

Geom. Paola
Zarantonello
Via Labiena, 78
21014 – Laveno
Mombello
Tel.: 0332.668978
paola@centroelab.it

TRIBUNALE DI VARESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. N.173/2023

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa D'ANGELO FLAMINIA

Procedura esecutiva immobiliare promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

INTEGRAZIONE A REALAZIONE TECNICA

La sottoscritta, [REDACTED] nominata esperto estimatore nella
procedura in epigrafe, ad integrazione della relazione tecnica depositata in
data 11/11/2024, comunica quanto segue.

1) al punto 7.1 del Lotto 001 e Lotto 002 i costi quantificati per Ripristino
dei luoghi e/o Sanatoria devono così intendersi:

- **Lotto 001** €6.000,00 complessivi, di cui €5.500,00 per
sanatoria/ripristino dei luoghi + €500,00 quale quota 50% in carico al Lotto
001 per eliminazione/tamponamento porta di collegamento con unità
adiacente (particella 17 sub.526);

- **Lotto 002** €5.000,00 complessivi, di cui €4.500,00 per
sanatoria/ripristino dei luoghi + €500,00 quale quota 50% in carico al Lotto
002 per eliminazione/tamponamento porta di collegamento con unità
adiacente (particella 17 sub.525).



2) al punto 5 (altre informazioni per l'acquirente) per il Lotto 001 e Lotto 002 le spese condominiali medie annue devono così intendersi:

- **Lotto 001** €.300,00 circa

- **Lotto 002** €.300,00 circa

3) al punto 3 (stato di possesso) dei Lotti 001 - 002 - 003 - 004 si rettifica quanto indicato, ovvero sui luoghi era presente il signor [REDACTED]

[REDACTED] (come rilevato da Verbale di sopralluogo fornito dal Custode Giudiziario in data 15/11/2024) e non il [REDACTED]

Con osservanza.

Laveno Mombello, li 18-11- 2024



Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **173/2023**

Giudice Delle Esecuzioni: **DOTT.SSA FLAMINIA D'ANGELO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Lotto 002 – Lotto 003 – Lotto 004

**Due unità ad uso ufficio e due posti auto scoperti, in Cocquio
Trevisago Contrada Conti Coco n.8 / Quota di enti comuni, di
terreno e area urbana**

Esperto alla stima: [REDACTED]

Email: [REDACTED]

Pec: [REDACTED]



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Contrada Conti Coco n.8 – **Cocquio Trevisago**

Lotto: 001

Categoria: Fabbricati

Dati Catastali: fabbricati Sez.CO foglio 9, particella 17, sub. 525 graffato 3240 sub.507

Dati Catastali

Bene: Contrada Conti Coco n.8 – **Cocquio Trevisago**

Lotto 002

Categoria: Fabbricati

Dati Catastali: fabbricato Sez.CO fg.9, particella 17 sub.526

Dati Catastali

Bene: Contrada Conti Coco n.8 – **Cocquio Trevisago**

Lotto 003

Categoria: Fabbricati

Dati Catastali: fabbricato Sez.CO fg.9, particella 6075 sub.503

Dati Catastali

Bene: Contrada Conti Coco n.8 – **Cocquio Trevisago**

Lotto 004

Categoria: Fabbricati

Dati Catastali: fabbricato Sez.CO fg.9, particella 6075 sub.504

Dati Catastali

Bene: Contrada Conti Coco n.8 – **Cocquio Trevisago**

ENTE COMUNE

Categoria: Fabbricati

Dati Catastali: fabbricato Sez. CO foglio 9 particella 17 sub.523

Dati Catastali

Bene: Contrada Conti Coco n.8 – **Cocquio Trevisago**

AREA URBANA

Categoria: Fabbricati

Dati Catastali: fabbricato Sez. CO foglio 9 particella 6072

Dati Catastali

Bene: terreno – **Cocquio Trevisago**

TERRENO

Categoria: Terreni

Dati Catastali: terreno Sez. COCQUIO foglio 9 particella 6074

2. Possesso

Bene: Contrada Conti Coco n.8 – **Cocquio Trevisago**

Lotto: 001

Possesso: libero al momento del sopralluogo



Possesso

Bene: Contrada Conti Coco n.8 – **Cocquio Trevisago**
Lotto 002

Possesso: libero al momento del sopralluogo

Possesso

Bene: Contrada Conti Coco n.8 – **Cocquio Trevisago**
Lotto: 003

Possesso: libero al momento del sopralluogo

Possesso

Bene: Contrada Conti Coco n.8 – **Cocquio Trevisago**
Lotto: 004

Possesso: libero al momento del sopralluogo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Contrada Conti Coco n.8 – **Cocquio Trevisago**
Lotto: 001

Accessibilità: no

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Contrada Conti Coco n.8 – **Cocquio Trevisago**
Lotto 002

Accessibilità: no

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Contrada Conti Coco n.8 – **Cocquio Trevisago**
Lotto 003

Accessibilità: no

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Contrada Conti Coco n.8 – **Cocquio Trevisago**
Lotto 004

Accessibilità: no

4. Creditori Iscritti

Bene: Contrada Conti Coco n.8 – **Cocquio Trevisago**
Lotto: 001

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori Iscritti non intervenuti: [REDACTED]

Creditori Iscritti

Bene: Contrada Conti Coco n.8 – **Cocquio Trevisago**
Lotto: 002



Creditore Procedente: [REDACTED]
Creditori Iscritti non intervenuti: [REDACTED]

Creditori Iscritti

Bene: Contrada Conti Coco n.8 – Cocquio Trevisago
Lotto: 003

Creditore Procedente: [REDACTED]
Creditori Iscritti non intervenuti: [REDACTED]

Creditori Iscritti

Bene: Contrada Conti Coco n.8 – Cocquio Trevisago
Lotto: 004

Creditore Procedente: [REDACTED]
Creditori Iscritti non intervenuti: [REDACTED]

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Contrada Conti Coco n.8 – Cocquio Trevisago
Lotto: 001

Comproprietari non esegutati: Nessuno

Comproprietari non esegutati

Bene: Contrada Conti Coco n.8 – Cocquio Trevisago
Lotto 002

Comproprietari non esegutati: Nessuno

Comproprietari non esegutati

Bene: Contrada Conti Coco n.8 – Cocquio Trevisago
Lotto 003

Comproprietari non esegutati: Nessuno

Comproprietari non esegutati

Bene: Contrada Conti Coco n.8 – Cocquio Trevisago
Lotto 004

Comproprietari non esegutati: Nessuno

Comproprietari non esegutati

Bene: Contrada Conti Coco n.8 – Cocquio Trevisago
AREA URBANA particella 6072 e TERRENO particella 6074

Comproprietari non esegutati: [REDACTED]

[REDACTED]



6. Misure Penali

Beni: Contrada Conti Coco n.8 – **Cocquio Trevisago**
Lotto: 001

Misure Penali: -

Misure Penali

Beni: Contrada Conti Coco n.8 – **Cocquio Trevisago**
Lotto 002

Corpo:

Misure Penali: -

Misure Penali

Beni: Contrada Conti Coco n.8 – **Cocquio Trevisago**
Lotto 003

Corpo:

Misure Penali: -

Misure Penali

Beni: Contrada Conti Coco n.8 – **Cocquio Trevisago**
Lotto 004

Corpo:

Misure Penali: -

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Contrada Conti Coco n.8 – **Cocquio Trevisago**
Lotto: 001

Continuità delle trascrizioni: si

Continuità delle trascrizioni

Bene: Contrada Conti Coco n.8 – **Cocquio Trevisago**
Lotto 002

Continuità delle trascrizioni: si

Continuità delle trascrizioni

Bene: Contrada Conti Coco n.8 – **Cocquio Trevisago**
Lotto 003

Continuità delle trascrizioni: si

Continuità delle trascrizioni

Bene: Contrada Conti Coco n.8 – **Cocquio Trevisago**
Lotto 004

Continuità delle trascrizioni: si



Bene in Cocquio Trevisago
Lotto 001
 Contrada Conti Coco n.8 – Cocquio Trevisago

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

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Unità immobiliare ad uso ufficio facente parte di complesso condominiale denominato "Residenza Ronco". L'edificio è costituito complessivamente da dodici unità immobiliari, di cui nove residenziali e tre ad uso terziario. L'immobile è ubicato nel centro storico e l'accesso avviene da Contrada Conti Coco al civico n.8.

Identificativo

Ufficio (A/10) - sito in Contrada Conti Coco n.8 – Cocquio Trevisago

Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano terra di edificio condominiale. Internamente gli spazi sono costituiti da locali ad uso ufficio/studio, disimpegno, bagno. L'accesso avviene da Contrada Conti Coco al n.8. Buono lo stato di manutenzione.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED]

(iscritta alla C.C.I.A.A. di Varese [REDACTED] visura camerale allegata all.B)

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

[REDACTED]

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

- [REDACTED]

Descrizione:

Comune di Cocquio Trevisago

Sez.CO Fg. 9, Particella 17 sub.525 graffato particella 3240 sub.507 Cat.A/10
 zona cens.- **cl.1** consistenza vani 2,5 – sup. catastale totale 68 mq, rendita
 €.451,90 – CONTRADA CONTI COCO n.8 piano T

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 06/11/2009 Pratica n.VA0352922 atti dal 06/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.53166.1/2009)
- Variazione della destinazione del 11/11/2008 Pratica n.VA0354242 in atti dal



11/11/2008 ABITAZIONE-UFFICIO (n.37029.1/2008)

- Variazione nel classamento del 15/10/2008 Pratica n.VA0319456 in atti dal 15/10/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.35106.1/2008)

- Variazione del 15/10/2007 Pratica n.VA0334063 in atti dal 15/10/2007 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.15013.1/2007)

Coerenze dell'ufficio da nord come da scheda catastale:

strada (Contrada Conti Coco), a.u.i., b.c.n.c. e a.u.i., portico comune e a.u.i..

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (10/06/2024) l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente alla scheda catastale presentata in data 11/11/2008. Rilevata diversa distribuzione degli spazi interni, apertura porta di collegamento con u.i. adiacente (particella 17 sub.526) e apertura nuova finestra su lato ovest.

Previsto Aggiornamento catastale

oooooooo

L'ente comune per il diritto di proprietà in carico al lotto per la quota di **74,970/1000** è identificato al Catasto Fabbricati come segue:

**Comune di Cocquio Trevisago
Sez.CO Fg.9 particella 17 sub.523**

Dati derivati da:

-VARIAZIONE del 15/10/2007 Pratica n.VA0334063 in atti dal 15/10/2007 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.15013.1/2007)

oooooooo

L'area urbana per il diritto di proprietà in carico al lotto per la quota di **1/14** è identificato al Catasto Fabbricati come segue:

**Comune di Cocquio Trevisago
Sez.CO Fg.9 particella 6072 sub.- Cat.F/1 cl.- consistenza 75 mq.**

Dati derivati da:

-COSTITUZIONE del 22/11/2007 Pratica n.VA0382359 in atti dal 22/11/2007 COSTITUZIONE (n.3860.1/2007)

oooooooo

Il terreno per il diritto di proprietà in carico al lotto per la quota di **1/14**



è identificato al Catasto Terreni come segue:

Comune di Cocquio Trevisago - Sezione Cocquio
Fg.9 particella 6074 qualità SEMIN.ARBOR. cl.2 superficie mq.343 R.D. €.2,04
R.A. €.1,15

Dati derivati da:

- Tipo mappale del 12/11/2007 Pratica n.VA0323368 in atti dal 12/11/2007 (n.323368.2/2007)
- Tipo mappale del 12/11/2007 Pratica n.VA0323368 in atti dal 12/11/2007 (n.323368.1/2007)
- Frazionamento del 12/11/2007 Pratica n.VA0323368 in atti dal 12/11/2007 (n.323368.1/2007)
- Frazionamento del 14/12/1979 in atti dal 29/01/1991 GIACOSA GINO (n.349786)
- Impianto meccanografico del 03/12/1984

oooooooo

(All.A: schede catastali estratte dalla scrivente in data 21.05.2024; visura catastale estratta dalla scrivente in data 21.05.2024 e aggiornate in data 08/11/2024, estratto di mappa estratto dalla scrivente in data 08/11/2024.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Centro storico del Comune di Cocquio Trevisago caratterizzato da un'edilizia di tipo residenziale costituita prevalentemente da edifici plurifamiliari di vecchia costruzione disposti su due/tre piani fuori terra.

Area urbanistica:

Contrada Conti Coco è una strada a basso traffico con discreta disponibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

I mezzi di trasporto pubblico disponibili sono: Stazione Ferroviaria e fermata bus a circa km.1. L'ingresso Autostrada si trova a circa km.16.

Servizi offerti dalla zona:

A circa Km.1 il Centro Commerciale, Ufficio Postale, banche, locali di ristorazione e Chiesa Parrocchiale, a circa mt.300 Municipio.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Al sopralluogo del 10 giugno 2024 alle ore 15.00 sui luoghi era presente il signor [REDACTED] che ha consentito l'accesso.

Alla presenza del custode Giudiziario si sono svolte le operazioni peritali.

La scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico e fotografico.



