
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

interventuti:

[REDACTED]

iscritti non intervenuti:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. 167/2025

Giudice Delle Esecuzioni: dott. Giacomo Puricelli

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Appartamento a piano primo con box

Esperto alla stima: geom. Sergio De Vittori
Email: geomsdv@libero.it
Pec: sergio.devittori@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Oddo Biasini n. 3 e 1 - Azzio - VA - 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Appartamento [A/3]

Dati Catastali: Foglio n. 4 - Mappale n. 23 - Sub. 502 legato al
Mappale n. 1323 - Sub. 502

Corpo: B

Categoria: Box (C/6)

Dati Catastali: Foglio n. 4 - Mappale n. 1323 - Sub. 6

2. Possesso

Corpi: A - B

Possesso: non utilizzato

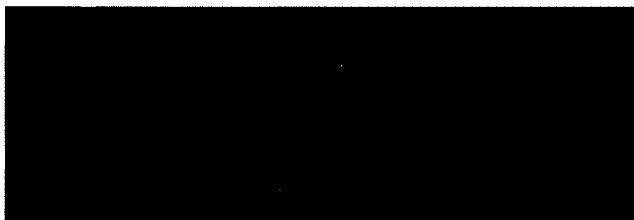
3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamenteabili:

L'immobile al corpo A è sito al primo piano di una casa di corte attraverso una scala comune ed un ballatoio. Al momento non è accessibile a disabili. L'immobile al corpo B è sito a piano terra ed accessibile attraverso un andito e cortile comune a più u.i. con auto o a piedi. Accessibile parzialmente a disabili per via della pavimentazione.

4. Creditori Iscritti:

Creditori intervenuti:

Creditori intervenuti:



5. Comproprietari non esegutati

Comproprietari non esegutati : Nessuno

6. Misure Penali

Misure Penali: Nessuna risultante dai pubblici RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: sì

8. Prezzo

Prezzo da libero con decurtazioni: 25.500,00 €uro

Beni in Azzio
Lotto 001
via Oddo Biasini n. 3 e 1 - Azzio - VA - 21030

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:

L'immobile oggetto di Perizia è sito in un vecchio fabbricato suddiviso in più unità immobiliari all'interno del nucleo antico di Azzio. All'appartamento si accede dal civico 3 di via Biasini attraverso un vano scala comune e successivamente, raggiunto il piano primo, da un ballatoio comune con ingresso dal balcone. L'affaccio principale è su corte, mentre il retro dalla finestra del bagno affaccia su un cavedio aperto. Al box si accede da un portone al civico 1 di via Biasini, il quale dà su un andito e cortile comune che immettono all'unità immobiliare. Si ha accesso pedale e carraio con auto di medio piccola misura.

Identificativi corpo A:

Appartamento [A/3] sito in via Oddo Biasini n. 3 - Azzio - VA- 21030

Sito all'interno di un vecchio fabbricato del nucleo antico di Azzio: appartamento al piano primo, accessibile mediante scala comune e successivo ballatoio. L'accesso all'appartamento avviene da balcone privato. L'appartamento è composto da: soggiorno con cottura, disimpegno, bagno camera singola ed una camera doppia. Vi è un affaccio sul balcone coperto parzialmente dalla gronda del tetto. Si segnala la numerazione civica in visura errata. Il civico corretto è il n. 3 e non 1.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] nato a [REDACTED], Proprietà'
1/1 in regime di separazione dei beni.

Pignoramento:

- quota di 1/1 a favore di [REDACTED]

Identificati in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

- [REDACTED] nato a [REDACTED], Proprietà'
1/1 in regime di separazione dei beni.

