Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

Avvocato

contro:

N° Gen. Rep. **147/2025**

Giudice Delle Esecuzioni:
D.ssa Jessica Pintauro

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Immobile in Castelseprio (VA) Via Moriggia n. 294
Mappale n. 3071 sub. 501 NCEU di Castelseprio fg 7
Mappali nn. 3066-3084 CT di Castelseprio

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

Firmato Da: DAVIDE VINCENTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 558b69a485ea4509051e468f97b703d8b3c3fdb4

INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**
   Bene: Via Moriggia n. 294 – Castelseprio (VA) - 21050

   Categoria: Opificio [D1]
   Dati Catastali: foglio 7, particella 3071, sub 501 NCEU
   Categoria: Ente Urbano
   Dati Catastali: foglio 9, particella 3071 CT

   Categoria: Terreno [Sem. Arb.]
   Dati Catastali: foglio 9, particella 3066 CT

   Categoria: Terreno [Sem. Arb.]
   Dati Catastali: foglio 9, particella 3084 CT

2. **Possesso**
   Bene: Via Moriggia n. 294 – Castelseprio (VA) - 21050
   Possesso: Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati dalla

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**
   Bene: Via Moriggia n. 294 – Castelseprio (VA) - 21050
   Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si piano terra, no piano primo

4. **Creditori Iscritti**
   Bene: Via Moriggia n. 294 – Castelseprio (VA) - 21050
   Corpo: A
   Creditore Procedente:
   Creditori Iscritti:

5. **Comproprietari non esecutati**
   Bene: Via Moriggia n. 294 – Castelseprio (VA) - 21050
   Dati Catastali: foglio 7, particella 3071, sub 501 NCEU
   Dati Catastali: foglio 9, particella 3066 CT
   Dati Catastali: foglio 9, particella 3084 CT
   Comproprietari non esecutati:
   Nessuno.

6. **Misure Penali**
   Bene: Via Moriggia n. 294 – Castelseprio (VA) - 21050
   Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. **Continuità delle trascrizioni**
   Bene: Via Moriggia n. 294 – Castelseprio (VA) - 21050
   Continuità delle trascrizioni: si

Firmato Da: DAVIDE VINCENTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 558b69a485ea4509051e468f97b703d8b3c3fdb4

Bene in Castelseprio (VA)
Via Moriggia n. 294 – Castelseprio (VA) - 21050

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

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
Trattasi di un immobile a destinazione terziario/produttiva destinato a magazzino e uffici al piano T/1 e relative aree di pertinenza posto in zona artigianale/residenziale in Via Moriggia n. 294 a Castelseprio (VA).

Identificativi

Opificio [D/1] sito in Via Moriggia n. 294 – Castelseprio (VA) – 21050, ai piani T/1° e relative aree di pertinenza, come segue:

1) **mappale n. 3071 sub. 501 N.C.E.U.**

Immobile a destinazione terziario/produttiva destinato a magazzino al piano terra e esposizione al piano terra e uffici/open-space al piano primo e relativa area di pertinenza.

2) **mappale n. 3066 C.T.**

Piccolo appezzamento di terreno posto in fregio all'immobile di cui al punto 1) pertinenziale allo stesso.

1) **mappale n. 3084 C.T.**

Terreno posto in fregio all'immobile di cui al punto 1) pertinenziale allo stesso.

Quota e tipologia del diritto:

_____con sede in Milano **titolare del diritto di proprietà per 1/1** - C.F./P.IVA _____.

Pignoramento:
quota di 1/1 a favore di con sede ir

Identificato in Catasto Fabbricati e Terreni come segue:
intestazione:

_____ con sede in Milano **titolare del diritto di proprietà per 1/1** - C.F./P.IVA _____ sui seguenti beni:
Dati Catastali: foglio 7, particella 3071, sub 501 **N.C.E.U.**
Dati Catastali: foglio 9, particella 3066 **C.T.**
Dati Catastali: foglio 9, particella 3084 **C.T.**

Firmato Da: DAVIDE VINCENTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 558b69a485ea4509051e468f97b703d8b3c3fdb4

Descrizione:

Comune di Castelseprio NCEU

Opificio: Fg. 7, Mapp. 3071 sub 501 - **Cat D/1** - rendita € 8.730,00 – Via Moriggia n. 294 piano: T-1.

Comune di Castelseprio CT

Terreno: Fg. 9, Mapp. 3066 – Semin. Arb., classe 1, are 00.60 RD €. 0,48 RA €. 0,50.

