
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **176/2025**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Pintauro Jessica**

**La seguente relazione peritale dell' edificio residenziali viene
effettuata in un singolo Lotto.**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 Proprietà
Abitazione + Box1 + Box2 in Cuasso Al Monte Località Cuasso
Al Piano Via Repubblica 18/b

Esperto alla stima: [Geom Lodi Roberto](#)
Email: tecnicaprog@virgilio.it
Pec: roberto.lodi@geopec.it



INDICE SINTETICO CORPO A**1. Dati Catastali****Bene:** Via Repubblica n. 18/b – Cuasso Al Monte 21050 Località Cuasso al Piano**Lotto:** 001**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]**Dati Catastali:** foglio 20 , particella 11870 , sub 4**2. Possesso****Bene:** Via Repubblica n. 18/b – Cuasso Al Monte 21050 Località Cuasso al Piani**Lotto:** 001**Corpo:** A**Possesso:** Al momento del sopralluogo occupato dal Sig. [REDACTED]**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Repubblica n. 18/b – Cuasso Al Monte 21050 lo Località Cuasso Al Piano**Lotto:** 001**Corpo:** A**Accessibilità** dell' immobile ai soggetti diversamente abili: si solo al piano terra, ai piani superiori possibile solo mediante intervento di servo scale al piano**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Repubblica n. 18/b – Cuasso Al Monte 21050 Località Cuasso Al Piano**Lotto:** 001**Corpo:** A**Creditore Procedente:** [REDACTED]**Creditori Iscritti:** [REDACTED]**5. Comproprietari non esegutati****Bene:** Via Repubblica n. 18/b – Cuasso Al Monte 21050 Località Cuasso Al Piano**Lotto:** 001**Corpo:** A**Comproprietari non esegutati :** nessuno**6. Misure Penali****Beni:** Via Repubblica n. 18/b – Cuasso Al Monte 21050 Località Cuasso Al Piano**Lotto:** 001**Corpo:** A**Misure Penali:** nulla .**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via Repubblica n. 18/b – Cuasso Al Monte 21050 Località Cuasso Al Piano**Lotto:** 001**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni :** SI

INDICE SINTETICO CORPO B

1. Dati Catastali

Bene: Via Repubblica n. 18/b – Cuasso Al Monte 21050 Località Cuasso Al Piano

Lotto: 001

Corpo: B

Categoria: Autorimessa [C6]

Dati Catastali: foglio 20 , particella 11870 , sub 5

2. P ossesto

Bene: Via Repubblica n. 18/b – Cuasso Al Monte 21050 Località Cuasso Al Piano

Lotto: 001

Corpo: B

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dai Sig. [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Repubblica n. 18/b – Cuasso Al Monte 21050 Località Cuasso al Piano

Lotto: 001

Corpo: B

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: no, solo possibili mediante ausilio di servo scala ai piani

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Repubblica n. 18/b – Cuasso Al Monte 21050 Località Cuasso al Piano

Lotto: 001

Corpo: B

Creditore Procedente: Gardant Bridge Servicing Spa

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Bergamo SPA

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via Repubblica n. 18/b – Cuasso Al Monte 21050 Località Cuasso al Piano

Lotto: 001

Corpo: B

Comproprietari non esegutati : nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Repubblica n. 18/b – Cuasso Al Monte 21050 Località Cuasso al Piano

Lotto: 001

Corpo: B

Misure Penali: nulla .