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 08/11/2024 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 Mutuo Fondiario **Iskrita a Varese in data 28/03/2006 ai nn. 7350/1457**, atto del 24/03/2006 rep. n.68343/4817 a rogito [REDACTED] a favore di [REDACTED] sede in Milano c.f. [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto in MILANO, Piazza Ferrari, 10), a carico di: [REDACTED] (per il diritto di proprietà per 1/1)
 Importo capitale €800.000,00
 Importo complessivo € 1.200.000,00
 Tasso interesse annuo 4,02%
 Durata anni 5
 gravante sulla piena proprietà degli immobili:
 NCEU Sez.CO fg.9 particella 17 sub.1
 NCEU Sez.CO fg.9 particella 1467
 NCEU Sez.CO fg.9 particella 17 sub.3
 NCEU Sez.CO fg.9 particella 17 sub.2
 NCT fg.9 particella 4263
 NCT fg.9 particella 4264
 NCT fg.9 particella 1450
 NCT fg.9 particella 3336
 NCT fg.9 particella 3334
 NCT fg.9 particella 4262
 NCT fg.9 particella 3425
 A margine della nota sono presenti annotazioni:
 Vedi nota di iscrizione allegata



- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato **Iscritta a Varese in data 09/03/2007 ai nn. 5606/1315**, atto del 27/02/2007 rep. n.76813/7191 a rogito [REDACTED] con sede in Torino [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto in TORINO, Piazza San Carlo, 156), a carico di: [REDACTED] (per il diritto di proprietà per 1/1)
 Importo capitale €.120.000,00
 Importo complessivo €.180.000,00
 Tasso interesse annuo 4,05%
 Durata anni 30
 gravante sulla piena proprietà degli immobili:
 NCEU Sez.CO fg.9 particella 17 sub.505
 NCEU Sez.CO fg.9 particella 3240 sub.5
 NCEU Sez.CO fg.9 particella 18 sub.2
 NCT fg.9 particella 20
 NCT fg.9 particella 3338
 NCT fg.9 particella 3333
 NCT fg.9 particella 3335
 NCT fg.9 particella 3328
 NCT fg.9 particella 3332
 NCT fg.9 particella 18 sub.7
 NCT fg.9 particella 18 sub.8
 A margine della nota sono presenti annotazioni:
 Vedi nota di iscrizione allegata
- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Varese in data 31/07/2009 ai nn. 14343/3251**, atto del 16/07/2009 rep. n.81099/9268 a rogito [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in Verbania [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto in VERBANIA, Piazza A. Moro, 8), a carico di: [REDACTED]
 Importo capitale €.240.000,00
 Importo complessivo €.432.000,00
 Tasso interesse annuo 3,072%
 Durata anni 10
 gravante sulla piena proprietà degli immobili:
 per il diritto di proprietà per 1/1
 NCEU Sez.CO fg.9 particella 17 sub.525 graffato 3240 sub.507
 NCEU Sez.CO fg.9 particella 17 sub.526
 NCEU Sez.CO fg.9 particella 6075 sub.503
 NCEU Sez.CO fg.9 particella 6075 sub.504
 ed a carico di [REDACTED]
 per i diritti pari a 145,410/1000 di piena proprietà sull'immobile:
 NCEU Sez.CO fg.9 particella 17 sub.523
 ed a carico di [REDACTED]
 per i diritti pari a 2/14 di piena proprietà sugli immobili:



NCEU Sez.CO fg.9 particella 6072
 NCT fg.9 particella 6072
 NCT fg.9 particella 6074
 A margine della nota sono presenti annotazioni:
 Vedi nota di iscrizione allegata

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare Tribunale di Varese del 10/10/2023 rep. 2883 **trascritto a Varese il 06/11/2023 ai nn. 21884/15700** a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] con sede in Napoli C.F.
 [REDACTED] con sede in Varese C.F.
 [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 gravante sugli immobili:
 NCEU Sez.CO fg.9 particella 17 sub.525 graffato 3240 sub.507
 NCEU Sez.CO fg.9 particella 17 sub.526
 NCEU Sez.CO fg.9 particella 6075 sub.503
 NCEU Sez.CO fg.9 particella 6075 sub.504
 ed a carico di [REDACTED]
 per i diritti pari a 145,410/1000 di piena proprietà sull'immobile:
 NCEU Sez.CO fg.9 particella 17 sub.523
 ed a carico di [REDACTED]
 per i diritti pari a 2/14 di piena proprietà sugli immobili:
 NCEU Sez.CO fg.9 particella 6072
 NCT fg.9 particella 6074
 A margine della nota sono presenti annotazioni:
 Vedi nota allegata

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuato dalla scrivente

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all.A: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 08/11/2024;

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

La scrivente ha provveduto a richiedere all'Amministratore Condominiale la posizione debitoria per l'immobile in oggetto.

Si riporta quanto comunicato dall'Amministratore in data 27/06/2024:

alla data odierna, la società [REDACTED] presenta la seguente situazione:

- **mappale 17 sub. 525:**
 totale da versare alla data odierna € 542,34 di cui € 124,79 riferiti alla



gestione 2023. Versati € 250,00 – scaduti € 292,34.

In scadenza entro il 31/12/2024 € 417,67

(all.B: Dichiarazione Amministratore Condominiale; e Regolamento Condominiale)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no (salvo adeguamenti)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna. Per maggiori informazioni si rimanda al Regolamento Condominiale allegato.

Attestazione Prestazione Energetica:

per l'immobile oggetto della presente, la ricerca effettuata con i dati catastali ha dato esito negativo.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Nessuna

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 08/11/2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari particella 17 sub.525 graffato 3240 sub.507:

- All'esecutata [REDACTED] il diritto di proprietà per la quota di 1/1, è pervenuto in forza di:
 - atto di compravendita a rogito [REDACTED] data 30/12/2008 rep. 80413/8861, **trascritto a Varese in data 28/01/2009 ai nn. 1434/884** da [REDACTED]

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

(all.B: copia atto di provenienza reperita dalla scrivente presso [REDACTED] e la conservatoria dei RRII e nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- [REDACTED] il diritto di proprietà per la quota di 1/1 degli immobili di cui alla particella 17 sub.2 sez.CO fg.9 NCEU e particella 4262 fg.9 NCT, che soppressi e variati, hanno generato gli immobili oggetto della procedura, è pervenuto in forza di atto di compravendita del [REDACTED] del 24/03/2006 rep. 68342/4816, **trascritto a Varese in data 28/03/2006 ai nn. 7348/4177** da [REDACTED]
- [REDACTED] il diritto di proprietà per la quota di 1/4 dell'immobile di cui alla particella 3425 fg.9 NCT,



che soppresso e variato, ha generato gli immobili oggetto della procedura di cui alla particella 6072 NCEU e particella 6074 NCT, è pervenuto in forza di atto di compravendita del [REDACTED] 24/03/2006 rep. 68342/4816, **trascritto a Varese in data 28/03/2006 ai nn. 7348/4177** da [REDACTED] Jugoslavia il 02/11/1927 C.F. [REDACTED] per 1/4 di piena proprietà.

- o [REDACTED] il diritto di proprietà per la quota di 1/1 degli immobili di cui alla particella 17 sub.3 sez.CO fg.9 NCEU e particella 1450 fg.9 NCT, che soppressi e variati, hanno generato gli immobili oggetto della procedura, è pervenuto in forza di atto di compravendita [REDACTED] del 24/03/2006 rep. 68342/4816, **trascritto a Varese in data 28/03/2006 ai nn. 7347/4176** da [REDACTED] per 1/3 di piena proprietà, [REDACTED] Francia il 13/08/1937 [REDACTED] 1/3 di piena proprietà, Con- [REDACTED] per 1/3 di piena proprietà.
- o [REDACTED] il diritto di proprietà per la quota di 1/4 dell'immobile di cui alla particella 3425 fg.9 NCT, che soppresso e variato, ha generato gli immobili oggetto della procedura di cui alla particella 6072 NCEU e particella 6074 NCT, è pervenuto in forza di atto di compravendita [REDACTED] del 24/03/2006 rep. 68342/4816, **trascritto a Varese in data 28/03/2006 ai nn. 7347/4176** da [REDACTED] Francia il 26/12/1944 C.F. [REDACTED] di piena proprietà, [REDACTED] in Francia il 13/08/1937 [REDACTED] 1/12 di piena proprietà, [REDACTED] in Francia il 03/02/1947 C.F. [REDACTED] di piena proprietà.
- o [REDACTED] il diritto di proprietà per 1/1 degli immobili di cui alla particella 17 sub.1 sez.CO fg.9 NCEU e particella 4263 fg.9 NCT e particella 4264 fg.9 NCT, che soppressi e variati, hanno generato gli immobili oggetto della procedura, è pervenuto in forza di atto di compravendita [REDACTED] del 24/03/2006 rep. 68342/4816, **trascritto a Varese in data 28/03/2006 ai nn. 7346/4175** [REDACTED] nata ad Angera (VA) il 28/06/1949 C.F. LSTL- [REDACTED] nato a Arzignano (VI) il 25/08/1944 [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni.
- o [REDACTED] il diritto di proprietà per 1/2 dell'immobile di cui alla particella 3425 fg.9 NCT, che soppresso e variato, ha generato gli immobili oggetto della procedura di cui alla particella 6072 NCEU e particella 6074 NCT, è pervenuto in forza di atto di compravendita [REDACTED] del 24/03/2006 rep. 68342/4816, **trascritto a Varese in data 28/03/2006 ai nn. 7346/4175** da [REDACTED] a Arzignano (VI) il 25/08/1944 C.F. [REDACTED] quota di 1/4 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni.



- o [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per la quota di 1/1 degli immobili di cui alla particella 17 sub.2 fg.16 NCEU e particella 4262 fg.9 NCT, che soppressi e variati, hanno generato gli immobili oggetto della procedura, è pervenuto per denuncia di successione Ufficio Del Registro del 01/08/2002 repertorio n.21/402, **trascritto a Varese in data 04/05/2005 ai nn. 11833/6571** da [REDACTED]
[REDACTED] e deceduta il 18/04/1992.
- o [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per la quota di 1/4 dell'immobile di cui alla particella 3425 fg.9 NCT, che soppresso e variato, ha generato gli immobili oggetto della procedura, è pervenuto per denuncia di successione Ufficio Del Registro del 01/08/2002 repertorio n.21/402, **trascritto a Varese in data 04/05/2005 ai nn. 11833/6571** [REDACTED]
[REDACTED] e deceduta il 18/04/1992.
(Per la suddetta successione non si rileva trascritta alcuna accettazione di eredità).
- o [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di 1/2 di usufrutto, [REDACTED]
a Arzignano (VI) il 25/08/1944 [REDACTED] per il diritto di 1/4 di nuda proprietà e a [REDACTED]
[REDACTED] diritto di 1/4 di nuda proprietà, e complessivamente per 1/2 di piena proprietà, dell'immobile di cui alla particella 3425 fg.9 NCT, che soppresso e variato, ha generato gli immobili oggetto della procedura è pervenuto per denuncia di successione Ufficio Del Registro del 28/07/1995 repertorio n.31/585, **trascritto a Varese in data 06/04/1998 ai nn. 4247/2824** da [REDACTED]
09/03/1906 [REDACTED] deceduto il 13/11/1991.
- o [REDACTED]
[REDACTED] nato a Arzignano (VI) il 25/08/1944 [REDACTED] per il diritto di 1/2 di nuda proprietà e a [REDACTED] (VA) il 28/06/1949 [REDACTED] il diritto di 1/2 di nuda proprietà, e quindi complessivamente per 1/1 di piena proprietà, dell'immobile di cui alla particella 17 sub.1 fg.16 NCEU (scheda ute n.132 del 1979), che soppresso ha generato l'immobile oggetto della procedura di cui alla particella 17 sub.523 sez.CO fg.9, è pervenuto per denuncia di successione Ufficio Del Registro del 28/07/1995 repertorio n.31/585, **trascritto a Varese in data 06/04/1998 ai nn. 4247/2824** da [REDACTED]
il 09/03/1906 [REDACTED] deceduto il 13/11/1991.
(R.U. del 20/08/1995 in morte di [REDACTED] Voltura n.13693.1/1997 – Pratica n.VA0089145 in atti dal 19/04/2005).
- o [REDACTED] nata in Francia il 26/12/1944 per il diritto di 1/12 di piena proprietà, a [REDACTED] nata in Francia il 13/08/1937 per il diritto di 1/12 di piena proprietà e a [REDACTED]
[REDACTED] il 03/02/1947 per il diritto di 1/12 di piena proprie-



tà, e quindi complessivamente per 1/4 di piena proprietà, dell'immobile di cui alla particella 3425 fg.9 NCT, che soppresso e variato ha generato gli immobili oggetto della procedura di cui alla particella 6072 NCEU e particella 6074 NCT è pervenuto per atto di divisione Notaio Gino [REDACTED] del 14/12/1979 repertorio n.66.708, **trascritto a Varese in data 11/01/1980 ai nn. 480/414** da [REDACTED]

nata in Francia il 13/08/1937, [REDACTED] 26/12/1944, [REDACTED] nata in Francia il 03/02/1947.