Terreno: Fg. 9, Mapp. 3084 – Semin. Arb., classe 1, are 12.90 RD €. 10,33 RA €. 10,66.

Coerenze dell'immobile da nord come da mappa catastale:

Mappali n. 3414-3083-3118-2895-2996-1937-3077.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (31.10.2025) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alle schede catastali in atti al NCEU presentate in data 05/12/2007 prot. VA0399496.

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:

Zona periferica del paese, l'immobile è posto in fregio a Via Moriggia al civico n. 294 (strada comunale) nelle immediate vicinanze dell'abitato; è posto in zona prettamente terziario-artigianale con presenza di altri edifici di tipo produttivo ed alcune abitazioni, dista circa 600 ml dal centro del paese ove è ubicato il Municipio, di buona appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo artigianale e residenziale di nuova edificazione, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

A traffico locale con buona possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso le linee di superficie autobus con collegamento Varese e Gallarate e Milano inoltre si segnalano le seguenti strade:

SP 42 ("del Seprio"): Attraversa direttamente il territorio di Castelseprio (con tratti noti localmente come via Rimembranze), garantendo il raccordo con i comuni limitrofi della zona.

SP 20dir ("del Tenore"): Una diramazione della SP 20 che collega la località di Carnago direttamente con Castelseprio, attraversando l'area boschiva della zona.

SP 20 ("per la Pianura Padana"): L'arteria di riferimento dell'area collinare che collega i vicini centri di Caronno Varesino, Carnago e Solbiate Arno.

Servizi offerti dalla zona:

Firmato Da: DAVIDE VINCENTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 558b69a485ea4509051e468f97b703d8b3c3fdb4

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, presenza di scuole dell'infanzia e primaria e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 31 Ottobre 2025 ad ore 15.30 con il custode giudiziario.
Alla data del sopralluogo, era presente il titolare della società esecutata, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.
Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, risulta un contratto di locazione per l'unità in oggetto alla Società _____ non opponibile alla procedura in quanto stipulato in data posteriore al pignoramento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna.

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Immobile **mappale n. 3071 sub. 501 N.C.E.U.:**

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Giani Carlo del 25 gennaio 2008 repertorio n. 72643/13274 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 4 febbraio 2008 al numero generale 2254 e al numero particolare 487 a favore di a con sede in , domicilio ipotecario eletto in , per capitale di € 1.000.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 2.000.000,00, durata 20 anni, a carico di _____. con sede in _____ C.F. _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 7 Particella 3071 Subalterno 501, NCT Foglio 9 Particella 3071.

Ipoteca Legale a norma art.77 dpr 29/09/1973 num.602 atto di Milano del 10 novembre 2009 repertorio n. 16167/68 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 17 novembre 2009 al numero generale 20848 e al numero particolare 4753 a favore di .a. con sede in , domicilio ipotecario eletto in Equitalia Esatri S.p.a. Piazza Repubblica, Ang Via, per capitale di € 15.134,42 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 30.268,84,

Firmato Da: DAVIDE VINCENTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 558b69a485ea4509051e468f97b703d8b3c3fdb4

a carico di _____ con sede in Milano C.F. _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 7 Particella 3071 Subalterno 501.

Ipoteca Legale ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973) atto
. di Milano del 7 dicembre 2012 repertorio n. 2148/6812 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 17 dicembre 2012 al numero generale 20642 e al numero particolare 2974 a favore di
, domicilio ipotecario eletto in
, per capitale di € 82.484,85 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 164.969,70, a carico di _____ con sede in _____ C.F. _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 7 Particella 3071 Subalterno 501, NCEU Sezione Urbana GO Foglio 3 Particella 2060 Subalterno 11.

Ipoteca Della Riscossione avviso di accertamento esecutivo atto del 26 giugno 2025 repertorio n. 4297/2025 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 7 luglio 2025 al numero generale 13266 e al numero particolare 2324 a favore di
per capitale di € 63.406,07 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 126.812,14, a carico di _____ con sede in _____ C.F. _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 7 Particella 3071 Subalterno 501, NCEU Foglio 3 Particella 2060 Subalterno 11, NCT Foglio 9 Particella 3084, NCT Foglio 9 Particella 3066.