Descrizione catastale:

Foglio n. 4 - Mappale n. 23 - Sub. 502 legato al Mappale n. 1323 - Sub. 502 - categoria A/3 - classe 6 - consistenza 3,5 vani - superficie catastale totale 77 mq. - Totale escluse aree scoperta 74 mq - Rendita catastale Euro 180,76 - via Oddo Biasini n. 3 - Piano 1.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/08/2013 Pratica n. VA0130752 in atti dal 01/08/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38597.1/2013)
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 01/08/2012 Pratica n. VA0197074 in atti dal 01/08/2012 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 69603.1/2012)
- Variazione del 27/02/2012 Pratica n. VA0055411 in atti dal 27/02/2012 BONIFICA

IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.22117.1/2012)

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/04/2008 Pratica n. VA0111328 in atti dal 07/04/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5622.1/2008)
- VARIAZIONE del 06/04/2007 Pratica n. VA0129341 in atti dal 06/04/2007 CORREZIONE ALTEZZA LOCALE (n.5294.1/2007)
- VARIAZIONE del 12/10/2006 Pratica n. VA0225107 in atti dal 12/10/2006 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 16510.1/2006)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 19/09/1990 in atti dal 21/10/1994 FRAZ E FUSIONE (n. 18/1990)

Coerenze dell'immobile da Nord a Nord in senso orario secondo la planimetria catastale vigente al momento della redazione della Perizia:

Distacco tra abitazioni verso il mappale 1534 e 1669, altra unità immobiliare, enti comuni (ballatoio comune, e al di là del parapetto affaccio su corte comune), corte al mappale 22, altra unità immobiliare (immobile al mappale n. 25), salvo errori e come meglio in fatto e in diritto.-

- L'intero mappale di C.F. è altresì allibrato al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 9, mappale 23, Ente Urbano di are 00 e ca 55 e mappale 1323, Ente Urbano di are 1 e ca 40, senza rendita catastale né intestazioni in quanto area di enti urbani e promiscui.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data dei sopralluoghi (15.12.2025 e 26.01.2026) l'immobile oggetto di Perizia, confrontato con l'ultima planimetria catastale in atti non presenta difformità..

Alla luce di tutto quanto sopra, il sottoscritto Perito può affermare che lo stato attuale dell'immobile risulta conforme all'ultima planimetria in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali.-

(All. A: ultima planimetrie catastale in atti del NCEU datata 01.08.2012, visure catastali ed estratto di mappa reperiti dallo scrivente in data 12.12.2025 e 15.12.2025)

Identificativi corpo B:

Box [C/6] sito in via Oddo Biasini n. 1 - Azzio - VA- 21030

Sito all'interno di un vecchio fabbricato del nucleo antico di Azzio: box al piano terra accessibile attraverso corte ed andito comune da via Biasini al civico 1.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] nato a [REDACTED], Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni.

Pignoramento:

- quota di 1/1 a favore di [REDACTED].

Identificati in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni.

Descrizione catastale:

Foglio n. 4 - mappale n. 1323 sub. 6 - categoria C/6 - classe 6 - consistenza 17 mq. - superficie catastale totale 17 mq. - Rendita catastale € 31,61 - via Oddo Biasini n. 1 - Piano S1.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione del 27/02/2012 Pratica n. VA0054551 in atti dal 27/02/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.21810.1/2012)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 19/09/1990 in atti dal 21/10/1994 FRAZ E FUSIONE (n. 18/1990)

Distacco tra abitazioni verso il mappale 1534 e 1669, altra unità immobiliare, corte comune (al mappale 22), altra unità immobiliare (immobile al mappale n. 25), salvo errori e come meglio in fatto e in diritto.-

- L'intero mappale di C.F. è altresì allibrato al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 9, mappale 1323, Ente Urbano di are 1 e ca 40, senza rendita catastale ne intestazioni in quanto area di enti urbani e promiscui.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data dei sopralluoghi (15.12.2025 e 26.01.2026) l'immobile oggetto di Perizia, confrontato con l'ultima planimetria catastale in atti non presenta difformità..

