

Tribunale di Varese

Pagina | 1

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
*****DATI OSCURATI*****

contro:
*****DATI OSCURATI*****

N° Gen. Rep. **192/2025**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. JESSICA PINTAURO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1

CORPO A: Abitazione sita in Gazzada Schianno 21045, Via Morazzone 34 – Piano primo -sez. GA, Fg 3 Part 1392 Sub 503

CORPO B: Negozio/bottega sito in Gazzada Schianno 21045, Via Morazzone 34 – Piano terra- sez. GA, Fg 3 Part 1392 Sub 501

NOTA:

*Non vi e' corrispondenza tra il numero civico stradale (n.34) e quello catastale (n.30)
Entrambi i beni non sono conformi ai titoli edilizi.*

Esperto alla stima:

arch. Alessandra Bianchetti

Email:

architettura@studiobianchetti.eu

Pec:

alessandra.bianchetti@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

Pagina | 2

LOTTO 1 - CORPO A**1. Dati Catastali****Bene:** Via Morazzone 34 – Gazzada Schianno – 21045**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]**Dati Catastali:** Sez. GA, foglio 3, particella 1392, sub 503

Si precisa che nell'atto di pignoramento è stato indicato anche il subalterno 2, corrispondente al 503. Tuttavia, si rileva che il subalterno 2 non risulta esistente e si rende pertanto necessario procedere con la relativa pratica di soppressione.

Non vi è corrispondenza tra il numero civico stradale e il numero civico riportato sul catasto.

2. Possesso

DATI OSCURATI proprietario per la quota di 1/1.

Bene occupato in comodato d'uso gratuito senza registrazione da ***DATI OSCURATI***, con tre figlie delle quali due minori

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **Non accessibile**. L'unità immobiliare si trova al piano 1. Non è presente l'ascensore, né ausili per il superamento delle barriere architettoniche

4. Creditori Iscritti

Creditore Procedente: ***DATI OSCURATI***. e per essa la sua mandataria ***DATI OSCURATI***

Creditori Iscritti: ***DATI OSCURATI***.e per essa la sua mandataria ***DATI OSCURATI***

5. Comproprietari non esegutati

Nessuno

6. Misure Penali

Vedere pagina di dettaglio paragrafo 4.2.2

7. Continuità delle trascrizioni

Vedere pagina di dettaglio paragrafo 6.2

LOTTO 1 – CORPO B**1. Dati Catastali****Bene:** Via Morazzone 34 – Gazzada Schianno – 21045**Categoria:** Negozio/bottega [C1]**Dati Catastali:** Sez. GA, foglio 3, particella 1392, sub 501

Non vi è corrispondenza tra il numero civico stradale e il numero civico riportato sul catasto.

2. Possesso

DATI OSCURATI proprietario per la quota di 1/1.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abiliAccessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **accessibile il piano terra**

Pagina | 3

4. Creditori Iscritti**Creditore Procedente:** ***DATI OSCURATI*** e per essa la sua mandataria ***DATI OSCURATI*****Creditori Iscritti:** ***DATI OSCURATI***

e per essa la sua mandataria ***DATI OSCURATI***

5. Comproprietari non eseguiti

Nessuno

6. Misure Penali

Vedere pagina di dettaglio paragrafo 4.2.2

7. Continuità delle trascrizioni

Vedere pagina di dettaglio paragrafo 6.2

BENI IN GAZZADA SCHIANNO (VARESE)
LOTTO 1
Via Morazzone 34

LOTTO 1 – CORPO A - 1392 sub 503**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Trattasi di appartamento al primo piano a destinazione d'uso residenziale, all'interno di un condominio di tre piani avente al piano terreno attività commerciali.

Abitazione di tipo civile A/2 sita in Gazzada Schianno, Via Morazzone n. 34, sub. 503

Unità immobiliare residenziale posta al piano primo, composta da soggiorno, cucina abitabile, corridoio, tre camere e bagno.

Il condominio non è dotato di ascensore, pertanto, per raggiungere l'appartamento è necessario utilizzare la scala condominiale.

Quota e tipologia del diritto:

DATI OSCURATI diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Pignoramento: ***DATI OSCURATI*** per la quota di 1/1.**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

Sez. urb. GA, Foglio 3, Particella 1392, subalterno 2 – Cat. A/2, classe 1, Consistenza 6,5 vani, rendita euro 352,48. Dati di superficie Totale 132 m². Totale escluso aree scoperte 125 m².

Intestazione attuale:

DATI OSCURATInato a ***DATI OSCURATI***i ***DATI OSCURATI***- Proprietario per 1/1.

