

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

con l'intervento di

[REDACTED]

N° Gen. Rep. 72/2025

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott. FLAMINIA D'ANGELO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

In Azzio, azienda agricola con abitazione

Esperto alla stima: geom. Giuseppe Ribera
Email: info@studioribera.it
Pec: giuseppe.ribera@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Località Brusnago n. 1 – Azzio - 21030

Lotto: 001

Corpi: A - B - C - D

Categoria: Abitazione in villino [A7] e 2 fabbricati di tipo agricolo [D10] e terreni

Dati Catastali dei fabbricati: foglio 4, particelle 529 sub 2, 529 sub. 501, e 2531

2. Possesso

Bene: Località Brusnago – Azzio - 21030

Lotto: 001

Corpi: A – B – C - D

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato da [REDACTED]
(stalla e terreni) e dall'esecutato (abitazione e caseificio)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Località Brusnago – Azzio – 21030

Lotto: 001

Corpi: A – B – C - D

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: Località Brusnago – Azzio - 21030

Lotto: 001

Corpi: A – B – C - D

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori Iscritti: [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED]

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Località Brusnago – Azzio – 21030

Lotto: 001

Corpi: A – B – C – D

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Località Brusnago – Azzio - 21030

Lotto: 001

Corpi: A – B – C – D

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Località Brusnago – Azzio – 21030

Lotto: 001

Corpi: A – B – C – D

Continuità delle trascrizioni: sì. Precisato che la trascrizione della successione di [REDACTED] riporta erroneamente che il mappale 340 - ora 2531 – è posto in comune di Cittiglio, in luogo di Azzio. Mappale correttamente indicato in Azzio nella relativa trascrizione di accettazione tacita di eredità.



Bene in Azzio**Lotto 001**

Località Brusnago – Azzio – 21030

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

LOTTO 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Azienda agricola composta da un fabbricato di abitazione e due immobili per lo svolgimento dell'attività, stalla e caseificio, e nel contesto particelle di terreno, il tutto posto in zona agricola e boschiva di Azzio.

Identificativo corpo: A – B – C – D**Abitazione di tipo Villino [A/7] e 2 fabbricati agricoli [D/10] e particelle di terreno siti in località Brusnago – Azzio - 21030**

Villino composto a piano terra da cucina, bagno, un vano, due disimpegni, due portici ed al primo piano, raggiungibile con scala interna, da camera con cabina armadio, altra camera, disimpegno e bagno. Edificio stalla composto da stalle, sala latte con wc, mungitura, portici sui due fronti, e all'esterno vasca liquami. Fabbricato ad uso caseificio, composto da laboratorio, antibagno con servizio, locale lavaggio, celle, locale affinatura, ingresso, disimpegno, portico. Aree pertinenziali nel contesto.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/1 Codice Fiscale [REDACTED] separato consensualmente dalla coniuge [REDACTED]

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED]

Identificati in Catasto Fabbricati come segue:**intestazione:**

[REDACTED] - Codice Fiscale [REDACTED]
[REDACTED] Piena proprietà per 1/1

Descrizione: Fabbricato Corpo A (abitazione)**Comune di Azzio**

Abitazione di tipo villino: Foglio 4, Mappale 529 sub. 2, Categoria A/7, classe 5, consistenza vani 6,00, superficie catastale totale 193 mq, totale escluse aree scoperte 138 mq, rendita € 557,77, Località Brusnago n. 1, piano: T- 1.

Dati derivanti da:

- Unità afferenti edificate su aree di corte del 30/07/2021 Pratica n. VA0086189 in atti dal 02/08/2021 Unità Afferenti edificate su aree di corte (n. 1169.1/2021)

Planimetria catastale presentata in data 2 agosto 2021 Protocollo



VA0086189 della quale è stata acquisita copia. Planimetria che riporta oltre al fabbricato anche rappresentazione in scala 1:500 dello stesso fabbricato con area a parte del mappale 529 definita "Area di proprietà esclusiva".

Precisato che il modello D1 denuncia Docfa del 30 luglio 2021 riporta i seguenti dati di superficie. Lorda del fabbricato di m² 138, portici m² 28 e area a giardino m² 2.488.

Descrizione: Fabbricato Corpo B (stalla)

Comune di Azzio

Fabbricato Agricolo: Foglio 4, Mappale 529 sub. 501, Categoria D/10,
Rendita € 7.849,08, Località Brusnago n. 1, Piano T

Dati derivanti da:

- Variazione nel classamento del 28/11/2022 Pratica n. VA0174946 in atti dal 28/11/2022 Variazione di Classamento (n. 174946.1/2022)
- Variazione del 16/12/2021 Pratica n. VA0147067 in atti dal 17/12/2021 Ampliamento – Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 39523.1/2021)
- Pratica n. VA0085336 in atti dal 30/07/2021. Variazione per modifica identificativo (n. 27193.1/2021)

Planimetria catastale presentata in data 17 dicembre 2021 Protocollo VA0147067 della quale è stata acquisita copia. Planimetria che riporta oltre al fabbricato, anche rappresentazione in scala 1:500 dello stesso con area a parte dell'area mappale 529 definita "Area di proprietà esclusiva".

Precisato che il modello D1 denuncia Docfa del 30 luglio 2021 riporta i seguenti dati di superficie. Area totale lorda m² 8.485, coperta (stalla) m² 1.200, tettoia m² 222, vasca (letamaia) m² 70, piazzali di manovra m² 409, a verde (area libera) m² 6.584.

Fabbricati con aree pertinenziali rappresentate divise nelle due planimetrie, mentre la mappa di Catasto Terreni riporta unica particella con due fabbricati graffiati, identificata con il mappale 529, Ente Urbano della superficie di Ettari 1.13.50, derivato dalla fusione degli originari mappali 529 della superficie di Are 21,80, 341 della superficie di Are 18,40, 337 della superficie di Are 46,50, 338 della superficie di Are 17,90, 1912 della superficie di Are 08,90. Si riscontra una piccola differenza tra il totale delle superfici dichiarate in sede di denuncia per i due immobili con quella dell'Ente Urbano.

Descrizione: Fabbricato Corpo C (caseificio)

Comune di Azzio

Fabbricato Agricolo: Foglio 4, Mappale 2531, Categoria D/10, Rendita € 957,66, Località Brusnago n. 1, Piano T

Dati derivanti da:

- Variazione nel classamento del 8/11/2022 Pratica n. VA0166212 in atti dal 08/11/2022 Variazione di classamento (n. 166212.1/2022)
- Diversa distribuzione degli spazi interni del 25/11/2021 Pratica n. VA0138148



in atti dal 26/11/2021 Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 3746.1/2021)
 – Variazione nel classamento del 92/09/2013 Pratica n. VA0141133 in atti dal
 02/09/2013 Variazione di classamento (n. 42860.1/2013)
 - Costituzione del 23/11/2012 Pratica n. VA0278297 in atti dal 23/11/2012
 (Costituzione (n. 3275.1/2012)

Planimetria catastale presentata in data 26 novembre 2021 Protocollo
 VA0138148 della quale è stata acquisita copia. Planimetria che riporta oltre
 al fabbricato l'area di pertinenza definita "Area di proprietà esclusiva",

Fabbricato con area pertinenziale graffata descritta a Catasto Terreni con il
 mappale 2531 Ente Urbano della superficie di Are 12,60 (ex mappale 340).

Precisato che il Modello D1 di denuncia Docfa del 25 novembre 2021
 riporta i seguenti dati metrici. Area totale lorda m² 1.100, superficie coperta
 (fabbricato) m² 140, tettoie m² 30, area a verde m² 930. Si riscontra una
 differenza di 160 m² tra la superficie dichiarata in sede di denuncia con
 quella dell'Ente Urbano.

