

---

## Tribunale di Varese

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 121/2023

Giudice Delle Esecuzioni: DOTT.SSA FLAMINIA D'ANGELO

#### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

##### Lotto Unico

Abitazione indipendente con piccola area pertinenziale  
in Cocquio Trevisago Strada Stazione n.11

Esperto alla stima: [REDACTED]

Email: [REDACTED]

Pec: [REDACTED]



---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Strada Stazione n.11 – Cocquio Trevisago

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** A

**Categoria:** Fabbricati – Abitazione A/4

**Dati Catastali:** fabbricati sez.CO foglio 8, particella 188 sub.4 graffato particella 195 sub.4

### 2. Possesso

**Bene:** Strada Stazione n.11 – Cocquio Trevisago

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** A

**Possesso:** libero al momento del sopralluogo

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Strada Stazione n.11 – Cocquio Trevisago

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** A

**Accessibilità** no

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Strada Stazione n.11 – Cocquio Trevisago

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** A

**Creditore Procedente:** [REDACTED]

**Creditore Intervenuto:** -

### 5. Comproprietari non esegutati

**Bene:** Strada Stazione n.11 – Cocquio Trevisago

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** A

**Comproprietari non esegutati:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Strada Stazione n.11 – Cocquio Trevisago

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** A

**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Strada Stazione n.11 – Cocquio Trevisago

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** si



**Bene in Cocquio Trevisago**  
**Lotto Unico**  
 Strada Stazione n.11 – 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 Unico

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione unifamiliare disposta su tre livelli con accesso da Strada Stazione al civico n.11. La zona di ubicazione nel Comune di Cocquio Trevisago è periferica a prevalente destinazione residenziale. Al sopralluogo l'immobile si presentava al rustico a seguito di opere edilizie iniziate presumibilmente dopo il 2006.

#### Identificativo corpo: A.

#### **Abitazione di tipo popolare (A/4) sita in Strada Stazione n.11 – Cocquio Trevisago**

Abitazione unifamiliare di vecchia costruzione in contesto cortilizio disposta su tre piani fuori terra collegati da scale interne. L'immobile è stato oggetto di opere edilizie e allo stato di fatto si presenta al rustico. La distribuzione degli spazi interni al sopralluogo era la seguente: al p.t. ingresso/vano scala, due locali, disimpegno; piccola porzione di area pertinenziale; al p.1 vano scala, terrazzo, due locali; al p.2 locale sottotetto suddiviso da tavolati interni. La destinazione e la distribuzione interna degli spazi rilevata al sopralluogo non è conforme alla rappresentazione catastale e le opere di ristrutturazione eseguite parzialmente non hanno consentito di determinare la destinazione finale dei locali. L'accesso all'immobile avviene su Strada Stazione n.11. Sufficiente lo stato di manutenzione.

#### **Quota e tipologia del diritto:**

- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/1 - [REDACTED]

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

#### Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

##### intestazione:

- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/1 - [REDACTED]

#### Descrizione:

**Comune di Cocquio Trevisago**

**Sez.CO Fg. 8, Particella 188 sub.4 graffato Particella 195 sub.4 Cat.A/4 zona**



cens.- **cl.6** consistenza vani 6,5 - sup. catastale totale 154 mq, totale escluse aree scoperte 149 mq. – rendita €265,20 – Strada Stazione n.11 piano T.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 21/06/2005 Pratica n. VA0145497 in atti dal 21/06/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 13881.1/2005)
- VARIAZIONE del 24/11/2003 Pratica n. VA0394403 in atti dal 24/11/2003 IST.394276/03-OMIS.SEZ.M58N410 (n. 394276.1/2003)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- CLASSAMENTO del 05/09/1987 in atti dal 04/10/1999 (PF 98) (n. 123.1/1987)
- FUSIONE del 05/09/1987 in atti dal 12/04/1990 VDE (n. 123/1987)

**Coerenze della proprietà con area annessa da nord come da estratto di mappa:**

mappali 194 e 192, strada (Strada Stazione), strada (Contrada Madonna), altra proprietà.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (31/07/2024) il fabbricato in oggetto non è risultato corrispondente alla scheda catastale presentata in data 05/09/1987. L'immobile, che è stato oggetto di opere edilizie di ristrutturazione eseguite parzialmente, presenta diversa distribuzione degli spazi interni e modifica delle aperture esterne.