- o [REDACTED] nata in Francia il 26/12/1944 per il diritto di 1/3 di piena proprietà, a [REDACTED] nata in Francia il 13/08/1937 per il diritto di 1/3 di piena proprietà e a [REDACTED] Francia il 03/02/1947 per il diritto di 1/3 di piena proprietà, e quindi complessivamente per 1/1 di piena proprietà, degli immobili di cui alla particella 1450 fg.9 NCT e particella 17 sub.3 sez.CO fg.9, che soppressi e variati hanno generato gli immobili oggetto della procedura, sono pervenuti per atto di divisione [REDACTED] del 14/12/1979 repertorio n.66.708, **trascritto a Varese in data 11/01/1980 ai nn. 480/414** da [REDACTED] Luisa nata in Svizzera il 27/10/1904, [REDACTED] Francia il 13/08/1937, [REDACTED] nata in Francia il 26/12/1944, [REDACTED] nata in Francia il 03/02/1947 ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per il diritto di 1/1 di piena proprietà.

Attuali proprietari particella 17 sub.523 – ente comune:

- [REDACTED] il diritto di proprietà per la quota di 145,410/1000, è pervenuto in forza di:
 - atto di compravendita a rogito [REDACTED] in data 30/12/2008 rep. 80413/8861, **trascritto a Varese in data 28/01/2009 ai nn. 1434/884** da [REDACTED]

Precedenti proprietari (nel ventennio):

Per la descrizione delle proprietà nel ventennio si rimanda alla certificazione notarile allegata alla presente relazione.

Attuali proprietari:

particella 6072 – area urbana (Catasto Fabbricati)

particella 6074 – terreno (Catasto Terreni):

- [REDACTED] il diritto di proprietà per la quota di 2/14 degli immobili NCEU sez.CO fg.9 particella 6072 e NCT fg.9 particella 6072, NCT fg.9 particella 6074, è pervenuto in forza di:
 - atto di compravendita a rogito [REDACTED] data 30/12/2008 rep. 80413/8861, **trascritto a Varese in data 28/01/2009 ai nn. 1434/884** da [REDACTED]

Precedenti proprietari (nel ventennio):

Per la descrizione delle proprietà nel ventennio si rimanda alla certificazione notarile allegata alla presente relazione.



(all.A: note di trascrizioni dei titoli estratte dalla scrivente)

(all.B: copia atto [REDACTED])

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso gli uffici di edilizia privata preposti del comune di Cocquio Trevisago in data 17 giugno 2024 per la visione della documentazione per le unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 e la ristrutturazione è avvenuta in virtù dei seguenti titoli edilizi depositati agli atti:

- D.I.A. presentata il 28/03/2006 P.E. n.28/2006 – per “Ristrutturazione fabbricati esistenti”;
- Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato il 05/06/2007 P.E. n.34/2007 per “Opere di ristrutturazione edilizia eseguite in assenza e/o in difformità dalla D.I.A. e dalla normativa tecnica di attuazione di p.r.g. vigente”;
- Permesso di Costruire n.1/2008 rilasciato il 17/01/2008 P.E. n.75/2007 per “Ampliamento e ristrutturazione edilizia” in variante alla pratica edilizia n.28/2006; **(si evidenzia che all'accesso agli atti, durante le verifiche della documentazione, non sono state reperite le tavole grafiche delle nuove piante di progetto e piante comparativa);**
- Richiesta Certificato di Agibilità del 21/03/2008 protocollo n.2966 e successiva integrazione del 24/07/2008 protocollo n.7774.
- Comunicazione di “Cambio di destinazione da abitazione a ufficio” del 14/11/2008 protocollo n.11082.

(allegato B: Permessi con tipi grafici allegati).

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo

Come già indicato al precedente punto “7” durante l'accesso agli atti le tavole grafiche relative alle nuove piante di progetto e piante comparativa (P.d.C. n.1/2008) risultavano smarrite. Le verifiche di conformità si sono pertanto potute svolgere limitatamente, consultando le uniche tavole disponibili rappresentanti le piante (tavola n.206 e tavola n.209 allegate).

Alla data del sopralluogo (10.06.2024) l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente all'ultimo P.d.C. n.1/2008 rilasciato il 17/01/2008. Rilevata diversa distribuzione degli spazi interni (realizzazione di nuovo tavolato nel locale a ovest dell'unità immobiliare; bancone in muratura e nuova parete nel locale principale), apertura porta di collegamento con u.i. adiacente (particella 17 sub.526) e apertura nuova finestra su lato ovest con affaccio su portico comune. Sul lato sud (affaccio su portico comune) si rileva inoltre la realizzazione di una finestra anziché la porta finestra autorizzata con P.d.C. n.1/2008.



Ai fini della regolarità si dovrà procedere, previa verifica dei R.A.I., al Ripristino dei luoghi e/o Sanatoria. Si quantificano i costi in € 6.000,00 circa.

I costi sopra riportati comprendono anche parcelle professionali a tecnici abilitati.

L'immobile in oggetto non è risultato corrispondente alla scheda catastale presentata in data 11/11/2008. Rilevata diversa distribuzione degli spazi interni, apertura porta di collegamento con u.i. adiacente (particella 17 sub.526) e apertura nuova finestra su lato ovest.

Previsto **Aggiornamento catastale** tramite procedura Docfa, costo indicativo **euro 600,00 circa.**

Gli immobili oggetto della presente, secondo il PGT del Comune di Cocquio Trevisago, risultano azionati in zona **“Perimetro Del Centro Storico”**

(Ved. allegato estratto da Piano delle Regole)

Descrizione

Unità immobiliare ad uso ufficio facente parte di complesso condominiale denominato “Residenza Ronco”, costituito complessivamente da dodici unità, di cui nove residenziali e tre ad uso terziario.

L'immobile è ubicato nel centro storico del Comune di Cocquio Trevisago ed ha accesso da Contrada Conti Coco al n.8, strada a basso traffico con discreta disponibilità di parcheggio.

A circa Km.1 sono disponibili Centro Commerciale, Ufficio Postale, banche, locali di ristorazione e Chiesa Parrocchiale, a circa mt.300 Municipio.

L'immobile in oggetto è posto al piano terra ed è internamente costituito da locali ad uso ufficio/studio, disimpegni, bagno.

L'immobile al sopralluogo si presentava in buono stato di manutenzione con finiture costituite da: pavimentazione in gres porcellanato e parquet; serramenti in legno e vetrocamera con scuri interni in legno nel bagno e locale ad ovest.

L'impianto di riscaldamento autonomo è generato da caldaia a gas con terminali in alluminio.

E' presente citofono.

H. interna mt. 2,70 circa.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 68,00 circa.

Caratteristiche descrittive:

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



Plafoni (componente edilizia):	finitura: stabiilitura e tinteggio condizioni: buone
Pareti (interne):	finitura: intonaco e tinteggio condizioni: buone
Rivestimento (componente edilizia):	Rivestimento: piastrelle ceramica Condizioni: buone
Pavim. Interna	Piastrelle gres porcellanato Condizioni: buone Parquet: condizioni buone
Infissi esterni:	tipologia: serramenti legno e vetrocamera; condizioni: buone protezione: scuri in legno
Infissi interni:	condizioni: buone porte in legno condizioni: buone
Porte di primo ingresso:	tipologia e materiale: portoncino blindato condizioni: buone
Impianti: Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia condizioni: buone Certificazioni: -
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia
Aria/Condizionata (impianto):	/
Acqua calda sanitaria (impianto):	tipologia: autonomo Certificazioni: -
Termico (impianto):	tipologia: autonomo radiatori condizioni: buone Certificazioni: -
Allarme (impianto):	-
TV:	
Citofono (impianto):	si
Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):	Rivestimento intonaco colorato condizioni: buone
Atrio e parti comuni (componente edilizia):	--
Portone di ingresso:	legno
Portineria	=



Ascensore (impianto): Assente

Stato di conservazione buono
interna del bene:

Stato di conservazione--
e manutenzione parti
comuni:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra le piante di progetto 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</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Ufficio p.t.	Sup. lorda di pavimento	68,00	100%	68,00
TOTALE		68,00		68,00 Arrotondata 68,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

Appartamenti min €/mq 1.000,00 max €/mq 1.300,00

- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili su Cocquio Trevisago – anno 2023 – Camera di Commercio Varese

Unità abitative

Nuove/ristrutturate	min €/mq	1.700,00	max €/mq.	2.100,00
Ristrutturate	min €/mq	1.400,00	max €/mq	1.800,00
Abitabili in buono stato	min €/mq	750,00	max €/mq	1.000,00
Da ristrutturare	min €/mq	400,00	max €/mq	600,00

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2024

Comune: COCQUIO TREVISAGO

Fascia/zona: Centrale/ CENTRALE UNICA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.:1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili stato conservativo normale min €/mq 1.100,00 max €/mq 1.400,00

Box stato conservativo normale min €/mq 840,00 max €/mq 890,00

Ville e villini stato conservativo normale min €/mq 1.450,00 max €/mq 1.800,00

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

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ufficio	68,00	€ 1.350,00	€ 91.800,00
TOTALE	68,00	€ 1.350,00	€ 91.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 0,00
Valore corpo	€ 91.800,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 91.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Lotto 001	Ufficio	68,00	€ 91.800,00	€ 91.800,00

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

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi rimborso forfetario di eventuali spese e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 4.590,00

Spese condominiali scadute e a scadere

-€ 710,01

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

- € 6.600,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Pendenze:

€ 0,00



N.B.: /

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 79.899,99

Arrot. € 80.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 80.000,00



Bene in Cocquio Trevisago
Lotto 002
 Contrada Conti Coco n.8 – Cocquio Trevisago

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

LOTTO 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Unità immobiliare ad uso ufficio facente parte di complesso condominiale denominato "Residenza Ronco". L'edificio è costituito complessivamente da dodici unità immobiliari, di cui nove residenziali e tre ad uso terziario. L'immobile è ubicato nel centro storico e l'accesso avviene da Contrada Conti Coco al civico n.8.

Identificativo

Ufficio (A/10) - sito in Contrada Conti Coco n.8 – Cocquio Trevisago

Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano terra di edificio condominiale. Internamente gli spazi sono costituiti da tre locali ad uso ufficio/studio, disimpegno, bagno. L'accesso avviene da Contrada Conti Coco al n.8. Buono lo stato di manutenzione.

Quota e tipologia del diritto:

(iscritta alla C.C.I.A.A. [redacted] vedi visura camerale allegata all.B)

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

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

- [redacted]

Descrizione:

Comune di Cocquio Trevisago

Sez.CO Fg. 9, Particella 17 sub.526 Cat.A/10 zona cens.- **cl.1** consistenza vani 4 – sup. catastale totale 64 mq, rendita €723,04 – CONTRADA CONTI COCO n.8 piano T

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 06/11/2009 Pratica n.VA0352923 in atti dal 06/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.53167.1/2009)
- Variazione della destinazione del 11/11/2008 Pratica n.VA0354259 in atti dal 11/11/2008 ABITAZIONE-UFFICIO (n.37031.1/2008)
- Variazione nel classamento del 15/10/2008 Pratica n.VA0319456 in atti dal



15/10/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.35106.1/2008)

- Variazione del 15/10/2007 Pratica n.VA0334063 in atti dal 15/10/2007
AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO
E FUSIONE (n.15013.1/2007)

Coerenze dell'ufficio da nord come da scheda catastale:

strada (Contrada Conti Coco), b.c.n.c.su due lati, a.u.i..

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (10/06/2024) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale presentata in data 11/11/2008 ad eccezione dell'eliminazione di una delle due finestre poste su lato sud con tamponamento in muratura e l'apertura di porta di collegamento con u.i. adiacente (particella 17 sub.525).

oooooooo

L'ente comune per il diritto di proprietà in carico al lotto per la quota di **70,440/1000** è identificato al Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Cocquio Trevisago
Sez.CO Fg.9 particella 17 sub.523

Dati derivati da:

-VARIAZIONE del 15/10/2007 Pratica n.VA0334063 in atti dal 15/10/2007
AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO
E FUSIONE (n.15013.1/2007)

oooooooo

L'area urbana per il diritto di proprietà in carico al lotto per la quota di **1/14** è identificato al Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Cocquio Trevisago
Sez.CO Fg.9 particella 6072 sub.- Cat.F/1 cl.- consistenza 75 mq.

Dati derivati da:

-COSTITUZIONE del 22/11/2007 Pratica n.VA0382359 in atti dal 22/11/2007 CO-
STITUZIONE (n.3860.1/2007)

oooooooo

Il terreno per il diritto di proprietà in carico al lotto per la quota di **1/14** è identificato al Catasto Terreni come segue:

Comune di Cocquio Trevisago - Sezione Cocquio
Fg.9 particella 6074 qualità SEMIN.ARBOR. cl.2 superficie mq.343 R.D. €.2,04
R.A. €.1,15



Dati derivati da:

- Tipo mappale del 12/11/2007 Pratica n.VA0323368 in atti dal 12/11/2007 (n.323368.2/2007)
- Tipo mappale del 12/11/2007 Pratica n.VA0323368 in atti dal 12/11/2007 (n.323368.1/2007)
- Frazionamento del 12/11/2007 Pratica n.VA0323368 in atti dal 12/11/2007 (n.323368.1/2007)
- Frazionamento del 14/12/1979 in atti dal 29/01/1991 GIACOSA GINO (n.349786)
- Impianto meccanografico del 03/12/1984

(All.A: schede catastali estratte dalla scrivente in data 21.05.2024; visura catastale estratta dalla scrivente in data 21.05.2024 e aggiornate in data 08/11/2024, estratto di mappa estratto dalla scrivente in data 08/11/2024.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Centro storico del Comune di Cocquio Trevisago caratterizzato da un'edilizia di tipo residenziale costituita prevalentemente da edifici plurifamiliari di vecchia costruzione disposti su due/tre piani fuori terra.