Descrizione: Particelle di terreno nel contesto Corpo D

Comune di Azzio

Identificate in Catasto Terreni come segue

Intestazione:

██████████ - Codice Fiscale ██████████
 ██████████ Piena proprietà per 1/1 - Separato consensualmente

Catasto Terreni – Foglio Logico 9

F. Reale	mappale	Qualità	cl	Sup. Ha	r.d. €	r.a. €
904	399	seminativo	4	0.08.10	1,05	1,05
904	403AA	prato	1	0.02.00	0,62	0,62
904	403AB	prato arborato	2	0.00.40	0,07	0,07
904	404	seminativo	4	0.04.20	0,54	0,54
905	407	seminativo	4	0.14.40	1,86	1,86
904	400	seminativo	4	0.18.10	2,34	2,34
905	418	seminativo arborato	2	0.05.00	1,81	1,68
904	402	seminativo arborato	4	0.06.20	0,80	0,80
904	405AA	prato	1	0.05.00	1,55	1,55
904	405AB	prato arborato	2	0.00.70	0,13	0,13
905	406	seminativo	4	0.09.40	1,21	1,21
905	413	seminativo arborato	2	0.05.70	2,06	1,91
905	416AA	Prato	1	0.04.00	1,24	1,24
905	416AB	prato arborato	2	0.00.30	0,05	0,05
905	417	seminativo	4	0.05.20	0,67	0,67
905	557	seminativo arborato	2	0.14.10	5,10	4,73
		Sommano		1.02.80	21,10	20,45

Coerenze

Dei mappali 529 e 2531 a corpo:



mappali 1128, 335, 336, 328, 2437, strada interna con al di là i mappali 399, 386, 385, 382, 376, 369, 363, 357.

Dei mappali 399 e 400 a corpo:

mappali 401, 407, 954, 386, strada interna con al di là i mappali 2531, 528 e 2437.

Dei mappali 402, 403, 404, 405, 406, 407 a corpo:

strada interna con al di là i mappali 465, 464, 463, mappali 411, 410, 408, 400, 401.

Dei mappali 413, 416, 417, 418 a corpo:

strada interna con al di là i mappali 462 e 419 e mappali 421, 430, 415, 412

Del mappale 557:

mappali 432, 437, strada detta delle Colorina, mappale 428 e strada interna con al di là il mappale 458.

Salvo errori e come meglio in fatto. Rilevato che l'attuale mappa formato Wegis rappresenta il mappale 496 solo in parte.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (20 ottobre 2025) gli immobili in oggetto sono risultati corrispondenti alle ultime schede catastali in atti al NCEU del 2 agosto 2021, 26 novembre 2021, 17 dicembre 2021 presentate per rappresentazione dei realizzati immobili, eccezion fatta per il fabbricato di abitazione mappale 529 sub. 2 nel quale nel lato nord non risulta indicata una porta di ingresso.
- Precisato che le superfici dei singoli mappali di Catasto Terreni sono quelle riportate nelle visure catastali allegate.

(All. A: ultime schede catastali in atti al NCEU del 2 agosto 2021, 26 novembre 2021, 17 dicembre 2021 estratte dallo scrivente in data 11 settembre 2025; visure catastali estratte dallo scrivente in data 11 settembre 2025, estratti di mappa; 3 modelli D1 di denuncia Docfa).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

In zona agricola del comune di Azzio, beni raggiungibili da strada sterrata che prende corpo dalla provinciale n. 45, che da Comacchio di Cuvio porta a Castello Cabiaglio, e percorsi circa 500 metri, raggiunge un cancello dal quale si accede ai fabbricati in oggetto e loro aree pertinenziali. Beni ubicati in zona che non è vicina a servizi di pubblica utilità.

Area urbanistica:

Dalla strada provinciale è possibile raggiungere i vicini centri. In Azzio sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Strade provinciali che transitano nell'ambito comunale dalle quali si possono raggiungere sia il centro di Azzio che altri paesi vicini, nonché Gavirate e di conseguenza la ferrovia e l'autostrada.

Servizi offerti dalla zona:

Quelli di vicinato posti nei paesi ubicati nel contesto.

3. STATO DI POSSESSO:



Alla data del sopralluogo, 20 ottobre 2025, alla presenza dell'esecutato, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con alcuni rilievi metrici, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "B", nel corso del quale è stato accertato quanto segue.

Corpo A mappale 529 sub. 2 abitazione

Nel possesso del sig. [REDACTED] con area di m² 1.600, come riportato nel contratto di locazione dell'azienda, in luogo di quella poi dichiarata con modello D1 di cui sopra di complessivi m² 2.588 (m² 100 casa e m² 2.488 area).

Corpo B mappale 529 sub. 501. Enti agricoli costituiti da stalla, portico piazzale di manovra, letamaia ed area di pertinenza.

Corpo D terreni mappali 399, 400, 402, 403, 404, 407, 418, 405, 406, 413, 416, 417, 557. Terreni nel contesto aziendale.

Immobili (corpo B e corpo D) che sono stati concessi in locazione a "[REDACTED] [REDACTED]" con sede legale in [REDACTED] e sede operativa in [REDACTED] Codice Fiscale e Partita IVA [REDACTED] [REDACTED] con contratto stipulato in data primo novembre 2020 e con la durata fino al 31 ottobre 2035, sottoscritto con l'assistenza del Dr. [REDACTED] consigliere delegato del Sindacato Provinciale della Proprietà Fondiaria di Varese per la proprietà e dal Dr. [REDACTED] Segretario vicario del Sindacato Provinciale dell'Impresa Familiare Coltivatrice di Confagricoltura Varese per la parte conduttrice. Contratto registrato a Varese il 17 novembre 2020 al numero 005783 serie 3T. Concessione in affitto agrario e non altrimenti, per l'esercizio di attività produttive agricole.

Totale superficie catastale ha 2.16.30

Totale superficie affittata ha 2.00.30

Ente urbano mappale 529 m² 11.350 singoli mappali m² 10.280 = m² 21.630 meno casa e con area per m² 1.600 = m² 20.030.

Corpo C caseificio con area di pertinenza mappale 2351.

Il contratto di locazione non riporta detto fabbricato nell'elenco di quelli locati, anche perché al momento della stipula 1° novembre 2020 non era ancora di proprietà del sig. [REDACTED] ma della signora [REDACTED], il quale è divenuto proprietario con l'atto in data 23 aprile 2021. Fabbricato ed area di pertinenza nell'attuale disponibilità del sig. [REDACTED], il quale ha accompagnato all'interno dello stesso per la visione.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, come da richiesta trasmessa con posta certificata il 25 novembre 2025 in data 16 dicembre 2025, è pervenuta la seguente risposta: verifica esistenza contratti di [REDACTED] – immobile in Azzio foglio 4 mappale 529 sub. 2. Tra i dati presenti in Anagrafe Tributaria non sono stati rinvenuti contratti di locazione relativi all'immobile indicato in oggetto. Altra richiesta è stata presentata in data 2 gennaio 2026 per il mappale 2531.

(all. B: Verbale di sopralluogo, copia del contratto di locazione in data primo novembre 2020 con report di registrazione. Richiesta di accesso ad Agenzia delle Entrate, risposta dell'ufficio competente, richiesta del 2 gennaio 2026).



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato, con ricerche svolte sia a nome [REDACTED] che a nome [REDACTED], e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 12 settembre 2025 per nominativi ed immobili con estrazione di note, si riporta

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:

1) Trascrizione n. 12892/8873 in data 22 ottobre 1997 di atto in data 8 ottobre 1997 repertorio n. 42613 del dott. Franco Zito, costituzione di vincolo di destinazione, col quale il sig. [REDACTED] si è impegnato con il comune di Azzio a mantenere la destinazione del costruendo immobile sui mappali in Azzio 337, 399, 557, 529, 341, 338, al servizio della attività agricola.

2) Trascrizione n. 16452/9828 in data 6 luglio 2007 dipendente da atto in data 22 giugno 2007 repertorio 58013/20381 del dott. Franco Zito, costituzione di vincolo di destinazione, da parte del sig. [REDACTED] per ottenere il permesso di costruire edificio destinato alla residenza di imprenditore agricolo con riferimento mappali in Azzio 400, 399, 403/AA, 403/AB, 404, 407, 402, 418, 338.

3) Trascrizione n. 20419/12465 in data 15 novembre 2010 dipendente da atto in data 2 novembre 2010 repertorio n. 60876/22513 del dott. Franco Zito, costituzione di vincolo di destinazione, a favore del comune di Azzio e contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] per la particella 340 in comune di Azzio per la realizzazione di un caseificio si sono impegnati a mantenere la destinazione agricola dei mappali 340, 406, 404, 417, 416/AA, 416/AB, 413, 1128/AA, 1128/AB.

