

TRIBUNALE DI VARESE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

AURELIA SPV S.r.l.

a socio unico, costituita ai sensi della Legge sulla Cartolarizzazione del 30 aprile 1999 n. 130, con sede legale in Roma (RM), alla Via Curtatone n. 3, cap. 00187, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma 15502861006 – REA 1594970, iscritta al n. 35727.7 dell'elenco delle società veicolo tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi del provvedimento della Banca d'Italia del 07.06.2017, appartenente al Gruppo GARDANT - Partita IVA 15430061000 (di seguito, anche AURELIA),

quale mandataria con rappresentanza,

GARDANT LIBERTY SERVICING S.p.A.

(già CF LIBERTY SERVICING S.p.A., giusta variazione di denominazione sociale per atto Notaio Andrea De Costa di Milano del 29.9.21 rep. 12210/6559, **doc. 1**), giusta procura speciale autenticata dalla dott.ssa Sandra De Franchis, Notaio in Roma, in data del 07.06.2021 - Rep. n. 15.823, Racc. n. 7.715 (**doc. 2**), registrata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Roma 4, in data 09.06.2021, al n. 20109 serie 1T, con sede legale in Roma (RM), alla Via Curtatone n. 3, cap. 00187, capitale sociale Euro 150.000,00 i.v., iscritta presso il Registro delle Imprese di Roma, codice fiscale 10581450961, iscritta al R.E.A. di Roma al n. 1581658, Società autorizzata a svolgere l'attività di recupero crediti per conto terzi, giusta licenza ex art. 115 TULPS, in persona del procuratore speciale, dott.ssa Maura ARCAINI, in forza di procura speciale autenticata dalla dott.ssa Sandra De Franchis, Notaio in Roma, in data 16.03.2023, Rep. n. 20057, Racc. n. 9838 (**doc. 3**), registrata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Roma 4, in data 20.03.2023, al n. 8939 serie 1T, rappresentata e difesa dall'avv. Giovanni Simone del Foro di Milano (Cod. Fisc.: SMN GNN 69L23 D761Q – P.E.C.: giovanni.simone@milano.pecavvocati.it) ed elettivamente domiciliata presso il suo Studio in Gallarate (VA), alla Via Cantoni n. 1,

contro:

rispettivamente nato a

rispettivamente e difesi dall'Avv. Stefano Bianco (Cod. Fisc. BNCSFN62M06F839E – P.E.C.: bianco@milano.pecavvocati.it) e dall'Avv. Stefano Baranzini (Cod.Fisc. BRNSFN77H15A290V – P.E.C.: stefano.baranzini@varese.pecavvocati.it) elettivamente domiciliati presso lo Studio in Besozzo (VA), alla Via XXV Aprile n.4 a,

N° Gen. Rep.

73/2025

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott. Giacomo Puricelli

Tribunale di Varese n°73_2025 Ruolo Generale, il Cancelliere Bettoni Monica ha provveduto ad inviare al Gestore dei Servizi Telematici, al sistema di Posta Elettronica Certificata del Ministero della Giustizia per il successivo inoltra all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata della sottoscritta geom. Saura Farano in data 08.05.2025, con studio in Cocquio Trevisago (VA), via Milano n°134, consulente tecnico d'ufficio. La sottoscritta in data 09.05.2025 ha provveduto ad accettare l'incarico affidatole.

Esperto alla stima: geom. Saura Farano -Via Milano 134-Cocquio T.(VA)
Email: perizie@cassani-sas.eu
Pec: saura.farano@geopec.it

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

A. provvedere a dare comunicazione, anche via email, al Custode dell'incarico ricevuto ed alla trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il Custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con l'Esperto perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'Esperto e del Custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi);

La sottoscritta geom. Saura Farano in data 09/05/2025 ha accettato l'incarico conferitole e ha preso contatti con il Custode Giudiziario nella persona del Sig. [REDACTED] dell'Istituto delle Vendite Giudiziarie di Varese (G.I.V.G.) in merito all'incarico ricevuto. In data 19/05/2025 ha provveduto ad inoltrare via mail copia delle schede catastali dell'immobile pignorato al Custode Giudiziario.

Il Custode Giudiziario in data 09/05/2025 ha fissato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di causa per il **12/06/2025** ore 11:00; per tale data alla presenza del Custode Sig. [REDACTED] e del CTU sul posto è stato possibile accedere; in tale data è stato possibile visionare il cespite esternamente ed internamente, alla presenza del Sig. [REDACTED] (incaricato da GIVG), del CTU e delle figlie degli esecutati, Sig.ra [REDACTED].

B. esaminare - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;

I documenti in atto, ovvero l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione, la relazione notarile sostitutiva sono **completi** ed idonei.

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

I beni oggetto di espropriazione sono correttamente individuati in relazione ai dati catastali e ai registri immobiliari, ovvero:

Catasto Fabbricati del Comune di Cocquio Trevisago (VA)

- ❖ Sez. urb. CO Fg. 08 Mapp. 2874 sub 3 - Cat A/3, - zona cens. -- classe 2, consistenza vani 5,5 – sup. catastale totale 117 mq – totale escluse aree scoperte 112 mq- rendita € 207,36 – VICOLO CASTELLO n. 10 Piano T;
- ❖ Sez. urb. CO Fg. 08 Mapp. 6398 sub 1 - Cat A/3, - zona cens. -- classe 5, consistenza vani 5,5 – sup. catastale totale 143 mq – totale escluse aree scoperte 118 mq- rendita € 340,86 – VICOLO CASTELLO n. 10 Piano S1 - T-1;
- ❖ Sez. urb. CO Fg. 08 Mapp. 3930 sub 3 - Cat C/6, - zona cens. -- classe 3, consistenza mq.11– sup. catastale totale 13 mq. - rendita € 13,63 – VICOLO CASTELLO n. 10 Piano T;
- ❖ Sez. urb. CO Fg. 08 Mapp. 3930 sub 2 - Cat C/6, - zona cens. -- classe 3, consistenza mq.11– sup. catastale totale 13 mq. - rendita € 13,63 – VICOLO CASTELLO n. snc Piano T;

- ❖ Sez. urb. CO Fg. 08 Mapp. 3930 sub 4 - Cat C/6, - zona cens. -- classe 3, consistenza mq.13– sup. catastale totale 16 mq. - rendita € 16,11– VICOLO CASTELLO n. 10 Piano T.

Si segnala che i mappali 6398 sub.1, mapp.3930 sub.2, mapp.3930 sub.3, mapp.3930 sub.4 risultano da visura catastale intestati a



(allegato n.01). Compete inoltre, come riportato dall'atto notarile di provenienza, l'area di terreno pertinenziale (allegato n.02).

Si rileva inoltre che l'indirizzo riportato sulla visura catastale del mapp.3930 sub.502 è Vicolo Castello n. snc anziché Vicolo Castello n. 10 (allegato n.01).

c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

I **dati catastali** riportati nell'Atto di Pignoramento **sono corrispondenti** a quelli risultanti dalle visure storiche per immobile (allegato n.01). Si riportano qui sotto i dati catastali così come da visura:

Catasto Fabbricati del Comune di Cocquio Trevisago (VA)

- ❖ Sez. urb. CO Fg. 08 Mapp. 2874 sub 3 - Cat A/3, - zona cens. -- classe 2, consistenza vani 5,5 – sup. catastale totale 117 mq – totale escluse aree scoperte 112 mq- rendita € 207,36 – VICOLO CASTELLO n. 10 Piano T;
- ❖ Sez. urb. CO Fg. 08 Mapp. 6398 sub 1 - Cat A/3, - zona cens. -- classe 5, consistenza vani 5,5 – sup. catastale totale 143 mq – totale escluse aree scoperte 118 mq- rendita € 340,86 – VICOLO CASTELLO n. 10 Piano S1 - T-1;
- ❖ Sez. urb. CO Fg. 08 Mapp. 3930 sub 3 - Cat C/6, - zona cens. -- classe 3, consistenza mq.11– sup. catastale totale 13 mq. - rendita € 13,63 – VICOLO CASTELLO n. 10 Piano T;
- ❖ Sez. urb. CO Fg. 08 Mapp. 3930 sub 2 - Cat C/6, - zona cens. -- classe 3, consistenza mq.11– sup. catastale totale 13 mq. - rendita € 13,63 – VICOLO CASTELLO n. snc Piano T;
- ❖ Sez. urb. CO Fg. 08 Mapp. 3930 sub 4 - Cat C/6, - zona cens. -- classe 3, consistenza mq.13– sup. catastale totale 16 mq. - rendita € 16,11– VICOLO CASTELLO n. 10 Piano T.