Area urbanistica:

Contrada Conti Coco è una strada a basso traffico con discreta disponibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

I mezzi di trasporto pubblico disponibili sono: Stazione Ferroviaria e fermata bus a circa km.1. L'ingresso Autostrada si trova a circa km.16.

Servizi offerti dalla zona:

A circa Km.1 il Centro Commerciale, Ufficio Postale, banche, locali di ristorazione e Chiesa Parrocchiale, a circa mt.300 Municipio.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 002

Al sopralluogo del 10 giugno 2024 alle ore 15.00 sui luoghi era presente il signor [REDACTED] che ha consentito l'accesso.

Alla presenza del custode Giudiziario si sono svolte le operazioni peritali.

La scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico e fotografico.

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 08/11/2024 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 Mutuo Fondiario Iscritta a Varese in data 28/03/2006 ai nn. 7350/1457, atto del 24/03/2006 rep. n.68343/4817 a rogito [REDACTED] a favore di [REDACTED] sede in Milano c.f. [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto in MILANO, Piazza Ferrari, 10), a carico di:

[REDACTED] (per il diritto

di proprietà per 1/1)

Importo capitale € 800.000,00

Importo complessivo € 1.200.000,00

Tasso interesse annuo 4,02%

Durata anni 5

gravante sulla piena proprietà degli immobili:

NCEU Sez.CO fg.9 particella 17 sub.1

NCEU Sez.CO fg.9 particella 1467

NCEU Sez.CO fg.9 particella 17 sub.3

NCEU Sez.CO fg.9 particella 17 sub.2

NCT fg.9 particella 4263

NCT fg.9 particella 4264

NCT fg.9 particella 1450

NCT fg.9 particella 3336

NCT fg.9 particella 3334

NCT fg.9 particella 4262

NCT fg.9 particella 3425

A margine della nota sono presenti annotazioni:

Vedi nota di iscrizione allegata

- ✓ Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato Iscritta a Varese in data 09/03/2007 ai nn. 5606/1315, atto del 27/02/2007 rep. n.76813/7191 a rogito [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in Torino [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto in TORINO, Piazza San Carlo, 156), a carico di:

[REDACTED] (per il diritto

di proprietà per 1/1)

Importo capitale € 120.000,00

Importo complessivo € 180.000,00

Tasso interesse annuo 4,05%

Durata anni 30



gravante sulla piena proprietà degli immobili:

NCEU Sez.CO fg.9 particella 17 sub.505

NCEU Sez.CO fg.9 particella 3240 sub.5

NCEU Sez.CO fg.9 particella 18 sub.2

NCT fg.9 particella 20

NCT fg.9 particella 3338

NCT fg.9 particella 3333

NCT fg.9 particella 3335

NCT fg.9 particella 3328

NCT fg.9 particella 3332

NCT fg.9 particella 18 sub.7

NCT fg.9 particella 18 sub.8

A margine della nota sono presenti annotazioni:

Vedi nota di iscrizione allegata

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Varese in data 31/07/2009 ai nn. 14343/3251**, atto del 16/07/2009 rep. n.81099/9268 a rogito [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto in VERBANIA, Piazza A. Moro, 8), a carico di:

Importo capitale €.240.000,00

Importo complessivo €.432.000,00

Tasso interesse annuo 3,072%

Durata anni 10

gravante sulla piena proprietà degli immobili:

per il diritto di proprietà per 1/1

NCEU Sez.CO fg.9 particella 17 sub.525 graffato 3240 sub.507

NCEU Sez.CO fg.9 particella 17 sub.526

NCEU Sez.CO fg.9 particella 6075 sub.503

NCEU Sez.CO fg.9 particella 6075 sub.504

ed a carico di [REDACTED]

per i diritti pari a 145,410/1000 di piena proprietà sull'immobile:

NCEU Sez.CO fg.9 particella 17 sub.523

ed a carico di [REDACTED]

per i diritti pari a 2/14 di piena proprietà sugli immobili:

NCEU Sez.CO fg.9 particella 6072

NCT fg.9 particella 6072

NCT fg.9 particella 6074

A margine della nota sono presenti annotazioni:

Vedi nota di iscrizione allegata

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 10/10/2023 rep. 2883 **trascritto a Varese il 06/11/2023 ai nn. 21884/15700** a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
S.R.L. con sede in Varese [REDACTED]



proprietà per la quota di 1/1 gravante sugli immobili:
 NCEU Sez.CO fg.9 particella 17 sub.525 graffato 3240 sub.507
 NCEU Sez.CO fg.9 particella 17 sub.526
 NCEU Sez.CO fg.9 particella 6075 sub.503
 NCEU Sez.CO fg.9 particella 6075 sub.504
 ed a carico di [REDACTED]
 per i diritti pari a 145,410/1000 di piena proprietà sull'immobile:
 NCEU Sez.CO fg.9 particella 17 sub.523
 ed a carico di [REDACTED]
 per i diritti pari a 2/14 di piena proprietà sugli immobili:
 NCEU Sez.CO fg.9 particella 6072
 NCT fg.9 particella 6074
 A margine della nota sono presenti annotazioni:
 Vedi nota allegata

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
 Effettuato dalla scrivente
Misure Penali
 Nessuna dai RR.II

(all.A: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica
 – sintetici + note - aggiornata alla data 08/11/2024;

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Lotto 002****Spese scadute:**

La scrivente ha provveduto a richiedere all'Amministratore Condominiale la
 posizione debitoria per l'immobile in oggetto.
 Si riporta quanto comunicato dall'Amministratore in data 27/06/2024:

alla data odierna, la società [REDACTED]

- **mappale 17 sub. 526:**

totale da versare alla data odierna € 1.406,25 di cui € 1.013,91 riferiti
 alla gestione 2023. Versati € 250,00 – scaduti € 1.156,25.
 In scadenza entro il 31/12/2024 € 392,42

(all.B: Dichiarazione Amministratore Condominiale e Regolamento Condominiale)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no (salvo adeguamenti)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna. Per maggiori
 informazioni si rimanda al Regolamento Condominiale allegato.

Attestazione Prestazione Energetica:

per l'immobile oggetto della presente, la ricerca effettuata con i dati catastali
 ha dato esito negativo.



Avvertenze ulteriori:**5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**Nessuna**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 08/11/2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari particella 17 sub.526:

- All'esecutata [REDACTED] di proprietà per la quota di 1/1, è pervenuto in forza di:
 - atto di compravendita a rogito [REDACTED] in data 30/12/2008 rep. 80413/8861, **trascritto a Varese in data 28/01/2009 ai nn. 1434/884** da [REDACTED]

Si rimanda al titolo allegato per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.
(all.B: copia atto di provenienza reperita dalla scrivente presso [REDACTED] e la conservatoria dei RR/II e nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- [REDACTED] il diritto di proprietà per la quota di 1/1 degli immobili di cui alla particella 17 sub.2 sez.CO fg.9 NCEU e particella 4262 fg.9 NCT, che soppressi e variati, hanno generato gli immobili oggetto della procedura, è pervenuto in forza di atto di compravendita del [REDACTED] del 24/03/2006 rep. 68342/4816, **trascritto a Varese in data 28/03/2006 ai nn. 7348/4177** da [REDACTED]
- [REDACTED] il diritto di proprietà per la quota di 1/4 dell'immobile di cui alla particella 3425 fg.9 NCT, che soppresso e variato, ha generato gli immobili oggetto della procedura di cui alla particella 6072 NCEU e particella 6074 NCT, è pervenuto in forza di atto di compravendita [REDACTED] del 24/03/2006 rep. 68342/4816, **trascritto a Varese in data 28/03/2006 ai nn. 7348/4177** da [REDACTED] Jugoslavia il 02/11/1927 C.F. [REDACTED] per 1/4 di piena proprietà.
- [REDACTED] il diritto di proprietà per la quota di 1/1 degli immobili di cui alla particella 17 sub.3 sez.CO fg.9 NCEU e particella 1450 fg.9 NCT, che soppressi e variati, hanno generato gli immobili oggetto della procedura, è pervenuto in forza di atto di compravendita [REDACTED] del 24/03/2006 rep. 68342/4816, **trascritto a Varese in data 28/03/2006 ai nn. 7347/4176** da [REDACTED]



per 1/3 di piena proprietà, [REDACTED] Francia il 13/08/1937 [REDACTED] 1/3 di piena proprietà, Con-
[REDACTED] per
1/3 di piena proprietà.

- [REDACTED] il diritto di proprietà per la quota di 1/4 dell'immobile di cui alla particella 3425 fg.9 NCT, che soppresso e variato, ha generato gli immobili oggetto della procedura di cui alla particella 6072 NCEU e particella 6074 NCT, è pervenuto in forza di atto di compravendita [REDACTED] del 24/03/2006 rep. 68342/4816, **trascritto a Varese in data 28/03/2006 ai nn. 7347/4176** [REDACTED] in Francia il 26/12/1944 C.F. [REDACTED] nata in Francia il 13/08/1937 [REDACTED] 1/12 di piena proprietà, [REDACTED] in Francia il 03/02/1947 C.F. [REDACTED] di piena proprietà.
- [REDACTED] il diritto di proprietà per 1/1 degli immobili di cui alla particella 17 sub.1 sez.CO fg.9 NCEU e particella 4263 fg.9 NCT e particella 4264 fg.9 NCT, che soppressi e variati, hanno generato gli immobili oggetto della procedura, è pervenuto in forza di atto di compravendita [REDACTED] del 24/03/2006 rep. 68342/4816, **trascritto a Varese in data 28/03/2006 ai nn. 7346/4175** da [REDACTED] nato a Arzignano (VI) il 25/08/1944 [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni.
- [REDACTED] il diritto di proprietà per 1/2 dell'immobile di cui alla particella 3425 fg.9 NCT, che soppresso e variato, ha generato gli immobili oggetto della procedura di cui alla particella 6072 NCEU e particella 6074 NCT, è pervenuto in forza di atto di compravendita [REDACTED] del 24/03/2006 rep. 68342/4816, **trascritto a Varese in data 28/03/2006 ai nn. 7346/4175** da [REDACTED] a Arzignano (VI) il 25/08/1944 C.F. [REDACTED] quota di 1/4 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni.
- [REDACTED] in Iugoslavia [REDACTED] diritto di proprietà per la quota di 1/1 degli immobili di cui alla particella 17 sub.2 fg.16 NCEU e particella 4262 fg.9 NCT, che soppressi e variati, hanno generato gli immobili oggetto della procedura, è pervenuto per denuncia di successione Ufficio Del Registro del 01/08/2002 repertorio n.21/402, **trascritto a Varese in data 04/05/2005 ai nn. 11833/6571** da [REDACTED] deceduta il 18/04/1992.
- [REDACTED] proprietà per la quota di 1/4 dell'immobile di cui alla particella 3425 fg.9 NCT, che soppresso e variato, ha generato gli immobili oggetto della procedura, è pervenuto per denuncia di successione Ufficio Del Registro del 01/08/2002 repertorio n.21/402, **tra-**



scritto a Varese in data 04/05/2005 ai nn. 11833/6571 [REDACTED]

[REDACTED] e deceduta il 18/04/1992.

(Per la suddetta successione non si rileva trascritta alcuna accettazione di eredità).