4) Trascrizione n. 20050/14164 in data 4 ottobre 2021 dipendente da atto in data 22 settembre 2021 repertorio n. 96207/19172 del dott. Sergio Rovera, costituzione di vincolo, col quale il sig. [REDACTED] ha vincolato a favore del comune di Azzio i mappali 529, 399, 400, 402, 403, 404, 407, 418, 406, 405, ai fini della costruzione di manufatto destinato all'attività agricola sul mappale 529 sub. 1 e sul mappale 529 sub. 2 e ai fini del manufatto di civile abitazione.

5) Trascrizione n. 20051/14165 in data 4 ottobre 2021 dipendente da atto in data 22 settembre 2021 repertorio n. 96207/19172 del dott. Sergio Rovera, costituzione di vincolo di destinazione, col quale il sig. [REDACTED] si è impegnato nei confronti del comune di Azzio a mantenere al servizio dell'attività agricola il manufatto ad uso agricolo e l'abitazione in Azzio mappali 529 sub. 1 e 529 sub. 2.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Trascrizione n. 11892/7298 in data 25 giugno 2010 dipendente da atto in data 9 giugno 2010 repertorio n. 53412/20132 del dott. Franco Zito, costituzione di diritti reali a titolo oneroso, per costituzione a carico del mappale 529 di [REDACTED] ed a favore dei mappali in Azzio n. 346 e 344 di proprietà di [REDACTED] nato a [REDACTED] servitù perpetua di posa nel sottosuolo di tubazioni.



4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- ✓ **Ipoteca Giudiziale: iscritta a Varese in data 29 ottobre 2019 ai numeri 19351/3224** derivante da Decreto Ingiuntivo, atto del Tribunale di Cuneo repertorio 1650/2018 a favore di "██████████" con sede in ██████████ a carico di ██████████ nata a ██████████ codice fiscale ██████████ gravante sul diritto di proprietà del fabbricato mappale 2531 di Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, correttamente identificato.
 Importo capitale: € 33.445,52
 Importo complessivo: € 40.070,98
 Interessi: € non indicati
 Spese: € non indicate
 Tasso interesse annuo: non indicato
 A margine della nota non sono presenti annotazioni.

- ✓ **Ipoteca Giudiziale: iscritta a Varese in data 24 novembre 2020 ai numeri 18541/3010** derivante da Decreto Ingiuntivo, atto del giorno 8 aprile 2020 repertorio n. 585 del Tribunale di Varese, a favore di "██████████" nato a ██████████ a carico di ██████████ nata a ██████████ codice fiscale ██████████ gravante sul diritto di proprietà del fabbricato mappale 2531 di Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, correttamente identificato.
 Importo capitale: € 11.229,61
 Importo complessivo: € 21.000,00
 Interessi: € 1.500,00
 Spese: € 8.270,39
 Tasso interesse annuo: non indicato
 A margine della nota non sono presenti annotazioni.

- ✓ **Ipoteca Giudiziale: iscritta a Varese in data 1° dicembre 2022 ai numeri 25494/4225** derivante da Decreto Ingiuntivo, atto del 27 novembre 2018 repertorio n. 1650/2018 del Tribunale di Cuneo a favore di "██████████" con sede in ██████████ codice fiscale ██████████ a carico del solo esecutato ██████████ gravante sul diritto di proprietà dei beni posti in comune di Azzio mappali 2531, 529 di Catasto Terreni e Catasto fabbricati e mappali 399, 403, 404, 407, 418, 402, 400, 405, 406, 413, 416, 417, 557, dell'esecutato per l'intero e dei mappali 661, 2190, 1937 e 2169 di proprietà dell'esecutato per l'indicata quota di un dodicesimo.
 Importo capitale: € 33.445,52
 Importo complessivo: € 70.000,00
 Interessi: € non indicati
 Spese: € non indicate
 Tasso interesse annuo: non indicato
 A margine della nota non sono presenti annotazioni.



- ✓ **Ipoteca Giudiziale:** iscritta a Varese in data 21 dicembre 2022 ai numeri **27095/4458** derivante da Decreto Ingiuntivo, atto del 17 novembre 2022 repertorio 1588 del Tribunale di Varese a favore [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] a carico del solo esecutato [REDACTED] gravante sul diritto di proprietà dei beni posti in comune di Azzio Catasto Terreni mappali 405, 413, 416, 417, 406, 557, 399, 403, 404, 407, 402, 418, 400, 1912, 338, 337; 529 di Catasto Fabbricati e Catasto Terreni; mappali 341, 2531 di Catasto Fabbricati e Catasto Terreni dell'esecutato per l'intero e dei mappali 2190, 661, 2169, 1937 di proprietà dell'esecutato per l'indicata quota di 2/12, correttamente identificati.
 Importo capitale: € 49.333,18
 Importo complessivo: € 65.000,00
 Interessi: € 2.666,82
 Spese: € 13.000,00
 Tasso interesse annuo: non indicato
 A margine della nota non sono presenti annotazioni.
 Formalità per la quale risulta annotazione in data 24 giugno 2025 numeri 12328/1114 surrogazione a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
 [REDACTED]

- ✓ **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato** iscritta a Varese in data 22 settembre 2007 ai numeri **22783/5407** atto del 18 settembre 2007 repertorio 58174/20514 a rogito Notaio dott. Franco Zito di Gavirate, a favore di "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dei fabbricati in corso di costruzione mappali 338 della superficie di Are 17,90 e 1912 della superficie di Are 8,90 di Azzio, stalla oggetto della presente, a carico dell'esecutato [REDACTED]:
 Importo capitale € 140.000,00
 Importo complessivo € 210.000,00
 Tasso interesse annuo 5,54%
 Durata anni 30.
 A margine della nota sono presenti annotazioni inerenti i patti del mutuo
 Formalità per la quale vi è annotazione in data **4 marzo 2008 numeri 4715/633** dipendente da atto in data 18 gennaio 2008 repertorio 58607/20867 del dott. Franco Zito di quietanza e conferma.

- ✓ **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario** Iscritta a Varese in data 7 novembre 2011 ai numeri **19562/4110** atto del 28 ottobre 2011 repertorio 61593/23030 a rogito Notaio dott. Franco Zito di Gavirate, a favore di "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dei seguenti beni immobili posti in comune di Azzio, precisamente



unità negoziale 1 di proprietà dell'esecutato mappali 529 di Catasto Fabbricati e mappale 529 di Catasto Terreni particelle di terreno mappali 399, 400, 402, 403/AA, 403/AB, 404, 405/AA, 405/AB, 406, 407, 413, 416/AA, 416/AB, 417, 418, 557, unità negoziale 2 mappale 340 di proprietà [REDACTED]. [REDACTED] quale titolare dell'impresa individuale denominata "[REDACTED]" debitore ipotecario e [REDACTED] Terzo datore di ipoteca dell'unità negoziale 1.

Importo capitale € 150.000,00

Importo complessivo € 255.000,00

Tasso interesse annuo 3,35%

Durata anni 15.

A margine della nota sono presenti annotazioni inerenti i patti del mutuo

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

Iscritta a Varese in data 27 dicembre 2012 ai numeri 21314/3073

atto del 19 dicembre 2012 repertorio 62311/23532 a rogito Notaio dott. Franco Zito di Gavirate, a favore di "[REDACTED]"

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

codice fiscale [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dei seguenti beni immobili posti in comune di Azzio, precisamente unità negoziale 1 di proprietà dell'esecutato mappali 529 di Catasto Fabbricati e mappale 529 di Catasto Terreni particelle di terreno mappali 399, 400, 402, 403/AA, 403/AB, 404, 405/AA, 405/AB, 406, 407, 413, 416/AA, 416/AB, 417, 418, 557, unità negoziale 2 mappale 2531 Catasto Fabbricati e Catasto Terreni di proprietà [REDACTED]. [REDACTED] quale titolare dell'impresa individuale denominata "[REDACTED]" debitore ipotecario e [REDACTED] terzo datore di ipoteca dell'unità negoziale 1.

Importo capitale € 90.000,00

Importo complessivo € 153.000,00

Tasso interesse annuo 4,60%

Durata anni 15.