**Previsto aggiornamento catastale tramite procedura Docfa.**

*(All. A: scheda catastale estratta dalla scrivente in data 03.07.2024; visure catastali estratte dalla scrivente in data 03.07.2024 e aggiornate in data 12.02.2025, estratto di mappa estratto dalla scrivente in data 06.02.2025).*

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

Zona periferica caratterizzata da un'edilizia di tipo residenziale, costituita prevalentemente da fabbricati plurifamiliari di vecchia costruzione.

**Area urbanistica:**

Strada Stazione è una strada a basso traffico che si immette sulla più trafficata Contrada Tagliabò. Buona la 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 Trenord a circa mt.200, servizio autobus con fermata a circa mt.500. A circa km.20 ingresso Autostrada A8.





**Servizi offerti dalla zona:**

A circa mt.500 si trova il "Centro Commerciale Cocquio", il Campo Sportivo Comunale e l'Ufficio Postale, a circa mt.800 il Municipio, a circa mt.700 Farmacia e Istituti Bancari.

**3. STATO DI POSSESSO:****Corpo A**

Al sopralluogo del 31 luglio 2024 alle ore 16.00 sui luoghi era presente l'esecutato signor [REDACTED] proprietario dell'immobile, che ha consentito l'accesso. Con il custode Giudiziario si è proceduto quindi all'ispezione e alla presenza dello stesso 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.

(all. A: Verbale di sopralluogo)

**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 12 febbraio 2025 e 13/02/2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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

Nessuna

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

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Varese in data 06/12/2003 ai nn. 27131/5598**, atto del 25/11/2003 rep. n.57757/4256 a rogito [REDACTED] con sede in [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, riportata in Catasto Fabbricati Sez.CO fg.15 Particella 195 sub.4 graffato con fg.15 Particella 188 sub.1 sito in Comune di Cocquio Trevisago (VA), a carico dell'esecutato:

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



Importo capitale €. 110.000,00  
 Interessi -  
 Importo complessivo € 220.000,00  
 Tasso interesse annuo 3,276%  
 Durata anni 30  
 A margine della nota sono presenti annotazioni:  
 Ved. Sez. D ispezione ipotecaria

- ✓ **Ipoteca In Rinnovazione** – Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Varese in data 08/11/2023 ai nn. 22102/3114**, atto del 25/11/2003 rep. n.57757

[REDACTED] (domicilio ipotecario eletto -) gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, riportata in Catasto Fabbricati Sez.CO fg.8 Particella 188 sub.4 graffato con fg.8 Particella 195 sub.4 sito in Comune di Cocquio Trevisago (VA), a carico dell'esecutato:

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

Importo capitale €. 110.000,00  
 Interessi -  
 Importo complessivo € 220.000,00  
 Tasso interesse annuo -  
 Durata anni -  
 A margine della nota sono presenti annotazioni:  
 Ved. Sez. D ispezione ipotecaria

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Verbale di Pignoramento Immobiliare Tribunale di Varese del 27/06/2023 rep. 1835 **trascritto a Varese il 20/07/2023 ai nn. 15125/10729** a favore di [REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà per la quota di 1/1 Immobili in Comune di Cocquio Trevisago, catasto fabbricati sez.CO fg.8 particella 188 sub.4 graffato con fg.8 particella 195 sub.4;

A margine della nota sono presenti annotazioni:

SI PRECISA QUANTO SEGUE:- L'IMMOBILE, MEGLIO DESCRITTO NELLA SEZIONE B - IMMOBILI DELLA PRESENTE NOTA, VIENE SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI COME PER LEGGE.- IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 129.061,58 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISF.