Dati derivanti da:

Pagina | 4

dal 27/12/1983 al 27/12/1983 antecedente l'impianto meccanografico

Immobile predecessore

Comune di GAZZADA SCHIANNO (D951) (VA)

Sez. Urb. GA Foglio 3 Particella 1392 Subalterno 4

VIA MORAZZONE n. 30 Piano 1

Partita: 495

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 27/12/1983 al 18/02/2015

Immobile predecessore

Comune di GAZZADA SCHIANNO (D951) (VA)

Sez. Urb. GA Foglio 3 Particella 1392 Subalterno 4

VIA MORAZZONE n. 30 Piano P - 10

Partita: 1000640

SCRITTURA PRIVATA del 27/12/1983 in atti dal 12/04/1990 (n. 60/1985)

dal 18/02/2015 al 16/02/2022

Immobile predecessore

Comune di GAZZADA SCHIANNO (D951) (VA)

Sez. Urb. GA Foglio 3 Particella 1392 Subalterno 4

VIA MORAZZONE n. 30 Piano 1

VARIAZIONE del 18/02/2015 Pratica n. VA0034627 in atti dal 18/02/2015 G.A.F. CODIFICA

PIANO INCOERENTE (n. 20000.1/2015)

Dal 16/02/2022

Immobile attuale

Comune di GAZZADA SCHIANNO (D951) (VA)

Sez. Urb. GA Foglio 3 Particella 1392 Subalterno 503

VIA MORAZZONE n. 30 Piano 1

VARIAZIONE del 15/02/2022 Pratica n. VA0020586 in atti dal 16/02/2022 AMPLIAMENTO-DIVER
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3319.1/2022)

Coerenze appartamento da Nord in senso antiorario come da scheda:

Vuoto su strada comunale su due lati; vuoto su cortile interno condominiale, vuoto su strada comunale.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze del vano cantina da Nord come da scheda:

Non applicabile. Cantina non presente.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (13.02.2026 e 03.04.2026) l'unità immobiliare **non è conforme** all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 13/10/1953.

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

Zona centrale del Comune di Gazzada Schianno, prevalentemente residenziale, caratterizzata da edilizia di tipo civile, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico. Parcheggio comunale nelle immediate vicinanze.

Area urbanistica:

La zona non registra vincoli paesaggistici, né idrogeologici, né legati ai beni culturali.

Piano delle Regole 1c.1: Ambito della residenza densa

Piano delle Regole 03: Sensibilità paesistica media, classe 3

Documento di Piano 18.2: Territori a vocazionalità consolidata

Documento di Piano 19.1: Fattibilità geologica classe II

Principali collegamenti pubblici:

Buoni i collegamenti con il sistema di trasporto pubblico, sia autobus che ferroviario.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi e attività commerciali, scuole e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 03/04/2026 a seguito di contatti telefonici GIVG con gli esecutati.

Durante il sopralluogo, alla presenza del Custode, senza l'esecutato, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava occupato dalla sig.ra ***DATI OSCURATI***, dalle sue due figlie (una minorenni e una maggiorenne) e da una terza figlia minorenni avuta dall'esecutato.

Non risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto. Non risultano contratti di comodato d'uso gratuito registrati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Non risultano, dalle visure effettuate, domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli, nei limiti delle risultanze esaminate alla data di deposito della presente relazione peritale.

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

Non risultano nei limiti delle risultanze esaminate. L'esecutato non ha contratto matrimoni.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non risultano nei limiti delle risultanze esaminate.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non risultano nei limiti delle risultanze esaminate.

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

Pagina | 6

4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione contro del 12/04/2017 – Registro Particolare 970 Registro Generale 6596
 Pubblico ufficiale Candiloro Vito Repertorio 45501 / 15303 del 16/03/2017
 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Immobili siti in Gazzada Schianno (VA)
 Documenti successivi correlati:
 Comunicazione n. 2420 del 06/11/2018 di estinzione totale dell'obbligazione
 avvenuta in data 23/10/2018. Cancellazione totale eseguita in data 23/11/2018 (art
 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.lgs 385/1993)

Iscrizione contro del 29/10/2018 – Registro Particolare 3027 Registro Generale
 20421
 Pubblico ufficiale Atzori Flaviano Repertorio 10446 / 9441 del 23/10/2018
 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Immobili siti in Gazzada Schianno (VA)

4.2.2 Pignoramenti:

Atto di Pignoramento Immobiliare, spedito al creditore, unitamente al titolo esecutivo
 e al precetto, in data 6 ottobre 2025.
 Avviso di ricevimento del 16/09/2025, cronologico n. 3112 C e numero di invio
 66859222488.

Trascrizione contro del 20/10/2025 – Registro Particolare 14639 Registro Generale
 19962
 Pubblico Ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VARESE repertorio 3112 del
 18/09/2025
 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili
 Immobili siti in Gazzada Schianno (Va)

*Vengono sottoposti ad esecuzione forzata in danno del signor ***DATI OSCU-
 RATI***i fabbricati siti nel Comune di Gazzada Schianno (VA):
 sezione urbana GA, foglio 3, mappale 1392, subalterno 501
 sezione urbana GA, foglio 3, mappale 1392, subalterno 503 (ex sub.4)
 sezione urbana GA, foglio 3, mappale 1392, subalterno 2 (inesistente -corrispon-
 dente al sub 503)*

Altre trascrizioni:

Trascrizione a favore del 12/04/2017 - registro particolare 4248 registro generale
 6595
 pubblico ufficiale tribunale repertorio 230 del 28/03/2017
 atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili
 Immobili siti in Gazzada Schianno (Va)

Trascrizione a favore del 29/10/2018 - registro particolare 14488 registro generale
 20421
 pubblico ufficiale Atzori Flaviano repertorio 10446/9441 del 23/10/2018
 ipoteca volontaria derivante da concessione la garanzia di mutuo fondiario
 Immobili siti in Gazzada Schianno (Va)

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna alla data del deposito della presente relazione peritale.