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

Esaminando le note di trascrizione con ispezione effettuata in data 23/06/2025, **non risultano** servitù o altri vincoli trascritti o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento. Dall'atto di provenienza risulta presente il **diritto d'accesso** ai mappali 236, 2865, 2870 (strada di accesso e cortile) per raggiungere la proprietà.

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al Giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del Giudice dell'Esecuzione;

Da quanto risulta dalle visure storiche (allegato n.01) e dall'Atto di compravendita del 19/10/1988 rogito del Notaio Dott. Franco Zito n.rep. 21971 e dalla relativa Nota di Trascrizione (allegato n.03), **i beni pignorati risultano essere intestati**

[REDACTED] come da Certificato di Residenza storico allegato (allegato n.04). Si rileva che con l'Atto di compravendita del 19/10/1988 rogito del Notaio Dott. Franco Zito n.rep. 21971, gli Esecutati acquistavano la proprietà delle unità immobiliari per la quota intera in comunione dei beni. **Compete il terreno pertinenziale** così come indicato dall'atto di provenienza (allegato n.02).

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:

- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

Il Certificato Sostitutivo Notarile redatto dalla Dott. Mario Sculco notaio in Soverato (CZ), indica che i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti agli Esecutati Sig.

[REDACTED] Diritto di Proprietà ciascuno per ½ in comunione dei beni, in forza di:

Atto tra vivi- compravendita – Atto di compravendita iscritto in Conservatoria a Varese in data 19/10/1988 nn. 12850/9511, atto di compravendita del 23/09/1988 Notaio FRANCO ZITO Sede GAVIRATE (VA), da

[REDACTED] proprietà quota ½ ciascuno in comunione dei beni per i mapp.2874 sub.3, mapp.2874 sub.4 graff.3180 e 3930 sub.1, mapp.3920 sub.2, mapp.3920 sub.3, mapp.3920 sub.4 (ora mapp.6398 sub.1, mapp.2874 sub.3, mapp.3930 sub.2, mapp.3930 sub.3, mapp.3930 sub.4);

Si segnala che vi sono state le seguenti **variazioni catastali**:

per il mapp. 2874 sub.3:

- o **in data 14/06/1988:** VARIAZIONE del 14/06/1988 in atti dal 01/08/1994 FRAZIONAMENTO E AMPLIAMENTO (n. 69.900/1988);
- o **in data 30/06/2005:** VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 30/06/2005 Pratica n. VA0154207 in atti dal 30/06/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 15327.1/2005);

per il mapp. 6398 Sub. 1:

- o **in data 14/06/1988:** VARIAZIONE del 14/06/1988 in atti dal 01/08/1994 FRAZIONAMENTO E AMPLIAMENTO (n. 69.900/1988);

- o **in data 09/11/1996:** VARIAZIONE del 09/11/1996 in atti dal 09/11/1996 AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE (n. B01098.1/1996);
- o **in data 30/06/2005:** VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 30/06/2005 Pratica n. VA0154222 in atti dal 30/06/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 15328.1/2005);
- o **in data 30/07/2009:** Variazione del 03/07/2009 Pratica n. VA0211894 in atti dal 03/07/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 28852.1/2009);

per il mapp. 3930 sub.3:

- o **in data 21/06/1988:** VARIAZIONE del 21/06/1988 in atti dal 01/08/1994 VARIAZIONE (n. 74.900/1988);
- o **in data 05/07/2005:** VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 05/07/2005 Pratica n. VA0158125 in atti dal 05/07/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.15851.1/2005);

per il mapp. 3930 sub.2:

- o **in data 21/06/1988:** VARIAZIONE del 21/06/1988 in atti dal 01/08/1994 VARIAZIONE (n. 74.900/1988);
- o **in data 05/07/2005:** VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 05/07/2005 Pratica n. VA0158103 in atti dal 05/07/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.15849.1/2005);

per il mapp. 3930 sub.4:

- o **in data 21/06/1988:** VARIAZIONE del 21/06/1988 in atti dal 01/08/1994 VARIAZIONE (n. 74.900/1988);
- o **in data 05/07/2005:** VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 05/07/2005 Pratica n. VA0158133 in atti dal 05/07/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.15852.1/2005).

I manufatti subastati insistono sulle seguenti particelle di terreno:

- abitazioni al piano S1-T-1 **mapp. 6398 sub.1** e **mapp. 2874 sub.3** insistono sul terreno fg.9 mapp. 2870, mapp. 2873, mapp.6398;
- box auto al piano T- **mapp. 3930 sub.3**, **mapp. 3930 sub.2**, **mapp.3930 sub.4** insistono sul terreno fg.9 mapp. 2870, mapp. 2873, mapp.6398.

- segnalando al Giudice dell'Esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al Giudice dell'Esecuzione, fino a nuove istruzioni; per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al Giudice dell'Esecuzione, procedendo con le operazioni di stima; il Giudice dell'Esecuzione ordinerà ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30; la perizia di stima si considererà completa solo allorquando potrà dare atto della continuità delle trascrizioni; per il caso da ultimo indicato si autorizza sin da ora una

proroga per il deposito della perizia di giorni 30;

Dagli atti di provenienza e dalla certificazione notarile e dai registri immobiliari non si rilevano nel corso del ventennio trasferimenti avvenuti per causa morte, riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

C.verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

a. la regolarità edilizia e urbanistica;

La sottoscritta C.T.U. in data 29.06.2025 ha presentato tramite portale dedicato la richiesta e successivo sollecito in data 28.07.2025 all'Ufficio Tecnico del Comune di Cocquio Trevisago per l'accesso agli atti, allo scopo di reperire la copia di tutte le pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di pignoramento, e in stessa data sempre tramite portale dedicato la richiesta per ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica.

In data 13.08.2025 la sottoscritta ha potuto effettuare l'accesso atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Cocquio Trevisago e sono state reperite le seguenti pratiche edilizie (allegato n.05) le sole presenti agli atti e in data 14.08.2025 ha ricevuto via pec il relativo CDU (allegato n.06):

- **Nulla Osta** del 11/11/1972 pratica n.164 per la costruzione di una scala esterna;
- **Nulla Osta** del 02/01/1973 pratica n.215/72 per la sistemazione di un piccolo fabbricato adibito a ripostigli;
- **Nulla Osta** del 23/02/1973 pratica n.14 per la sistemazione piccolo fabbricato ad uso ripostigli, modifica alcuni vani, e costruzione tratti di recinzione;
- **Nulla Osta** del 13/02/1974 pratica n.5 del 13/02/1974 per rifacimento del tetto e costruzione balconata.

Sulla base della documentazione edilizia depositata presso l'Ufficio Tecnico, verificata la normativa urbanistica del PGT in essere e verificata la corrispondenza con lo stato di fatto dell'immobile edificato, è possibile asserire **la parziale regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile**, in quanto la terrazza e il portico al piano primo non sono stati autorizzati, così come riscontrato dalla relazione del tecnico comunale (allegato n.05_A).