EUROPEA N. 6/A-6/B, RAPPRESENTATA E DI FESA

ROMA [REDACTED] IN ROMA,  
 AL LUNGOTEVER E ARNALDO DA BRESCIA N. 9.

Altre trascrizioni:



✓ **Accettazione Tacita di Eredità –** ATTO NOTARILE PUBBLICO  
 del 25/11/2003 repertorio n.57756/4255 [REDACTED]  
 in Gavirate - **trascritta a Varese in data 06/12/2003 ai nn.  
 27130/16931**, a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] (per il diritto di  
 proprietà della quota di 1/2 bene personale), [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED] (per il diritto di proprietà della quota di  
 1/2 bene personale), [REDACTED]  
 [REDACTED] (per il dirit-  
 to di proprietà della quota di 1/1)  
 Immobili in Comune di Cocquio Trevisago, catasto fabbricati  
 sez.CO fg.15 particella 195 sub.4 graffato fg.15 particella 188  
 sub.1  
 Sezione D – Ulteriori informazioni:

RAPPORTO DI PARENTELA: SOGGETTI A FAVORE, FIGLI. QUANTO TRASCRIVENDO SI RIFERISCE AD  
 ATTO DI CUI AL QUADRO "A" PRESENTATO IN DATA ODIERNA PER LA TRASCRIZIONE. ALL'UNITA' II  
 MOBILIARE SPETTANO LE INERENTI QUOTE DI COMPROPRIETA' ED INTERESSENZA SULLE PARTI C  
 MUNI QUALI INDIVIDUATE DAGLI ARTICOLI 1117 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE.

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*  
 Effettuato dalla scrivente

*Misure Penali*  
 Nessuna dai RR.II

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica  
 – sintetici + note - aggiornata alla data 12.02.2025 e 13/02/2025)

#### ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

##### 5. **Corpo A**

**Spese scadute:** -

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** il fabbricato non di-  
 spone degli elementi necessari al superamento delle barriere architettoniche  
 (salvo adeguamenti).

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** -

#### **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



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 12.02.2025 e 13/02/2025 per nominativi ed immobili con estrazione di note, si riporta quanto segue:

**6.1. Attuali proprietari:**

- La proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 con **atto di compravendita** del 25/11/2003 a rogito [REDACTED] 57756/4255, **trascritto a Varese il 06/12/2003 ai nn.27129/16930**, [REDACTED] per la quota di 1/2 e da [REDACTED] per la quota di 1/2.

In atto si legge quanto segue:

_____	convengono e stipulano _____
_____	quanto segue. _____
_____	I signori [REDACTED] quali comproprietari, per
_____	l'indivisa quota di 1/2 ciascuno, degli immobili di cui in appresso per il titolo
_____	piu' avanti citato _____
_____	<b>CEDONO E VENDONO</b> _____
_____	al signor [REDACTED] che accetta ed acquista _____
_____	in Comune di _____
_____	<b>COCQUIO-TREVISAGO SEZ. COCQUIO</b> _____
_____	Strada Stazione n. 11 _____
_____	per la piena proprietà dell'intero _____
_____	porzione immobiliare ad uso abitativo consistente in: _____
_____	ingresso, soggiorno, cucina, servizio, disimpegni al piano terreno con annessa
_____	piccola area pertinenziale destinata a giardino; _____
_____	disimpegno, due camere, ripostiglio, balcone e terrazzo in piano primo; _____
_____	sottotetto in piano secondo (piani i detti collegati mediante scala interna a
_____	chiocciola in proprietà esclusiva) oltre a scala esterna in comune con altri il
_____	tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: _____



- sezione CO - foglio 15 - mappale 188 sub. 1-195 sub. 4, Strada Stazione n.  
11, P. T-1-2 categoria A/4, classe 6, vani 6,5, R.C.Euro 265,20 (in base alla  
variazione n. 394276.1/2003 del 24 novembre 2003, protocollo n.  
VA0394403, in dipendenza di apposita istanza presentata in pari data). \_\_\_\_\_  
CONFINI in unico corpo: \_\_\_\_\_  
Strada, proprieta' di terzi e mappali 194, 192 e ancora strada. \_\_\_\_\_  
Detta unita' immobiliare viene venduta con le inerenti quote di comproprietari  
ed interessenza sulle Parti Comuni quali individuate dagli articoli 1117 e  
seguenti del Codice Civile. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_\* \* \*\_\_\_\_\_