Misure Penali

Non note alla scrivente, ma si segnala una condanna penale dell'esecutato

Pagina | 7**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese scadute:**

Nessuna nota alla scrivente e depositata agli atti.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Attualmente sono in essere barriere architettoniche che potranno essere eliminate con interventi di adattabilità secondo la LR. 6/89 per raggiungere il primo piano, con l'installazione di un servoscala

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Segue e compete a quanto in contratto la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile. Le parti fanno riferimento alla scheda catastale.

Non è stato istituito il Condominio e non è stato nominato un amministratore. Non sono state disposte le tabelle millesimali.

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento autonomo è privo di Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

Avvertenze ulteriori:**5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

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 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.

La presente relazione ha esclusivamente finalità estimativa e peritale, redatta nell'ambito del procedimento indicato in epigrafe, e non costituisce garanzia alcuna in merito a qualità, stato di conservazione, conformità urbanistica, catastale o impiantistica del bene oggetto di causa.

Le descrizioni contenute nella perizia si basano su sopralluoghi, documentazione acquisita e dati forniti da terzi; pertanto, il CTU non risponde di eventuali inesattezze, difformità o mancanze riscontrabili successivamente.

Per quanto riguarda il rilievo, si precisa che le misurazioni sono state effettuate in presenza di arredi e altri mobili ingombranti addossati alle pareti. Di conseguenza, eventuali imprecisioni o discordanze dovranno essere considerate accettabili.

Prima della partecipazione a eventuali procedure competitive o aste, gli interessati sono tenuti a svolgere personalmente tutti i sopralluoghi e controlli ritenuti opportuni, onde accertare con certezza lo stato di fatto e di diritto del bene.

Il CTU non assume alcuna responsabilità in ordine a:

- eventuali vizi occulti o danni non rilevabili al momento del sopralluogo;
- la regolarità urbanistica, edilizia, impiantistica e catastale;

- lo stato legittimo del bene pignorato;
- la presenza di vincoli, pesi, servitù, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile;
- la commerciabilità del bene e la sua effettiva idoneità all'uso previsto.

Ogni valutazione economica è stata formulata con criteri prudenziali e secondo parametri medi di mercato, ma non costituisce offerta, stima vincolante o garanzia di realizzo del prezzo indicato in sede di vendita giudiziaria.

Resta inteso che eventuali discordanze tra lo stato di fatto del bene e quanto riportato nella presente relazione non potranno essere imputate al CTU, il quale è esonerato da qualsiasi responsabilità civile o patrimoniale in merito.

ULTERIORI INFORMAZIONI indicate nell'ispezione ipotecaria:

Il signor ***DATI OSCURATI*** nato a ***DATI OSCURATI*** il ***DATI OSCURATI*** residente a ***DATI OSCURATI*** codice fiscale ***DATI OSCURATI*** è intervenuto al trascrivendo atto nella sua qualità di unico titolare dell'impresa individuale ***DATI OSCURATI*** con sede in ***DATI OSCURATI*** partita iva ***DATI OSCURATI***, Rea ***DATI OSCURATI***

Le parti hanno fatto ogni più ampio ed espresso riferimento per tutti i patti contenuti o richiamati nell'atto di donazione e cessioni di quote immobiliari in data 12 giugno 1975 numero 65884/6578 di repertorio a rogito notaio Riccardo Morganti di Luino, registrato a Luino il 27 giugno 1975 al numero 301 volume 121 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobili di Varese in data 3 luglio 1975 ai numeri 5700/4949 e qui da aversi per integralmente riportati e noti alla parte acquirente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

6.1. Attuali proprietari:

1. ***DATI OSCURATI*** (CF ***DATI OSCURATI***), nato a ***DATI OSCURATI*** il ***DATI OSCURATI*** dal 28/03/2017. Diritto di: Proprietà per 1/1

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di GAZZADA SCHIANO (D951)(VA) Sez. Urb. GA Foglio 3 Particella 1392 Sub. 4

- | | |
|---|--|
| <p>> 1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a [REDACTED]
☐ dall'impianto al 27/12/1983 antecedente l'impianto meccanografico (deriva dall'atto 1)</p> | <p>1. Impianto meccanografico del 30/06/1987</p> |
| <p>> 1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nata a [REDACTED]
☐ dal 27/12/1983 al 28/03/2017
Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)</p> | <p>2. SCRITTURA PRIVATA del 27/12/1983 Pubblico ufficiale OLIVA EZIO Sede VARESE (VA) Repertorio n. 4557 - UR Sede VARESE (VA) Registrazione Volume II n. 11545 registrato in data 30/12/1983 - Voltura n. 60/1985 in atti dal 12/04/1990</p> |
| <p>> 1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a [REDACTED]
☐ dal 28/03/2017 al 15/02/2022
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 3)</p> | <p>3. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 28/03/2017 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede VARESE (VA) Repertorio n. 230 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 4248.1/2017 Reparto PI di VARESE in atti dal 12/04/2017</p> |