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;

La dichiarazione di agibilità **non è presente** nei fascicoli visionati.

c. i costi delle eventuali sanatorie;

Dopo un confronto parziale, prima con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cocquio Trevisago Arch. Beia è emersa la necessità di sanare le difformità con la presentazione di una **CILA in sanatoria** per le modifiche interne ai piani terra e primo delle abitazioni riguardante la diversa ubicazione dei tavolati e la chiusura di una finestra al piano primo, e dopo con il geom. D'Ascenzo del Comune di Cocquio Trevisago (incontro del 06/10/2025) è risultato che la terrazza e la tettoia realizzate al p.1 non sono state autorizzate e **non possono essere sanate**, anche in mancanza delle distanze necessarie (allegato n.05_A).

Per quanto riguarda l'approfondimento, da me richiesto, della situazione dei box auto non ho avuto riscontro ad oggi dal tecnico comunale geom. D'Ascenzo nonostante vari solleciti; pertanto con la documentazione reperita si può asserire che sono stati indicati come ripostigli ma **urbanisticamente** l'uso "box auto" è **compatibile** con la zona

residenziale disciplinata dall'art. 37 del PGT, che consente attività complementari alla residenza (come le autorimesse pertinenziali) e quindi l'uso legittimo è quello di box auto.

Inoltre catastalmente sono già censiti come C/6, quindi non va fatto alcun aggiornamento catastale, e giuridicamente l'uso come "box auto" è già riconosciuto anche in sede notarile (si veda l'atto di provenienza) e quindi non richiede modifiche agli atti. Occorre comunque **presentare una CILA in sanatoria** perché è presente una porta interna di collegamento tra box e lavanderia non indicata sulle tavole di progetto, ma indicata sulla relativa scheda catastale.

Per le opere e per gli aggiornamenti tecnici si stimano i seguenti costi:

- opere rimozione tettoia e ringhiera p.1	€ 1.000,00
- SCIA in sanatoria – compenso al tecnico incaricato	€ 1.500,00
- SCIA in sanatoria – oblazione dovuta al Comune (importo massimo)	€ 1.000,00
- Aggiornamento compilazione DOCFA (n.2 unità)	€ 1.000,00
- Versamento oneri DOCFA (n.2 unità)	€ 140,00
- TOTALE costi stimato	€ 4.640,00

d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempite (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);

Non presenti.

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;

Secondo il P.G.T. del Comune di Cocquio Trevisago, approvato con D.C.C. n.12 del 03.06.2014, i mappali **2870, 2873, 3930, 6398** sono così classificati così come da CDU (allegato n.06):

- **fg.08 mapp.2870:** parte in ambito residenziale esistente o di completamento a media densità, nel dettaglio disciplinato dall'art.37 delle NTA del PdR, ovvero l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici: indice di fabbricabilità fondiaria I.f. = 0,80 mc/mq, altezza massima H = 9,50 m, rapporto di copertura R.c. = 0,40 mq/mq, superficie a verde minima Ve min = 0,60 mq/mq; parte in ambito del centro storico, nel dettaglio disciplinato dall'art.29 delle NTA del PdR; risulta inoltre un **vincolo** in quanto in parte area a rischio archeologico, riferimento art. 75.6 delle NTA del PdR, ovvero all'interno delle aree appositamente perimetrate e dei perimetri del Centro storico ogni intervento che comporti scavi o movimentazione di terra deve essere preventivamente comunicato alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia affinché sia possibile valutare ogni possibile interferenza con presenza archeologiche e sia possibile eseguire un controllo archeologico sul cantiere nei casi in cui sarà ritenuto opportuno da parte dell'ente ministeriale;

- **fg.08 mapp.2873, 3930, 6398:** in ambito residenziale esistente o di completamento a media densità, nel dettaglio disciplinato dall'art.37 delle NTA del PdR, ovvero l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici: indice di fabbricabilità fondiaria I.f. = 0,80 mc/mq, altezza massima H = 9,50 m, rapporto di copertura R.c. = 0,40 mq/mq, superficie a verde minima Ve min = 0,60 mq/mq.

D.verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.:

Come da CDU rilasciato dal Comune di Cocquio Trevisago (**allegato n.06**) il mappale 2870 identificato al Catasto Terreni Comune di Cocquio Trevisago fg.09 risulta essere soggetto in parte a vincolo archeologico con riferimento art. 75.6 delle NTA del PdR.

E. fare accesso, con l'assistenza del Custode, all'immobile pignorato per

a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;

In data **12/6/2025** è stato fissato il sopralluogo presso l'immobile, ed **è stato possibile** visionare esternamente ed internamente, alla presenza del Sig. [REDACTED] In tale occasione la sottoscritta CTU ha potuto procedere ad effettuare il rilievo fotografico e metrico degli appartamenti e dei box auto.

b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;

Durante il sopralluogo del 12/06/2025 la sottoscritta CTU ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi, procedendo ad un primo confronto con le planimetrie catastali. Inoltre ha effettuato le necessarie misurazioni a campione ed un attento rilievo fotografico (**allegato n.07**).

c. accertare lo stato di conservazione;

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio edificato in aderenza ad un altro di maggior consistenza, disposto su due livelli fuori terra con locale cantina al piano interrato, costituito complessivamente da due unità abitative e tre box con passaggi comuni. Le unità oggetto di valutazione sono disposte su due livelli fuori terra con accesso pedonale comune e carraio comune attraverso i mapp. 236, 2865, 2870. Internamente le unità si presentano in **buone** condizioni. Esternamente le unità sono in **discrete** condizioni, facciate intonacate (intonaco plastico) e tinteggiate, sono presenti alcuni ammaloramenti lungo il lato Est, gronde in legno e copertura a tetto con tegola laterizio, lattoneria in rame. Al piano terra in parziale aderenza con l'abitazione sono presenti i tre box auto di proprietà (di cui uno non fruibile in quanto alla data del sopralluogo la basculante di metallo è rotta) raggiungibile esternamente dal cortile comune. L'accesso pedonale e carraio è possibile dal Vicolo Castello attraverso i mapp.236, 2865, 2870.

Con rimando alla presenza e funzionalità degli impianti, la sottoscritta CTU esprime 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.

d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;

Dal raffronto tra il progetto depositato in Comune e le schede catastali è emerso quanto segue:

- abitazione p.t. (mapp.2874 sub.3): il progetto risulta **parzialmente corrispondente** a quanto indicato nella scheda catastale relativamente all'appartamento (p.t.), ovvero vi sono delle modifiche interne non indicate, demolizione di alcuni tavolati interni, due wc contigui non risultanti dalle tavole di progetto;

- abitazione p.S1-t-1 (mapp.6398 sub.1): il progetto risulta **parzialmente corrispondente** a quanto indicato nella scheda catastale relativamente all'appartamento (al piano primo) ovvero vi sono delle modifiche interne non indicate, tavolato di una camera non indicato nella tavola di progetto, tavolati interni rimossi e un vano finestra della cucina non indicato in scheda; al piano terra lavanderia comune **parzialmente corrispondente** in quanto vi è indicazione di un vano porta non presente nella tavola di progetto; al piano interrato per la cantina **non risultano progetti depositati**;

- box auto al p.t. (mapp.3930 sub.2, sub.3, sub.4): risultano progetti depositati relativi a ripostigli e non denominati box auto. Si può asserire, non avendo avuto riscontro con il tecnico comunale geom. D'Ascenzo nonostante vari solleciti, che sono stati indicati come ripostigli ma **urbanisticamente** l'uso "box auto" è **compatibile** con la zona residenziale disciplinata dall'art. 37 del PGT, che consente attività complementari alla residenza (come le autorimesse pertinenziali) e quindi l'uso legittimo è quello di box auto.

Inoltre catastalmente sono già censiti come C/6, quindi non va fatto alcun aggiornamento catastale, e giuridicamente l'uso come "box auto" è già riconosciuto anche in sede notarile (si veda l'atto di provenienza) e quindi non richiede modifiche agli atti. Occorre comunque presentare una **CILA in sanatoria** perché è presente una porta interna di collegamento tra box e lavanderia non indicata sulle tavole di progetto, ma indicata sulla relativa scheda catastale.