Alla luce di tutto quanto sopra, il sottoscritto Perito può affermare che lo stato attuale dell'immobile risulta conforme all'ultima planimetria in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali.-

(All. A: ultima planimetrie catastale in atti del NCEU datata 01.08.2012, visure catastali ed estratto di mappa reperiti dallo scrivente in data 12.12.2025 e 15.12.2025)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**Caratteristiche zona:**

Gli immobili oggetto di Perizia è situato in via Biasini, via del centro storico di Azzio, ove sono presenti numerosi edifici storici, da valorizzare. Entrambe le unità immobiliari oggetto di procedura risultano essere collocate in un ampio cortile tipico della zona ove vi sono nelle immediate vicinanze bar, ristoranti, il palazzo Comunale, l'ufficio postale, scuole elementari ed asilo, banche, poco più distanti accessibili in auto a pochissima distanza altri supermercati, scuole superiori.

L'abitato di Azzio è situato a circa 19 km dal centro di Varese, a 23 km circa dall'ingresso in autostrada di Buguggiate e a circa 22 km dal più vicino valico di confine con la Svizzera.

Area urbanistica:

Nella zona ove è sito l'immobile il traffico è contenuto, vi è possibilità di parcheggio vicino a circa 200 metri, in adiacenza alla strada provinciale che collega Orino e Cuvio.

Principali collegamenti pubblici:

Collegamenti autobus di linea con il capoluogo Varese e Cuveglio, mediante la Tratta V113 di Castano autolinee a cadenza di un'ora e continuativa durante il giorno.

Servizi offerti dalla zona:

La zona ha possibilità di usufruire di servizi quali scuole elementari, asilo, bar/ristoranti, ufficio postale, uffici comunali e altre attività commerciali di vicinato e di piccola distribuzione dislocati nelle immediate vicinanze e supermercati nelle vicine Cuvio e Gemonio.-

3. STATO DI POSSESSO:

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 15 dicembre 2025 e successivamente il 26 gennaio 2026, a seguito di contatti telefonici e posta elettronica con il funzionario del G.I.V.G. incaricato, si è potuto accedere tramite l'ausilio di uno dei proprietari della porta d'ingresso; si è visionato l'immobile e si è provveduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale con rilievo a vista, metrico e fotografico.-

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato vuoto e non ultimato dai lavori di ristrutturazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti della Procedura, dalla documentazione ipocatastale in atti, implementate dall'acquisizione della nota di trascrizione del titolo di provenienza in capo all'Esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di - consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi di Pubblicità Immobiliare - alla data del 12.12.2025, per 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 risultante dai pubblici RR.II.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

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:

Iscritta a Varese in data [REDACTED] rep. [REDACTED] a rogito Notaio Giani Carlo, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED], gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto di relazione.

Importo capitale: € 310.000,00

Interessi: € 155.000,00

Spese: € 62.000,00

Totale: € 527.000,00

Tasso interesse annuo: 3,6 %

Durata anni: 1 anni 6 mesi 1 giorni

Annotazioni:

LA "BANCA", COME SOPRA RAPPRESENTATA, ACCORDA AL "CORRENTISTA", CHE ACCETTA, UN FINANZIAMENTO AI SENSI DEGLI ARTICOLI 38 E SEGUENTI DEL DECRETO LEGISLATIVO 1^ SETTEMBRE 1993 N.385 ASSISTITO DA GARANZIA IPOTECARIA FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 310.000,00 (TRECENTODIECIMILA VIRGOLA ZEROZERO) DA UTILIZZARE MEDIANTE APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE. L'APERTURA DI CREDITO IN