- [REDACTED] nato a Arzignano (VI) il 25/08/1944 [REDACTED] per il diritto di 1/4 di nuda proprietà e a [REDACTED] (VA) il 28/06/1949 [REDACTED] diritto di 1/4 di nuda proprietà, e complessivamente per 1/2 di piena proprietà, dell'immobile di cui alla particella 3425 fg.9 NCT, che soppresso e variato, ha generato gli immobili oggetto della procedura è pervenuto per denuncia di successione Ufficio Del Registro del 28/07/1995 repertorio n.31/585, **trascritto a Varese in data 06/04/1998 ai nn. 4247/2824** da [REDACTED] 09/03/1906 [REDACTED]
- [REDACTED] nato a Arzignano (VI) il 25/08/1944 [REDACTED] per il diritto di 1/2 di nuda proprietà e a [REDACTED] (VA) il 28/06/1949 [REDACTED] diritto di 1/2 di nuda proprietà, e quindi complessivamente per 1/1 di piena proprietà, dell'immobile di cui alla particella 17 sub.1 fg.16 NCEU (scheda ute n.132 del 1979), che soppresso ha generato l'immobile oggetto della procedura di cui alla particella 17 sub.523 sez.CO fg.9, è pervenuto per denuncia di successione Ufficio Del Registro del 28/07/1995 repertorio n.31/585, **trascritto a Varese in data 06/04/1998 ai nn. 4247/2824** da [REDACTED] il 09/03/1906 [REDACTED] deceduto il 13/11/1991. (R.U. del 20/08/1995 in morte di [REDACTED] Voltura n.13693.1/1997 – Pratica n.VA0089145 in atti dal 19/04/2005).
- [REDACTED] nata in Francia il 26/12/1944 per il diritto di 1/12 di piena proprietà, a [REDACTED] nata in Francia il 13/08/1937 per il diritto di 1/12 di piena proprietà e a [REDACTED] in Francia il 03/02/1947 per il diritto di 1/12 di piena proprietà, e quindi complessivamente per 1/4 di piena proprietà, dell'immobile di cui alla particella 3425 fg.9 NCT, che soppresso e variato ha generato gli immobili oggetto della procedura di cui alla particella 6072 NCEU e particella 6074 NCT è pervenuto per atto di divisione [REDACTED] del 14/12/1979 repertorio n.66.708, **trascritto a Varese in data 11/01/1980 ai nn. 480/414** da [REDACTED] il 09/03/1906, [REDACTED] nata in Francia il 13/08/1937, [REDACTED] 26/12/1944, [REDACTED] in Francia il 03/02/1947.
- [REDACTED] nata in Francia il 26/12/1944 per il diritto di 1/3 di piena proprietà, a [REDACTED] nata in Francia il 13/08/1937 per il diritto di 1/3 di piena proprietà e a [REDACTED] Francia il 03/02/1947 per il diritto di 1/3 di piena proprietà, e quindi complessivamente per 1/1 di piena proprietà, degli immobili di cui alla particella 1450 fg.9 NCT e particella 17 sub.3 sez.CO fg.9, che



soppressi e variati hanno generato gli immobili oggetto della procedura, sono pervenuti per atto di divisione [REDACTED] del 14/12/1979 repertorio n.66.708, **trascritto a Varese in data 11/01/1980 ai nn. 480/414** da [REDACTED] nata in Francia il 13/08/1937, [REDACTED] nata in Francia il 26/12/1944, [REDACTED] nata in Francia il 03/02/1947 ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per il diritto di 1/1 di piena proprietà.

Attuali proprietari particella 17 sub.523 – ente comune:

- All'esecutata [REDACTED] il diritto di proprietà per la quota di 145,410/1000, è pervenuto in forza di:
 - atto di compravendita a rogito [REDACTED] in data 30/12/2008 rep. 80413/8861, **trascritto a Varese in data 28/01/2009 ai nn. 1434/884** da [REDACTED]

Precedenti proprietari (nel ventennio):

Per la descrizione delle proprietà nel ventennio si rimanda alla certificazione notarile allegata alla presente relazione.

Attuali proprietari:

particella 6072 – area urbana (Catasto Fabbricati)

particella 6074 – terreno (Catasto Terreni):

- All'esecutata [REDACTED] il diritto di proprietà per la quota di 2/14 degli immobili NCEU sez.CO fg.9 particella 6072 e NCT fg.9 particella 6072, NCT fg.9 particella 6074, è pervenuto in forza di:
 - atto di compravendita a rogito [REDACTED] in data 30/12/2008 rep. 80413/8861, **trascritto a Varese in data 28/01/2009 ai nn. 1434/884** da [REDACTED]

Precedenti proprietari (nel ventennio):

Per la descrizione delle proprietà nel ventennio si rimanda alla certificazione notarile allegata alla presente relazione.

(all.A: note di trascrizioni dei titoli estratte dalla scrivente)

(all.B: copia atto [REDACTED])

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso gli uffici di edilizia privata preposti del comune di Cocquio Trevisago in data 17 giugno 2024 per la visione della documentazione per le unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato in data



anteriore al 01/09/1967 e la ristrutturazione è avvenuta in virtù dei seguenti titoli edilizi depositati agli atti:

- D.I.A. presentata il 28/03/2006 P.E. n.28/2006 – per “Ristrutturazione fabbricati esistenti”;
- Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato il 05/06/2007 P.E. n.34/2007 per “Opere di ristrutturazione edilizia eseguite in assenza e/o in difformità dalla D.I.A. e dalla normativa tecnica di attuazione di p.r.g. vigente”;
- Permesso di Costruire n.1/2008 rilasciato il 17/01/2008 P.E. n.75/2007 per “Ampliamento e ristrutturazione edilizia” in variante alla pratica edilizia n.28/2006; **(si evidenzia che all'accesso agli atti, durante le verifiche della documentazione, non sono state reperite le tavole grafiche delle nuove piante di progetto e piante comparativa);**
- Richiesta Certificato di Agibilità del 21/03/2008 protocollo n.2966 e successiva integrazione del 24/07/2008 protocollo n.7774.
- Comunicazione di “Cambio di destinazione da abitazione a ufficio” del 14/11/2008 protocollo n.11081.

(allegato B: Permessi con tipi grafici allegati).

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo

Come già indicato al precedente punto “7” durante l'accesso agli atti le tavole grafiche relative alle nuove piante di progetto e piante comparativa (P.d.C. n.1/2008) risultavano smarrite. Le verifiche di conformità si sono pertanto potute svolgere limitatamente, consultando le uniche tavole disponibili rappresentanti le piante (tavola n.206 e tavola n.209 allegata).

Alla data del sopralluogo (10.06.2024) l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente all'ultimo P.d.C. n.1/2008 rilasciato il 17/01/2008. Rilevata eliminazione di una delle due finestre poste sul lato sud con tamponamento in muratura e apertura porta di collegamento con u.i. adiacente (particella 17 sub.525).

Ai fini della regolarità si dovrà procedere, previa verifica dei R.A.I., al Ripristino dei luoghi e/o Sanatoria. Si quantificano i costi in €5.000,00 circa.

I costi sopra riportati comprendono anche parcelle professionali a tecnici abilitati.

l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente alla scheda catastale presentata in data 11/11/2008. Rilevata eliminazione di una delle due finestre poste sul lato sud con tamponamento in muratura e apertura porta di collegamento con u.i. adiacente (particella 17 sub.525).

Gli immobili oggetto della presente, secondo il PGT del Comune di Cocquio Trevisago, risultano azzonati in zona “**Perimetro Del Centro Storico**”

(Ved. allegato estratto da Piano delle Regole)



Descrizione

Unità immobiliare ad uso ufficio facente parte di complesso condominiale denominato "Residenza Ronco", costituito complessivamente da dodici unità, di cui nove residenziali e tre ad uso terziario.

L'immobile è ubicato nel centro storico del Comune di Cocquio Trevisago ed ha accesso da Contrada Conti Coco al n.8, strada a basso traffico con discreta disponibilità di parcheggio.

A circa Km.1 sono disponibili Centro Commerciale, Ufficio Postale, banche, locali di ristorazione e Chiesa Parrocchiale, a circa mt.300 Municipio.

L'immobile in oggetto è posto al piano terra ed è internamente costituito da tre locali ad uso ufficio/studio, disimpegno, bagno.

L'immobile al sopralluogo si presentava in buono stato di manutenzione con finiture costituite da: pavimentazione in gres porcellanato e parquet; serramenti in legno e vetrocamera con scuri interni in legno nel bagno.

L'impianto di riscaldamento autonomo è generato da caldaia a gas con terminali in alluminio.

E' presente citofono.

H. interna mt. 2,70 circa.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 64,00 circa.

Caratteristiche descrittive:

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

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	finitura: stabilitura e tinteggio condizioni: buone
<i>Pareti (interne):</i>	finitura: intonaco e tinteggio condizioni: buone
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento: piastrelle ceramica Condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	Piastrelle gres porcellanato Condizioni: buone Parquet: condizioni buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti legno e vetrocamera; condizioni: buone protezione: scuri in legno condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	porte in legno condizioni: buone
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino blindato condizioni: buone
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: buone Certificazioni: -



Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia

Aria/Condizionata
(impianto): -

Acqua calda
sanitaria (impianto): tipologia: autonomo
Certificazioni: -

Termico (impianto): tipologia: autonomo radiatori
condizioni: buone
Certificazioni: -

Allarme (impianto): -
TV:
Citofono (impianto): si

Rivestimento facciata
fabbricato su strada Rivestimento intonaco colorato
(componente edilizia): condizioni: buone

Atrio e parti comuni --
(componente edilizia):
Portone di ingresso: legno

Portineria -

Ascensore (impianto): Assente

Stato di conservazione buono
interna del bene:

Stato di conservazione--
e manutenzione parti
comuni:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra le piante di progetto 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</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Ufficio p.t.	Sup. lorda di pavimento	64,00	100%	64,00
TOTALE		64,00		64,00 Arrotondata 64,00



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

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

Appartamenti min €/mq 1.000,00 max €/mq 1.300,00

- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili su Cocquio Trevisago – anno 2023 – Camera di Commercio Varese

Unità abitative

Nuove/ristrutturate	min €/mq	1.700,00	max €/mq.	2.100,00
Ristrutturate	min €/mq	1.400,00	max €/mq	1.800,00
Abitabili in buono stato	min €/mq	750,00	max €/mq	1.000,00
Da ristrutturare	min €/mq	400,00	max €/mq	600,00

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2024

Comune: COCQUIO TREVISAGO

Fascia/zona: Centrale/ CENTRALE UNICA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.:1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili



Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili stato conservativo normale min €/mq 1.100,00 max €/mq 1.400,00

Box stato conservativo normale min €/mq 840,00 max €/mq 890,00

Ville e villini stato conservativo normale min €/mq 1.450,00 max €/mq 1.800,00

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 002

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ufficio	64,00	€ 1.350,00	€ 86.400,00
TOTALE	64,00	€ 1.350,00	€ 86.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 0,00
Valore corpo	€ 86.400,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 86.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Lotto 002	Ufficio	64,00	€ 86.400,00	€ 86.400,00

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



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi rimborso forfetario di eventuali spese e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 4.320,00

Spese condominiali scadute e a scadere

- € 1.548,67

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

- € 5.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Pendenze:

€ 0,00

N.B.: /

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 75.531,33

Arrot. € 76.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 76.000,00



Bene in Cocquio Trevisago
Lotto 003
 Contrada Conti Coco n.8 – Cocquio Trevisago

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

LOTTO 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Posto auto scoperto ricavato su area sterrata identificata al mappale 6075. All'unità immobiliare si accede da Via Madonnina. L'ubicazione è nel centro storico del Comune di Cocquio Trevisago.

Identificativo

Posto auto scoperto (C/6) - sito in Contrada Conti Coco n.8 – Cocquio Trevisago

Posto auto scoperto, ricavato su area sterrata identificata al mappale 6075, facente parte di parcheggio privato costituito complessivamente da 14 unità (di cui 3 ricavate su mappale adiacente, particella 6076). Al parcheggio si accede da Via Madonnina, tramite fondi serventi di cui alle particelle 20-3325-3335-3337-3338, costituzione di servitù perpetua di passo carrabile del 03/07/2015, atto [REDACTED] rep. n.46411/38567.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED]

(iscritta alla C.C.I.A.A. di Varese [REDACTED] visura camerale allegata all.B)

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

[REDACTED]

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

- [REDACTED]

Descrizione:

Comune di Cocquio Trevisago

Sez.CO Fg. 9, Particella 6075 sub.503 Cat.C/6 zona cens.- **cl.3** consistenza mq.13 – sup. catastale mq.13, rendita €.16,11 – CONTRADA CONTI COCO n.8 piano T

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 22/11/2008 Pratica n.VA0375576 in atti dal 22/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.38093.1/2008)
- Variazione del 22/11/2007 Pratica n.VA0382390 in atti dal 22/11/2007 UNITA'



AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.17317.1/2007)

- COSTITUZIONE del 22/11/2007 Pratica n.VA0382377 in atti dal 22/11/2007
COSTITUZIONE (n.3863.1/2007)

Coerenze del posto auto da nord come da scheda catastale:

mappale 6074, a.u.i., altra proprietà, a.u.i..

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (10/06/2024) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale presentata in data 22/11/2007.

Si annota che allo stato di fatto i posti auto non sono contrassegnati.

oooooooo

(All.A: schede catastali estratte dalla scrivente in data 21.05.2024; visura catastale estratta dalla scrivente in data 21.05.2024 e aggiornate in data 08/11/2024, estratto di mappa estratto dalla scrivente in data 08/11/2024.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Centro storico del Comune di Cocquio Trevisago caratterizzato da un'edilizia di tipo residenziale costituita prevalentemente da edifici plurifamiliari di vecchia costruzione disposti su due/tre piani fuori terra.

Area urbanistica:

Contrada Conti Coco è una strada a basso traffico con discreta disponibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

I mezzi di trasporto pubblico disponibili sono: Stazione Ferroviaria e fermata bus a circa km.1. L'ingresso Autostrada si trova a circa km.16.

Servizi offerti dalla zona:

A circa Km.1 il Centro Commerciale, Ufficio Postale, banche, locali di ristorazione e Chiesa Parrocchiale, a circa mt.300 Municipio.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 003

Al sopralluogo del 10 giugno 2024 alle ore 15.00 sui luoghi era presente il signor [REDACTED] che ha consentito l'accesso.