In conclusione la scheda catastale dell'abitazione mapp.2874 sub.3 risulta parzialmente corrispondente a quanto depositato in Comune, la scheda catastale dell'abitazione mapp.6398 sub.1 risulta parzialmente corrispondente, e la scheda catastale dei box auto mapp.3930 sub.2, sub.3, sub.4 risultano corrispondenti a quanto depositato in Comune, eccetto la porta interna di collegamento non indicata per il mapp.3930 sub.2(allegato n.15).

e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;

In occasione dell'accesso al bene pignorato, è risultato occupato da persone, ovvero dagli esecutati, da una delle figlie con le due nipoti, di cui una minorenni.

Su richiesta della sottoscritta CTU all'Agenzia delle Entrate in data 04.08.2025, è risultato che non vi sono contratti di locazione (allegato n.08) intestati agli esecutati.

Su richiesta della sottoscritta CTU alla Cancelleria Civile in data 18.07.2025, non sono risultate cause pendenti (allegato n.09).

Su richiesta della sottoscritta CTU al Comune di Cocquio Trevisago - Ufficio Anagrafe in data 18.07.2025, ha rilasciato il Certificato di residenza storico e lo stato di famiglia degli esecutati in data 24.07.2025 (allegato n.04). Con successiva richiesta in data 04.08.2025 ad integrazione della precedente è stato richiesto il Certificato storico di residenza dell'occupante [REDACTED] con richiesta di verificare se vi siano eventuali altri occupanti (allegato n.10) e in data 06.08.2025 sono stati rilasciati i suddetti certificati (allegato n.11).

f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del Custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/6 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;

In data 12.06.2025 in occasione dell'accesso all'immobile oggetto di pignoramento, la sottoscritta CTU e il Custode [REDACTED] dell'G.I.V.G. di Varese hanno potuto fornire le informazioni relative alla procedura alle figlie degli esecutati presenti al sopralluogo.

F. accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

Non presenti

b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

Non presenti

G. verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia):

In data 04.08.2025 la sottoscritta CTU ha provveduto ad inoltrare richiesta via pec all'Agenzia delle Entrate-Varese (VA), per accertare l'esistenza di eventuali titoli di terzi occupanti dell'immobile pignorato. In seguito all'ispezione è risultato che non esistono contratti di affitto relativi all'immobile oggetto di pignoramento (allegato n.08).

H. verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

Dalla disamina delle visure ipotecarie effettuata in data 23.06.2025 (allegato n.12) si rileva l'esistenza delle seguenti trascrizioni:

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 19/10/1988 - Registro Particolare 9511 Registro Generale 12850, Pubblico ufficiale ZITO FRANCO Repertorio 21971 del 23/09/1988

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in COCQUIO-TREVISAGO (VA)

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 19/10/1988 - Registro Particolare 2491 Registro Generale 12851 Pubblico ufficiale ZITO FRANCO Repertorio 21972 del 23/09/1988

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in COCQUIO-TREVISAGO (VA)

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 227 del 27/02/1999 (**CANCELLAZIONE TOTALE**);

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 18/01/2022 - Registro Particolare 92 Registro Generale 646 Pubblico ufficiale ROMANO PAOLO Repertorio 560/497 del 10/01/2022

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI

Immobili siti in COCQUIO-TREVISAGO (VA);

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 29/04/2024 - Registro Particolare 1208 Registro Generale 8298 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4900/11724 del 29/04/2024

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Immobili siti in COCQUIO-TREVISAGO (VA)

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 02/04/2025 - Registro Particolare 4612 Registro Generale 6247.

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 662 del 10/03/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in COCQUIO-TREVISAGO (VA)

b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia):

In data 18/07/2025 la sottoscritta C.T.U. ha provveduto a richiedere una verifica presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Varese circa l'esistenza di un eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale/separazione/divorzio/altra causa ed è emerso nulla (allegato n.13).

Come indicato la sottoscritta CTU ha provveduto a richiedere e ha ottenuto il certificato storico di residenza e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato in data 24.07.2025 (allegato n.14). Con successiva richiesta in data 04.08.2025 ad integrazione della precedente è stato richiesto il Certificato storico di residenza dell'occupante [REDACTED] con richiesta di verificare se vi siano eventuali altri occupanti (allegato n.10) e in data 06.08.2025 sono stati rilasciati i suddetti certificati (allegato n.11).

I. predisporre la Relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti (i dati richiesti dal punto a) al punto i) sono contenuti nel seguente rapporto di valutazione):

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO
N.02 abitazioni con n.03 box e cantina in Cocquio Trevisago
(VA)
Vicolo Castello n.10, P.S1-P.T.-P.1

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Vicolo Castello n.10– Cocquio Trevisago- (VA) - 21034

Lotto: unico

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 08, part. 2874, sub 3, classe 2, cons. 5,5 vani r.cat. €207,36 – p.t.

Corpo: B

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 08, part. 6398, sub 1, classe 5, cons. 5,50 vani r.cat. €340,86 – p.s1,p.t., 1

Corpo: C

Categoria: Box auto [C6]

Dati Catastali: foglio 08, part. 3930, sub 2, classe 3, consistenza mq.11, r.cat. €13,63 – p.t.

Dati Catastali: foglio 08, part. 3930, sub 3, classe 3, consistenza mq.11, r.cat. €13,63 – p.t.

Dati Catastali: foglio 08, part. 3930, sub 4, classe 3, consistenza mq.13, r.cat. €16,11 - p.t.

2. Possesso

Bene: Vicolo Castello n.10– Cocquio Trevisago- (VA) - 21034

Lotto: unico

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato da persone (presenti elementi di arredo).

Corpo: B

Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato da persone (presenti elementi di arredo).

Corpo: C

Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato da persone (presenti alcuni scaffali e vetture).

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Vicolo Castello n.10– Cocquio Trevisago- (VA) - 21034

Lotto: unico

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Corpo: B

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Corpo: C

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì

4. Creditori Iscritti**Bene:** Vicolo Castello n.10– Cocquio Trevisago- (VA) - 21034**Lotto:** unico**Corpo:** A e B e C**Creditore Procedente:** Aurelia SPV s.r.l. e per essa mandataria con rappresentanza GARDANT LIBERTY SERVICING S.p.A.**Creditori Iscritti:** Aurelia SPV s.r.l. e per essa mandataria con rappresentanza GARDANT LIBERTY SERVICING S.p.A., Agenzia Entrate Riscossione, Sig. ██████████**5. Comproprietari non eseguiti****Bene:** Vicolo Castello n.10– Cocquio Trevisago- (VA) – 21034**Lotto:** unico**Corpo:** A e B e C**Comproprietari non eseguiti:** Nessuno**6. Misure Penali****Beni:** Vicolo Castello n.10– Cocquio Trevisago- (VA) - 21034**Lotto:** unico**Corpo:** A e B e C**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Vicolo Castello n.10– Cocquio Trevisago- (VA) - 21034**Lotto:** unico**Corpo:** A e B e C**Continuità delle trascrizioni:** si**Beni in Cocquio Trevisago (VA)****Lotto unico**

Vicolo Castello n.10– Cocquio Trevisago (VA)

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

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

Trattasi di due unità immobiliari a destinazione residenziale poste una al piano terra e una al primo con annessa cantina al p.S1 in fabbricato in ambito residenziale esistente o di completamento in Cocquio Trevisago, Vicolo Castello n.10, zona periferica di Cocquio Trevisago, frazione di S.Andrea, e relativi n.03 box auto al piano terreno in corpo separato contiguo.

Si è predisposto un Lotto Unico, costituito da due appartamenti e dai box auto, in quanto gli impianti tecnologici delle unità sono collegati tra di loro e la caldaia è posizionata al piano terra nel locale box, pertanto di onerosa suddivisione e ricollocazione.