CONTO CORRENTE E' CONCESSA ED ACCETTATA PER LA DURATA DI 18 MESI ED UN GIORNO A FAR TEMPO DALLA DATA DI OGGI E, QUINDI, FINO AL 24 AGOSTO 2010 LE PARTI CONVENGONO CHE PER IL PERIODO COMPRESO FRA LA DATA ODIERNA E IL 31 MARZO 2009 L'INTERESSE VERRA' CONTEGGIATO AL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 3,60000% (TRE VIRGOLA SESSANTAMILA PER CENTO), PARI AL TASSO EFFETTIVO, RAPPORTATO SU BASE ANNUA, DEL 3,64900% (TRE VIRGOLA SESSANTAQUATTROMILANOVECENTO PER CENTO). ALLO SCOPO DI ASSICURARE IL PUNTUALE PAGAMENTO VIENE CONCESSA IPOTECA PER LA SOMMA DI EURO 527.000,00 (CINQUECENTOVENTISETTEMILA VIRGOLA ZEROZERO) LA QUALE COMPRENDE E GARANTISCE: - IL CREDITO IN LINEA CAPITALE DIPENDENTE DAL FINANZIAMENTO DI CUI TRATTASI, SECONDO QUANTO DISPOSTO DALL'ARTICOLO 3, FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 310.000,00 (TRECENTODIECIMILA VIRGOLA ZEROZERO); - UN TRIENNIO DI INTERESSI NELLA MISURA CONTRATTUALE, ANCHE SE ANNOTATI A DEBITO IN SUPERO DELLA DISPONIBILITA' DEL FIDO, VOLENDO ESPRESSAMENTE ESCLUDERE LE PARTI CHE IN QUESTO CASO POSSA MAI PARLARSÌ DELLA UTILIZZAZIONE DI UN FIDO NUOVO, INTERESSI DI MORA SULLE SOMME NON PAGATE DAL "CORRENTISTA" ALLA RELATIVA SCADENZA E SU QUELLE ANTICIPATE DALLA "BANCA", IL TUTTO CALCOLATO ALL'EFFETTO DELL'IPOTECA IN EURO 155.000,00 (CENTOCINQUANTACINQUEMILA VIRGOLA ZEROZERO); - QUANTO DOVUTO ALLA BANCA, PER LE SPESE LEGALI, DI GIUDIZIO E DI COLLOCAZIONE (INCLUSE QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ARTICOLO 2855 DEL CODICE CIVILE) NONCHE' LE SPESE STRAGIUDIZIALI, I PREMI DI ASSICURAZIONE PER DANNI, RIMBORSI DI TASSE E DI IMPOSTE E QUANTO CONTRATTUALMENTE STABILITO PER OGNI CASO DI RESTITUZIONE O RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL FINANZIAMENTO, VOLONTARIA O FORZATA E QUANT'ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DI LEGGE E DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO PER EURO 62.000,00 (SESSANTADUEMILA VIRGOLA ZEROZERO), LA SOCIETA' "██████████", CON SEDE IN ██████████ (VA), QUALE PROPRIETARIA ESCLUSIVA, COSTITUISCE, A FAVORE DELLA "BANCA" CHE, COME SOPRA RAPPRESENTATA, ACCETTA, IPOTECA DI PRIMO GRADO SOSTANZIALE E FORMALE.

✓ **Ipoteca Giudiziale:**

Iscritta a Varese in data ██████████ **ai nn.** ██████████ **rep.** ██████████ **a rogito Corte d'Appello di Milano, a favore di** ██████████ **con sede in** ██████████ **c.f.** ██████████, gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto di relazione.

Importo capitale: € 32.500,00

Interessi: - (non precisati)

Spese: - (non precisate)

Totale: € 50.000,00

Tasso interesse annuo: - (non precisato)

Durata anni: - (non precisata)

Annotazioni:

DESCRIZIONE DELLA CONDIZIONE RISOLUTIVA CUI E' SOTTOPOSTA L'IPOTECA E/O DEI TITOLI DI CREDITO ALLEGATI (OVVERO ALTRI PROSPETTI CHE SI RITIENE UTILE PUBBLICARE)

4.2.2 Pignoramenti:

➤ **Pignoramento:**

Atto di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Varese in data [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Annotazioni:

CON IL TRASCRIVENDO TITOLO SI INTENDE SOTTOPORRE AD ESECUZIONE FORZATA I BENI DI PROPRIETA' DEL [REDACTED] POSTI IN COMUNE DI AZ ZIO CON QUANTO VI ESISTA ATTUALMENTE ANCHE SE NON SPECIFICATO NEL TITO LO CHE QUI SI TRASCRIVE. CON IL TRASCRIVENDO TITOLO SI HA INTIMATO IL PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 143.514,29.

