina, con pavimenti in marmette di tipo economico, porta di accesso legno, dotato di impianto elettrico interno obsoleto e non più a norma.

(si veda documentazione fotografica allegato C)

H. interna mt. 2,60 locale al piano terra e 2,80 circa locali al piano primo.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 97,00 circa.
Superficie lorda complessiva di circa mq 100,10

Caratteristiche descrittive:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione, ristrutturata qualche anno fa con materiali e finiture di design e buona qualità.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Intonacati (fatiscenti)
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate e tinteggiate (fatiscenti)
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in tessere di mosaico tipo Bisazza, sino ad H. 2,20 mt. circa Ubicazione: bagni condizione: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: doghe lunghe in legno e marmette in cemento Condizioni: fatiscenti



Infissi esterni: tipologia: serramenti a battente in legno con vetri semplici;
condizioni: fatiscenti
protezione: persiane in legno
condizioni: fatiscenti

Infissi interni: tipologia: a battente in legno verniciato
condizioni: fatiscenti

*Porte di primo
ingresso:* tipologia e materiale: legno e vetro stampato
condizioni: fatiscenti

Impianti:

Elettrico (impianto): tipologia: esterno non a norma
condizioni: vetusto.
Certificazioni: non rinvenute

Idrico (impianto): tipologia: esterno - vetusto
alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari

*Aria/Condizionata
(impianto):* /

*Acqua calda
sanitaria (impianto):* tipologia: boiler elettrico - obsoleto non funzionante
Certificazioni: non rinvenute

Termico (impianto): Non presente

Allarme (impianto): /
TV: /
Citofono (impianto): /

Rivestimento facciata
fabbricato su strada
(componente edilizia): Rivestimento in intonaco tinteggiato
condizioni: fatiscente

Atrio e parti comuni
(componente edilizia): /

Portone di ingresso: /

Portineria presente

Ascensore (impianto): /

Stato di conservazione pessimo
interna del bene:

Stato di conservazione scarso
e manutenzione parti
comuni:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata



dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione P1	Sup. lorda di pavimento	75,10	100%	75,10
Abitazione PT	sup lorda di pavimento	22,60	100%	22,60
Terrazzo	sup lorda di pavimento	2,40	30%	0,72
TOTALE		100,10		96,98 Arrotondata 97,00

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, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

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

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella zona, catasto di Ca-



salzuigno;

- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2024 – Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2025

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore vendale attuale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo popolare [A4]	97,00	€ 450,00	€ 43.650,00
TOTALE	97,00	€ 450,00	€ 43.650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 43.650,00
Valore corpo	€ 43.650,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 43.650,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 43.650,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	97,00	€ 43.650,00	€ 43.650,00

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

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:



Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 2.182,50

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 41.467,50

Arrot. € 42.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 42.000,00

L'immobile non è comodamente divisibile.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza

Azzio, 11 Dicembre 2025.

l'Esperto nominato
Geom. Davide Vincenti

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

Visura Catastale NCEU e Planimetria Catastale

Allegato B

Stralcio Azzonamento e NTA PGT Comune di Casalzuigno Zona NAF

Allegato C

Documentazione Fotografica

Invio perizia alle parti il giorno **10.12.2025**