Identificativo corpo: A.**Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Vicolo Castello n.10– Cocquio Trevisago- (VA) - 21034**

Unità immobiliare abitazione posta al piano T raggiungibile da portoncino d'ingresso pedonale di Vicolo Castello n.10 (indicato civico n.7 in sede)

raggiungibile attraversando Vicolo Castello, pedonale e carraio, sia attraverso il porticato comune, solo pedonale.

Composta da al piano terra ingresso, un bagno, cucina/soggiorno, balcone, una camera matrimoniale, piccola porzione di terreno e una camera con bagno con accesso indipendente. Fa parte dell'unità anche la lavanderia e il locale caldaia in comune in corpo separato.

Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED]

Pignoramento:

[REDACTED] a favore di Aurelia SPV S.R.L. e per essa mandataria con rappresentanza GARDANT LIBERTY SERVICING S.p.A.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

[REDACTED]

Descrizione:

Comune di Cocquio Trevisago (VA)

Abitazione di tipo economico: foglio 08, **part. 2874, sub 3**, classe 2, cons. 5,5 vani, dati di superficie mq.117, totale escluse aree scoperte mq.112, r.cat. €207,36 – p.t.– Vicolo Castello n.10, piano: T.

Dati derivanti da:

- in data 14/06/1988: VARIAZIONE del 14/06/1988 in atti dal 01/08/1994 FRAZIONAMENTO E AMPLIAMENTO (n. 69.900/1988);
- in data 30/06/2005: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 30/06/2005 Pratica n. VA0154207 in atti dal 30/06/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 15327.1/2005);

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

Confini:

- del piano terreno: corte comune e mapp.3930, mapp.3930, mapp.3736 e 2875, portico comune e mapp.2873.
- Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (12.06.2025) l'immobile in oggetto è risultato parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU protocollo n. 000000069 del 14/06/1988; nei locali l'altezza principale rilevata è di mt. 2,80 contro i mt.3,10 riportati (allegato n.15).

Identificativo corpo: B.**Abitazione di tipo economico [A3] sita in Vicolo Castello n,10 – Cocquio Trevisago- 21034**

Unità immobiliare abitazione posta al piano 1 dello stesso edificio di cui al corpo A, con accesso da Vicolo Castello e ingresso al primo piano raggiungibile tramite scala esterna.

Composta da al piano primo ingresso su soggiorno/cucina, ripostiglio, disimpegno, camera singola con balcone, bagno, e camera matrimoniale con balcone che percorre il perimetro del fabbricato sino all'ingresso; al piano S1 locale cantina (allegato n.15). Si evidenzia che tramite la scala esterna si può raggiungere la copertura del corpo di fabbrica adibito a box, la quale copertura viene utilizzata come terrazzo e sul quale sorge una tettoia.

Fa parte dell'unità anche la lavanderia e il locale caldaia in comune in corpo separato.

Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED]

Pignoramento:

[REDACTED]

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

[REDACTED]

Descrizione:**Comune di Cocquio Trevisago (VA)**

Abitazione di tipo economico: fg. 08 Mapp. 6398 sub 1 - Cat A/3, classe 5, consistenza vani 5,5 – sup. catastale totale 143 mq – totale escluse aree scoperte 118 mq- rendita € 340,86 – VICOLO CASTELLO n. 10 Piano S1 - T-1;

Dati derivanti da:

-in data 14/06/1988: VARIAZIONE del 14/06/1988 in atti dal 01/08/1994 FRAZIONAMENTO E AMPLIAMENTO (n. 69.900/1988);

-in data 09/11/1996: VARIAZIONE del 09/11/1996 in atti dal 09/11/1996 AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE (n. B01098.1/1996);

-in data 30/06/2005: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 30/06/2005 Pratica n. VA0154222 in atti dal 30/06/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 15328.1/2005);

-in data 30/07/2009: Variazione del 03/07/2009 Pratica n. VA0211894 in atti

dal 03/07/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 28852.1/2009);

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

affaccio su corte comune, affaccio su giardino mapp.3930, affaccio su altra unità mapp.2875, altra unità in aderenza mapp.2873 e 2870.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (12.06.2025) l'immobile in oggetto è risultato parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU protocollo n. B1098 del 09/11/1996; nei locali l'altezza principale è di mt. 3,15 come riportato (allegato n.15).

Identificativo corpo: C.

Box auto [C/6] sito in Vicolo Castello n.10 – Cocquio Trevisago (VA) -21034

Unità immobiliari n.03 box auto con ingresso da Vicolo Castello, unità disposte al piano terra in corpo separato, collegato con il corpo A e B dalla scala esterna.

Composte al piano terra da tre locali box auto, di cui uno con annesso piccolo ripostiglio (allegato n.15) e dalle parti comuni, lavanderia, disimpegno e locale caldaia.

Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED]

Pignoramento:

[REDACTED] a favore di Aurelia SPV S.R.L. e per essa mandataria con rappresentanza GARDANT LIBERTY SERVICING S.p.A.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

[REDACTED]

Descrizione:

Comune di Cocquio Trevisago

-Sez. urb. CO Fg. 08 **Mapp. 3930 sub 3** - Cat C/6, - zona cens. -- classe 3, consistenza mq.11- sup. catastale totale 13 mq. - rendita € 13,63 – VICOLO CASTELLO n. 10 Piano T;

-Sez. urb. CO Fg. 08 **Mapp. 3930 sub 2** - Cat C/6, - zona cens. -- classe 3, consistenza mq.11- sup. catastale totale 13 mq. - rendita € 13,63 – VICOLO CASTELLO n. snc Piano T;

-Sez. urb. CO Fg. 08 **Mapp. 3930 sub 4** - Cat C/6, - zona cens. -- classe

3, consistenza mq.13- sup. catastale totale 16 mq. - rendita € 16,11-
VICOLO CASTELLO n. 10 Piano T.

Dati derivanti da:

per il mapp. 3930 sub.3:

- o **in data 21/06/1988:** VARIAZIONE del 21/06/1988 in atti dal 01/08/1994 VARIAZIONE (n. 74.900/1988);
- o **in data 05/07/2005:** VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 05/07/2005 Pratica n. VA0158125 in atti dal 05/07/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.15851.1/2005);

per il mapp. 3930 sub.2:

- o **in data 21/06/1988:** VARIAZIONE del 21/06/1988 in atti dal 01/08/1994 VARIAZIONE (n. 74.900/1988);
- o **in data 05/07/2005:** VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 05/07/2005 Pratica n. VA0158103 in atti dal 05/07/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.15849.1/2005);

per il mapp. 3930 sub.4:

- o **in data 21/06/1988:** VARIAZIONE del 21/06/1988 in atti dal 01/08/1994 VARIAZIONE (n. 74.900/1988);
- o **in data 05/07/2005:** VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 05/07/2005 Pratica n. VA0158133 in atti dal 05/07/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.15852.1/2005).

Coerenze dei box da nord come da scheda:

per il mapp. 3930 sub.3: mapp.3930 sub.2, altra unità corridoio comune, mapp.3930 sub.4, corte comune;

per il mapp. 3930 sub.2: mapp.3930, altra unità lavanderia comune, mapp.3930 sub.3, corte comune;

per il mapp. 3930 sub.4: mapp.3930 sub.3, altra unità corridoio comune, ripostiglio stessa unità e scala, corte comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (12.06.2025) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alle ultime schede catastali in atti al NCEU, protocollo n. prot. n. 000000074 del 21/06/1988; nei locali l'altezza principale rilevata è di mt.2,25 riportati (allegato n.15).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona periferica della città, il Vicolo Castello è ubicato in frazione Sant'Andrea, quartiere residenziale di Cocquio Trevisago di discreta appetibilità, in vicinanza della Chiesa di Sant'Andrea, caratterizzata da un'edilizia di tipo civile/economica, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico, sita a circa 12 Km. dal capoluogo Varese. Poco distante dal parcheggio pubblico libero, nelle vicinanze vi sono alcuni bar, ristoranti, scuole e ufficio postale e diverse attività di commercio, data la vicinanza con

il Centro Commerciale di Cocquio Trevisago.