A margine della nota sono presenti annotazioni inerenti i patti del mutuo

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

Iscritta a Varese in data 4 giugno 2015 ai numeri 7437/1133

atto del 27 maggio 2015 repertorio 63614/24421 a rogito Notaio dott. Franco Zito di Gavirate, a favore di "[REDACTED]"

[REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

gravante sulla piena proprietà dei seguenti beni immobili posti in comune di Azzio, precisamente unità negoziale 1 di proprietà dell'esecutato mappali 529 di Catasto Fabbricati e mappale 529 di Catasto Terreni particelle di terreno mappali 399, 400, 402, 403/AA, 403/AB, 404, 405/AA, 405/AB, 406, 407, 413, 416/AA, 416/AB, 417, 418, 557, unità negoziale 2 mappale 2531 Catasto Fabbricati e Catasto Terreni di proprietà [REDACTED].



██████████. ██████████ quale titolare dell'impresa individuale denominata "██████████" debitore ipotecario e ██████████ terzo datore di ipoteca dell'unità negoziale 1.
 Importo capitale € 136.000,00
 Importo complessivo € 231.200,00
 Tasso interesse annuo 2,70%
 Durata anni 15.
 A margine della nota sono presenti annotazioni inerenti i patti del mutuo
 Formalità per la quale risulta annotazione in data **24 giugno 2025 numeri 12328/1114** dipendente da atto in data 20 giugno 2025 repertorio 5350/4002 della dott. Silvia Borgato per Surrogazione a favore di ██████████ nato a ██████████
 ██████████

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 6 marzo 2025 repertorio n. 699 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese **trascritto a Varese il 10 aprile 2025 ai numeri 6900/5126** promosso da ██████████. con sede in ██████████ a carico di ██████████ nato a ██████████ gravante su seguenti immobili di proprietà dell'esecutato posti in comune di Azzio mappali 529 sub. 501, 529 sub. 2, 529 di Catasto Terreni e mappali 1912, 338, 2531, 399, 403, 404, 407, 400, 418, 402, 405, 406, 413, 416, 417, 557 correttamente identificati.
 A margine della nota non sono presenti annotazioni.
Rilevato che sia il titolo a pagina 3 che la nota di trascrizione riportano il cognome di parte pignorata ██████████ in luogo di ██████████

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. C: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 27.09.2025)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001 - Corpo A Corpo B Corpo C Corpo D

Spese scadute

Beni immobili che non sono parte di un condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non riguarda

Attestazione Prestazione Energetica:



Nell'abitazione non è stata visionata la presenza di impianto fisso di riscaldamento.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Immobili che non sono parte di un condominio.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 12 settembre 2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue.

6.1. Attuali proprietari:

- Il sig. Pianezza Marco è divenuto proprietario degli immobili prima descritti con i seguenti atti.

- 1) Del terreno mappali 529, 1012 e 338. Acquisto da [REDACTED] e [REDACTED] con atto in data 8 marzo 1996 repertorio n. 39219 del dott. Franco Zito registrato a Gavirate il 13 marzo 1996 al n. 339 serie 1V, trascritto a Varese il 20 marzo 1996 ai numeri 4153/2793
- 2) Del mappale 341. Acquisto dalla [REDACTED] con atto in data 15 novembre 1995 repertorio n. 39466 del dott. Franco Zito trascritto a Varese il giorno 1° dicembre 1995 ai numeri 16232/11279.
- 3) Del mappale 337. Acquisto da [REDACTED] con atto in data 8 ottobre 1997 repertorio n. 42612 del dott. Franco Zito trascritto a Varese il 5 novembre 1997 ai numeri 13578/9368.
- 4) Del mappale 2531, già mappale 340. Trasferimento da [REDACTED] con atto in data 23 aprile 2021 repertorio n. 82714/23957 del dott. Ferdinando Cutino trascritto a Varese il 6 maggio 2021 ai numeri 9111/6460.
- 5) Dei mappali 399. Acquisto da [REDACTED] con atto in data 15 maggio 1995 repertorio n. 39146 del dott. Andrea Bortoluzzi trascritto a Varese il 7 giugno 1995 ai numeri 8004/5688.
- 6) Del mappale 403. Acquisto da [REDACTED] con atto in data 15 maggio 1995 repertorio n. 39146 del dott. Andrea Bortoluzzi trascritto a Varese il 7 giugno 1995 ai numeri 8004/5688.
- 7) Dei mappali 404 e 407. Acquisto da [REDACTED] e [REDACTED] con atto in data 15 maggio 1995 repertorio n. 39146 del dott. Andrea Bortoluzzi trascritto a Varese il 7 giugno 1995 ai numeri 8004/5688.
- 8) Del mappale 405. Acquisto da [REDACTED] con atto in data 15 maggio 1995 repertorio n. 39145 del dott. Andrea Bortoluzzi trascritto a Varese il 7 giugno 1995 ai numeri 8003/5687.
- 9) Dei mappali 413, 416 e 417. Acquisto da [REDACTED]



██████████ con atto in data 15 maggio 1995 repertorio n. 39145 del dott. Andrea Bortoluzzi trascritto a Varese il 7 giugno 1995 ai numeri 8003/5687.

- 10) Dei mappali 406 e 557. Acquisto da ██████████ e ██████████ con atto in data 15 maggio 1995 repertorio 39145 del dott. Andrea Bortoluzzi trascritto a Varese il 7 giugno 1995 ai numeri 8003/5687.
- 11) Del mappale 402. Acquisto da ██████████ ██████████ con atto in data 1° dicembre 1995 repertorio n. 38466 del dott. Franco Zito trascritto a Varese il giorno 1° dicembre 1995 ai numeri 16232/11279.
- 12) Del mappale 418. Acquisto da ██████████ ██████████ con atto in data 15 novembre 1995 repertorio n. 38466 del dott. Franco Zito trascritto a Varese il giorno 1° dicembre 1995 ai numeri 16232/11279.
- 13) Del mappale 400. Acquisto da ██████████ ██████████ con atto in data 15 novembre 1995 repertorio n. 38466 del dott. Franco Zito trascritto a Varese il giorno 1° dicembre 1995 ai numeri 16232/11279.

In atto in data 23 aprile 2021 repertorio 82714/23957 del dott. Ferdinando Cutino, trascritto a Varese il 6 maggio 2021 ai numeri 9111/6460 tra l'altro si legge quanto segue. *"La signora ██████████, con ogni maggiore garanzia di legge, trasferisce in piena proprietà al signor ██████████, che accetta ed acquista, l'azienda condotta in Azzio (VA), località Brusnago n. 1, denominata "██████████" avente per oggetto l'attività di allevamento di ovini e caprini, ed attività strettamente collegate. Il trasferimento comprende l'intero complesso aziendale nella universalità di tutti i beni che compongono l'azienda medesima e che ad essa sono pertinenti. In particolare si precisa, a solo titolo esemplificativo e senza derogare alla detta universalità del patrimonio aziendale, che in esso sono compresi tutti gli enti che compongono l'azienda, tra cui in particolare: Mezzi e attrezzature (come da allegato A) Titoli domanda unica (come da allegato B) Immobili: fabbricato ad uso agricolo (caseificio) con annessa area di base e circostante, censito al Catasto Fabbricati del comune di Azzio al foglio 4, mappale 2531 ed al Catasto Terreni del detto comune, al Foglio 9 (foglio logico che corrisponde al foglio catastale n. 4) mappale 2531 ente urbano di mq 1260, infra meglio descrivendo: valore euro 188.302,00. Nel punto Patti Speciali è scritto che il sig. ██████████ dichiara, e la signora ██████████ ne prende atto, di essere a conoscenza del vincolo di destinazione costituito con atto in data 2 novembre 2010 repertorio 60876/22513 in autentica per Notaio Franco Zito da Gavirate, debitamente registrato e trascritto a Varese il 15 novembre 2010 ai numeri 20419/12465, al fine di ottenere dal comune di Azzio il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione dell'edificio ad uso caseificio sopra descritto ai sensi della Legge Regionale 11.3.2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni di cui al progetto a firma dell'architetto ██████████ – pratica edilizia numero 05/2010, con richiesta di autorizzazione paesaggistica presso il detto comune in data 25 marzo 2010.*

Prezzo Convenuto ai fini dell'iscrizione a repertorio € 1,00.