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GAZZADA SCHIANNO (D951)(VA) Sez. Urb. GA Foglio 3 Particella 1392 Sub. 503

Pagina | 9

➤ 1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a [REDACTED]
dal 15/02/2022
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

4. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 28/03/2017 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede VARESE (VA) Repertorio n. 230 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 4248.1/2017 Reparto PI di VARESE in atti dal 12/04/2017

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

GAZZADA SCHIANNO (D951) (VA)
Sez. Urb. GA Foglio 3 Particella 1392 Subalterno 4

7. PRATICHE EDILIZIE:

CILA 20 – B / 2017 Prot. 3504 del 08/05/2017 per opere interne appartamento piano primo a firma

di 1. ***DATI OSCURATI***;

Fine lavori del 11/03/2022 Prot. 1881 del 11/03/2022;

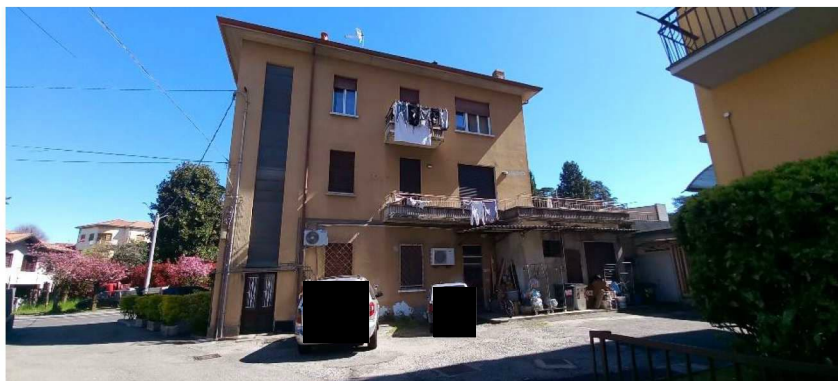
Non è stata richiesta l'agibilità.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica - catastale

Alla data del sopralluogo (13.02.2026 e 03.04.2026) l'immobile **non è conforme** ai titoli edilizi e **non è conforme** alla scheda catastale.

Si dovrà procedere alla pratica di sanatoria secondo le indicazioni dell'ufficio tecnico Comunale.

7.2 Descrizione:





Trattasi di un appartamento ad uso residenziale sito al piano primo di un condominio di tre piani fuori terra sito nel centro del Comune di Gazzada Schianno in un contesto urbanizzato con altri condomini e ville.

Composto da soggiorno, cucina abitabile, corridoio, quattro camere, due bagni, ripostiglio e terrazza / balconi.

L'ingresso è da vano scala condominiale privo di ascensore, ha doppio affaccio su strada comunale e su cortile interno.

L'appartamento è stato ristrutturato e l'interno è in buone condizioni. Le tapparelle, la terrazza ed i balconi sono in cattive condizioni e necessitano di interventi di risanamento importanti.

Si rileva la presenza di una significativa lesione passante sul muro perimetrale esterno della terrazza. Inoltre, l'impermeabilizzazione della stessa risulta obsoleta ed inefficace, causando numerose infiltrazioni verso il piano sottostante.

Le ringhiere, infine, presentano un'altezza non conforme alla normativa vigente e mostrano evidenti segni di corrosione.

Altezza interna dei locali al piano primo m 3,10 circa.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 160,00 circa.

Caratteristiche descrittive :

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, con materiali e finiture di qualità commerciale.

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

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Intonacati e tinteggiati. Non vi sono porzioni ribassate
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate e tinteggiate. Presenza di muffa in cucina.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle, sino ad H. 1,90 mt. circa Ubicazione: bagno condizione: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in ceramica Condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in PVC con doppio vetro; condizioni: buone protezione: tapparelle in legno condizioni: pessime
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno/laminato condizioni: buone
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino blindato condizioni: buone
<i>Impianti: 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: acqua calda e fredda per lavello cucina e apparecchi sanitari
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	L'impianto di CDZ è di esclusiva proprietà della signora Napoletano e sarà rimosso insieme agli arredi personali.
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: caldaia a gas combinata per riscaldamento e acqua calda sanitaria Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: caldaia a gas combinata per riscaldamento e acqua calda sanitaria condizioni: funziona solo l'acqua calda sanitaria e non il riscaldamento Certificazioni: non rinvenute
<i>Allarme (impianto):</i>	non presente
<i>TV:</i>	presente
<i>Citofono (impianto):</i>	presente
<i>Fognatura</i>	allacciato alla fognatura comunale.
<i>Rivestimento facciata fabbricato (componente edilizia):</i>	Facciate intonacate in cattivo stato di manutenzione con evidenti tracce di degrado e colonie di muffe Zoccolatura in piastrelle condizioni: pessime
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: porta del vano scala verso strada comunale in legno con inferriate in metallo e specchiature in vetro; porta del vano

scala verso cortile interno in legno con inferriate in metallo e
specchiature in vetro
condizioni: obsolete

Pagina | 12

Portineria Non presente

Cantina E' presente una cantina che non fa parte della procedura esecutiva.