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Repubblica n. 18/b – Cuasso Al Monte 21050 Località Cuasso al Piano

Lotto: 001

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni : SI



INDICE SINTETICO CORPO C

1. Dati Catastali

Bene: Via Repubblica n. 18/b – Cuasso Al Monte 21050 Località Cuasso al Piano

Lotto: 001

Corpo: C

Categoria: Autorimessa [C6]

Dati Catastali: foglio 20 , particella 11870 , sub 10

2. Possesso

Bene: Via Repubblica n. 18/b – Cuasso Al Monte 21050 Località Cuasso al Piano

Lotto: 001

Corpo: C

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dai Sig. [REDACTED]

Adriana

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Repubblica n. 18/b – Cuasso Al Monte 21050 Località Cuasso Al Piano

Lotto: 001

Corpo: C

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Repubblica n. 18/b – Cuasso Al Monte 21050 Località Cuasso Al Piano

Lotto: 001

Corpo: C

Creditore Procedente: Procedente: [REDACTED]

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via Repubblica n. 18/b – Cuasso Al Monte 21050 Località Cuasso Al Piano

Lotto: 001

Corpo: C

Comproprietari non esegutati : nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Repubblica n. 18/b – Cuasso Al Monte 21050 Località Cuasso Al Piano

Lotto: 001

Corpo: C

Misure Penali: nulla .

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Repubblica n. 18/b – Cuasso Al Monte 21050 Località Cuasso Al Piano

Lotto: 001

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni : SI



Bene in Cuasso Al Monte Località Cuasso Al Piano**Lotto 001**

Via Repubblica 18/b

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

LOTTO 001 Corpo A+B+C**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Trattasi di porzione un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano S1-T-1-2, con due autorimesse al piano interrato, in fabbricato residenziale palazzina a schiera composto da due unità immobiliari appartenenti a diversi proprietari; unità oggetto dell'esecuzione appartenente agli esecutati per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, in Cuasso Al Monte in Via Repubblica n. 18 Località Cuasso Al Piano (zona a circa Km 1,5 dal Centro di Cuasso Al Monte).

Di seguito viene descritto il Lotto 1, in quanto secondo il sottoscritto l'immobile oggetto di esecuzione riferiti ai Sig.ri [REDACTED] possa essere convenientemente venduto in singolo lotto.

Identificativo Lotto 1 corpo A Abitazione + B Autorimessa + C Ulteriore Autorimessa**Corpo A****Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Via Repubblica m. 18/b a Cuasso Al Monte**

Unità immobiliare posta al piano interrato, terra, primo, secondo uso residenziale composta da locale cantina al piano interrato, locale soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e terrazzo al piano terra, tre camere un bagno un disimpegno e un terrazzo al piano primo, un locale sgombero al piano secondo sottotetto. Ingresso al piano terra direttamente nel soggiorno attraverso area esclusiva esterna. Si accede nei vari piani tramite scala interna. Vi è annessa anche un'area esclusiva esterna.

Corpo B**Autorimessa [C/6] sita in Via Repubblica m. 18/b a Cuasso Al Monte**

Unità immobiliare posta al piano interrato uso autorimessa composta da unico locale. Si accede tramite corsello di accesso comune con altra autorimessa appartenenti ad altri proprietari, oppure tramite scala interna.



Corpo C**Ulteriore Autorimessa [C/6] sita in Via Repubblica m. 18/b a Cuasso Al Monte**

Unità immobiliare posta al piano interrato uso autorimessa composta da unico locale. Si accede tramite corsello di accesso comune con altra autorimessa appartenenti ad altri proprietari.

Quota e tipologia del diritto corpo LOTTO 1 corpo A+B+C:

████████████████████ in comunione dei beni

Pignoramento: quota di ½ ciascuno proprietà a favore della ██████████ con sede in ██████████

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
intestazione:

████████████████████. - proprietario per la quota di 1/2 e la ██████████ per la quota di altro 1/2 in stato di comunione dei beni

Descrizione:**Comune di Cuasso Al Monte****NCEU****Lotto 1 corpo A**

Abitazione di tipo economico: Fg. 20, Mapp. 11870 sub 4 - Cat A/3, classe 5, consistenza vani 7 – sup. metri quadrati 168,00 – Totale escluso aree scoperte mq 153,00-rendita € 488,05 – Via Repubblica n. 18/b piano: S1,T,1,2

CT

Foglio logico n. 9 particella n. 11870 qualità ente urbano, superficie mq 1142 (si riferisce all'intera area del mappale 11870 sulla quale è stato edificato immobile identificato al NCEU al mapp. 11870). Vedasi elaborato planimetrico per attribuzione aree esclusive ai proprietari.