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità



immobiliare, si riporta quanto segue:

I TRA I SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] E' INTERVENUTA SEPARAZIONE CONIUGALE CONSENSUALE, I CUI ACCORDI SONO STATI OMOLOGATI GIUSTA DECRETO DI OMOLOGA EMESSO DAL TRIBUNALE DI VARESE IN DATA 15 DICEMBRE 2020 N. 271/2020 OMOLOGA N. 2162/2020 DEPOSITATO IN CANCELLERIA IL 15 DICEMBRE 2020. IN ESECUZIONE DELL'ACCORDO TRA LE PARTI, LA [REDACTED] HA TRASFERITO IN PIENA PROPRIETA' AL [REDACTED] CHE HA ACCETTATO ED ACQUISTATO, L'AZIENDA CONDOTTA IN AZZIO (VA) LOCALITA' BRUSNAGO N. 1.

Si rimanda al titolo allegato sotto D per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. D: copia conforme di atti di provenienza reperiti dallo scrivente presso la conservatoria dei RRII e note di trascrizione estratte dallo scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- o Il terreno mappale 2531, già mappale 340, era pervenuto a [REDACTED] per acquisto da [REDACTED] e [REDACTED] con atto in data 12 giugno 2010 repertorio n. 60656/22375 del dott. Franco Zito trascritto a Varese il 2 luglio 2010 ai numeri 12278/7535.
- o Ai venditori era così pervenuto.
Per la quota di un mezzo: Successione di [REDACTED] [REDACTED] deceduta il [REDACTED] 1998 dichiarazione registrata a Varese il 10 settembre 2001 ai numeri 12308/98 trascritta a Varese il 29 agosto 2002 ai numeri 17130/11800 (nelle cui nota e titolo informatici per la trascrizione per errore il mappale 340 di m² 1.260 è stato riportato in comune di Cittiglio) per la quale risulta essere stata trascritta accettazione tacita di eredità, con corretta ubicazione in Azzio del mappale 340, con atto in data 4 giugno 2010 repertorio n. 60627/22351 del dott. Franco Zito trascritto a Varese il 14 giugno 2019 ai numeri 10956/6655.
Per la quota di un mezzo. Successione di [REDACTED] [REDACTED] deceduta il [REDACTED] 2009 dichiarazione di successione registrata a Varese il 16 marzo 2010 al numero 368/9990 trascritta a Varese il giorno 1° giugno 2010 ai numeri 10284/6284, per la quale risulta trascritta accettazione tacita di eredità con atto in data 4 giugno 2010 repertorio n. 60627/22351 del dott. Franco Zito trascritto a Varese il 14 giugno 2010 ai numeri 10957/6656.
- o Alle signore [REDACTED] e [REDACTED] immobile pervenuto per successione di [REDACTED] [REDACTED] deceduta il [REDACTED] 1957 dichiarazione di successione trascritta a Varese il 3 aprile 1956 al numero particolare 1554. Per la quale risulta accettazione tacita di eredità dipendente da atto in data 18 giugno 2010 repertorio 60656 del dott. Franco Zito trascritto a Varese il 6 agosto 2025 ai numeri 16257/11962.

(all. E: note di trascrizioni dei titoli estratte dallo scrivente)

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:



Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso l'ufficio di edilizia privata del comune di Azzio in data 4 novembre 2025 che è stato svolto il 26 novembre 2025.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue.

Fabbricato di abitazione Corpo A mappale 529 sub. 2

Sono risultate le seguenti pratiche edilizie

- Permesso di Costruire n. 1480/VI/3 rilasciato in data 31 maggio 2007 a nome Impresa Agricola "██████████" con sede in Località Oro, preceduto da Autorizzazione Paesaggistica prot. 1340/VI/3 in data 17 maggio 2007.

Fabbricato ad uso agricolo stalla Corpo B mappale 529 sub. 501

Sono risultate le seguenti pratiche edilizie

- Concessione Edilizia 2/96 in data 5 maggio 1996 cui è seguita variante con Concessione Edilizia 28/96 in data 4 aprile 1997 per modifiche formali dei prospetti;
- Concessione Edilizia 02/2001 in data 15 marzo 2001 per la costruzione di un fabbricato ad uso ricovero mezzi agricoli;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa a Permesso di Costruire Pratica Edilizia 5/2021 presentata in data 29 gennaio 2021 protocollo 368 così come integrata e conformata in data 3 dicembre 2021 prot. 4565 per ampliamento di edificio agricolo per la quale in data 18 marzo 2021 è stata rilasciata Autorizzazione Paesaggistica n. 1/21. Fascicolo che tra l'altro contiene Autorizzazione scarico acque reflue domestiche ed assimilate in data 27 ottobre 2021. Fine Lavori comunicata in data 20 dicembre 2021 prot. 0004753 e Certificato di collaudo finale rilasciato da Arch. Simone Fuso in data 20 dicembre 2021 protocollato dal comune di Azzio in data 20 dicembre 2021 prot. 0004753.

Fabbricato caseificio Corpo C mappale 2531

Sono risultate le seguenti pratiche edilizie

- Permesso di Costruire 5/2010 rilasciato in data 3 novembre 2010 per la costruzione di un fabbricato con funzione agricola ad uso caseificio preceduto da Autorizzazione Paesaggistica 01/2010 rilasciata in data 4 ottobre 2010. Nel modello D1 di denuncia catastale Docfa è riportata Cila per opere interne 12/2021 prot. 759 del 24 febbraio 2021.

Allegati sotto

F1 abitazione: istanza accesso atti edilizi, Permesso di Costruire 1480/VI/3 e autorizzazione Ambientale 1340/VI/3;

F2 stalla: Concessione Edilizia 28/96, Concessione edilizia 2/2001, Segnalazione Certificata di Inizio Attività Pratica Edilizia 5/2021;

F3 caseificio: Autorizzazione Paesaggistica 1/21 Permesso di Costruire 5/2010 con Autorizzazione Paesaggistica; parte di alcuni grafici dei progetti

Corpo D per i terreni come da Certificato di Destinazione Urbanistica n. 7/2025 rilasciato dal comune di Azzio in data 15 novembre 2025 P.E. 41/2025

- Mappali 402, 403, 404, 405, 406, 413, 416, 417, 418: zona "AMBITI AGRICOLI" in cui gli interventi sono normati dall'articolo 2.4.10 delle Norme Tecniche



contenute nell'elaborato PdR07 del Piano delle Regole

- Mappali 529, 400, 557: parte prevalente in zona "AMBITI AGRICOLI" in cui gli interventi sono normati dall'articolo 2.4.10 delle Norme Tecniche contenute nell'elaborato PdR07 del Piano delle Regole e parte residua in zona "AMBITI BOSCATI" in cui gli interventi sono normati dall'articolo 2.4.11 delle Norme tecniche contenute nell'elaborato PdR07 del Piano delle Regole
- Mappali 2531, 399, 407 parte in zona "AMBITI AGRICOLI" in cui gli interventi sono normati dall'articolo 2.4.10 delle Norme tecniche contenute nell'elaborato PdR07 del Piano delle Regole e parte in zona "AMBITI BOSCATI" in cui gli interventi sono normati dall'articolo 2.4.11 delle Norme tecniche contenute nell'elaborato PdR07 del Piano delle Regole.

Vincoli urbanistici specifici

- Tutti i mappali sono posti in zona 4B – sensibilità paesistica "alta". Ambito 11, normato dall'articolo 2.13 dell'elaborato PdR del Piano delle Regole;
- Parte dei mappali 529-2531-399-400-407-557 in Zona soggetta a vincoli di tutela ambientale, articolo 142 D.Lgs n. 42 del 22/01/2004 – vincolo articolo 142;
- Mappale 557 parte residuale in "vincolo idrogeologico" (R.D.L. n. 3267/23)
- Mappale 413 in parte in "fascia di rispetto di 6 metri dall'asse delle linee elettriche fino a 150.000 volt Elettrodotti" (L.R. 16/08/1982 n. 52);
- Mappali 529-2531 in parte in Vincolo di polizia idraulica – 10 metri – (fascia di rispetto ex R.D. n. 523/1904 e DGR 7/7868);
- Mappali 402-403-404-405-406-413-416-417-418 in "Aree agricole a rilevante valore ambientale normata dall'articolo 2.14.6 dell'elaborato PdR del Piano delle Regole;
- Mappali 529-557-400-407 parte prevalente in "Aree agricole a rilevante valore ambientale normata dall'articolo 2.14.6 dell'elaborato PdR07 del Piano delle Regole e parte residuale in "Aree boscate a valenza ecologica" normata dall'articolo 2.14.2 dell'elaborato PdR07 del Piano delle Regole;
- Mappali 2531 – 399 parte in "Aree agricole a rilevante valore ambientale" normata dall'articolo 2.14.6 dell'elaborato PdR07 del Piano delle Regole e parte in "Aree boscate a valenza ecologica" normata dall'articolo 2.14.2 dell'elaborato PdR07 del Piano delle Regole;
- Parte delle aree risultano in Aree agricole nello stato di fatto di cui all'articolo 43 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i. ed incluse in Piano di indirizzo Forestale (PIF) gestito dalla Comunità Montana Valle del Verbano.