Area urbanistica:

a traffico locale con buona possibilità di parcheggio (data la vicinanza con il Centro Commerciale di Cocquio Trevisago).

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 ovvero linea ferroviaria, Stazione di Cocquio Trevisago, e linee trasporto autobus Autolinee Varesine.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, presenza di scuole e servizi alla persona, Poste, possibilità di parcheggio libero.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto UNICO

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 12/06/2025 alle ore 11.00 a seguito di contatti telefonici e via mail con il Custode Giudiziario nominato che ha provveduto ad avvisare gli esecutati.

Alla data del sopralluogo, alla presenza del Sig. [REDACTED] (incaricato da GIVG) e delle figlie degli esecutati, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico (allegato n.07).

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato da persone.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, con riscontro alla data del 13/08/2025 **non risultano contratti di locazione in essere** (allegato n.08).
- In data 04/08/2025 la sottoscritta CTU ha richiesto all'Ufficio anagrafe del Comune di Cocquio Trevisago di rilasciare il certificato storico di residenza intestato a [REDACTED] figlia degli esecutati, occupante l'immobile al piano primo (allegato n.10); nella medesima sede è stato richiesto anche di rilasciare il certificato storico di residenza di altri eventuali occupanti, e in data 06/08/2025 sono stati rilasciati i relativi certificati (allegato n.11).

(all. 16: Verbale di sopralluogo; all.08, ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti; all.11 certificati di residenza.)

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 alla data del 23.06.2025 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:

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:

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di cambiali **Iscritta a Varese in data 18/01/2022 ai nn. 92/646**, atto del 10/01/2022 rep. 560/497 a rogito Notaio Dott. Romano Paolo, a favore del

[REDACTED]

Importo capitale € 97.000,00

Importo complessivo € -

Tasso interesse annuo -

Durata anni -

A margine della nota sono presenti ulteriori informazioni riportate nella sezione D (si veda **allegato n.17**).

- ✓ **Ipoteca della riscossione- legale**: iscritta a Varese in data **29/04/2024 ai nn. 1208/8298** costituita con ruolo in data **29/04/2024 n. 4900/11724** a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma (RM) cf. 13756881002 a carico

[REDACTED]

Importo capitale: € 40.491,14

Importo complessivo: € 80.982,28

Tasso interesse annuo: --%

Spese: € --

A margine della nota sono presenti ulteriori informazioni riportate nella sezione D (si veda **allegato n.18**).

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento**: - Atto di Pignoramento Immobiliare del **10.03.2025** rep. 662 **trascritto a Varese il 02.04.2025 ai nn. 4612/6247** promosso da AURELIA SPV SRL c.f. 155 028 61006 contro gli esecutati

[REDACTED]
[REDACTED] correttamente identificati.

Pignoramento eseguito per la somma di euro 200.572,44 come riportato nell'atto di pignoramento.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali
Nessuna dai RR.II

(all. 17,18: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto UNICO

Spese scadute:

non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile, tranne per il corpo C che è accessibile in quanto trattasi di box auto a livello del piano terra, senza dislivelli sul lato verso la corte comune.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

Gli immobili oggetto della presente, con impianto di riscaldamento comune per le due unità abitative (unica caldaia), con unità dotate di elementi radianti, sono risultati non dotati (a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale) al momento del sopralluogo, di Attestato di Prestazione Energetica.

Si stimano in **euro 300,00** i costi per la redazione dell'Attestazione della prestazione energetica per ciascuna unità abiativa (mapp.6398 sub.1 e mapp.2864 sub.3)

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed 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.

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 23.06.2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta agli esecutati sig. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] con atto di compravendita del 23/09/1988 Numero di repertorio 21971 Notaio FRANCO

ZITO Sede GAVIRATE (VA), trascritto a Varese in data 19/10/1988 nn. 9511/12850.

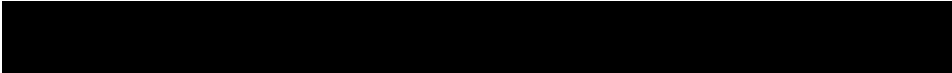


Prezzo Convenuto: Lire 98.000.000

Si rimanda al titolo **allegato n.02** per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. 2: copia atto di provenienza reperita dalla scrivente presso la conservatoria dei RRll estratta dalla scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

o




come da **atto di compravendita** del 23/09/1988 Numero di repertorio 21971 Notaio FRANCO ZITO Sede GAVIRATE (VA), **trascritto a Varese in data 19/10/1988 nn. 9511/12850**, la **quota di ½ ciascuno** per l'intero di proprietà dei predetti immobili, già identificati Cocquio Trevisago Foglio 15 mapp. 2874 sub.3, mapp.2874 sub.4 graff. mapp. 3180 e mapp.3930 sub.1, mapp.3930 sub.2, mapp.3930 sub.3, mapp.3930 sub.4, e mapp.3930 ai terreni.

(All: da relazione notarile allegata al fascicolo)

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Cocquio Trevisago in data 29 giugno 2025 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto e richiesta di CDU.

In data 14.08.2025 la sottoscritta ha ottenuto via pec il Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato n.06**) e in data 13.08.2025 ha potuto visionare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cocquio Trevisago le seguenti pratiche edilizie, le sole presenti agli atti:

- **Nulla Osta** del 11/11/1972 pratica **n.164** per la costruzione di scala esterna;
- **Nulla Osta** del 02/01/1973 pratica **n.215/72** per la sistemazione di piccolo fabbricato adibito a ripostigli;
- **Nulla Osta** del 23/02/1973 pratica **n.14** per la sistemazione di piccolo fabbricato ad uso ripostigli, modifica alcuni vani, e costruzione tratti di recinzione;
- **Nulla Osta** del 13/02/1974 pratica **n.5** per rifacimento del tetto e costruzione balconata.

Si riporta che alla data della presente gli uffici preposti non hanno reperito il **certificato di agibilità**.

(**allegato n.05**: **istanza accesso atti edilizi**, **Nulla Osta con tipi grafici allegati**)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (12.06.2025) l'immobile in oggetto è risultato parzialmente corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU, protocollo n. 000000069 del 14/06/1988; nei locali l'altezza principale rilevata è di mt. 2,80 contro i mt.3,10 riportati.

Gli immobili oggetto della presente, risultano, come da Certificato di Destinazione Urbanistica, secondo il P.G.T. del Comune di Comune di Cocquio Trevisago, approvato con D.C.C. n.12 del 03.06.2014, i mappali **2870, 2873, 6398** sono così classificati così come da CDU (allegato n.10):

- **fg.08 mapp.2870:** parte in ambito residenziale esistente o di completamento a media densità, nel dettaglio disciplinato dall'art.37 delle NTA del Piano delle Regole; parte in ambito del centro storico, nel dettaglio disciplinato dall'art.29 delle NTA del Piano delle Regole; risulta inoltre un **vincolo** in quanto in parte area a rischio archeologico, riferimento art. 75.6 delle NTA del PdR;

- **fg.08 mapp.2873, 6398:** in ambito residenziale esistente o di completamento a media densità, nel dettaglio disciplinato dall'art.37 delle NTA del PdR.

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato residenziale disposto su due livelli fuori terra di tipologia civile risalente agli inizi di metà degli anni '50.

Unità immobiliare abitazione posta al piano T raggiungibile da portoncino d'ingresso pedonale di Vicolo Castello n.10 (indicato civico n.7 in sede) raggiungibile attraversando Vicolo Castello, accesso pedonale e carroio, sia attraverso il porticato comune, solo accesso pedonale.

Composta da, al momento del sopralluogo, al piano terra ingresso, un bagno, cucina/soggiorno, balcone, una camera matrimoniale, piccola porzione di terreno e una camera con bagno con accesso indipendente. Fa parte dell'unità anche la lavanderia e il locale caldaia in comune con l'altra unità abitativa.