➤ **Pignoramento:**

Atto di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Varese in data [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Annotazioni:

SI CHIEDE L'ESENZIONE AI SENSI DELL'ART. 10 DELLA L. 533/1973, VERTENDOSI IN MATERIA DI ASSISTENZA E PREVIDENZA OBBLIGATORIE.

➤ **Pignoramento:**

Atto di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Varese in data [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f.: [REDACTED], a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED], c.f.: [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Annotazioni:

L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 226.185,17 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

Altre trascrizioni:

Nessuna risultante dai pubblici RR.II.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Il sottoscritto Perito ha provveduto, mediante servizio di consultazione telematica dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Ipotecari, ad effettuare ispezioni aggiornate per immobile con acquisizione di note aggiornate alla data del 12.12.2025.

(all. B: ispezione Agenzia Entrate - Servizi Ipotecari mediante servizio di consultazione telematica - aggiornata alla data 12.12.2025)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Adattabile parzialmente (previo montaggio sul vano scale comune esterno di idoneo servizio montascale con autorizzazione dei comproprietari). Resta comunque dislivello sull'accesso al ballatoio comune.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica:

A seguito di interrogazione del portale CENED è risultato che attualmente l'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica.-

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi, compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore di cui all'art. 63 co. 2 disp. att. del c.c. - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non, comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Si rimanda a quanto riportato nel capitolo 1 e al capitolo 7.1 della presente Relazione per quanto riguarda la regolarità catastale ed edilizia dell'immobile e i relativi indicativi costi di regolarizzazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti della Procedura, dalla documentazione ipotecaria in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza/note di trascrizione in capo agli Esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Varese alla data del 12.12.2025 e successive per immobile con estrazione di note, risulta quanto segue:

Corpi A - B:

6.1 Attuali proprietari:

- [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, con atto di compravendita a rogito Notaio Gianni Carlo in Varese rep. [REDACTED] in data [REDACTED] con sede in [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f.: [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, con atto di compravendita a rogito Notaio Gianni Carlo in Varese [REDACTED] ai n.ri

_____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, _____ per i
_____ per i
diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

6.2.1 Precedenti proprietari (oltre il ventennio):

- [REDACTED], c.f.: [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [REDACTED]
nato a [REDACTED] per i
diritti pari a 1/2 di piena proprietà, con atto di Successione a rogito dell'Ufficio
del Registro in Varese rep. [REDACTED], **trascritto a Varese il**
[REDACTED] nato ad [REDACTED] in data
[REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e
deceduto in data [REDACTED].
- Si segnala atto di accettazione tacita di eredità del Notaio Giani Carlo del [REDACTED]
[REDACTED] **ai n.ri**
[REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED]
a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il sottoscritto Perito, ha presentato "Istanza di accesso agli atti" presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Azzio per visionare ed estrarre copie delle Pratiche Edilizie riguardanti l'immobile oggetto di Esecuzione.

In data 10.02.2026 ha eseguito accesso agli atti presso il comune di Azzio ed ha ottenuto i seguenti Titoli abilitativi relativi all'unità residenziale:

- PRATICA n. [REDACTED] del [REDACTED] per opere di manutenzione straordinaria per modifiche interne.
- PRATICA n. [REDACTED] del [REDACTED] per comunicazione di fine lavori

Per quanto riguarda l'immobile a destinazione accessoria – box non sono stati reperiti titoli abilitativi presso gli uffici comunali.