(allegato sotto G: Certificato di destinazione urbanistica)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Dalle eseguite verifiche in loco e dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici di progetto, è risultato quanto segue.

Conformità Edilizia

Corpo A – fabbricato di abitazione - mappale 529 sub. 1

Il grafico di progetto non riporta una porta di accesso a piano terra, per cui necessita la presentazione di sanatoria edilizia.



Corpo B – Stalla – mappale 529 sub. 501

E' stata riscontrata la sostanziale concordanza tra i grafici di progetto e lo stato dei luoghi.

Corpo C – Caseificio – mappale 2531

E' stata riscontrata la sostanziale concordanza tra i grafici di progetto e Cila per opere interne e lo stato dei luoghi.

Si indica spesa complessiva per la presentazione della sanatoria edilizia per il fabbricato di abitazione, per sanzioni e compenso del tecnico, con accessori, di € 2.500,00.

Conformità Catastale**Corpo A – fabbricato di abitazione - mappale 529 sub. 1**

La planimetria catastale non riporta la porta di ingresso nel lato di nord est del fabbricato, per cui ricorre la necessità della presentazione dell'inerente variazione catastale il cui costo, compresi diritti d'ufficio è quantificabile in € 500,00.

Corpo B – Stalla – mappale 529 sub. 501

E' stata riscontrata la sostanziale concordanza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Corpo C – Caseificio – mappale 2531

E' stata riscontrata la sostanziale concordanza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Descrizione degli immobili in oggetto

Preliminare precisazione.

Durante l'accesso del 20 ottobre 2025 è stato detto e confermato dal [REDACTED] che gli impianti, macchinari ed attrezzature presenti nella stalla non sono di sua proprietà ma del conduttore che le ha fatte installare a sue spese. Si precisa pertanto che la valutazione deve intendersi riferita al solo fabbricato senza alcuna considerazione degli impianti aziendali ora esistenti. Da cui l'evidenza che un eventuale acquirente per l'utilizzo della stalla, nel caso le inerenti apparecchiature non fossero più presenti dovrà attivarsi per il loro acquisto, ovvero nel caso di loro presenza, corrispondere al conduttore il relativo valore, senza nulla chiedere o rilevare alla procedura.

Zona agricola di Azzio alla quale si accede da strada campestre che si diparte dalla provinciale numero 45 nel tratto tra la frazione Comacchio di Cuvio e Castello Cabiaglio, che raggiunge un cancello, superato il quale, si accede agli immobili, costituiti da stalla con portico per deposito mezzi, caseificio, abitazione, e particelle di terreno che non costituiscono unico corpo.



Corpo A – Fabbricato di abitazione con area inerente

Costruito in muratura di tipo ordinario con alcune parti strutturali in calcestruzzo armato che si eleva ai piani terra e primo raggiungibile con scala interna. Si compone a piano terra da due portici, cucina, disimpegno, bagno, sala ed al primo piano da disimpegno, bagno, camera, altra camera con cabina armadio. Presenta pavimenti in parquet e ceramica nei servizi, rivestimenti di ceramica, serramenti in metallo, portici in struttura di legno. Bagni entrambi con i quattro accessori igienico sanitari. Impianti idrico ed elettrico, GPL per cucina, riscaldamento a legna. La planimetria catastale riporta detto immobile con porzione terreno che costituisce parte del mappale 529. Nel grafico di progetto sono indicate le seguenti finiture. Nel tetto manto di tegole tipo portoghese colore testa di moro, griglia anti passero in lamiera forellata per ventilazione, lattonerie in lamiera di ferro preverniciata colore testa di moro, travetti di falda con sagomatura in testa. Pareti laterali esterne rifinite con intonaco rustico tirato a frattazzo lungo colorato in pasta tinta chiara della gamma delle terre, pannello per isolamento termico in poliuretano espanso spessore cm 6, paramento esterno con blocco neoforato K spessore cm 12, isolamento termico con pannelli di Eraclit spessore cm 3, antoni in alluminio con finitura in tinta noce – A doghe verticali con cardini murati, davanzali in pietra locale con finitura a spacco, zoccolo in lastre di pietra locale con finitura a spacco altezza cm 16, marciapiede in pietra locale posata su letto di sabbia con cordolo perimetrale in pietra. All'interno sotto la copertura radice in legno per appoggio struttura portante tetto, correa perimetrale in c.a., muro in blocchi svizzeri legati a malta bastarda, zoccolo in ceramica altezza cm 10, pavimento in piastrelle di ceramica monocottura misure cm 30 x 30, trave correa perimetrale, falso telaio in legno, serramento in alluminio con taglio termico – Finitura colore "canna di fucile" opaco ruvido, vetrocamera isolante spessore 4 + 15 + 4, contro davanzale in serizzo Antigorio con parti a vista lucidate, zoccolo in ceramica altezza cm 10, pavimento in piastrelle di ceramica monocottura misure cm 30 x 30. Per quanto riguarda le superfici ci si attiene a quelle dichiarate in sede di denuncia catastale, in quanto sono da riportare a seguito di specifici rilievi tecnici, da ritenere confermate con approvazione anche da Catasto Fabbricati.

Corpo B – Stalla con accessori e area inerente

Immobile costruito in struttura metallica e laterizio con tamponamenti laterali in blocchi di cemento, pavimentazione principale in conglomerato cementizio, rifinitura esterna prevalente intonaco. Si compone di un corpo principale per stazionamento dei capi di bestiame, allo stato attuale ovini (capre) con altezze al colmo di metri 5,90 e metri 4,85 e lungo le due imposte metri 4,60 e metri 3,90 con a lato sala mungitura, sala latte e servizio igienico. Adiacente portico per deposito mezzi che si estende per due lati ad angolo retto con area per spazio di manovra. In corpo esterno vasca liquami letamaia e cisterna. La planimetria catastale identifica detto immobile con porzione di terreno, il tutto a parte del mappale 529. Per quanto riguarda le superfici ci si attiene a quelle dichiarate in sede di denuncia catastale, in quanto sono da riportare a seguito di specifici rilievi tecnici, da ritenere confermate con approvazione anche da Catasto



Fabbricati.

Corpo C – Caseificio con portico e area inerente

Si compone di piano terra con ambienti definiti laboratorio, disimpegno, locale lavaggio, celle, locale affinatura, disimpegno, bagno, antibagno, portico esterno, il tutto realizzato in prevalente struttura di legno e tamponature in pannelli di paglia, finestre e porta in alluminio, pavimentazione prevalente linoleum, rifinitura esterna prevalente intonato. Tetto piano a giardino. Fabbricato costruito con particolare cura ed attenzione per il rispetto dell'ambiente, con pilastri in legno, pavimento con sottostante balle di paglia come pure lungo parete perimetrale e nel plafone della copertura. Altezza metri 3,70. Per quanto riguarda le superfici ci si attiene a quelle dichiarate in sede di denuncia catastale, in quanto sono da riportare a seguito di specifici rilievi tecnici, da ritenere confermate con approvazione anche da Catasto Fabbricati.

Corpo – Terreni nel contesto

Particelle di terreno che non formano unico corpo, di qualità prato e seminativo, della complessiva superficie catastale di m² 10.280, tutte ubicate nell'ambito aziendale ma all'esterno del cancello di accesso. Si rileva che la mappa riporta nelle vicinanze del caseificio e della stalla il sedime di una vecchia strada che taglia in due l'intero contesto, che durante l'accesso è apparsa non essere utilizzata.