NCEU**Lotto 1 corpo B**

Autorimessa: Fg. 20, Mapp. 11870 sub 5 - Cat C/6, classe 7, consistenza metri quadrati 26,00, dati di superficie mq 30 - rendita € 77,88 – Via Repubblica , 18/b piano: S1.

NCEU**Lotto 1 corpo C**

Autorimessa: Fg. 20, Mapp. 11870 sub 10 - Cat C/6, classe 5, consistenza metri quadrati 47,00, dati di superficie mq 56 - rendita € 101,95 – Via Repubblica , 18/b piano: S1.



Dati derivanti da:

NCEU

Lotto 1 corpo A

- Costituzione del 09/09/1999 in atti dal 09/09/1999 (n. G0440040.1/1999)
- variazione toponomastica del 28/10/2025 Pratica n. Va0272572 in atti dal 28/10/2025 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n.272572.1/2025)

CT

Lotto 1 Corpo A

- Tipo Mappale del 09/08/1999 in atti dal 09/08/1999 (n.1850.1/1999)
- Frazionamento del 01/03/1995 i atti dal 15/07/1999 (n. 861.2/1995)
- Impianto meccanografico del 03/12/1984

NCEU

Lotto 1 corpo B

- Costituzione del 09/09/1999 in atti dal 09/09/1999 (n. G0440040.1/1999)
- variazione toponomastica del 28/10/2025 Pratica n. Va0272574 in atti dal 28/10/2025 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n.272574.1/2025)

NCEU

Lotto 1 corpo C

- Unità Afferenti edificato su aree di corte del 07/11/2011 Pratica Va0472210 in atti dal 07/11/2011 Unità Afferenti edificate su area di corte (n. 3892,1/2011)
 - Variazione nel Classamento del 07/11/2012 Pratica n. VA0265500 in atti dal 07/11/2012 Variazione di Classamento (n. 96323.1/2012)
- Annotazione di Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti delle dichiarazioni (d.m. 701/94)
- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
- Dati relativi alla planimetria;data di presentazione 07/11/2011 prot.n. VA0472210

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda catastale:

Lotto 1 corpo A

Mappale n. 11868, ad est mappale n. 4960, a sud mappale n. 12217 ad ovest mappale n. 12216 salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze dell'autorimessa da nord come da scheda catastale:

Lotto 1 corpo B

Altra unità immobiliare sub 10, ad est corsello di ingresso alle autorimessa, a sud altra unità immobiliare sub 3, a ovest altra unità immobiliare sub 4; salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze dell'autorimessa da nord come da scheda catastale:

Lotto 1 corpo C

Mappale n. 11868, ad est mappale n. 4960 , a sud altre unità immobiliare sub 4-5 a ovest mappale n. 12216; salvo errori e come meglio in fatto.



Informazioni in merito alla conformità catastale:**Lotto 1 corpo A+B+C**

- Alla data del sopralluogo (20.11.2025 e del 09/12/2025) l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 09/09/1999 e del 07/11/2011- lo stesso dicasi per l' elaborato planimetrico del 07/11/2011 si evidenzia un errore di indicazione nell' elaborato stesso in quanto indicato il sub 501 invece del sub 10. Per quanto riguarda le difformità interne in particolare al piano sottotetto indicato in locale sgombero è stato costruito un locale bagno, tale non avendo le altezze minime interne medie di mt 2,40 come dal regolamento locale di igiene, non può essere sanato ma deve essere demolito, con costi presunti di circa €. 1500,00. Nel locale interrato ad uso cantina si denota una diversa distribuzione in riferimento alla larghezza della cantina (la parte opposta alla scala) di mt 4,63 invece di mt 3,50 come indicato nelle tavole progettuali. La stessa difformità di misurazione è riscontrabile nella stessa parete verso il locale autorimessa, che in relativa è di mt. 4,60 invece indicato in progetto è di mt. 5,60. Si riscontra anche una difformità relativa all'altezza del locale cantina e autorimessa che presentano un'altezza di mt. 2,50 invece di mt 2,40 indicato in progetto. Per quanto riguarda ancora il locale autorimessa si evidenzia che una finestra sul lato nord dell' autorimessa stessa e affacciante sull'altra autorimessa sempre di proprietà, è spostata di circa mt. 1,80 da quella indicata nella scheda catastale di riferimento.
Per tali difformità in aggiunta al costo della demolizione del bagno al piano sottotetto potranno essere sistemate mediante variazione catastale di tipo Docfa al NCEU con costi tecnici presunti di €, 500,00.