Terreni **mappali n. 3066-3084 CT:**

Ipoteca Della Riscossione avviso di accertamento esecutivo atto
6 giugno 2025 repertorio n. 4297/2025 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 7 luglio 2025 al numero generale 13266 e al numero particolare 2324 a favore sede in
er capitale di € 63.406,07 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 126.812,14, a carico di _____ con sede in _____ C.F. _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 7 Particella 3071 Subalterno 501, NCEU Foglio 3 Particella 2060 Subalterno 11, NCT Foglio 9 Particella 3084, NCT Foglio 9 Particella 3066

4.2.2 Pignoramenti:

Immobile **mappale n. 3071 sub. 501 N.C.E.U.:**

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Tribunale Di Varese del 6 novembre 2014 repertorio n. 6480 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 3 dicembre 2014 al numero generale 16347 e al numero particolare 11359 a favore di
con sede in
a carico di Società _____ con sede in _____ C.F. _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 7 Particella 3071 Subalterno 501, NCT Foglio 7 Particella 3071.

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Varese del 7 giugno 2025 repertorio n. 2202 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 8 luglio 2025 al numero ge-

Firmato Da: DAVIDE VINCENTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 558b69a485ea4509051e468f97b703d8b3c3fdb4

nerale 13415 e al numero particolare 9879 a favore di
5. domicilio ipotecario eletto a carico di
con sede in C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 7 Particella 3071 Subalterno 501, NCT Foglio 9 Particella 3071.

Terreni **mappali n. 3066-3084 CT:**

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Varese del 19 Marzo 2026 repertorio n. 824 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 02 Aprile 2026 al numero generale 6511 e al numero particolare 4720 a favore di S.r.l. con sede in , domicilio ipotecario eletto a carico di con sede in C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCT Foglio 9 Particelle 3066-3084.

Altre trascrizioni:
Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

Misure Penali
Nessuna dai RR.II

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:
Non vi è condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile al piano terra, non possibile al piano primo.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:
L'immobile oggetto della presente ha l'attestato di prestazione energetica codice identificativo1204400003125 valido fino al 20.10.2035 che attesta che l'immobile è in classe energetica A3 (Allegato C).

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

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

6.1. Attuali proprietari:

Firmato Da: DAVIDE VINCENTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 558b69a485ea4509051e468f97b703d8b3c3fdb4

Immobile **mappale n. 3071 sub. 501 N.C.E.U.:**

_____ con sede a _____ C.F. _____ per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà.**

A _____ con sede in _____ C.F. _____ per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** gli immobili NCEU **Foglio 7 Particella 3071 Subalterno 501**, NCT **Foglio 9 Particella 3071**, ed altri immobili, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio **Giani Carlo** del **25 gennaio 2008** repertorio n. **72642/13273** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Varese** in data **4 febbraio 2008** al numero di registro generale **2253** e numero di registro particolare **1593** da [illegible] con sede in [illegible] per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** degli immobili siti nei comuni di **Castelseprio (VA).**

A [illegible] con sede in [illegible] per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** l'immobile NCT **Foglio 9 Particella 1936**, soppresso che genera l'ente urbano riportato in NCT a Foglio 9 Particella 3071 di cui procedura e su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio **Giani Carlo** del **16 giugno 2005** repertorio n. **65240/9736** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Varese** in data **24 giugno 2005** al numero di registro generale **18286** e numero di registro particolare **10239** da _____ con sede in _____ C.F. _____ per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile sito nel comune di **Castelseprio (VA).**

Terreni **mappali n. 3066-3084 CT:**

_____ **Comune** _____ C.F. _____ per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà.**

In forza di Atto del 31/05/2005 Pubblico ufficiale GIANI CARLO Sede VARESE (VA) Repertorio n. 65066 – COMPRAVENDITA e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Varese** in data **24 giugno 2005** al numero di registro generale **16894** e numero di registro particolare **9605** con il quale la società _____ acquista dai [illegible] il mappale n. 1936 del CT di Castelseprio da cui con FRAZIONAMENTO del 19/12/2005 Pratica n. VA0296535 in atti dal 19/12/2005 (n. 296535.1/2005) si è generato il Mappale n. 3084 CT della superficie di are 12.90 e il Mappale n. 3066 CT della superficie di are 00.60.

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

_____ C.F. _____ per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà.**
(Vedi sopra)

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Castelseprio per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per le unità in oggetto, al riguardo sono state rinvenute le seguenti pratiche:

- D.I.A. n. 27/2005 prot.2258 del 06/05/2005 e successiva D.I.A. in Variante n.