L'unità in oggetto, di tipo civile economico con materiali e finiture di **buona** qualità, è posta al piano T con affaccio verso, da Nord in senso orario, corte comune e mapp.3930, mapp.3930, mapp.3736 e 2875, portico comune e mapp.2873.

H. interna principale mt. 2,80 circa.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 116,90 circa. Superficie lorda reale complessiva di circa mq 131,00.

Caratteristiche descrittive corpo A:

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

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

Premessa: con rimando alla presenza e funzionalità degli impianti, la sottoscritta CTU esprime 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.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Rasati e tinteggiati.
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate e tinteggiate
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle, sino ad H. 1,50 mt. circa Ubicazione: bagni e cucina condizione: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: laminato con zoccolini Condizioni: discrete
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in pvc (ribalta) con zanzariere condizioni: buone protezione: persiane doppia anta in alluminio condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno. condizioni: buone
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino in legno a doppio battente con pannello in vetro condizioni: sufficiente
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia verifica. Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina, apparecchi sanitari, lavatrice
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	presente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: centralizzata Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato con elementi radianti. condizioni: discrete Certificazioni: non rinvenute, da verificare
<i>Allarme (impianto):</i>	Assente
<i>TV:</i>	centralizzato
<i>Citofono (impianto):</i>	assente
<i>Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	intonaco e tinteggiatura condizioni: sufficienti , alcune parti ammalorate
<i>Atrio e parti comuni (componente edilizia):</i>	intonacate e tinteggiate condizioni: sufficienti

Portone di ingresso:	tipologia e materiale: portone in legno a doppio battente con pannello in vetro. condizioni: sufficienti
Portineria	<u>assente</u>
Ascensore (impianto):	<u>assente</u>
<u>Stato di conservazione interna del bene:</u>	<u>buona</u>
<u>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</u>	<u>discreta</u>

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 <u>Circa mq.</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa mq.
Abitazione p.T	Sup. lorda di pavimento	114,00	100%	114,00
balcone	Sup. lorda di pavimento	6,00	30%	1,80
Area pertinenziale	Sup. lorda di pavimento	11,00	10%	1,10
TOTALE		131,00		116,90 Arrotondata 117,00

Identificativo corpo: B

Alla data del sopralluogo (12.05.2025) l'immobile in oggetto è risultato parzialmente corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU, protocollo n. B1098 del 09/11/1996; nei locali principali l'altezza è di mt. 3,15 circa come riportato.

Gli immobili oggetto della presente, risultano, come da Certificato di Destinazione Urbanistica, secondo il P.G.T. del Comune di Cocquio Trevisago, approvato con D.C.C. n.12 del 03.06.2014, i mappali **2870, 2873, 6398** sono così classificati così come da CDU (allegato n.10):

- **fg.08 mapp.2870:** parte in ambito residenziale esistente o di completamento a media densità, nel dettaglio disciplinato dall'art.37 delle NTA del Piano delle

Regole; parte in ambito del centro storico, nel dettaglio disciplinato dall'art.29 delle NTA del Piano delle Regole; risulta inoltre un **vincolo** in quanto in parte area a rischio archeologico, riferimento art. 75.6 delle NTA del PdR;

- **fg.08 mapp.2873, 6398**: in ambito residenziale esistente o di completamento a media densità, nel dettaglio disciplinato dall'art.37 delle NTA del PdR.

Descrizione: di cui al punto B

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato residenziale disposto su due livelli fuori terra di tipologia civile risalente agli inizi di metà degli anni '50.

Unità immobiliare abitazione posta al piano 1 dello stesso edificio di cui al corpo A, con accesso da Vicolo Castello e ingresso al primo piano raggiungibile tramite scala esterna.

Composta da, al momento del sopralluogo, al piano primo ingresso su soggiorno/cucina, ripostiglio, disimpegno, camera singola con balcone, bagno, e camera matrimoniale con balcone che percorre il perimetro del fabbricato sino all'ingresso; al piano S1 locale cantina (allegato n.15). Si evidenzia che tramite la scala esterna si può raggiungere la copertura del corpo di fabbrica adibito a box, il quale viene utilizzato come terrazzo e sul quale sorge un portico.

Fa parte dell'unità anche la lavanderia e il locale caldaia in comune con l'altra unità e il giardino esclusivo pertinenziale.

L'unità in oggetto, di tipo civile economico con materiali e finiture di **buone** qualità, è posta al piano 1 con, da Nord in senso orario, affaccio su corte comune, affaccio su giardino mapp.3930, affaccio su un'altra unità mapp.2875, altra unità in aderenza mapp.2873 e 2870.

H. interna principale mt. 3,15 circa.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 137,03 circa.
Superficie lorda reale complessiva di circa mq 273,00.

Caratteristiche descrittive corpo B:

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

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

Premessa: con rimando alla presenza e funzionalità degli impianti, la sottoscritta CTU esprime 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.

Plafoni (componente edilizia):	Rasati e tinteggiati
Pareti (interne):	Intonacate e tinteggiate
Rivestimento (componente edilizia):	Rivestimento per zona cottura e per il bagno in piastrelle ceramica Ubicazione: bagno e cucina condizione: buona
Pavim. Interna	materiale: laminato con zoccolini Condizioni: buona
Infissi esterni:	tipologia: serramenti a battente in legno condizioni: discrete protezione: doppia anta persiana in legno condizioni: sufficiente
Infissi interni:	tipologia: a battente in legno condizioni: buone
Porte di primo ingresso:	tipologia e materiale: portoncino di sicurezza. condizioni: buone
Impianti: Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia verifica. Certificazioni: non rinvenute
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina, apparecchi sanitari, lavatrice
Aria/Condizionata (impianto):	presente
Acqua calda sanitaria (impianto):	tipologia: centralizzata Certificazioni: non rinvenute
Termico (impianto):	tipologia: centralizzato con elementi radianti condizioni: discrete Certificazioni: non rinvenute, da verificare
Allarme (impianto):	Assente
TV:	centralizzato
Citofono (impianto):	assente
Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):	intonaco e tinteggiatura, con alcune parti ammalorate condizioni: sufficienti
Atrio e parti comuni (componente edilizia):	intonacate e tinteggiate condizioni: sufficienti
Portone di ingresso:	tipologia e materiale: portoncino di sicurezza condizioni: buone
Portineria	<u>assente</u>
Ascensore (impianto):	<u>assente</u>
<u>Stato di conservazione interna del bene:</u>	<u>buona</u>
<u>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</u>	<u>discreto</u>



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 <u>Circa mq.</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa mq.
Abitazione p.1	Sup. lorda di pavimento	114,00	100%	114,00
Balcone	Sup. lorda di pavimento	26,00	30%	7,80
cantina	Sup. lorda di pavimento	15,00	25%	3,75
Giardino (sup.tot.118 mq)	Sup. lorda di pavimento	114,00	10%	11,40
Giardino	Sup. lorda di pavimento	4,00	2%	0,08
TOTALE		273,00		137,03 Arrotondata 137,00

N.B.: tenendo conto di quanto indicato nella relazione del tecnico comunale (allegato n.05 A) le superfici di terrazzo e tettoia non vengono considerate.

Identificativo corpo: C

Alla data del sopralluogo (12.06.2025) l'immobile in oggetto è risultato parzialmente corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Alla data del sopralluogo gli immobili sono risultati corrispondenti alle ultime schede catastali in atti al NCEU presentate in data 21.06.1988 prot. n. 000000074; nei locali principali l'altezza è di mt. 2,10 circa contro i mt.2,25 come riportato.

Gli immobili oggetto della presente, risultano, come da Certificato di Destinazione Urbanistica, secondo il P.G.T. del Comune di Comune di Cocquio Trevisago, approvato con D.C.C. n.12 del 03.06.2014, riferito al mappale **3930** è così classificato così come da CDU (allegato n.06):

- **fg.08 mapp.3930:** in ambito residenziale esistente o di completamento a media densità, nel dettaglio disciplinato dall'art.37 delle NTA del PdR.