(allegati sotto C: documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Azzio)

7.1 Conformità edilizio - urbanistica - catastale:

Corpo A

Alla data del sopralluogo, l'immobile è risultato conforme all'ultima planimetria catastale reperita (come già segnalato in capitolo precedente), risulta conforme dal punto di vista urbanistico se non per i lavori non ultimati, ma dichiarati tali.

Lo scrivente visionata la documentazione e ritenuto che l'immobile è conforme al progetto depositato per quanto riguarda la destinazione e forma dei locali, ha però una dichiarazione di fine lavori non corretta in quanto l'unità immobiliare si presenta con i serramenti assenti o esistenti prima dell'intervento edilizio, ma soprattutto la mancanza parziale degli impianti.

Risultano essere carenti di fili e frutti dell'impianto elettrico, nonché vi è mancanza della caldaia a gas e dei terminali con radiatori di riscaldamento.

Per poter installare questi elementi si dovrà procedere con pratica CILA per manutenzione straordinaria a completamento dei lavori eseguiti con la pratica edilizia del 2012.

Corpo B

Alla data del sopralluogo, l'immobile è risultato conforme all'ultima planimetria catastale reperita (come già segnalato in capitolo precedente), non risultano pratiche edilizie e si può identificare quale conforme (visto anche le caratteristiche costruttive uniformi rispetto a quanto visionato).

Descrizione: corpo A

L'appartamento oggetto di perizia è sito all'interno di un fabbricato storico risalente quasi certamente all'800, in condizioni manutentive modeste in quanto l'interno del cortile si presenta da ristrutturare, la vista verso il centro storico è molto gradevole.

Le strutture portanti verticali sono in pietra, così come i solai in latero cemento, il tetto di copertura a vista è in legno rivestito internamente da perline che presumibilmente coprono l'isolazione dello stesso eseguita tra i travetti portanti della copertura. La copertura del tetto è in coppi "antichi" in condizioni insufficienti in quanto vi sono delle perdite d'acqua evidenti dalle infiltrazioni sulla parete del bagno ed in una porzione della camera da letto doppia.

L'accesso all'appartamento avviene mediante una scala d'ingresso al civico 3 di via Oddo Biasini e successivamente arrivati al pianerottolo al piano primo da un ulteriore accesso ad un ballatoio comune e successivamente mediante un cancelletto al balcone coperto di proprietà.

Si accede al soggiorno con angolo cottura, di buone dimensioni e luminoso grazie alla porta a vetri e ad una finestra, per poi accedere al servizio ed alle camere da un corridoio che ne distribuisce gli accessi. Il bagno risulta essere non molto grande, ma composto da w.c., bidet, lavabo ed una doccia con piano in ceramica bianca dimensioni 80 x 100. I sanitari sono tutti nuovi in ceramica, la rubinetteria è in acciaio ma non a miscela. E' presente uno scaldasalviette in acciaio / alluminio nuovo. I pavimenti sono identici a quelli di tutto l'appartamento, il rivestimento in ceramica colore grigio rosino è posato sino ad una altezza di circa 150 cm, mentre per la doccia sino a circa 2 metri. Le condizioni dello stesso sono sufficienti in quanto vi è qualche sbeccatura. Dal sopralluogo pare che l'impianto idrico sanitario sia dell'angolo cottura che del bagno sia ultimato, ma con riserva.

La camera da letto singola ha una buona dimensione con due aperture verso l'esterno, la doppia invece ha una dimensione buona ma è sprovvista di serramenti. E' presente un lucernario da tetto non isolato da sostituire.

I pavimenti all'interno dell'immobile sono realizzati con piastrelle 40 x 40 cm colore cotto, in buone condizioni, il balcone ha una pavimentazione in battuto di cemento e le ringhiere sono in ferro (originali della vecchia unità immobiliare).

Gli intonaci sono stati rifatti (almeno nelle rasature al civile), le pareti sono tutte in condizioni discrete tranne quella del bagno e parte della camera doppia con infiltrazioni di acqua dal tetto che ne stanno provocando il deterioramento veloce. Non vi sono pitturazioni eseguite.