Per la migliore individuazione di quanto oggetto di contratto le parti fanno es-  
presso riferimento alla copia della scheda planimetrica che, previo esame ed  
approvazione delle parti stesse e dalle stesse firmata e da me Notaio, si allega al  
presente atto sotto la lettera "A" a formarne parte integrante e sostanziale. \_\_\_\_\_

La vendita è fatta ed accettata per il prezzo dalle parti concordato e dichiarato  
in totali Euro [REDACTED] \_\_\_\_\_  
( [REDACTED] ), \_\_\_\_\_  
somma che la parte venditrice riconosce di avere già ricevuto dalla parte acqui-  
rente prima d'ora alla quale rilascia, con la presente, quietanza di saldo, con ri-  
nuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale. \_\_\_\_\_

Al quadro D della nota di trascrizione,  
*“Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare”*:  
 Ved. Sez. D ispezione ipotecaria

Si rimanda all'allegato per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.  
(all. A : atti e note di trascrizione estratte dalla scrivente)

#### 6.2. Proprietari precedenti al ventennio:

- Ai signori [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED]  
[REDACTED] la quota di 1/2, la proprietà dei beni in oggetto in Comune di Cocquio Trevisago è pervenuta **con atto di successione** registrato a Gavirate il 05/08/2003 al n.36 vol.650, **trascritto a Varese il 26/03/2005 ai nn. 8073/4401** [REDACTED]  
[REDACTED] per il diritto di 1/1 di piena proprietà e deceduto il 25/02/2003.

Accettazione Tacita di Eredità del 25/11/2003 [REDACTED]  
n.57756/4255, trascritta a Varese il 06/12/2003 ai nn. 27130/16931.

(all.A: copia atto e note di trascrizione estratte dalla scrivente)

✓ 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 03 luglio 2024 per la visione della documentazione.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

l'edificazione del fabbricato in oggetto è avvenuta in data anteriore al 01/09/1967.

Successivamente sono state depositate le seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. del 06/02/2004 protocollo n.1380 Pratica Edilizia n.13/2004 – *per lavori di rifacimento copertura esistente;*
  - In data 14/06/2005 l'U.T.C. effettuava sopralluogo e verbalizzava gli abusi edilizi rilevati, eseguiti in difformità alla d.i.a. n.13/2004;
- Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria postuma del 09/11/2005 protocollo n.14395 Pratica Edilizia n.129/2005 – *istanza presentata per accertamento di conformità di cui alle opere eseguite in difformità alla D.I.A. n.13/2004, relative a: rifacimento della copertura a quote di imposta maggiori rispetto a quelle consentite dalle n.t.a. (circa 70-80 cm. rispetto a quelle originarie) e copertura del terrazzo, in affaccio alla corte interna del complesso immobiliare in cui è inserito l'immobile, in legno con sovrastante manto di copertura in tegole;*
  - In data 25/11/2005 con prot. 15066 veniva trasmessa comunicazione di emanata ordinanza di demolizione dei lavori abusivi n.4 del 22/09/2005;
  - A seguito dell'ordinanza sopra citata, in data 25/01/2006 con prot. n.996 il tecnico incaricato presentava relazione con la quale dichiarava che, per non alterare la stabilità dell'edificio sarebbe stato bene evitare la rimozione, non idonea e dannosa, in relazione alla staticità delle parti strutturali;
  - Con comunicazione in data 08/02/2006 prot. n.1584/2006 il Responsabile del Procedimento richiedeva integrazione documenti



da effettuare con perizia giurata;