Alla presenza del custode Giudiziario si sono svolte le operazioni peritali.

La scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico e fotografico.



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 08/11/2024 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 Mutuo Fondiario Iscritta a Varese in data 28/03/2006 ai nn. 7350/1457, atto del 24/03/2006 rep. n.68343/4817 a rogito [REDACTED] a favore di [REDACTED] sede in Milano c.f. [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto in MILANO, Piazza Ferrari, 10), a carico di: [REDACTED] (per il diritto di proprietà per 1/1)
 Importo capitale €.800.000,00
 Importo complessivo € 1.200.000,00
 Tasso interesse annuo 4,02%
 Durata anni 5
 gravante sulla piena proprietà degli immobili:
 NCEU Sez.CO fg.9 particella 17 sub.1
 NCEU Sez.CO fg.9 particella 1467
 NCEU Sez.CO fg.9 particella 17 sub.3
 NCEU Sez.CO fg.9 particella 17 sub.2
 NCT fg.9 particella 4263
 NCT fg.9 particella 4264
 NCT fg.9 particella 1450
 NCT fg.9 particella 3336
 NCT fg.9 particella 3334
 NCT fg.9 particella 4262
 NCT fg.9 particella 3425
 A margine della nota sono presenti annotazioni:
 Vedi nota di iscrizione allegata

- ✓ Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato Iscritta a Varese in data 09/03/2007 ai nn. 5606/1315, atto del 27/02/2007 rep. n.76813/7191 a rogito [REDACTED] con se-



de in Torino [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto in TORINO, Piazza San Carlo, 156), a carico di:

[REDACTED] (per il diritto di proprietà per 1/1)

Importo capitale €.120.000,00

Importo complessivo €.180.000,00

Tasso interesse annuo 4,05%

Durata anni 30

gravante sulla piena proprietà degli immobili:

NCEU Sez.CO fg.9 particella 17 sub.505

NCEU Sez.CO fg.9 particella 3240 sub.5

NCEU Sez.CO fg.9 particella 18 sub.2

NCT fg.9 particella 20

NCT fg.9 particella 3338

NCT fg.9 particella 3333

NCT fg.9 particella 3335

NCT fg.9 particella 3328

NCT fg.9 particella 3332

NCT fg.9 particella 18 sub.7

NCT fg.9 particella 18 sub.8

A margine della nota sono presenti annotazioni:

Vedi nota di iscrizione allegata

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Varese in data 31/07/2009 ai nn. 14343/3251**, atto del 16/07/2009 rep. n.81099/9268 a rogito [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in Verbania [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto in VERBANIA, Piazza A. Moro, 8), a carico di:

Importo capitale €.240.000,00

Importo complessivo €.432.000,00

Tasso interesse annuo 3,072%

Durata anni 10

gravante sulla piena proprietà degli immobili:

per il diritto di proprietà per 1/1

NCEU Sez.CO fg.9 particella 17 sub.525 graffato 3240 sub.507

NCEU Sez.CO fg.9 particella 17 sub.526

NCEU Sez.CO fg.9 particella 6075 sub.503

NCEU Sez.CO fg.9 particella 6075 sub.504

ed a carico di [REDACTED]

per i diritti pari a 145,410/1000 di piena proprietà sull'immobile:

NCEU Sez.CO fg.9 particella 17 sub.523

ed a carico di [REDACTED]

per i diritti pari a 2/14 di piena proprietà sugli immobili:

NCEU Sez.CO fg.9 particella 6072

NCT fg.9 particella 6072

NCT fg.9 particella 6074

A margine della nota sono presenti annotazioni:

Vedi nota di iscrizione allegata



4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 10/10/2023 rep. 2883 **trascritto a Varese il 06/11/2023 ai nn. 21884/15700** a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 gravante sugli immobili:
NCEU Sez.CO fg.9 particella 17 sub.525 graffato 3240 sub.507
NCEU Sez.CO fg.9 particella 17 sub.526
NCEU Sez.CO fg.9 particella 6075 sub.503
NCEU Sez.CO fg.9 particella 6075 sub.504
ed a carico di [REDACTED]
per i diritti pari a 145,410/1000 di piena proprietà sull'immobile:
NCEU Sez.CO fg.9 particella 17 sub.523
ed a carico di [REDACTED]
per i diritti pari a 2/14 di piena proprietà sugli immobili:
NCEU Sez.CO fg.9 particella 6072
NCT fg.9 particella 6074
A margine della nota sono presenti annotazioni:
Vedi nota allegata

Altre trascrizioni:

- ✓ **Costituzione di servitù** atto del 03/07/2015 [REDACTED]
[REDACTED] rep. 46411/38567 – Atto tra vivi – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO – **trascritto a Varese il 13/07/2015 ai nn.9789/6827.**

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuato dalla scrivente

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all.A: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 08/11/2024; [REDACTED])

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 003

Spese scadute: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: -

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: -

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Nessuna



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 08/11/2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari particella 6075 sub.503:

- All'esecutata [REDACTED] il diritto di proprietà per la quota di 1/1, è pervenuto in forza di:
 - atto di compravendita a rogito [REDACTED] data 30/12/2008 rep. 80413/8861, **trascritto a Varese in data 28/01/2009 ai nn. 1434/884** da [REDACTED]

Si rimanda al titolo allegato per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.
*(all.B: copia atto di provenienza reperita dalla scrivente [REDACTED]
 servatoria dei RRII e nota di trascrizione estratta dalla scrivente)*

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- [REDACTED] il diritto di proprietà per la quota di 1/1 degli immobili di cui alla particella 17 sub.2 sez.CO fg.9 NCEU e particella 4262 fg.9 NCT, che soppressi e variati, hanno generato gli immobili oggetto della procedura, è pervenuto in forza di atto di compravendita [REDACTED] del 24/03/2006 rep. 68342/4816, **trascritto a Varese in data 28/03/2006 ai nn. 7348/4177** da [REDACTED] in Jugoslavia [REDACTED]
- [REDACTED] il diritto di proprietà per la quota di 1/4 dell'immobile di cui alla particella 3425 fg.9 NCT, che soppresso e variato, ha generato gli immobili oggetto della procedura di cui alla particella 6072 NCEU e particella 6074 NCT, è pervenuto in forza di atto di compravendita [REDACTED] del 24/03/2006 rep. 68342/4816, **trascritto a Varese in data 28/03/2006 ai nn. 7348/4177** da [REDACTED] Jugoslavia il 02/11/1927 C.F. [REDACTED] per 1/4 di piena proprietà.
- [REDACTED] il diritto di proprietà per la quota di 1/1 degli immobili di cui alla particella 17 sub.3 sez.CO fg.9 NCEU e particella 1450 fg.9 NCT, che soppressi e variati, hanno generato gli immobili oggetto della procedura, è pervenuto in forza di atto di compravendita [REDACTED] del 24/03/2006 rep. 68342/4816, **trascritto a Varese in data 28/03/2006 ai nn. 7347/4176** da [REDACTED] per 1/3 di piena proprietà, [REDACTED] Francia il 13/08/1937 [REDACTED] 1/3 di piena proprietà, Con- [REDACTED] per 1/3 di piena proprietà.



- [REDACTED] il diritto di proprietà per la quota di 1/4 dell'immobile di cui alla particella 3425 fg.9 NCT, che soppresso e variato, ha generato gli immobili oggetto della procedura di cui alla particella 6072 NCEU e particella 6074 NCT, è pervenuto in forza di atto di compravendita [REDACTED] del 24/03/2006 rep. 68342/4816, **trascritto a Varese in data 28/03/2006 ai nn. 7347/4176** da [REDACTED] Francia il 26/12/1944 C.F. [REDACTED] nata in Francia il 13/08/1937 [REDACTED] 1/12 di piena proprietà, [REDACTED] in Francia il 03/02/1947 C.F. [REDACTED] di piena proprietà.
- [REDACTED] il diritto di proprietà per 1/1 degli immobili di cui alla particella 17 sub.1 sez.CO fg.9 NCEU e particella 4263 fg.9 NCT e particella 4264 fg.9 NCT, che soppressi e variati, hanno generato gli immobili oggetto della procedura, è pervenuto in forza di atto di compravendita [REDACTED] del 24/03/2006 rep. 68342/4816, **trascritto a Varese in data 28/03/2006 ai nn. 7346/4175** da [REDACTED] nato a Arzignano (VI) il 25/08/1944 [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni.
- [REDACTED] il diritto di proprietà per 1/2 dell'immobile di cui alla particella 3425 fg.9 NCT, che soppresso e variato, ha generato gli immobili oggetto della procedura di cui alla particella 6072 NCEU e particella 6074 NCT, è pervenuto in forza di atto di compravendita [REDACTED] del 24/03/2006 rep. 68342/4816, **trascritto a Varese in data 28/03/2006 ai nn. 7346/4175** da [REDACTED] a Arzignano (VI) il 25/08/1944 C.F. [REDACTED] quota di 1/4 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni.
- [REDACTED] proprietà per la quota di 1/1 degli immobili di cui alla particella 17 sub.2 fg.16 NCEU e particella 4262 fg.9 NCT, che soppressi e variati, hanno generato gli immobili oggetto della procedura, è pervenuto per denuncia di successione Ufficio Del Registro del 01/08/2002 repertorio n.21/402, **trascritto a Varese in data 04/05/2005 ai nn. 11833/6571** da [REDACTED] Svizzera il 27/10/1904 C.F. [REDACTED] deceduta il 18/04/1992.
- [REDACTED] proprietà per la quota di 1/4 dell'immobile di cui alla particella 3425 fg.9 NCT, che soppresso e variato, ha generato gli immobili oggetto della procedura, è pervenuto per denuncia di successione Ufficio Del Registro del 01/08/2002 repertorio n.21/402, **trascritto a Varese in data 04/05/2005 ai nn. 11833/6571** [REDACTED] e deceduta il 18/04/1992.
(Per la suddetta successione non si rileva trascritta alcuna accettazione



di eredità).

- [REDACTED] nato a Arzignano (VI) il 25/08/1944 [REDACTED] per il diritto di 1/4 di nuda proprietà e a [REDACTED] (VA) il 28/06/1949 [REDACTED] diritto di 1/4 di nuda proprietà, e complessivamente per 1/2 di piena proprietà, dell'immobile di cui alla particella 3425 fg.9 NCT, che soppresso e variato, ha generato gli immobili oggetto della procedura è pervenuto per denuncia di successione Ufficio Del Registro del 28/07/1995 repertorio n.31/585, **trascritto a Varese in data 06/04/1998 ai nn. 4247/2824** da [REDACTED] Svizzera il 09/03/1906 [REDACTED] deceduto il 13/11/1991.
- [REDACTED] nato a Arzignano (VI) il 25/08/1944 [REDACTED] per il diritto di 1/2 di nuda proprietà e a [REDACTED] (VA) il 28/06/1949 [REDACTED] diritto di 1/2 di nuda proprietà, e quindi complessivamente per 1/1 di piena proprietà, dell'immobile di cui alla particella 17 sub.1 fg.16 NCEU (scheda ute n.132 del 1979), che soppresso ha generato l'immobile oggetto della procedura di cui alla particella 17 sub.523 sez.CO fg.9, è pervenuto per denuncia di successione Ufficio Del Registro del 28/07/1995 repertorio n.31/585, **trascritto a Varese in data 06/04/1998 ai nn. 4247/2824** [REDACTED] Svizzera il 09/03/1906 [REDACTED] deceduto il 13/11/1991.
(R.U. del 20/08/1995 in morte di [REDACTED] Voltura n.13693.1/1997 – Pratica n.VA0089145 in atti dal 19/04/2005).
- [REDACTED] nata in Francia il 26/12/1944 per il diritto di 1/12 di piena proprietà, [REDACTED] nata in Francia il 13/08/1937 per il diritto di 1/12 di piena proprietà e a [REDACTED] [REDACTED] il 03/02/1947 per il diritto di 1/12 di piena proprietà, e quindi complessivamente per 1/4 di piena proprietà, dell'immobile di cui alla particella 3425 fg.9 NCT, che soppresso e variato ha generato gli immobili oggetto della procedura di cui alla particella 6072 NCEU e particella 6074 NCT è pervenuto per atto di divisione [REDACTED] [REDACTED] 14/12/1979 repertorio n.66.708, **trascritto a Varese in data 11/01/1980 ai nn. 480/414** da [REDACTED] il 09/03/1906, [REDACTED]
nata in Francia il 13/08/1937, [REDACTED] in Francia il 26/12/1944, [REDACTED] in Francia il 03/02/1947.
- [REDACTED] nata in Francia il 26/12/1944 per il diritto di 1/3 di piena proprietà, a [REDACTED] nata in Francia il 13/08/1937 per il diritto di 1/3 di piena proprietà e a [REDACTED] [REDACTED] in Francia il 03/02/1947 per il diritto di 1/3 di piena proprietà, e quindi complessivamente per 1/1 di piena proprietà, degli immobili di cui alla particella 1450 fg.9 NCT e particella 17 sub.3 sez.CO fg.9, che soppressi e variati hanno generato gli immobili oggetto della procedura, sono pervenuti per atto di divisione [REDACTED] [REDACTED] 14/12/1979 repertorio n.66.708, **trascritto a Varese in data 11/01/1980 ai nn. 480/414** da [REDACTED]



██ nata in Francia il 13/08/1937, ██ nata in Francia il 26/12/1944, ██ nata in Francia il 03/02/1947 ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per il diritto di 1/1 di piena proprietà.