(All. B: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 09.09.1999 e del 07/11/2011 ed elaborato planimetrico del 07/11/2011 estratta dalla scrivente in data 21/10/2025)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA LOTTO 1 corpo A + B+C:**Caratteristiche zona:**

Porzione di palazzina bifamiliare ubicato a circa Km 1,5 dal centro del comune di Cuasso al Monte e a circa 1 Km dal centro di Bisuschio. La porzione di palazzina è parte di un edificio singolo con due unità immobiliari aderenti, suddiviso in quattro piani uno interrato e tre fuori terra, con n. 2 unità autonome distinte con area esterna a verde di pertinenza con accesso pedonale privato e carraio (questo comune). Zona residenziale periferica del comune di Cuasso al Monte località Cuasso Al Piano, casa con discreta appetibilità in quanto servita da stazione ferroviaria nelle vicinanze a circa km 1,00 1,50, nel Comune di Bisuschio, linea (Porto Ceresio-Varese- milano-Svizzera-Como). L'immobile in generale è tipico degli anni 2000 con finiture esterne dell'intero edificio recenti. All'interno della singola unità oggetto di esecuzione presenta uno stato di buona manutenzione generale. L'edificio non è dotato di ascensore. Per quanto riguarda il parcheggio, scarsa la possibilità esterna in zona.



Area urbanistica:

A traffico moderato sulla Via Principale Via Repubblica , presenza in zona supermercati e qualche negozio nel centro del comune limitrofo di Bisuschio, o Porto Ceresio o Arcisate, con banche ufficio postale e municipio. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Discreto il collegato con il sistema di trasporto pubblico attraverso le linee di superficie ferroviaria Varese – Milano –Malpensa a circa Km 1.00-1,50 nel comune di Bisuschio Discreto il collegamento Linea autobus con fermata a circa 100 mt. Distanza da Varese circa Km 10 distanza dal confine Svizzero di Porto Ceresio circa Km 3-4,00

Servizi offerti dalla zona:

Discreta la presenza di servizi, con attività commerciali nel centro di Bisuschio, Porto Ceresio, Arcisate, supermercato a circa km 1-1.5, scuola media a circa 1 Km, Istituto ISIS di Bisuschio a circa 1.5, banche a circa 1,00 Km.

3. STATO DI POSSESSO:**Lotto 001 corpo A+B+C**

Lo scrivente ha effettuato un primo sopralluogo in data 20/11/2025 con GIVG riscontrando gli esecutati con i figli, in tale sopralluogo non si è potuto effettuare le relative misurazioni che le fotografie, in quanto l'esecutato per motivi di presenza di minori non lo ha permesso. Successivamente si è effettuato un ulteriore sopralluogo in data 09/12/2025 in presenza degli esecutati e dell'GIVG. Alla data del sopralluogo, alla presenza dell' GIVG, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo, (vedasi allegato D).

Dall'indagine effettuata non risultano in essere alla data della presente perizia contratti di locazione per l'unità in oggetto, dante causa l'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 21/10/2025 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: Nessuno

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.