Descrizione: di cui al punto C

Le unità in oggetto sono parte di un fabbricato residenziale disposto su due livelli fuori terra di tipologia civile risalente agli inizi di metà degli anni '50, in particolare la porzione di edificio separato dalle unità abitative ma contiguo alle stesse ad uso box auto.

Unità immobiliari n.03 box auto (di cui una con piccolo ripostiglio) con

ingresso da Vicolo Castello, unità disposte al piano terra in corpo separato, collegato con il corpo A e B dalla scala esterna.

Le unità in oggetto, n.03 box auto singoli contigui con materiali e finiture di **sufficiente** qualità, sono poste al piano T con affaccio verso la corte comune, ciascuna con basculante per accesso carraio; risultano collegati sul retro alla parte comune delle due abitazioni, ovvero locale lavanderia e locale caldaia.

H. interna mt. 2,10 circa.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 20,25 circa.
Superficie lorda reale complessiva di circa mq 42,00.

Caratteristiche descrittive corpo C:

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

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

Premessa: con rimando alla presenza e funzionalità degli impianti, la sottoscritta CTU esprime 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

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Rasati e tinteggiati
<i>Pareti (interne):</i>	Intonacate e tinteggiate
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Nessuno Ubicazione: = condizione: =
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica/klinker Condizioni: discrete
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: basculanti in metallo (una non funzionante), serramenti in metallo condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: porte in metallo. condizioni: sufficienti.
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: basculanti in metallo. condizioni: sufficienti.
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia in parte e in parte a vista condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia verifica. Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: assente alimentazione: =
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	assente

Acqua calda sanitaria (impianto):	tipologia: assente Certificazioni: =
Termico (impianto):	tipologia: assente condizioni: = Certificazioni: =
Allarme (impianto): TV: Citofono (impianto):	Assente assente assente
Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):	intonaco e tinteggiatura condizioni: sufficienti
Atrio e parti comuni (componente edilizia):	intonacate e tinteggiate condizioni: sufficienti
Portone di ingresso:	tipologia: - condizioni: -
Portineria	<u>assente</u>
Ascensore (impianto):	<u>assente</u>
<u>Stato di conservazione interna del bene:</u>	<u>sufficiente</u>
<u>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</u>	<u>sufficiente</u>

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 <u>Circa mq.</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa mq.
Box auto	Sup. lorda di pavimento	13,00	50%	6,50
Box auto	Sup. lorda di pavimento	13,00	50%	6,50
Box auto	Sup. lorda di pavimento	13,00	50%	6,50
Ripostiglio	Sup. lorda di pavimento	3,00	25%	0,75
TOTALE		42,00		20,25 Arrotondata 20,25

Di seguito si valorizza la porzione di edificio esistente destinata a parte comune (lavanderia, disimpegno e locale caldaia ubicati nel corpo box auto):

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda Circa mq.	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa mq.
Parti comuni	Sup. lorda di pavimento	20,00	25%	5,00
TOTALE		20,00		5,00 Arrotondata 5,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, 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 microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2024 – Camera di Commercio (*unità abitative in buono stato da un min 800 €/mq a un max 1.100 €/mq; box da un min €/unità 8.000 a un max €/unità 12.000*);
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 2° semestre 2024 (*fascia centrale, codice zona D1, microzona 1, destinazione residenziale, tipologia abitazioni civili, stato conservativo normale, valore mercato da €/mq 1.050 a 1.300; tipologia box, stato conservativo normale, valore mercato da €/mq 590 a 700*).

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

Valutazione corpi: Lotto UNICO**Corpo A**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile [A3]	117,00	€ 1.050,00	€ 122.850,00
TOTALE	117,00	€ 1.050,00	€ 122.850,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 122.850,00
Valore corpo	€ 122.850,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 122.850,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 122.850,00

Corpo B

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile [A3]	137,00	€ 1.000,00	€ 137.000,00
TOTALE	137,00	€ 1.000,00	€ 137.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 137.000,00
Valore corpo	€ 137.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 137.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 137.000,00

Corpo C

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box auto [C6]	20,25	€ 1.000,00	€ 20.250,00
Parti comuni	5,00	€ 1.000,00	€ 5.000,00
TOTALE	25,25	€ 1.000,00	€ 25.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 25.250,00
Valore corpo	€ 25.250,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 25.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 25.250,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	117,00	€ 122.850,00	€ 122.850,00
B	Abitazione	137,00	€ 137.000,00	€ 137.000,00
C	Box e parti comuni	25,25	€ 25.250,00	€ 25.250,00
				Totale € 285.100,00

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 <u>5%</u> 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:	- € 14.255,00
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: (opere/sanatoria €4.640 + certificazione APE €600)	- € 5.240,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Pendenze Condominiali:	€ 0,00

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 265.605,00 <u>Arrot. € 266.000,00</u>
---	---

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:	€ 0,00
---	--------

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<u>€ 266.000,00</u>
---	----------------------------

J) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

Il pignoramento è sull'intera quota di proprietà degli Esecutati e i beni per loro natura e conformazione sono più favorevolmente alienabili come lotto unico ovvero **lotto UNICO** costituito da corpo A, corpo B, corpo C ovvero n.02 abitazioni con cantina e n.03 box auto.

K) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;

Si veda **allegato n.7** – Relazione fotografica.

L) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al Giudice dell'Esecuzione tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'Esperto, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'Esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al Giudice dell'Esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del Giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

Il rapporto di valutazione immobiliare e i relativi allegati sono stati depositati in data 31/10/2025, entro i 30 giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 10/12/2025.

M) entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

Copia del rapporto di valutazione immobiliare è stato inviato agli Esecutati tramite posta elettronica, ai creditori tramite posta ordinaria raccomandata con RR e posta elettronica certificata, al Procedente via posta elettronica certificata (**allegato n.19**).

N) nel caso in cui l'Esperto perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, proseguire le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, salvo richiesta immediata di istruzioni al Giudice dell'Esecuzione per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal Giudice dell'Esecuzione; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;

La sottoscritta C.T.U. nel corso delle operazioni di stima non ha ricevuto richieste di sospensione delle stesse né da parte del debitore né da parte del creditore.

O) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e, comunque, eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Viene prodotta una copia della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008) (**allegato n.20**)

P) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, Il comma, c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno

dell'Ufficio del Processo). Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra l'Esperto e Custode.

La sottoscritta C.T.U. geom. Saura Farano in collaborazione con il Custode Sig. [REDACTED] dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (G.I.V.G.), ha provveduto alla compilazione della check list che si allega al presente rapporto di valutazione (allegato n.21).

Si allega anche un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (allegato n.22).

Q) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

Elenco della documentazione allegata:

allegato n.1	Visure catastali
allegato n.2	Atto provenienza
allegato n.3	Nota trascrizione provenienza
allegato n.4	Certificato storico residenza e stato di famiglia
allegato n.5	Pratiche edilizie
Allegato n.5A	Relazione tecnico comunale
allegato n.6	CDU
allegato n.7	Documentazione fotografica
allegato n.8	Verifica contratti AE
allegato n.9	Verifica cancelleria civile
allegato n.10	Richiesta certificati altri occupanti
allegato n.11	Certificati residenza altri occupanti
allegato n.12	Elenco note conservatoria
allegato n.13	Verifica cancelleria matrimoniale
allegato n.14	Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
allegato n.15	Schede catastali
allegato n.16	Verbale di sopralluogo
allegato n.17	Nota iscrizione ipoteca volontaria
allegato n.18	Nota iscrizione ipoteca legale
allegato n.19	Invio alle parti
allegato n.20	Copia rapporto valutativo_GU 47/2008
allegato n.21	Check list
allegato n.22	Elenco identificativi catastali

R) partecipare all'udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal Giudice dell'Esecuzione;

La sottoscritta C.T.U. geom. Saura Farano sarà presente all'udienza del 10.12.2025 ore 10,30. 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.

Cocquio Trevisago, 31.10.2025

In fede
Il CTU
geom. Saura Farano