Firmato Da: DAVIDE VINCENTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 558b669a485ea4509051e468f97b703d8b3c3fdb4

43/2006 per Costruzione Capannone Artigianale;

- Richiesta Certificato di Agibilità in data 30/04/2007 prot. 1473 per Costruzione di Capannone Artigianale destinato a deposito ricambi macchine da caffè in Via Moriggia a Castelseprio Mappale n. 3071 e relativa attestazione di conclusione del procedimento in data 09/05/2007 a firma del Responsabile dell'Area Tecnica Comunale.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Si rileva la conformità edilizia, urbanistica e catastale.

L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Castelseprio, risulta ubicato in AP - Ambiti destinati alle attività per la produzione di beni e servizi (art. 32.1 N.T.A.); mentre i terreni ricadono rispettivamente:

Mappale n. 3066 CT in IRD - Comparti residenziali in ambiti misti (art. 31 N.T.A.);

Mappale n. 3084 CT parte in Verde ambientale di mitigazione e parte in Ambiti di completamento residenziali del Tuc (AC2).

Descrizione:

L'immobile in oggetto è un fabbricato di nuova edificazione costruito negli anni 2005/2006 ad uso artigianale; è in buone condizioni di manutenzione e conservazione così come le aree pertinenziali in oggetto.

L'immobile è costituito da una struttura portante in elementi prefabbricati con pannellature esterne sempre in elementi prefabbricati con finitura colorata, solai in elementi prefabbricati, copertura zona magazzino con capriate e tegoli inclinati e lucernari zenitali, zona uffici con tegoli piani e impermeabilizzazione; serramenti in alluminio anodizzato con vetrate isolanti termoacustiche , portoni zona magazzino in alluminio, porte esterne ed interne in alluminio zona magazzino e legno uffici, pavimento zona magazzino in cemento finito al quarzo e zona uffici e altro in gres porcellanato ed in alcune zone al piano primo in quadrotti di legno laminato; controsoffitti zona ufficio piano terra in quadrotti in fibra minerale e al piano primo in cartongesso, lattonerie esterne in lamiera preverniciata, scala di collegamento zona uffici piano terra /primo in calcestruzzo rivestita in marmo lucido (sia pedate che alzate), pareti zona ufficio isolate internamente, presenza di tutti gli impianti a norma (elettrico di tipo domotico, riscaldamento, idrico-sanitario, fotovoltaico da 32 Kw trifase, riscaldamento e raffrescamento con pompa di calore con unità esterna) impianto fognario allacciato alla fognatura comunale e adduzione acqua; l'area esterna al fabbricato è pavimentata in masselli di tipo autobloccante con aiuole a verde e piantumate (anteriormente e lateralmente verso sud), l'area posteriore è mantenuta a prato con alcune alberature.

Le aree di pertinenza Mappale n. 3066 e 3084 sono mantenute a verde piantumato e sul mappale n. 3084 è posizionato un macchinario dell'impianto (Blubox) di raffrescamento/riscaldamento denominato "Chiller" ed una piscina di quelle rimovibili.

L'immobile e le aree pertinenziali di cui sopra sono tutte recintate e costituiscono un unico compendio immobiliare; le recinzioni verso la Via Moriggia sono con cordolo in

Firmato Da: DAVIDE VINCENTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 558b69a485ea4509051e468f97b703d8b3c3fdb4

calcestruzzo e soprastante cancellata in elementi di acciaio inox mentre quelle interne sono lato nord con cordolo in calcestruzzo e soprastante rete metallica plastificata, a sud con elementi prefabbricati in calcestruzzo mentre sul retro sono con cordolo in calcestruzzo e soprastante rete metallica plastificata.

Il fabbricato in oggetto ha accesso da Via Moriggia al civico 294 che è Strada Comunale che si collega al centro del paese e alla viabilità Provinciale;

E' risultata composta, al momento del sopralluogo, da un Immobile a destinazione terziario/produttiva destinato a magazzino al piano terra e esposizione al piano terra e uffici/open-space al piano primo e relativa area di pertinenza; piccolo appezzamento di terreno posto in fregio all'immobile di cui al punto 1) pertinenziale allo stesso e terreno posto in fregio all'immobile di cui al punto 1) pertinenziale allo stesso.
(si veda documentazione fotografica allegato C e planimetrie catastali allegato A)

L'immobile sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 786,74 circa.
Superficie lorda complessiva di circa mq 900,20.