4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca Volontaria** Derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo del 25/01/2012 numero repertorio 36743/30239 Notaio Dott Candore Carmelo con sede in Arcisate a favore della Banca Popolare di Bergamo spa **Isritto a Varese in data 27/01/2012 ai nn. 1729/184**, gravante sulla unità oggetto della presente esecuzione in Cuasso Al Monte, a carico del Sig.ri: [REDACTED] per la quota di ½ e la [REDACTED].
- Importo capitale €. 274639,18
 Importo ipoteca €. 607882,00
 Durata anni 30

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 16/08/2025 n rep 2800 emesso dal Tribunale d Varese, **trascritto a Varese il 17/09/2025 ai nn. 17672/12989** promosso da "[REDACTED]" contro gli esecutari Sig. [REDACTED] gravante sugli immobili in oggetto, correttamente identificato.
- Atto di precetto eseguito per la somma €. 245635,11 oltre Spese legali e occorrendo e interessi di mora come dovuti.

Altre trascrizioni:

Ipoteca

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna

(all. E-F: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note – aggiornata alla data 21/10/2025 e copia atto di provenienza richiesto al notaio redattore Dott. Candore Carmelo e copia atti del 2002 tra [REDACTED] e copia atto tra [REDACTED] atto del 2000, questi ultimi reperiti presso Archivio notarili di Milano).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001 corpo A+B+C

Spese condominiali scadute: Non ve ne sono.

Altre Spese scadute: Non ve ne sono

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile solo al piano terra, ai piani superiori potrà essere accessibile mediante posa di servo scale interno.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento Autonomo è dotato di Attestato di Prestazione Energetica classe energetica F. (vedasi allegato F, nell'atto di compravendita Dott Candore Carmelo).

4

.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 alla data del 21/10/2025 per nominativi ed immobile, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno della proprietà dell'unità immobiliare in oggetto identificata in Comune di Cuasso Al Monte foglio n 20 mappale n. 11879 sub 4-5-10 è pervenuta agli esecutati Sig.ri [REDACTED] per Atto Dott. Candore Carmelo repertorio n. 36742/30238 del 25/01/2012, Trascritto a Varese il 27/01/2012 ai nn. 1728/1213, da [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ e [REDACTED].

Si rimanda al titolo allegato sotto (F) per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. F: copia atto di provenienza reperita dalla scrivente presso notaio redattore Dott Candore Carmelo)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Sig.ri [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ E la Sig.ra Miceli [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà identificata nel Comune di Cuasso Al Monte foglio n. 20 mappale n. 11870 sub 4-5-10, è pervenuto dai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] per atto di compravendita a firma Dott. Candore Carmelo notaio in Arcisate rep. 36742/30238 del 26/01/2012 trascritta a varese il 27/01/2012 ai nn. 1728/1213.
- Al Sig.ri Rugiero [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di Piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, è pervenuto per atto di compravendita del 22/01/2002 n. rep 24874/7929 a firma



Dott. Adolfo Brighina trascritto a varese il 25/01/2012 nn. 1327/1004, dai

██████████ e C. snc C.F. 00252520127.

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

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici Tecnici e Urbanistica del comune di Cuasso al Monte in data 25/10/2025 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle eventuali successive modifiche per l'unità in oggetto. Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue: Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato posteriormente al 1 settembre 1967 e si sono riscontrate le seguenti pratiche edilizie degli interventi realizzati:

- Concessione Edilizia in data 07.04.1995 presentata a nome ██████████ SNC per la costruzione di nuovo edificio residenziale PE.N. 963 anno 1995.
- In data 03/03/2000 è stata presentata domanda di rilascio di Licenza d'Uso a nome di ██████████ legale rappresentate della Ditta ██████████ SNC. ma non è stata rilasciata dal Comune di Cuasso al Monte
- DIA Per Costruzione di Nuova autorimessa a nome di ██████████ ██████████ Denuncia del 08/08/2002, in riferimento a tale Dia non è stata presentata asseverazione finale.
- Autorizzazione Paesistica n. 2664/BA/02 del 08/08/2002 per costruzione di una autorimessa interrata a nome ██████████.