- In data 20/02/2006 con prot. n.2074 il tecnico incaricato presentava perizia giurata con la quale dichiarava che, come precedentemente descritto, per non alterare la stabilità dell'edificio, sarebbe stato bene evitare le opere di demolizione richieste che sarebbero risultate non idonee e dannose, in relazione alla staticità delle parti strutturali;
- In data 03/05/2006 con prot. n.5453 il Responsabile del Procedimento comunicava che l'istanza di P.d.C. in Sanatoria era stata respinta dall'U.T.C. concretizzando il silenzio rifiuto e che in tale data veniva applicato provvedimento sanzionatorio ai sensi dell'art.34 del D.P.R. 380/2001, determinando sanzione pecuniaria nella misura di €.13.703,00 (richiesta di parere legale UPEL, del 08/03/2006 prot. n.2833)
- Il pagamento effettuato in data 21/08/2006 ha concluso il procedimento e consentito agli interessati di mantenere in essere le opere eseguite e sanzionate, sotto il profilo urbanistico ed edilizio. Fatti salvi i diritti e gli interessi di terzi.

Si evidenzia che nonostante le ricerche compiute dal personale dell'Ufficio Tecnico presso gli archivi del Comune di Cocquio Trevisago la Pratica Edilizia n.13/2004 non è stata reperita. L'irreperibilità documentale è meglio evidenziata nell'attestazione rilasciata dal Responsabile del Settore Tecnico e allegata in copia alla presente.

Durante l'accesso agli atti la scrivente prendeva visione ed estraeva copia dell'unica pratica disponibile, ovvero della Pratica Edilizia n.129/2005, volta ad ottenere Sanatoria (successivamente regolarizzata con applicazione di sanzione) per gli abusi edilizi eseguiti in difformità alla D.I.A. n.13/2004, ovvero rifacimento della copertura a quote di imposta maggiori a quelle consentite dalle n.t.a. (circa 70-80 cm rispetto a quelle originarie) e copertura del terrazzo in legno con sovrastante manto di copertura in tegole.

Per sopperire alla carenza di documentazione edilizia si sono effettuate ispezioni cartacee presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 05/02/2025 e 13/02/2025 e reperito copia della planimetria catastale di primo impianto presentata in data 08/01/1940 e atto di divisione del 21/11/1987, Notaio dott. [REDACTED] rep. n.20029 registrato a Gavirate il 02/12/1987 al n.665 serie 2V, trascritto a Varese il 11/12/1987 ai n.ri 15352/11222 (nota rettificata in data 15/01/1988 ai n.ri 769/638).

La conformità edilizia/urbanistica di cui al successivo punto 7.1 sarà quindi riferita ad un confronto fra lo stato di fatto e lo stato dell'ultima planimetria in atti presentata il 05/09/1987 e della planimetria storica depositata in data 08/01/1940, nonché al contenuto dell'atto di divisione sopra citato.

(allegato B: Pratica edilizia n. 129/2005)

## 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

### Identificativo corpo: A

Come già evidenziato in precedenza il fabbricato oggetto di esecuzione al sopralluogo si presentava al rustico, evidenziando una serie di opere di



ristrutturazione eseguite. Le pratiche edilizie depositate agli atti del Comune di Cocquio Trevisago, richiesta di P.d.C. in Sanatoria n.129/2005 e D.I.A. n.13/2004 (quest'ultima pratica irreperibile), sono riferite al rifacimento della copertura e, per quanto riguarda la P.E. n.129/2005 visionata, non dispone di tavole di progetto che rappresentino la disposizione interna dell'immobile.

Da ispezione catastale cartacea è emerso un "accertamento e classamento" eseguito sull'immobile in data 23/02/1944, immobile all'epoca costituito da abitazione disposta su tre piani oltre locale ad uso commerciale al piano terra.

In data 05/09/1987 per lo stesso immobile veniva depositata presso il Catasto una Variazione per Fusione-Ampliamento-Variazione della destinazione (da Bottega ad abitazione), con dichiarazione di opere realizzate in data anteriore al 01/09/1967 (più precisamente nel 1963).

Dichiarazione rilevata anche da consultazione dell'atto di divisione.