(all.A: note di trascrizioni dei titoli estratte dalla scrivente)

(all.B: copia atto ██)

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso gli uffici di edilizia privata preposti del comune di Cocquio Trevisago in data 17 giugno 2024 per la visione della documentazione per le unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

I posti auto sono stati realizzati in virtù dei seguenti titoli edilizi depositati agli atti:

- Permesso di Costruire n.1/2008 rilasciato il 17/01/2008 P.E. n.75/2007 per "Ampliamento e ristrutturazione edilizia" in variante alla pratica edilizia n.28/2006;
- Richiesta Certificato di Agibilità del 21/03/2008 protocollo n.2966 e successiva integrazione del 24/07/2008 protocollo n.7774.

(allegato B: Permessi con tipi grafici allegati).

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo

Alla data del sopralluogo (10.06.2024) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultimo P.d.C. n.1/2008 rilasciato il 17/01/2008; tuttavia va evidenziato che ad oggi il passaggio da "Via Madonnina" non è ancora stato regolarizzato con autorizzazione amministrativa.

l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale presentata in data 22/11/2007.

Si annota che allo stato di fatto i posti auto non sono contrassegnati.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il PGT del Comune di Cocquio Trevisago, risultano azzonati in zona "**Perimetro Del Centro Storico**"

(Ved. allegato estratto da Piano delle Regole)

Descrizione



Posto auto scoperto, ricavato su area sterrata identificata al mappale 6075, facente parte di parcheggio privato costituito complessivamente da 14 unità (di cui 3 ricavate su mappale adiacente, particella 6076). Al parcheggio si accede da Via Madonnina, tramite fondi serventi di cui alle particelle 20-3325-3335-3337-3338, costituzione di servitù perpetua di passo carrabile del 03/07/2015, atto [REDACTED] rep. n.46411/38567. L'ubicazione è nel centro storico del Comune di Cocquio Trevisago.

Nella zona a circa Km.1 sono disponibili Centro Commerciale, Ufficio Postale, banche, locali di ristorazione e Chiesa Parrocchiale, a circa mt.300 Municipio.

L'unità sviluppa una superficie di mq 13,00 circa.

Caratteristiche descrittive:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	finitura: - condizioni: -
<i>Pareti (interne):</i>	finitura: - condizioni: -
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento: - Condizioni: -
<i>Pavim. Interna</i>	- Condizioni: - Parquet: -
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: - condizioni: - protezione: - condizioni: -
<i>Infissi interni:</i>	- condizioni: -
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: - condizioni: -
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: - condizioni: - Certificazioni: -
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: -
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	-
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: - Certificazioni: -



Termico (impianto): tipologia: -
condizioni: -
Certificazioni: -

Allarme (impianto): -
TV:
Citofono (impianto): -

Rivestimento facciata
fabbricato su strada -
(componente edilizia):condizioni: -

Atrio e parti comuni --
(componente edilizia):

Portone di ingresso: -

Portineria -

Ascensore (impianto): -

Stato di conservazione -
interna del bene:

Stato di conservazione--
e manutenzione parti
comuni:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra le piante di progetto 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</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Posto auto scoperto p.t.	Sup.	13,00	100%	13,00
TOTALE		13,00		13,00 Arrotondata 13,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia



dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – 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 Cocquio Trevisago;

Posti auto min €/unità 2.500,00 max €/unità 4.000,00

- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili su Cocquio Trevisago – anno 2023 – Camera di Commercio Varese

Posti auto min €/unità 4.000,00 max €/unità 6.000,00

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2024

Comune: COCQUIO TREVISAGO

Fascia/zona: Centrale/ CENTRALE UNICA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.:1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili stato conservativo normale min €/mq 1.100,00 max €/mq 1.400,00

Box stato conservativo normale min €/mq 840,00 max €/mq 890,00

Ville e villini stato conservativo normale min €/mq 1.450,00 max €/mq 1.800,00

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 003

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	13,00	A corpo	€ 4.000,00
TOTALE	13,00	A corpo	€ 4.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 0,00
Valore corpo	€ 4.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 4.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Lotto 003	Posto auto scoperto	13,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00

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

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi
rimborso forfetario di eventuali spese e per eventuali
differenze costi/oneri catastali:

- € 0,00

€ 0,00



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

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

Pendenze: € 0,00

N.B.: /

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 4.000,00
Arrot. € 4.000.00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 4.000.00



Bene in Cocquio Trevisago
Lotto 004
 Contrada Conti Coco n.8 – Cocquio Trevisago

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

LOTTO 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Posto auto scoperto ricavato su area sterrata identificata al mappale 6075. All'unità immobiliare si accede da Via Madonnina. L'ubicazione è nel centro storico del Comune di Cocquio Trevisago.

Identificativo

Posto auto scoperto (C/6) - sito in Contrada Conti Coco n.8 – Cocquio Trevisago

Posto auto scoperto, ricavato su area sterrata identificata al mappale 6075, facente parte di parcheggio privato costituito complessivamente da 14 unità (di cui 3 ricavate su mappale adiacente, particella 6076). Al parcheggio si accede da Via Madonnina, tramite fondi serventi di cui alle particelle 20-3325-3335-3337-3338, costituzione di servitù perpetua di passo carrabile del 03/07/2015, atto [REDACTED] rep. n.46411/38567.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED]

(iscritta alla C.C.I.A.A. di Varese [REDACTED] visura camerale allegata all.B)

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

[REDACTED]

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

- [REDACTED]

Descrizione:

Comune di Cocquio Trevisago

Sez.CO Fg. 9, Particella 6075 sub.504 Cat.C/6 zona cens.- **cl.3** consistenza mq.13 – sup. catastale mq.13, rendita €.16,11 – CONTRADA CONTI COCO n.8 piano T

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 22/11/2008 Pratica n.VA0375576 in atti dal 22/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.38093.1/2008)
- Variazione del 22/11/2007 Pratica n.VA0382390 in atti dal 22/11/2007 UNITA'



AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.17317.1/2007)

- COSTITUZIONE del 22/11/2007 Pratica n.VA0382377 in atti dal 22/11/2007
COSTITUZIONE (n.3863.1/2007)

Coerenze del posto auto da nord come da scheda catastale:

mappale 6074, a.u.i., altra proprietà, a.u.i..

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (10/06/2024) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale presentata in data 22/11/2007.

Si annota che allo stato di fatto i posti auto non sono contrassegnati.

oooooooo

(All.A: schede catastali estratte dalla scrivente in data 21.05.2024; visura catastale estratta dalla scrivente in data 21.05.2024 e aggiornate in data 08/11/2024, estratto di mappa estratto dalla scrivente in data 08/11/2024.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Centro storico del Comune di Cocquio Trevisago caratterizzato da un'edilizia di tipo residenziale costituita prevalentemente da edifici plurifamiliari di vecchia costruzione disposti su due/tre piani fuori terra.

Area urbanistica:

Contrada Conti Coco è una strada a basso traffico con discreta disponibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

I mezzi di trasporto pubblico disponibili sono: Stazione Ferroviaria e fermata bus a circa km.1. L'ingresso Autostrada si trova a circa km.16.

Servizi offerti dalla zona:

A circa Km.1 il Centro Commerciale, Ufficio Postale, banche, locali di ristorazione e Chiesa Parrocchiale, a circa mt.300 Municipio.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 004

Al sopralluogo del 10 giugno 2024 alle ore 15.00 sui luoghi era presente il signor [REDACTED] ha consentito l'accesso.

Alla presenza del custode Giudiziario si sono svolte le operazioni peritali.

La scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico e fotografico.



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 08/11/2024 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 Mutuo Fondiario Iscritta a Varese in data 28/03/2006 ai nn. 7350/1457, atto del 24/03/2006 rep. n.68343/4817 a rogito [REDACTED] a favore di [REDACTED] sede in Milano c.f. [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto in MILANO, Piazza Ferrari, 10), a carico di:

[REDACTED] (per il diritto

di proprietà per 1/1)

Importo capitale € 800.000,00

Importo complessivo € 1.200.000,00

Tasso interesse annuo 4,02%

Durata anni 5

gravante sulla piena proprietà degli immobili:

NCEU Sez.CO fg.9 particella 17 sub.1

NCEU Sez.CO fg.9 particella 1467

NCEU Sez.CO fg.9 particella 17 sub.3

NCEU Sez.CO fg.9 particella 17 sub.2

NCT fg.9 particella 4263

NCT fg.9 particella 4264

NCT fg.9 particella 1450

NCT fg.9 particella 3336

NCT fg.9 particella 3334

NCT fg.9 particella 4262

NCT fg.9 particella 3425

A margine della nota sono presenti annotazioni:

Vedi nota di iscrizione allegata

- ✓ Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato Iscritta a Varese in data 09/03/2007 ai nn. 5606/1315, atto del 27/02/2007 rep. n.76813/7191 a rogito [REDACTED] con se-



de in Torino [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto in TORINO, Piazza San Carlo, 156), a carico di:

[REDACTED] (per il diritto di proprietà per 1/1)

Importo capitale €.120.000,00

Importo complessivo €.180.000,00

Tasso interesse annuo 4,05%

Durata anni 30

gravante sulla piena proprietà degli immobili:

NCEU Sez.CO fg.9 particella 17 sub.505

NCEU Sez.CO fg.9 particella 3240 sub.5

NCEU Sez.CO fg.9 particella 18 sub.2

NCT fg.9 particella 20

NCT fg.9 particella 3338

NCT fg.9 particella 3333

NCT fg.9 particella 3335

NCT fg.9 particella 3328

NCT fg.9 particella 3332

NCT fg.9 particella 18 sub.7

NCT fg.9 particella 18 sub.8

A margine della nota sono presenti annotazioni:

Vedi nota di iscrizione allegata

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Varese in data 31/07/2009 ai nn. 14343/3251**, atto del 16/07/2009 rep. n.81099/9268 a rogito [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in Verbania [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto in VERBANIA, Piazza A. Moro, 8), a carico di:

Importo capitale €.240.000,00

Importo complessivo €.432.000,00

Tasso interesse annuo 3,072%

Durata anni 10

gravante sulla piena proprietà degli immobili:

per il diritto di proprietà per 1/1

NCEU Sez.CO fg.9 particella 17 sub.525 graffato 3240 sub.507

NCEU Sez.CO fg.9 particella 17 sub.526

NCEU Sez.CO fg.9 particella 6075 sub.503

NCEU Sez.CO fg.9 particella 6075 sub.504

ed a carico di [REDACTED]

per i diritti pari a 145,410/1000 di piena proprietà sull'immobile:

NCEU Sez.CO fg.9 particella 17 sub.523

ed a carico di [REDACTED]

per i diritti pari a 2/14 di piena proprietà sugli immobili:

NCEU Sez.CO fg.9 particella 6072

NCT fg.9 particella 6072

NCT fg.9 particella 6074

A margine della nota sono presenti annotazioni:

Vedi nota di iscrizione allegata



4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 10/10/2023 rep. 2883 **trascritto a Varese il 06/11/2023 ai nn. 21884/15700** a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 gravante sugli immobili:
NCEU Sez.CO fg.9 particella 17 sub.525 graffato 3240 sub.507
NCEU Sez.CO fg.9 particella 17 sub.526
NCEU Sez.CO fg.9 particella 6075 sub.503
NCEU Sez.CO fg.9 particella 6075 sub.504
ed a carico di [REDACTED]
per i diritti pari a 145,410/1000 di piena proprietà sull'immobile:
NCEU Sez.CO fg.9 particella 17 sub.523
ed a carico di [REDACTED]
per i diritti pari a 2/14 di piena proprietà sugli immobili:
NCEU Sez.CO fg.9 particella 6072
NCT fg.9 particella 6074
A margine della nota sono presenti annotazioni:
Vedi nota allegata

Altre trascrizioni:

- ✓ **Costituzione di servitù** atto del 03/07/2015 [REDACTED]
[REDACTED] rep. 46411/38567 – Atto tra vivi – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO – **trascritto a Varese il 13/07/2015 ai nn.9789/6827.**

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuato dalla scrivente

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all.A: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 08/11/2024; all.B: copia atto [REDACTED])

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 004

Spese scadute: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: -

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: -

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Nessuna



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 08/11/2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari particella 6075 sub.504:

- All'esecutata [REDACTED] il diritto di proprietà per la quota di 1/1, è pervenuto in forza di:
 - atto di compravendita a rogito [REDACTED] in data 30/12/2008 rep. 80413/8861, **trascritto a Varese in data 28/01/2009 ai nn. 1434/884** da [REDACTED]

Si rimanda al titolo allegato per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.
(all.B: copia atto di provenienza reperita dalla scrivente presso [REDACTED] e la conservatoria dei RRII e nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- [REDACTED] il diritto di proprietà per la quota di 1/1 degli immobili di cui alla particella 17 sub.2 sez.CO fg.9 NCEU e particella 4262 fg.9 NCT, che soppressi e variati, hanno generato gli immobili oggetto della procedura, è pervenuto in forza di atto di compravendita del [REDACTED] del 24/03/2006 rep. 68342/4816, **trascritto a Varese in data 28/03/2006 ai nn. 7348/4177** da [REDACTED] in Jugoslavia il 02/11/1927 [REDACTED]
- [REDACTED] il diritto di proprietà per la quota di 1/4 dell'immobile di cui alla particella 3425 fg.9 NCT, che soppresso e variato, ha generato gli immobili oggetto della procedura di cui alla particella 6072 NCEU e particella 6074 NCT, è pervenuto in forza di atto di compravendita [REDACTED] del 24/03/2006 rep. 68342/4816, **trascritto a Varese in data 28/03/2006 ai nn. 7348/4177** da [REDACTED] Jugoslavia il 02/11/1927 C.F. [REDACTED]
- [REDACTED] il diritto di proprietà per la quota di 1/1 degli immobili di cui alla particella 17 sub.3 sez.CO fg.9 NCEU e particella 1450 fg.9 NCT, che soppressi e variati, hanno generato gli immobili oggetto della procedura, è pervenuto in forza di atto di compravendita del [REDACTED] del 24/03/2006 rep. 68342/4816, **trascritto a Varese in data 28/03/2006 ai nn. 7347/4176** da [REDACTED] per 1/3 di piena proprietà, [REDACTED] Francia il 13/08/1937 [REDACTED] per 1/3 di piena proprietà, Con- [REDACTED] per 1/3 di piena proprietà.