(allegati sotto G ed M: Concessione Edilizia n 963/95, richiesta nulla osta, DIA del 2002, Autorizzazione paesistica autorimessa interrata)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica- catastale

Identificativo corpo A-B: (Abitazione+ autorimessa)

Alla data del sopralluogo (20.11.2025 e del 09/12/2025) l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra. In particolare si denota che la porta di ingresso dell'abitazione al piano terra era prevista in progetto verso la facciata ovest, invece è presente una finestra e la porta di ingresso attualmente è posizionata sulla facciata nord. Come pure due lucernari posizionati in copertura non erano previsti in progetto.

Per tali difformità sentito il tecnico comunale, potrà essere presentata una SCIA in sanatoria e preventiva richiesta di nuova Autorizzazione Paesistica per difformità con costi Comunali di sanzione per l'abuso pari a circa indicativamente di €. 1500,00 per la paesistica in sanatoria e successivamente la Scia edilizia con costi Comunali di €. 516,00 per opere interne ed €. 516,00 per quelle esterne, al quale costo vanno aggiunti i costi tecnici del professionista abilitato pari a circa indicativamente €. 2500,00.

Alla data del sopralluogo (20/11/2025 e 09/12/2025) l'immobile in oggetto sotto l'aspetto catastale non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 09/09/1999.

Identificativo corpo C: (Altra Autorimessa)

Alla data del sopralluogo (20.11.2025 e 09/12/2025) l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra. In particolare nel progetto della scia è indicata una porta comunicante con l' autorimessa aderente, in realtà non è presente ma è presente una finestra, come pure un setto arrotondato nella facciata ingresso box indicato nel progetto, al momento del



sopralluogo non è presente. Per tale sistemazione vengono considerati gli stessi costi precedentemente calcolati unificando il tutto in un'unica pratica edilizia.

Descrizione: di cui al Corpo A+B+C

Corpo A+B

L'unità A+B in oggetto è parte di un fabbricato palazzina con due unità dislocati su vari piani, costruito nel 1999 e terminato nel 2002 circa.

Edificio di tipologia tipica del periodo, con ingresso comune carrabile e pedonale esclusivo.

Zona distante dal centro di Cuasso al Monte circa Km 1-1,5, dal comune di Bisuschio circa km 1,00; zona servita e collegata con fermate autobus a circa 100,00 mt, con il sistema di trasporto pubblico ferroviario a circa km 1,5. Porzione di palazzina a schiera facente parte di fabbricato con giacitura regolare, con accesso diretto e scala interna che conduce ai vari piani. L'unità in oggetto di tipo civile con materiali e finiture di discreta qualità. E' composta al momento del sopralluogo da: una zona ingresso direttamente nel soggiorno, un locale cucina aperto verso il soggiorno, locale bagno e antibagno con balcone affaccio corsello di accesso al piano interrato; al piano primo tre camere un bagno e un disimpegno con balcone affaccio corsello; al piano sottotetto ampio locale agibile a sgombero; al piano interrato locale cantina e autorimessa; il tutto con scala interna di comunicazione ai vari piani. Vi sono barriere architettoniche per l'accesso ai piani, mentre è consentita al solo piano terra, per gli altri piani potrà essere soddisfatta mediante posa di servo scala. Al piano interrato locale cantina. Sempre al piano terra locale autorimessa con accesso sia dal locale cantina interno che dal portone basculante in alluminio attraverso corsello di manovra esterno. L'autorimessa si presenta in buono stato di manutenzione.

Corpo C

Unità uso Autorimessa posta nel piano interrato. Si accede tramite corsello di manovra comune con altri. Il locale Autorimessa al piano interrato si presenta in buone condizioni.