Da un confronto fra la planimetria catastale del 05/09/1987 e lo stato di fatto si rilevano difformità che, sulla base della documentazione edilizia disponibile, risultano non supportate da titoli edilizi.

La ristrutturazione eseguita sul fabbricato ha comportato diversa distribuzione degli spazi interni ai piani terra, primo e secondo sottotetto, oltre a quanto regolarizzato in merito al rifacimento del tetto e alla copertura del terrazzo, meglio descritti precedentemente.

- 1) Al piano terra si rileva:
  - diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di nuova scala che conduce al p.1.;
- 2) Al piano primo si rileva:
  - diversa distribuzione degli spazi interni (demolizione tavolati esistenti e messa in opera di nuove pareti divisorie), realizzazione di nuova scala interna di collegamento con il piano secondo sottotetto, realizzazione di vano scala nel locale ripostiglio (oltre copertura terrazzo con realizzazione di pilastro e muro d'appoggio regolarizzati);
- 3) Al piano secondo sottotetto si rileva:
  - realizzazione di nuove pareti divisorie (oltre sopraelevazione del tetto e nuove aperture regolarizzate).

Per sanare le difformità sopra citate occorrerà presentare **S.C.I.A. in Sanatoria** con pagamento di Sanzione amministrativa di €.1.032,00, oltre ad altro nuovo Titolo Abilitativo per il completamento delle opere, in funzione delle esigenze del futuro acquirente, e richiesta di Agibilità finale.

Oltre i costi per Sanatorie sopra riportati si dovranno prevedere anche parcelle professionali a tecnici abilitati che si stimano in €.1.500,00 circa.

- Alla data del sopralluogo (31.07.2024) il fabbricato in oggetto non è risultato corrispondente alla planimetria catastale presentata in data 05/09/1987. L'immobile che è stato oggetto di opere edilizie di ristrutturazione eseguite parzialmente, presenta diversa distribuzione degli spazi interni e modifica delle aperture esterne.

**Previsto aggiornamento catastale planimetria tramite procedura Docfa, costo**





**indicativo euro 800,00 circa.**

\*\*\*\*\*

Gli immobili oggetto della presente, secondo il PGT del Comune di Cocquio Trevisago, risultano azzonati in **PERIMETRO DEL CENTRO STORICO**

(Ved. allegato estratto da Piano delle Regole)

Descrizione	
<p>L'immobile in oggetto è un'abitazione unifamiliare al rustico con accesso posto su Strada Stazione al n.11.</p> <p>La zona di ubicazione è periferica, caratterizzata da un'edilizia di tipo residenziale costituita prevalentemente da fabbricati plurifamiliari di vecchia costruzione.</p> <p>Strada Stazione è una strada a basso traffico che si immette sulla più trafficata Contrada Tagliabò.</p> <p>Buona la disponibilità di parcheggio.</p> <p>A circa mt.500 si trova il "Centro Commerciale Cocquio", il Campo Sportivo Comunale e l'Ufficio Postale, a circa mt.800 il Municipio, a circa mt.700 Farmacia e Istituti Bancari.</p> <p>L'immobile in oggetto è un'abitazione unifamiliare di vecchia costruzione in contesto cortilizio disposta su tre piani fuori terra collegati da scale interne. Il fabbricato è stato oggetto di opere edilizie e allo stato di fatto si presenta al rustico. La distribuzione degli spazi interni al sopralluogo era la seguente: al p.t. ingresso/vano scala, due locali, disimpegno; piccola porzione di area pertinenziale; al p.1 vano scala, terrazzo, due locali; al p.2 locale sottotetto suddiviso da tavolati interni.</p> <p>H. interna media mt. 2,65 circa.</p> <p>L'unità sviluppa una superficie <u>lorda commerciale</u> di mq 172,00 circa.</p> <p>L'abitazione comprende piccola porzione di area esclusiva di pertinenza.</p>	
Caratteristiche descrittive corpo A:	
Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.	
Plafoni (componente edilizia):	finitura: stabilitura condizioni: discrete
Pareti (interne):	finitura: intonaco condizioni: discrete
Rivestimento (componente edilizia):	Rivestimento: - Condizioni: -