- [REDACTED] il diritto di proprietà per la quota di 1/4 dell'immobile di cui alla particella 3425 fg.9 NCT, che soppresso e variato, ha generato gli immobili oggetto della procedura di cui alla particella 6072 NCEU e particella 6074 NCT, è pervenuto in forza di atto di compravendita [REDACTED] del 24/03/2006 rep. 68342/4816, **trascritto a Varese in data 28/03/2006 ai nn. 7347/4176** [REDACTED] in Francia il 26/12/1944 C.F. [REDACTED] nata in Francia il 13/08/1937 [REDACTED] 1/12 di piena proprietà, [REDACTED] in Francia il 03/02/1947 C.F. [REDACTED] 1/12 di piena proprietà.
- [REDACTED] il diritto di proprietà per 1/1 degli immobili di cui alla particella 17 sub.1 sez.CO fg.9 NCEU e particella 4263 fg.9 NCT e particella 4264 fg.9 NCT, che soppressi e variati, hanno generato gli immobili oggetto della procedura, è pervenuto in forza di atto di compravendita [REDACTED] del 24/03/2006 rep. 68342/4816, **trascritto a Varese in data 28/03/2006 ai nn. 7346/4175** da [REDACTED] nato a Arzignano (VI) il 25/08/1944 [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni.
- [REDACTED] il diritto di proprietà per 1/2 dell'immobile di cui alla particella 3425 fg.9 NCT, che soppresso e variato, ha generato gli immobili oggetto della procedura di cui alla particella 6072 NCEU e particella 6074 NCT, è pervenuto in forza di atto di compravendita [REDACTED] del 24/03/2006 rep. 68342/4816, **trascritto a Varese in data 28/03/2006 ai nn. 7346/4175** da [REDACTED] a Arzignano (VI) il 25/08/1944 C.F. [REDACTED] per la quota di 1/4 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni.
- [REDACTED] proprietà per la quota di 1/1 degli immobili di cui alla particella 17 sub.2 fg.16 NCEU e particella 4262 fg.9 NCT, che soppressi e variati, hanno generato gli immobili oggetto della procedura, è pervenuto per denuncia di successione Ufficio Del Registro del 01/08/2002 repertorio n.21/402, **trascritto a Varese in data 04/05/2005 ai nn. 11833/6571** da [REDACTED] in Svizzera il 27/10/1904 C.F. [REDACTED] deceduta il 18/04/1992.
- [REDACTED] nata in Iugoslavia il 02/11/1927 C.F. MRKN- [REDACTED] proprietà per la quota di 1/4 dell'immobile di cui alla particella 3425 fg.9 NCT, che soppresso e variato, ha generato gli immobili oggetto della procedura, è pervenuto per denuncia di successione Ufficio Del Registro del 01/08/2002 repertorio n.21/402, **trascritto a Varese in data 04/05/2005 ai nn. 11833/6571** [REDACTED] e deceduta il 18/04/1992.
(Per la suddetta successione non si rileva trascritta alcuna accettazione



di eredità).

- o [REDACTED] nato a Arzignano (VI) il 25/08/1944 [REDACTED] per il diritto di 1/4 di nuda proprietà e [REDACTED] (VA) il 28/06/1949 [REDACTED] diritto di 1/4 di nuda proprietà, e complessivamente per 1/2 di piena proprietà, dell'immobile di cui alla particella 3425 fg.9 NCT, che soppresso e variato, ha generato gli immobili oggetto della procedura è pervenuto per denuncia di successione Ufficio Del Registro del 28/07/1995 repertorio n.31/585, **trascritto a Varese in data 06/04/1998 ai nn. 4247/2824** da [REDACTED] Svizzera il 09/03/1906 [REDACTED] deceduto il 13/11/1991.
- o [REDACTED] nata in Francia il 29/03/1905 C.F. BRN- [REDACTED] nato a Arzignano (VI) il 25/08/1944 [REDACTED] per il diritto di 1/2 di nuda proprietà e [REDACTED] Angera (VA) il 28/06/1949 [REDACTED] per il diritto di 1/2 di nuda proprietà, e quindi complessivamente per 1/1 di piena proprietà, dell'immobile di cui alla particella 17 sub.1 fg.16 NCEU (scheda ute n.132 del 1979), che soppresso ha generato l'immobile oggetto della procedura di cui alla particella 17 sub.523 sez.CO fg.9, è pervenuto per denuncia di successione Ufficio Del Registro del 28/07/1995 repertorio n.31/585, **trascritto a Varese in data 06/04/1998 ai nn. 4247/2824** da [REDACTED] il 09/03/1906 [REDACTED] deceduto il 13/11/1991.
(R.U. del 20/08/1995 in morte di [REDACTED] Voltura n.13693.1/1997 – Pratica n.VA0089145 in atti dal 19/04/2005).
- o [REDACTED] nata in Francia il 26/12/1944 per il diritto di 1/12 di piena proprietà, a [REDACTED] nata in Francia il 13/08/1937 per il diritto di 1/12 di piena proprietà e a [REDACTED] nata in Francia il 03/02/1947 per il diritto di 1/12 di piena proprietà, e quindi complessivamente per 1/4 di piena proprietà, dell'immobile di cui alla particella 3425 fg.9 NCT, che soppresso e variato ha generato gli immobili oggetto della procedura di cui alla particella 6072 NCEU e particella 6074 NCT è pervenuto per atto di divisione [REDACTED] del 14/12/1979 repertorio n.66.708, **trascritto a Varese in data 11/01/1980 ai nn. 480/414** da [REDACTED] in Svizzera il 09/03/1906, [REDACTED] nata in Francia il 13/08/1937, [REDACTED] nata in Francia il 26/12/1944, [REDACTED] in Francia il 03/02/1947.
- o [REDACTED] nata in Francia il 26/12/1944 per il diritto di 1/3 di piena proprietà, a [REDACTED] nata in Francia il 13/08/1937 per il diritto di 1/3 di piena proprietà e a [REDACTED] nata in Francia il 03/02/1947 per il diritto di 1/3 di piena proprietà, e quindi complessivamente per 1/1 di piena proprietà, degli immobili di cui alla particella 1450 fg.9 NCT e particella 17 sub.3 sez.CO fg.9, che soppressi e variati hanno generato gli immobili oggetto della procedura, sono pervenuti per atto di divisione [REDACTED] 14/12/1979 repertorio n.66.708, **trascritto a Varese in data 11/01/1980 ai nn. 480/414** da [REDACTED]



██████████████████████ nata in Francia il 13/08/1937, ██████████ nata in Francia il 26/12/1944, ██████████ nata in Francia il 03/02/1947 ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per il diritto di 1/1 di piena proprietà.

(all.A: note di trascrizioni dei titoli estratte dalla scrivente)

(all.B: copia atto ██████████)

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso gli uffici di edilizia privata preposti del comune di Cocquio Trevisago in data 17 giugno 2024 per la visione della documentazione per le unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

I posti auto sono stati realizzati in virtù dei seguenti titoli edilizi depositati agli atti:

- Permesso di Costruire n.1/2008 rilasciato il 17/01/2008 P.E. n.75/2007 per "Ampliamento e ristrutturazione edilizia" in variante alla pratica edilizia n.28/2006;
- Richiesta Certificato di Agibilità del 21/03/2008 protocollo n.2966 e successiva integrazione del 24/07/2008 protocollo n.7774.

(allegato B: Permessi con tipi grafici allegati).

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo

Alla data del sopralluogo (10.06.2024) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultimo P.d.C. n.1/2008 rilasciato il 17/01/2008; tuttavia va evidenziato che ad oggi il passaggio da "Via Madonnina" non è ancora stato regolarizzato con autorizzazione amministrativa.

l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale presentata in data 22/11/2007.

Si annota che allo stato di fatto i posti auto non sono contrassegnati.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il PGT del Comune di Cocquio Trevisago, risultano azzonati in zona "**Perimetro Del Centro Storico**"

(Ved. allegato estratto da Piano delle Regole)

Descrizione



Posto auto scoperto, ricavato su area sterrata identificata al mappale 6075, facente parte di parcheggio privato costituito complessivamente da 14 unità (di cui 3 ricavate su mappale adiacente, particella 6076). Al parcheggio si accede da Via Madonnina, tramite fondi serventi di cui alle particelle 20-3325-3335-3337-3338, costituzione di servitù perpetua di passo carrabile del 03/07/2015, atto [REDACTED] rep. n.46411/38567. L'ubicazione è nel centro storico del Comune di Cocquio Trevisago.

Nella zona a circa Km.1 sono disponibili Centro Commerciale, Ufficio Postale, banche, locali di ristorazione e Chiesa Parrocchiale, a circa mt.300 Municipio.

L'unità sviluppa una superficie di mq 13,00 circa.

Caratteristiche descrittive:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	finitura: - condizioni: -
<i>Pareti (interne):</i>	finitura: - condizioni: -
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento: - Condizioni: -
<i>Pavim. Interna</i>	- Condizioni: - Parquet: -
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: - condizioni: - protezione: - condizioni: -
<i>Infissi interni:</i>	- condizioni: -
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: - condizioni: -
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: - condizioni: - Certificazioni: -
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: -
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	-
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: - Certificazioni: -



Termico (impianto): tipologia: -
condizioni: -
Certificazioni: -

Allarme (impianto): -
TV:
Citofono (impianto): -

Rivestimento facciata
fabbricato su strada -
(componente edilizia):condizioni: -

Atrio e parti comuni --
(componente edilizia):

Portone di ingresso: -

Portineria -

Ascensore (impianto): -

Stato di conservazione -
interna del bene:

Stato di conservazione--
e manutenzione parti
comuni:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra le piante di progetto 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</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Posto auto scoperto p.t.	Sup.	13,00	100%	13,00
TOTALE		13,00		13,00 Arrotondata 13,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia



dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – 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 Cocquio Trevisago;

Posti auto min €/unità 2.500,00 max €/unità 4.000,00

- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili su Cocquio Trevisago – anno 2023 – Camera di Commercio Varese

Posti auto min €/unità 4.000,00 max €/unità 6.000,00

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2024

Comune: COCQUIO TREVISAGO

Fascia/zona: Centrale/ CENTRALE UNICA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.:1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili stato conservativo normale min €/mq 1.100,00 max €/mq 1.400,00

Box stato conservativo normale min €/mq 840,00 max €/mq 890,00

Ville e villini stato conservativo normale min €/mq 1.450,00 max €/mq 1.800,00

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 004

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	13,00	A corpo	€ 4.000,00
TOTALE	13,00	A corpo	€ 4.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 0,00
Valore corpo	€ 4.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 4.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Lotto 004	Posto auto scoperto	13,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00

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

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi
rimborso forfetario di eventuali spese e per eventuali
differenze costi/oneri catastali:

- € 0,00

€ 0,00



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

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

Pendenze: € 0,00

N.B.: /

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 4.000,00
Arrot. € 4.000.00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 4.000.00

RIEPILOGO

Lotto 001 – Valore nello stato "libero"	€ 80.000,00
Lotto 002 – Valore nello stato "libero"	€ 76.000,00
Lotto 003 – Valore nello stato "libero"	€ 4.000,00
Lotto 004 – Valore nello stato "libero"	€ 4.000,00

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

Con osservanza

Varese, 09 novembre 2024

l'Esperto nominato

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

E.d.M., Planimetrie Catastali, Visure storiche, Ispezioni ipotecarie; Certificazione Notarile.

Allegato B

Dichiarazione Amministratore Condominiale; Regolamento Condominiale; Visura storica C.C.I.A.A.; Estratti PGT; Pratiche Edilizie, Fotografie.

Invio perizia alle parti: invio a mezzo posta pec, ricevute allegate.