Gli impianti non sono funzionanti e nello specifico, per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento pare essere stato realizzato completamente per quanto riguarda il punto di posa della caldaia (non presente al momento e con canna fumaria da eseguire) e la distribuzione sotto traccia sino ai punti di installazione dei termosifoni anch'essi non presenti se non nel bagno. L'impianto elettrico non è esistente se non anche in questo caso per le

canalizzazioni sotto traccia, le scatole di derivazione e del centralino. Vi è solamente una porzione di infilato.

Tutti gli impianti andranno verificati e valutando lo stato incompleto da parecchio dovranno essere sostanzialmente considerati assenti.

Lo stato generale dell'unità immobiliare risulta essere insufficiente in quanto i locali sono si parzialmente ristrutturati, ma si deve considerare la sostituzione completa di serramenti, la verifica dell'impiantistica parziale presente e lo stato del tetto in condizioni sufficienti con perdite in alcune porzioni. Le finiture della facciata invece sono buone. Non sono presenti certificazioni.

Per il calcolo del valore il Perito terrà conto della situazione di mancata finitura del bene con tutte le caratteristiche sopra elencate e le notevoli problematiche in essere, si è tenuto in considerazione anche lo stato approssimativo del manto di copertura e la possibile verifica da effettuare relativamente alle strutture del tetto. Il prezzo di Perizia sarà vincolato anche dalla sostituzione di tutti i serramenti tranne quello del bagno già sostituito in PVC.

Caratteristiche descrittive corpo A:

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Tetto in legno, molto probabilmente isolato dall'interno ma non visionabile e rivestito di perline in legno a "correre" Condizioni: buone a parte alcuni punti con infiltrazioni – bagno – camera doppia
<i>Pareti (interne):</i>	Murature portanti presumibilmente in pietra e laterizio Condizioni: discrete
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	<u>Rivestimento angolo cottura:</u> non presente rivestimento <u>Rivestimento bagno:</u> in cotto colore grigio rosino Condizioni: sufficiente
<i>Pavim. Interna</i>	in ceramica colore "cotto" posato durante i lavori di manutenzione completo di zoccolino ceramico Condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	serramenti non presenti o finestre in legno vetro semplice in stato conservativo pessimo Condizioni: insufficiente
<i>Infissi interni:</i>	non presenti Condizioni: -
<i>Porta d'ingresso:</i>	Porta a vetri in legno Condizioni: insufficiente
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	Impianto sottotraccia ancora da infilare e quindi non presente Certificazioni: non presenti Condizioni: "da infilare ed ultimare"
<i>Idrico (impianto):</i>	Condizioni: si dovrà provvedere a verifica non essendo state rinvenute certificazioni in quanto mai ultimato.

Aria/Condizionata (impianto):	Assente;
Acqua calda sanitaria (impianto):	Impianto solo sottotraccia non provvisto di caldaia e sprovvisto di certificazioni
Termico (impianto):	Impianto di riscaldamento non ultimato, presenza di impianto sotto traccia e dei termosifoni. Manca la caldaia, valvole e finitura impianto.
Citofono (impianto):	Assente.-
Rivestimento di facciata del fabbricato (componente edilizia):	Facciate intonacate e verniciate in colore giallo condizioni: buone
Portineria:	Assente
Ascensore (impianto):	Assente
Stato di conservazione interna del bene:	Non utilizzabile – in corso di ristrutturazione
Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:	Sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" è stata calcolata mediante controllo in sito della planimetria catastale reperita effettuando le misure degli ambienti sommate agli spessori delle murature interne e dei paramenti esterni ed in successione si sono applicati i dettami del DPR n. 138 del 23/03/1998 come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale <u>circa</u>
Vani residenziali	Sup. Lorda	66,50	100%	66,50
Balcone	Sup. Lorda	10,30	30%	3,09
TOTALE		83,90		69,59

Descrizione: corpo B

L'unità immobiliare a destinazione box, è composta da un unico locale al momento utilizzato quale deposito da non si comprende da chi.