<i>Pavim. Interna</i>	-
	Condizioni: - ceramica: -
<i>Infissi esterni:</i>	serramenti alluminio e doppio vetro p.1; assenti p.2; solo persiane p.t. condizioni: discrete persiane in legno condizioni: scadenti
<i>Infissi interni:</i>	- condizioni: -
<i>Porte di primo ingresso:</i>	porta in metallo e vetro condizioni: discrete
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	- condizioni: - Certificazioni: -
<i>Idrico (impianto):</i>	-
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	-
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	- Certificazioni: -
<i>Termico (impianto):</i>	- condizioni: - Certificazioni: -
<i>Allarme (impianto):</i>	
<i>TV:si</i>	-
<i>Citofono (impianto):</i>	-
<i>Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	Intonaco condizioni: discrete
<i>Atrio e parti comuni (componente edilizia):</i>	--
<i>Portone di ingresso:</i>	metallo e vetro
<i>Portineria</i>	=



Ascensore  
(impianto): Assente

Stato di  
conservazione  
interna del bene: discreto

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
Abitazione p.t. e p.1	Sup. lorda di pavimento	140,00	100%	140,00
Sottotetto p.2	Sup. lorda di pavimento	49,00	50%	24,50
Terrazzo e balcone p.1	Sup. lorda di pavimento	17,00	30%	5,10
Area esclusiva		20,00	10%	2,00
<b>TOTALE</b>		<b>226,00</b>		<b>171,60</b> <b>Arrotondata 172,00</b>

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA:**

**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;

Abitazioni indipendenti      min €/mq 920,00      max €/mq 1.270,00

- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili su Cocquio Trevisago – anno 2024 – Camera di Commercio Varese

### Unità abitative

Nuove	min €/mq	1.850,00	max €/mq	2.200,00
Ristrutturate	min €/mq	1.400,00	max €/mq	1.800,00
Abitabili in buono stato	min €/mq	800,00	max €/mq	1.100,00
Da ristrutturare	min €/mq	400,00	max €/mq.	600,00

### Box

Singoli      min €/unità 8.000,00      max €/unità 12.000,00

### Posti auto

Singoli      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: Periferica/PERIFERICA UNICA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.:1



Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili stato conservativo normale min €/mq 1050,00 max €/mq 1.300,00

Box stato conservativo normale min €/mq 590,00 max €/mq 700,00

Ville e villini stato conservativo normale min €/mq 1.300,00 max €/mq 1.700,00

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 corpo A

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	172,00	€ 700,00	€ 120.400,00
<b>TOTALE</b>	<b>172,00</b>	<b>€ 700,00</b>	<b>€ 120.400,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 0,00

Valore corpo

€ 120.400,00

Valore accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 120.400,00

Valore complessivo diritto e quota

€

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Unità immobiliare	172,00	€ 120.400,00	<b>€ 120.400,00</b>

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:

- € 6.020,00

€ 0,00

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

- € 3.332,00

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

€ 0,00

Pendenze:

€ 0,00

N.B.: /

#### 8.5 Prezzo base d'asta corpo A:

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

€ 111.048,00

**Arrot. € 111.000,00**

**Prezzo base d'asta del lotto nello stato di "libero":**

**€ 111.000,00**

**Prezzo base d'asta del lotto nello stato di "occupato":**

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, 16 febbraio 2025

l'Esperto nominato

Si allegano i seguenti documenti:

#### **Allegato A**

Verbale sopralluogo, Visure storiche, E.d.M., Planimetrie catastali, Compravendita [REDACTED] del 25/11/2003, Divisione [REDACTED] del 21/11/1987 e relative trascrizioni;

#### **Allegato B**

Certificati di residenza storico, Certificati di stato di famiglia storico, Certificato di Stato Libero, ispezioni ipotecarie; Attestazione negativa accesso agli atti P.E. n.13/2004; Pratica Edilizia n.129/2005; estratto PGT, Fotografie.

Invio perizia alle parti: raccomandata a.r.