In generale

Azienda agricola realizzata per allevamento caprini e relativa produzione di formaggi, della complessiva superficie delle particelle catastali di cui è composta di m² 22.890 (mappale 529 m² 11.350, mappale 2531 m² 1.260, particelle di terreno m² 10.280). Secondo le misure delle superfici riportate nei modelli D1 di denuncia a Catasto Fabbricati, m² 2.588, m² 8.485, m² 1.100, unitamente a quella delle singole particelle, la complessiva superficie risulta essere di m² 22.453. In termini planimetrici di prevalente giacitura pianeggiante con la presenza di limitati declivi interni, i fabbricati non presentano porzioni interrate, e sono stati costruiti nel rispetto ambientale dei luoghi.

Caratteristiche descrittive corpo A: Abitazione

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

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato nei tre immobili (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.



<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Rasati e tinteggiati.
<i>Pareti (interne):</i>	Intonacate e tinteggiate
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelli di ceramica Ubicazione: bagni condizione: buone
<i>Pavim. Interna</i>	Parquet e ceramica nei servizi Condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	Tipologia: serramenti in pvc condizioni: buone protezione: persiane in legno ad ante condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	Tipologia: a battente condizioni: buone
<i>Porte di primo ingresso:</i>	Tipologia e materiale: legno condizioni: buone
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica. Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	Tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Non presente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	Caldia a GPL Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	Non presente
<i>Allarme</i>	
<i>Citofono (impianto):</i>	Non presente
<i>Rivestimento facciata</i>	Intonaco tinteggiato
<i>fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	
<i>Atrio e parti comuni (componente edilizia):</i>	Non riguarda
<i>Portone di ingresso:</i>	Non riguarda condizioni: buone
<i>Portineria</i>	Non riguarda



Ascensore (impianto): Non presente

Stato di conservazione
interna del bene: Normale

Stato di conservazione
e manutenzione parti Non riguarda
comuni:

Informazioni relative al calcolo della consistenza – Abitazione Corpo A

“La superficie lorda commerciale” dell’unità è stata calcolata con riferimento al solo fabbricato senza considerare l’area di pertinenza riportata nella planimetria catastale, in quanto non recintata e nemmeno identificata in loco, pertanto in termini valutativi da considerarsi come le altre particelle di terreno nel contesto aziendale. Superficie risultata dall’interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, e come da denuncia Docfa, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998), con vano scala per una sola volta. Fabbricato con portico della superficie in pianta di m² 100. Superficie dell’area esterna di m² 2.488.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Piano Terra	Sup. lorda di pavimento	72	100%	72
2 Portici	sup lorda di pavimento	28	30%	8
Piano primo	sup lorda di pavimento	66	100%	66
			Totale	146
TOTALE				146

Per gli altri immobili si considerano le seguenti superfici:

STALLA – CORPO B (area esterna m² 6.584 – Area totale lorda m² 8.485)

Stalla della superficie di m ² 1.200 x 100%	m ² 1.200,00
Portico/tettoia della superficie di m ² 222 x 30%	m ² 66,60
Piazzale di manovra nel portico e letamaia m ² 479 x 10%	m ² <u>47,90</u>
Sommano	m ² 1.314,50
Per arrotondamento	m ² 1.315,00

CASEIFICIO – CORPO C (area esterna di m² 930 – Area totale m² 1.100)

Superficie del fabbricato m ² 140 x 100%	m ² 140,00
Portico superficie m ² 30 x 30%	m ² <u>9,30</u>
Sommano	m ² 149,30
Per arrotondamento	m ² 150,00

TERRENI E AREE LIBERE – CORPO D

Singole particelle	m ² 10.280
Area esterna al fabbricato abitazione	m ² 2.488
Area esterna alla stalla e al portico	m ² 6.584
Area del caseificio	m ² <u>930</u>
Sommano	m ² 20.282



8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 PREMESSA

Svolte ricerche nel mercato immobiliare locale non sono stati reperiti valori comparabili ai beni in oggetto, per cui si ritiene di determinare il valore dalla media di due diverse metodologie di stima quali quella per capitalizzazione del reddito netto e quella per confronto. Un elemento che può assumere rilevante importanza è costituito dal canone convenuto con il contratto di locazione, sottoscritto anche dai due funzionari delle rispettive associazioni agricole, i quali nell'ambito delle rispettive competenze, ben conoscono il mercato dei beni agricoli, e si ritiene che il canone convenuto dalle parti sia derivato dal valore attribuito ai beni. Contratto di locazione che ha riguardato solo la stalla e particelle di terreno e non l'abitazione, con terreno di pertinenza della superficie complessiva di m² 1.600 e il caseificio con terreno di pertinenza della superficie complessiva di m² 1.100.

8.2 STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO NETTO

Canone convenuto per la stalla e particelle di terreno, con esclusione del fabbricato di abitazione e caseificio € 18.000 per anno.

Ai fabbricati di abitazione e caseificio si attribuiscono i possibili redditi.

Abitazione della superficie di m² 146. Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per villini in Azzio riporta valori di locazione a m² per mese, da € 4,1 a € 6,1. Considerati i vincoli si attribuisce il minimo valore di € 4,1. Da cui il seguente canone per il solo fabbricato: € 4,1 x m² 146 x 12 mesi = € 7.183,00. Canone del terreno di pertinenza della superficie di m² 1.500. Con riferimento al valore a m² di € 6,00 e possibile rendimento del 6% risulta il seguente canone: € 6,00 x m² 1.500 x 6% = € 540,00. Da cui canone complessivo di € 7.183,00 + € 540,00 = € 7.723,00.

Caseificio della superficie di m² 150. Valore a m² del canone di € 2,46 pari al 60% di quello attribuito all'abitazione. € 2,46 x m² 150 x 12 mesi = € 4.428,00. Canone del terreno di pertinenza della superficie di m² 930. Con riferimento al valore a m² di € 6,00 e possibile rendimento del 6% risulta il seguente canone: € 6,00 x m² 930 x 6% = € 335,00. Da cui canone complessivo di € 4.428,00 + € 335,00 = € 4.763,00.

Possibile reddito totale dell'intero complesso: € 18.000,00 + € 7.723,00 + € 4.763,00 = € 30.486,00.

Per l'Attribuzione del reddito netto si considerano le seguenti passività: manutenzione ordinaria e straordinaria, sfitti ed inesigibilità, assicurazioni, ammortamento, imposte e tasse, amministrazione, che con riferimento alla specificità degli immobili si attribuisce in ragione del 10%.

Canone netto: € 30.486,00 x 0,90 = € 27.437,00.

Determinazione del valore con saggio di capitalizzazione del 6%.

Valore attribuito con l'utilizzo del metodo di capitalizzazione del reddito: € 27.437,00 diviso 6,00 per 100 = € 457.283,00.

8.3 STIMA CON METODO DI CONFRONTO

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto con utilizzo del sopra descritto metodo, 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. Si precisa che sono stati cercati eventuali comparabili senza ottenere il riscontro di tentativi vendita di aziende agricole similari in tutta la provincia di Varese né vendite già eseguite. Per cui i prezzi indicati della stalla trovano riferimento con quelli di immobili presumibilmente similari che sono stati pubblicati. Per il fabbricato di abitazione deve essere rilevato che non può essere oggetto di vendita separata in quanto con atto notarile è stato destinato al servizio dell'attività agricola. Per cui seppur con pluralità di immobili, la vendita deve avvenire in unico lotto.

Il valore dei beni 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.

8.4 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 1° semestre 2025 – Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2025
 - Tabella dei valori agricoli media stilata dalla commissione espropri della provincia di Varese. Comune di Azzio è posto in regione agraria n. 2.

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



attuale a corpo e non a misura con i seguenti valori.

Corpo 1 abitazione Categoria A/7 Per ville e villini OMI ha pubblicato valori a m² per immobili in Azzio da € 1.200,00 a € 1.500,00. Considerato il vincolo per residenza dell'imprenditore agricolo, si attribuisce il minimo valore di € 1.200,00 a m².

Corpo 2 Stalla e portico. Camera di Commercio di Varese ha pubblicato rilevazione prezzi per immobili industriali e artigianali con prezzi in Area Valli ove è posto il comune di Azzio da € 600,00 a € 800,00 per immobili nuovi e da € 250,00 a € 400,00 per immobili usati. Vista la mancanza di comparabili e di specifici riferimenti di mercato, considerata la semplice tipologia di costruzione e di utilizzo si attribuisce valore di € 300,00 a m² pari al 50% del minimo a nuovo.

Corpo 3 Si attribuisce valore a m² di € 720,00 pari al 60% di quello attribuito al fabbricato di abitazione.