Posto auto / box E' presente un posto auto in cortile che non fa parte della procedura esecutiva.

Ascensore (impianto): Non presente

*Stato di
conservazione interna
del bene:* Buono, con necessità di alcuni interventi importanti di risanamento

*Stato di
conservazione
e manutenzione parti
comuni:* Obsoleto

LOTTO 1 – CORPO B - 1392 sub 501

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare sita al piano terra, a destinazione d'uso negozio/bottega per la ristorazione, all'interno di un condominio di tre piani fuori terra, con vetrine su strada comunale e altro ingresso/affaccio verso cortile interno comune.

Unità immobiliare di tipo commerciale C/1 sita in Gazzada Schianno, Via Morazzone n. 34, sub. 501

Unità immobiliare commerciale sita al piano terra, attualmente destinata all'attività commerciale nel campo della ristorazione del proprietario, composta da due locali adibiti al pubblico, disimpegno e WC per la clientela, cucina, locale preparazione, disimpegno, WC per i lavoratori e due ripostigli.

L'accesso ai locali avviene dal marciapiede piano strada.

Quota e tipologia del diritto:

DATI OSCURATI diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Pignoramento: ***DATI OSCURATI*** per la quota di 1/1.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Sez. urb. GA, Foglio 3, Particella 1392, subalterno 501 – Cat. C/1, classe 4, Consistenza 123 m² rendita euro 1 981,96. Dati di superficie Totale 95 m².

Intestazione attuale:

DATI OSCURATI nato a ***DATI OSCURATI*** il ***DATI OSCURATI*** - Proprietario per 1/1

Dati derivanti da:

Pagina | 13

dall'impianto al 18/10/2006

Immobile predecessore

Comune di GAZZADA SCHIANNO (D951) (VA)

Sez. Urb. GA Foglio 3 Particella 1392 Subalterno 1

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 18/10/2006

Immobile attuale

Comune di GAZZADA SCHIANNO (D951) (VA)

Sez. Urb. GA Foglio 3 Particella 1392 Subalterno 501

VARIAZIONE del 18/10/2006 Pratica n. VA0230112 in

atti dal 18/10/2006 DIVISIONE-AMPLIAMENTODIVERSA

DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE

(n. 16774.1/2006)

Coerenze negozio da Nord in senso antiorario come da scheda:

Strada comunale su due lati, altra unità immobiliare; strada comunale; cortile comune, altra unità immobiliare.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze del vano cantina da Nord come da scheda:

Non applicabile. Cantina non presente.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (13.02.2026 e 03.04.2026) l'unità immobiliare **non è conforme** all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 19/01/2026.

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

Zona centrale del Comune di Gazzada Schianno, prevalentemente residenziale, caratterizzata da edilizia di tipo civile, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico. Parcheggio comunale nelle immediate vicinanze.

Area urbanistica:

La zona non registra vincoli paesaggistici, né idrogeologici, né legati ai beni culturali.

Piano delle Regole 1c.1: Ambito della residenza densa

Piano delle Regole 03: Sensibilità paesistica media, classe 3

Documento di Piano 18.2: Territori a vocazionalità consolidata

Documento di Piano 19.1: Fattibilità geologica classe II

Principali collegamenti pubblici:

Buoni i collegamenti con il sistema di trasporto pubblico, sia autobus che ferroviario.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali, scuole e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente ha effettuato i sopralluoghi in data 13/02/2026 e 03/04/2026 a seguito di contatti

telefonici GIVG con gli esecutati.

Alla data del sopralluogo, alla presenza dell'esecutato e del Custode, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dall'esecutato che ivi svolgeva la propria attività ***DATI OSCURATI***.

Pagina | 14

Non risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non risultano, dalle visure effettuate, domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli, nei limiti delle risultanze esaminate alla data di deposito della presente relazione peritale.

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

Non risultano nei limiti delle risultanze esaminate. L'esecutato non ha contratto matrimoni.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non risultano nei limiti delle risultanze esaminate

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non risultano nei limiti delle risultanze esaminate

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

4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione contro del 12/04/2017 – Registro Particolare 970 Registro Generale 6596
Pubblico ufficiale Candiloro Vito Repertorio 45501 / 15303 del 16/03/2017
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Immobili siti in Gazzada Schianno (VA)
Documenti successivi correlati:
Comunicazione n. 2420 del 06/11/2018 di estinzione totale dell'obbligazione
avvenuta in data 23/10/2018. Cancellazione totale eseguita in data 23/11/2018 (art
13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.lgs 385/1993)

Iscrizione contro del 29/10/2018 – Registro Particolare 3027 Registro Generale
20421
Pubblico ufficiale Atzori Flaviano Repertorio 10446 / 9441 del 23/10/2018
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Immobili siti in Gazzada Schianno (VA)

4.2.2 Pignoramenti:

Atto di Pignoramento Immobiliare, spedito al creditore, unitamente al titolo esecutivo
e al precetto, in data 6 ottobre 2025.
Avviso di ricevimento del 16/09/2025, cronologico n. 3112 C e numero di invio
66859222488.