Caratteristiche descrittive corpo A+B:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione. Per le finiture di pareti e soffitti in buono stato. Per quanto riguardano i serramenti esterni di tipo in pvc finitura legno si presentano in buone condizioni. Per la parte esterna dell'intero edificio si presenta in discrete condizioni, qualche intervento necessario di ordinaria manutenzione lato nord e ovest e per parapetti in ferro e pavimentazione balconi. L'unità presenta le seguenti caratteristiche costruttive:



<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Soletta a travetti prefabbricati e interposti blocchi di laterizio, con rasatura a intonaco civile; condizioni buone della soletta e degli intonaci ;
<i>Pareti (interne):</i>	in mattoni di laterizio intonacati al civile, condizioni buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in ceramica sino ad H. 2,20 mt. circa Ubicazione: bagni condizione: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in gress o monocottura posato un pò in diagonale e un pò rette sfalsate in soggiorno, cottura e bagno nella camere e locale autorimessa; zoccolini in legno. Condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in pvc finitura legno con doppio vetro; condizioni: buone protezione: sistemi oscuramento a persiane in alluminio a battente condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in tipo legno impiallacciato condizioni: buone
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino ingresso di sicurezza in legno con finitura in legno color noce chiaro condizioni: sufficiente
<i>Impianto elettrico Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, impianto completo condizioni: buone a norma per l'epoca di esecuzione nel 2002 Certificazioni: rinvenuta nella pratica comunale richiesta di nulla osta
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice
<i>Gas (Impianto cottura):</i>	Impianto a norma per l'epoca di esecuzione: certificazione rinvenuta nella pratica comunale richiesta di nulla osta
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Non presente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia; impianto autonomo combinato riscaldamento acqua calda - caldaia marca Ariston pot Kw 25 circa Certificazioni: non rinvenute .



Termico (impianto): tipologia: Impianto autonomo combinato riscaldamento
acqua calda Caldaia Marca Ariston pot Kw 25 circa
condizioni: sufficiente
Certificazioni: non rinvenuta
Elementi riscaldanti ; in alluminio

Allarme (impianto): Non presente.
TV: Presente
Antenna presente

Citofono (impianto): Presente

Rivestimento facciata Rivestimento ad intonaco civile con colorazione ocra
fabbricato: condizioni: discrete qualche segno di umidità da risalita

Atrio e parti comuni Condizioni:
(componente edilizia):

Portone di ingresso: tipologia:
condizioni:

Portineria Non presente

Ascensore (impianto): Non Presente

Stato di conservazione : Complessivamente buone condizioni, non
interna del bene e necessitano di manutenzione straordinaria, solo
facciate qualche intervento parapetti-balconi e facciate al piano terra

Stato di conservazione:
e manutenzione parti
comuni



Caratteristiche descrittive corpo C:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e non necessita di opera di manutenzione. Per le finiture di pareti e soffitti in discreto stato non si rileva alla data del sopralluogo tracce di umidità interne. Per quanto riguardano il portone di accesso di tipo basculante in alluminio smaltato si presenta in sufficienti condizioni. L'unità presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

Plafoni (componente edilizia): Soletta a lastre prefabbricate
Muratura perimetrale in c.a

Pareti (interne): assenti

Rivestimento (componente edilizia): Rivestimento ;
Ubicazione:
condizione:

Pavim. Interna materiale: battuto di cemento liscio
Condizioni: discrete

Infissi esterni: tipologia: basculante in lamiera preverniciata Ral ;
condizioni: sufficiente
protezione:
condizioni:

Infissi interni: tipologia:
condizioni:

Porte di primo ingresso: tipologia e materiale:
condizioni:

Impianto elettrico Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia
condizioni: sufficiente a norma per l'epoca di esecuzione nel 2002
Certificazioni: non rinvenuta

Idrico (impianto): tipologia:
alimentazione:

Gas (Impianto cottura): Impianto: no
Di esecuzione:
certificazione:

Aria/Condizionata (impianto): Non presente



Acqua calda
sanitaria (impianto):

tipologia;no
Certificazioni:

Termico (impianto):

tipologia: no
condizioni:
Certificazioni:
Elementi riscaldanti ; no

Allarme (impianto):

no

TV:

no

no

Citofono (impianto):

no

Rivestimento facciata
fabbricato:

Rivestimento in C.a a vista
condizioni: sufficiente

Atrio e parti comuni
corsello ingresso):

Condizioni:
Rivestimento:

Portone di ingresso:

tipologia:
condizioni:

Portineria

Non presente

Ascensore (impianto):

Stato di conservazione : Complessivamente in discrete condizioni,
interna del bene e
facciate

Stato di conservazione:
e manutenzione parti
comuni



Informazioni relative al calcolo della consistenza corpo A+B+C:

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:

CORPO A

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>Circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione P.T+1	Sup. lorda di pavimento	117,00	100%	152,10
Sgombero P.2		58,50	60%	
Terrazzi	sup lorda di pavimento	14,00	25%	3,50
Cantina	sup lorda di pavimento	25,43	40%	10,17
Area pertinenza esclusiva sub 4 mq 130 circa				130,00
TOTALE				Mq165,77 Arrotondata166,00 Area pert. mq 130

CORPO B+C

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Autorimessa	Sup. lorda di pavimento	27,29	100%	27,29
Autorimessa	Sup.lorda di Pavimento	52,50	100%	52.50
TOTALE				79,79 Arrotondata 80,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:**8.1 Criterio di stima:**

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



all'ispezione peritale.

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

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

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

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

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella zona catasto di Cuasso Al Monte;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 2° semestre 2024 – Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2025

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



8.3 Valutazione corpi: Lotto 001**CORPO A + B+C**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico [A3]	166,00	€ 1100,00	€ 182600,00
Autorimesse 1 (C6)	27,29	€ 700,00	€ 19103,00
Autorimesse 2 (C6)	52,50	€ 750,00	€ 39375,00
Area di pertinenza esclusiva	130,00 circa	€ 30,00	€ 3900,00
TOTALE			€ 244978,00

Valore corpo	€ 244978,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 244978,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 244978,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	166,00	€ 182600,00	€ 182600,00
B	Autorimessa	27,29	€ 19103,00	€ 19103,00
C	Autorimessa	52,50	€ 39375,00	€ 39375,00
	Area pertinenza	130,00	€ 3900,00	€ 3900,00
			TOT € 244978,00	TOT € 244978,00

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 calcolato solo sul Corpo A+B+C:

- € 12053,90

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 indicative di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente e costi di demolizione Bagno al piano sottotetto:

-€. 7032,00



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

Pendenze Condominiali: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del Lotto 1 per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno della
proprietà degli esecutati Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED]**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trova= € 225892,10 **Arr. a € 226000,00**

Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito postogli dal GE,
segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da
considerarsi occupato con titolo da terzi, ritenendo opportuna
una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta
dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%,
Stato immobile libero riduzione 0 %:

**Prezzo di vendita del lotto 1 nello stato di "libero", al decreto di
trasferimento": € 226000,00**

Arcisate li 20/01/2026

L'Esperto

Geom Lodi Roberto



Si allegano i seguenti documenti:

LOTTO [REDACTED]
Allegato A : Documentazione fotografica
Allegato B : Schede catastali e visure
Allegato C: Certificato residenza e storico e matrimonio
 Esecutati con stato di famiglia [REDACTED]
Allegato D. Comunicazione GIVG
Allegato E : Visure conservatoria
Allegato F: Copia atto di provenienza e APE
Allegato G: Copia di concessioni edilizie e DIA
Allegato H: Estratto di mappa
Allegato I: Scheda controlli per udienza ex art 569 c.p.c
Allegato L: Copia perizia direttiva garante
Allegato M: Copia pratiche edilizie tavole grafiche
Allegato N: copia avvenuto invio perizia alle parti
Allegato O: Copia ricevute spese sostenute.