Corpo 4 Terreni agricoli, compresa la concimaia, come da tabella della commissione espropri provinciale per anno 2025 per terreni in Azzio posti in regione agraria 2 qualità seminativo valore a m² 6,26 e prato € 5,40. Da cui valore medio di circa € 6,00 a m².

Valutazione corpi: A – B – C – D

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione in villino [A7]	146	€ 1.200,00	€ 175.200,00
Stalla e portico [D10]	1.315	€ 300,00	€ 394.500,00
Caseificio [D10]	150	€ 720,00	€ 108.000,00
Terreni	20.282	€ 6,00	€ 121.692,00
TOTALE			€ 799.392,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 799.392,00
Valore corpo	€ 799.392,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 799.392,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 799.392,00

Valore percentuale della stalla e terreni pari al 64,57%.

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - B - C - D	Azienda agricola		€ 799.392,00	€ 799.392,00

Media delle due stime

Stima per capitalizzazione del reddito netto € 457.283,00
 Stima per confronto € 799.392,00
 Somma € 1.256.675,00

media € 1.256.675,00 diviso 2 = € 628.337,50 arrotondato a € **628.000,00**



8.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali: per fabbricati - € 31.400,00

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: casa e caseificio - € 3.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente: € 0,00

Pendenze Condominiali: - € 0,00

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 593.600,00

Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala che il valore di mercato dei beni deve considerare che parte degli stessi, stalla e singole particelle, sono condotti in locazione con regolare contratto. Ritiene opportuna una riduzione del valore sopra determinato, pari al 20% degli stessi. Il valore dei beni locati è risultato essere il 64,57% del totale. Per cui € 593.600,00 x 64,57% x 20% € 76.657,00

Valore dei beni: € 593.600,00 - € 76.657,00 = € 516.943,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" arrotondato a € 517.000,00

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

Nel seguito foto aerea da Google Maps e 30 fotografie dei beni in oggetto

Con osservanza

Varese, 19 gennaio 2026

l'Esperto nominato
Geom. Giuseppe Francesco Ribera



Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A ultime schede catastali in atti al NCEU del 2 agosto 2021, 26 novembre 2021, 17 dicembre 2021 estratte dallo scrivente in data 11 settembre 2025; visure catastali estratte dallo scrivente in data 11 settembre 2025, estratti di mappa; tre modelli D1 di denuncia Docfa

Allegato B Verbale di sopralluogo, copia del contratto di locazione in data primo novembre 2020 con report di registrazione. Richiesta di accesso ad Agenzia delle Entrate, risposta dell'ufficio competente, richiesta del 2 gennaio 2026

Allegato C ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 27.09.2025

Allegato D copia conforme di atti di provenienza reperiti dallo scrivente presso la conservatoria dei RRll e note di trascrizione estratte dallo scrivente

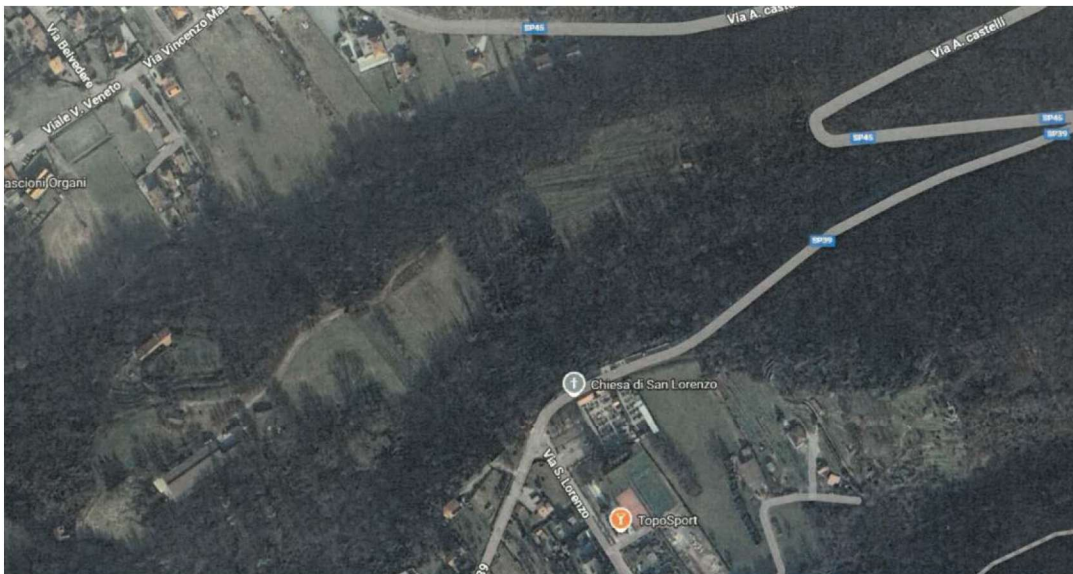
Allegato E note di trascrizioni dei titoli estratte dallo scrivente

Allegato F1: istanza accesso atti edilizi, Permesso di Costruire 1480/VI/3, Autorizzazione Ambientale 1340/VI/3, Concessione Edilizia 28/96, **F2** Concessione edilizia 2/2001, Segnalazione Certificata di Inizio Attività Pratica Edilizia 5/2021; **F3** Autorizzazione Paesaggistica 1/21 Permesso di Costruire 5/2010 con Autorizzazione Paesaggistica; parte di alcuni grafici dei progetti

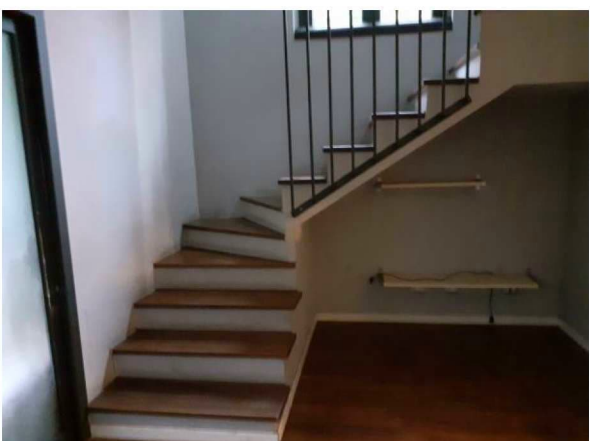
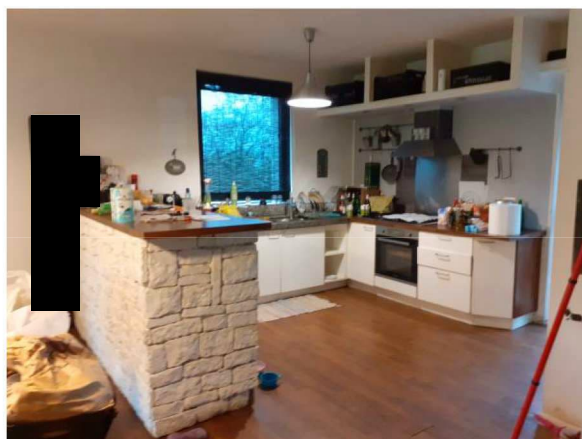
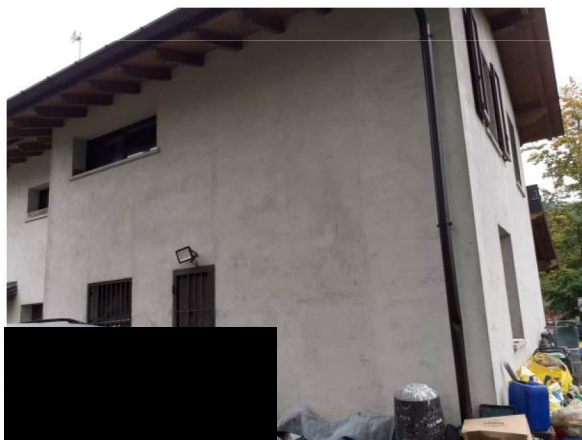
Allegato G Certificato di destinazione urbanistica

Invio perizia alle parti

VISTA AEREA DA GOOGLE MAPS DELL'AZIENDA ED AREE ANNESSE E DELLA STRADA STERRATA DI ACCESSO CHE SI DIPARTE DALLA PROVINCIALE



FABBRICATO DI ABITAZIONE



STALLA E PORTICO





CASEIFICIO



TERRENO NEL CONTESTO AZIENDALE