Trascrizione contro del 20/10/2025 – Registro Particolare 14639 Registro Generale 19962

Pagina | 15

Pubblico Ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VARESE repertorio 3112 del 18/09/2025

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili
Immobili siti in Gazzada Schianno (Va)

*Vengono sottoposti ad esecuzione forzata in danno del signor ***DATI OSCURATI*** i fabbricati siti nel Comune di Gazzada Schianno (VA):
sezione urbana GA, foglio 3, mappale 1392, subalterno 501
sezione urbana GA, foglio 3, mappale 1392, subalterno 503 (ex sub.4)
sezione urbana GA, foglio 3, mappale 1392, subalterno 2 (inesistente -corrispondente al sub 503)*

Altre trascrizioni:

Trascrizione a favore del 12/04/2017 - registro particolare 4248 registro generale 6595

pubblico ufficiale tribunale repertorio 230 del 28/03/2017
atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili
Immobili siti in Gazzada Schianno (Va)

Trascrizione a favore del 29/10/2018 - registro particolare 14488 registro generale 20421

pubblico ufficiale Atzori Flaviano repertorio 10446/9441 del 23/10/2018
ipoteca volontaria derivante da concessione la garanzia di mutuo fondiario
Immobili siti in Gazzada Schianno (Va)

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna alla data del deposito della presente relazione peritale

Misure Penali

Non note alla scrivente, ma si segnala una condanna penale dell'esecutato.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

Nessuna nota alla scrivente e depositata agli atti.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Accessibile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Segue e compete a quanto in contratto la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile. Le parti fanno riferimento alla scheda catastale.

Non è stato istituito il Condominio e non è stato nominato un amministratore. Non sono state disposte le tabelle millesimali.

Attestazione Prestazione Energetica:

Attestato di Prestazione Energetica registrato il 11/02/2015, scaduto il 11/02/2025 e non rinnovato.

Classe energetica dell'Attestato : G = 124.32 kWh/m³a

Avvertenze ulteriori:**5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Pagina | 16

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 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.

La presente relazione ha esclusivamente finalità estimativa e peritale, redatta nell'ambito del procedimento indicato in epigrafe, e non costituisce garanzia alcuna in merito a qualità, stato di conservazione, conformità urbanistica, catastale o impiantistica del bene oggetto di causa. Le descrizioni contenute nella perizia si basano su sopralluoghi, documentazione acquisita e dati forniti da terzi; pertanto, il CTU non risponde di eventuali inesattezze, difformità o mancanze riscontrabili successivamente.

Per quanto riguarda il rilievo, si precisa che le misurazioni sono state effettuate in presenza di arredi e altri mobili ingombranti addossati alle pareti. Di conseguenza, eventuali imprecisioni o discordanze dovranno essere considerate accettabili.

Prima della partecipazione a eventuali procedure competitive o aste, gli interessati sono tenuti a svolgere personalmente tutti i sopralluoghi e controlli ritenuti opportuni, onde accertare con certezza lo stato di fatto e di diritto del bene.

Il CTU non assume alcuna responsabilità in ordine a:

- eventuali vizi occulti o danni non rilevabili al momento del sopralluogo;
- la regolarità urbanistica, edilizia, impiantistica e catastale;
- lo stato legittimo del bene pignorato;
- la presenza di vincoli, pesi, servitù, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile;
- la commerciabilità del bene e la sua effettiva idoneità all'uso previsto.

Ogni valutazione economica è stata formulata con criteri prudenziali e secondo parametri medi di mercato, ma non costituisce offerta, stima vincolante o garanzia di realizzo del prezzo indicato in sede di vendita giudiziaria.

Resta inteso che eventuali discordanze tra lo stato di fatto del bene e quanto riportato nella presente relazione non potranno essere imputate al CTU, il quale è esonerato da qualsiasi responsabilità civile o patrimoniale in merito.

ULTERIORI INFORMAZIONI indicate nell'ispezione ipotecaria:

Il signor ***DATI OSCURATI*** nato a ***DATI OSCURATI*** il ***DATI OSCURATI*** residente a ***DATI OSCURATI*** codice fiscale ***DATI OSCURATI*** è intervenuto al trascrivendo atto nella sua qualità di unico titolare dell'impresa individuale ***DATI OSCURATI*** con sede in ***DATI OSCURATI***, partita iva ***DATI OSCURATI***, Rea ***DATI OSCURATI***

Le parti hanno fatto ogni più ampio ed espresso riferimento per tutti i patti contenuti o richiamati nell'atto di donazione e cessioni di quote immobiliari in data 12 giugno 1975 numero 65884/6578 di repertorio a rogito notaio Riccardo Morganti di Luino, registrato a Luino il 27 giugno 1975 al numero 301 volume 121 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobili di Varese in data 3 luglio 1975 ai numeri 5700/4949 e qui da aversi per integralmente riportati e noti alla parte acquirente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