Caratteristiche descrittive:
Internamente l'immobile, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

Plafoni (componente edilizia):	Cartongesso (buono)
Pareti (interne):	tinteggiate (buono)
Rivestimento (componente edilizia):	Ubicazione: bagni condizione: (buono)
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres porcellanato/legno/cemento quarzato Condizioni: (buone)
Infissi esterni:	tipologia: serramenti a nastro in alluminio anodizzato con vetri termoacustici; condizioni: (buone) protezione: veneziane a lamelle/tende condizioni: (buone)
Infissi interni:	tipologia: a battente in legno verniciato condizioni: (buone)
Porte di primo ingresso:	tipologia e materiale: Alluminio anodizzao condizioni: (buone)
Impianti:	
Elettrico (impianto):	tipologia: interno/esterno condizioni: (buone) Certificazioni: sì
Idrico (impianto):	tipologia: esterno/interno alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari
Aria/Condizionata (impianto):	sì Certificazioni: sì

Firmato Da: DAVIDE VINCENTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 558b69a485ea4509051e468f97b703d8b3c3fdb4

Acqua calda sanitaria (impianto): sì
Certificazioni: sì

Termico (impianto): sì
Certificazioni: sì

Allarme (impianto): sì
TV: sì

Citofono (impianto): sì

Rivestimento facciate (componente edilizia): Rivestimento su pannelli prefabbricati
condizioni: (buone)

Atrio/scale (componente edilizia): Pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato
scala in marmo lucidato

Portone di ingresso: Alluminio anodizzato e vetro.
Portineria /
Ascensore (impianto):
/
Stato di conservazione interna del bene: (buone)

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: (buone)

****

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Magazzino PT	Sup. lorda di pavimento	378,20	70%	264,74
Esposizione/varie PT	sup lorda di pavimento	210,00	100%	210,00
Uffici/varie P1	Sup. lorda di pavimento	312,00	100%	312,00
TOTALE		**900,20**		**786,74**

*****

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico –

Firmato Da: DAVIDE VINCENTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 558b69a485ea4509051e468f97b703d8b3c3fdb4

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.

La valutazione tiene conto anche di tutte le parti interne comuni (andito, scale e disimpegni vari) e delle aree esterne di pertinenza alle varie U.i. e dei manufatti presenti su tali aree.

Firmato Da: DAVIDE VINCENTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 558b69a485ea4509051e468f97b703d8b3c3fdb4

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella zona, catasto di Castelseprio;
- Osservatori del mercato:
    - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2025 – Camera di Commercio
    - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2025

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

Firmato Da: DAVIDE VINCENTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 558b69a485ea4509051e468f97b703d8b3c3fdb4

8.3 Valutazione:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	*Superficie Commerciale lorda*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Opificio (D1) Laboratorio PT – Esposizione/varie Piano T e Uffici/varie Piano 1°	Mq. 786,74	€ 1.100,00	€ 865.414,00
Terreni Mappale n. 3066 Mappale n. 3084	 Mq. 60,00 Mq. 1290,00	 €. 30,00 €. 50,00	 €. 1.800,00 €. 64.500,00
TOTALE			€ 931.714,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 931.714,00
Valore corpo	€ 931.714,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 931.714,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 931.714,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie commerciale Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Opificio Terreno Terreno	786,74 60,00 1290,00	€ 786.740,00 €. 1.800,00 €. 64.500,00	€ 865.414,00 €. 1.800,00 €. 64.500,00
			Totale	€ 931.714,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali: - € 46.585,70

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative: € 0,00

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Firmato Da: DAVIDE VINCENTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 558b69a485ea4509051e468f97b703d8b3c3fdb4

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 885.128,30

Arrotondato a € 885.000,00

Prezzo di vendita nello stato di "libero": **€ 885.000,00**

L'immobile non è comodamente divisibile.

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

Con osservanza
Azzio, 07 Settembre 2026.

l'Esperto nominato
Geom. Davide Vincenti

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A
Visure Catastali NCEU e Planimetrie Catastali
Allegato B
Stralcio Azzonamento e NTA PGT Comune di Porto Ceresio
Allegato C
Attestato di prestazione energetica.
Allegato D
Documentazione Fotografica

Invio perizia alle parti il giorno **07.09.2026**

Firmato Da: DAVIDE VINCENTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 558b69a485ea4509051e468f97b703d8b3c3fdb4