Le pareti sono intonacate al rustico, il soffitto in latero cemento è intonacato al civile e tinteggiato in colore bianco. Il pavimento è in battuto di cemento in condizioni sufficienti.

All'interno dell'immobile vi sono tubazioni presumibilmente dell'appartamento al piano superiore molto probabilmente della distribuzione dell'impianto di riscaldamento.

L'immobile è dotato di corrente elettrica (non se ne conosce la funzionalità o meno in quanto al momento sprovvisto di fornitura di energia elettrica) dall'appartamento soprastante descritto al corpo A della presente relazione.

L'accesso all'unità avviene dal cortile comune.

Caratteristiche descrittive corpo B:

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	in latero cemento intonacati al civile. Condizioni: sufficiente
	Murature portanti presumibilmente in pietra e laterizio Condizioni: sufficiente
<i>Pareti (interne):</i>	Intonacate al rustico
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	<u>Rivestimento assente</u> Condizioni: solo intonaco – discreto
<i>Pavim. Interna</i>	in battuto di cemento. Condizioni: sufficiente
<i>Infissi esterni:</i>	non presenti Condizioni: -
<i>Infissi interni:</i>	non presente
<i>Porta d'ingresso:</i>	non presente Condizioni: -
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	Impianto continuativo dal corpo A) Certificazioni: non presenti Condizioni: insufficiente
<i>Idrico (impianto):</i>	Non presente Condizioni: -
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Assente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	Assente
<i>Termico (impianto):</i>	Assente
<i>Citofono (impianto):</i>	Assente
<i>Rivestimento di facciata del fabbricato (componente edilizia):</i>	Facciate intonacate con colorazione in tinta gialla condizioni: sufficienti
<i>Portineria:</i>	Assente

Ascensore (impianto): Assente

Stato di conservazione
interna del bene: Insufficiente

Stato di conservazione e
manutenzione parti
comuni: Sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" è stata calcolata mediante controllo in sito della planimetria catastale reperita effettuando le misure degli ambienti sommate agli spessori delle murature interne e dei paramenti esterni ed in successione si sono applicati i dettami del DPR n. 138 del 23/03/1998 come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie circa	Coeff.	Superficie commerciale circa
Box	Sup. Lorda	24,00	100 %	24,00
TOTALE		24,00		24,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene oggetto di Perizia, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio e della corte circostante, della vetustà, dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, del degrado sia interno che esterno, della scarsa domanda immobiliare del periodo, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come si è presentato al momento dell'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 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 per proprietà aventi caratteristiche consimili oltre a ricercare le valutazioni attuali di altri immobili posti in "asta giudiziaria" nelle immediate vicinanze.

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 nonché il periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

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

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona;
- Annunci immobiliari nella microzona;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili in provincia di Varese 2025 - Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio

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

8.3 Valutazione corpo A: Lotto 001

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa (mq)	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento piano primo	69,59	€. 300,00	€ 20.877,00
Box	24,00	€. 250,00	€ 6.000,00
VALORE TOTALE			€. 26.877,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, lo 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 occulti o non riscontrati al momento del sopralluogo e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 1.343,85

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

- € 0,00

Sanzioni urbanistiche e costi di diritti fissi:

- € 0,00

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

- € 0,00

Pendenze Condominiali alla data del deposito peritale:

- € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore della quota di 1/1 di proprietà dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova con arrotondamento:

€uro 25.500,00

Montegrino Valtravaglia, 01.04.2026

Il Perito Esperto Estimatore
geom. Sergio De Vittori

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

- Documentazione catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali;

Allegato B

- Documentazione ipotecaria reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare;

Allegato C

- Documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Azzio;

Allegato D

- Documentazione fotografica;

Allegato E

- Corrispondenza.