6.1. Attuali proprietari:

1. ***DATI OSCURATI*** (CF ***DATI OSCURATI***) nato a ***DATI OSCURATI*** il ***DATI OSCURATI*** dal 28/03/2017. Diritto di: Proprieta' per 1/1

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di GAZZADA SCHIANNO (D951)(VA) Sez. Urb. GA Foglio 3 Particella 1392 Sub. 1

- 1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a [REDACTED]
☐ dall'impianto al 18/10/2006
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GAZZADA SCHIANNO (D951)(VA) Sez. Urb. GA Foglio 3 Particella 1392 Sub. 501

- 1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a [REDACTED]
☐ dal 18/10/2006 al 23/10/2018
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

2. VARIAZIONE del 18/10/2006 Pratica n. VA0230112 in atti dal 18/10/2006 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 16774.1/2006)

- 1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a [REDACTED]
☐ dal 23/10/2018
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 23/10/2018 Pubblico ufficiale ATZORI FLAVIANO Sede BUSTO ARSIZIO (VA) Repertorio n. 10445 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14488.1/2018 Reparto PI di VARESE in atti dal 29/10/2018

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 2142 del 24/07/1986, per esecuzione modifica interna – Fine lavori in data 31/08/1986 Prot.5863 del 07/11/1986;

Pratica Edilizia n. 209/94 del 23/07/1994, art. 26 L 47/85, opere interne;

D.I.A. n. 171/95 del 26/07/1995 Prot. 4831 per opere interne, nuovo WC;

D.I.A. n. 96-D/2001 del 20/12/2001 per unificazione di n.2 unità immobiliari commerciali;

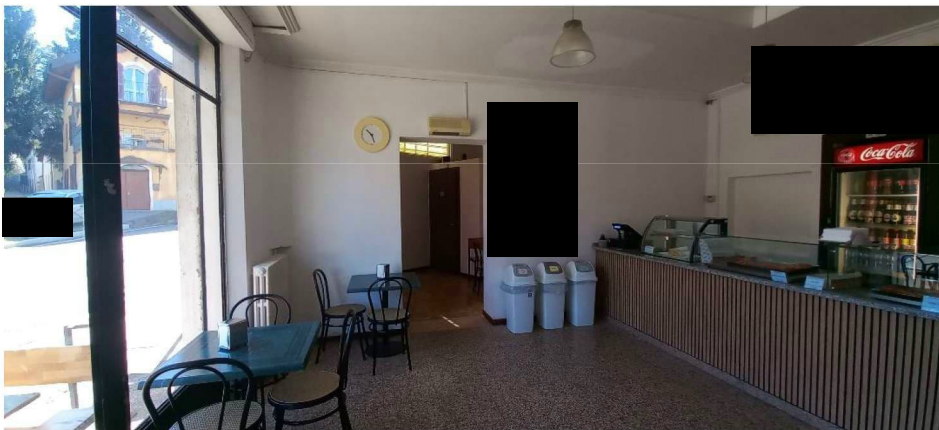
Non è stata richiesta l'agibilità.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica - catastale

Alla data del sopralluogo (13.02.2026 e 03.04.2026) l'immobile non è conforme ai titoli edilizi e non è conforme alla scheda catastale.

Si dovrà procedere alla pratica di sanatoria secondo le indicazioni dell'ufficio tecnico Comunale.

7.2 Descrizione:



Trattasi di un negozio per la ristorazione sito al piano primo di un condominio a tre piani fuori terra sito nel Comune di Gazzada Schianno in un contesto di altri condomini e ville.
L'unità immobiliare ha finiture semplici e necessita di numerosi interventi di riparazione in particolare per le infiltrazioni provenienti dal terrazzo del piano soprastante, della medesima proprietà.

Composto da locale vendita, locale consumazione, wc con antibagno per il pubblico, due locali cucina e preparazione, wc con disimpegno per il personale, due ripostigli.
L'ingresso per gli avventori è direttamente dalla Via Morazzone; altro accesso dal cortile posteriore.

Altezza interna dei locali: circa 3.00 m nella zona ribassata e circa 3.30 m negli altri locali

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 148 circa.

Caratteristiche descrittive :

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in scarso stato di conservazione, con materiali e finiture di qualità commerciale.

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

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Intonacati e tinteggiati con infiltrazioni provenienti dal piano superiore Vi sono porzioni ribassate
<i>Pareti (interne):</i>	Intonacate e tinteggiate con presenza di umidità e scrostamenti
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle, sino ad H. 2.30 mt. circa Ubicazione: bagno condizione: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in ceramica Condizioni: obsolete
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti in ferro condizioni: obsolete protezione: serrande in metallo condizioni: obsolete
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno condizioni: accettabili
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: serramento in ferro condizioni: obsolete
<i>Impianti: Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia ed esterno condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica. Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia ed esterno alimentazione: lavello cucina e apparecchi sanitari
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Non presente

Acqua calda sanitaria (impianto): tipologia: caldaia a gas combinata per riscaldamento e acqua calda sanitaria. Non funzionante
Certificazioni: non rinvenute

Pagina | 20

Termico (impianto): tipologia: caldaia a gas combinata per riscaldamento e acqua calda sanitaria. Non funzionante
Certificazioni: non rinvenute

Allarme (impianto): non presente

TV: non presente

Citofono (impianto): non presente

Fognatura allacciato alla fognatura comunale.

Rivestimento facciata fabbricato Facciate intonacate in cattivo stato di manutenzione con evidenti tracce di degrado e colonie di muffe
(componente edilizia): Zoccolatura in piastrelle
condizioni: degradato

Portone di ingresso: L'accesso avviene dalla vetrina. Serramento in ferro.
condizioni: degradato

Portineria Non presente

Ascensore (impianto): Non presente

*Stato di
conservazione interna
del bene:*

Da risanare

*Stato di
conservazione
e manutenzione parti
comuni:*

Obsoleto

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:

Pagina | 21

La superficie “lorda commerciale” dell’unità, è stata calcolata dall’interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998); le superfici dei terreni non sono state rilevate con strumentazione topografica, bensì si è fatto riferimento alle superfici catastali, come segue:

LOTTO 1 CORPO A

Part.	Destinazione	Parametro mq	Superficie reale lorda	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
1392 / 503	Abitazione	SLP	130,00	100%	130,00
	Terrazza + balconi	SLP	25,00	30%	7,50
	Terrazza + balconi	SLP	75,00	10%	7,50
TOTALE			230,00		145,00 Arrotondata 145

LOTTO 1 CORPO B

Part.	Destinazione	Parametro mq	Superficie reale lorda	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
1392 / 501	Negozi	SLP	148,00	100%	148,00
TOTALE			148,00		148,00 Arrotondata 148,00

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

La sottoscritta esperto, nella valutazione del bene in oggetto, ha tenuto conto dell’ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell’intero compendio, della vetustà, del piano e dell’esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d’impianti, dell’appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all’ispezione peritale.

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

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

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

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

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili Camera di Commercio 2^o semestre 2025
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia del Territorio 2024 – quotazioni non disponibili

Gli osservatori del mercato sopra citati rappresentano gli unici elementi emersi dalle ricerche effettuate.
Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà delle unità immobiliari descritte nella presente relazione, valutate per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentate 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:

VALUTAZIONE LOTTO 1 CORPI A + B (ABITAZIONE + NEGOZIO)

8.3 Valutazione corpo: Lotto 001 - CORPO A

Stima sintetica comparativa parametrica:

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile	145,00		
TOTALE	145,00	€ 800,00	€ 116.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 116.000,00
Valore corpo			€ 116.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 116.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 116.000,00

Riepilogo:

Pagina | 23

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore di diritto e di quota
A	Abitazione di tipo civile	145,00	€ 116.000,00	€ 116.000,00

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

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

- € 5.800,00

Riduzione del valore di mercato su determinato per gravame del vincolo non aedificandi

€ 0,00

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:

- € 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 insolite 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 corpo A :

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

€ 107.200,00

Arrot. € 107.000,00

8.6 Valutazione corpi: Lotto 001 - CORPO B

Pagina | 24

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozi / laboratorio	148,00		
TOTALE	148,00	€ 700,00	€ 103.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 103.600,00
Valore corpo			€ 103.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 103.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 103.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale Lorda circa</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore di diritto e di quota</i>
B	Negozi / laboratorio	148,00	€ 103.600,00	€ 103.600,00

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

8.7 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del <u>5%</u> per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:	- € 5.180,00
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:	- € 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

8.8 Prezzo base d'asta del corpo B:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 95.420,00

Arrot. € 95.000,00

CONCLUSIONI

Pagina | 25

La sottoscritta al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:

LOTTO 1 – CORPO A – Abitazione occupata con titolo	€ 85.600,00
LOTTO 1 – CORPO B -Negozio occupato con titolo	€ 76.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di “libero”:

LOTTO 1 – CORPO A - Abitazione	€ 107.000,00
LOTTO 1 – CORPO B -Negozio	€ 95.000,00

TOTALE	€ 202.000,00
---------------	---------------------

La vendita non è soggetta a I.V.A.

Dall'analisi effettuata sui beni oggetto di pignoramento, si rileva che gli stessi risultano tra loro autonomi sotto il profilo funzionale e catastale, nonché suscettibili di utilizzazione indipendente. Pertanto, si ritiene che i beni possano essere oggetto di vendita separata, senza pregiudizio per il loro valore e per la loro commerciabilità.

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

Con osservanza
Varese, 05/05/2026

l'Esperto nominato

arch. Alessandra Bianchetti

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A – Verbale di sopralluogo
Allegato 1 – Visure catastali
Allegato 2 – planimetrie catastali
Allegato 3 – Ispezioni ipotecarie
Allegato 4 – Rogito
Allegato 5 - Documentazione fotografica
Allegato 6 – Rilevazione prezzi da listini

Invio perizia alle parti a mezzo PEC:

Tribunale di Varese:	tribunale.varese@civile.ptel.giustizia.it
Custode: GIVG:	segreteria.va@pec.givg.it
Creditore: ***DATI OSCURATI***	
Debitore: ***DATI OSCURATI***	