



TRIBUNALE DI VARESE



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



LOIRA SPV S.R.L.



con sede legale in Roma (RM), al Via Curtatone n.3, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma n. 16616491003, e per essa,

quale mandataria con rappresentanza,



GARDANT BRIDGE SERVICING S.p.A.



con sede legale in Roma (RM), al Via Curtanone n.3, iscritta al Registro delle Imprese di Roma e C.F. 04084970369, rappresentata da FBS S.p.A. (successiva denominazione FBS next S.p.A.) con sede in Ravenna (RA), Viale Sergio Cavina n.19, capitale sociale € 3.800.000.00 i.v., cod.fisc. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Ravenna 02656960396, rappresentata e difesa, dall'Avvocato Filippo Berardi (CF: BRRFPP79L13D704L, PEC: filippo.berardi@ordineavvocatiravenna.eu),



contro:



nato a



N° Gen. Rep.
48/2025



Giudice Delle Esecuzioni:
Dott. Giacomo Puricelli

Tribunale di Varese n°48_2025 Ruolo Generale, il Cancelliere Crupi Alessio ha provveduto ad inviare al Gestore dei Servizi Telematici, al sistema di Posta Elettronica Certificata del Ministero della Giustizia per il successivo inoltrare all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata della sottoscritta geom. Saura Farano in data 25.03.2025, con studio in Cocquio Trevisago (VA), via Milano n°134, consulente tecnico d'ufficio. La sottoscritta in data 27.03.2025 ha provveduto ad accettare l'incarico affidatole.



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



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

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

La sottoscritta geom. Saura Farano in data 27/03/2025 ha accettato l'incarico conferitole (deposito del 27/03/2025) e ha preso contatti con il Custode Giudiziario nella persona del [REDACTED] dell'Istituto delle Vendite Giudiziarie di Varese (G.I.V.G.) in merito all'incarico ricevuto. In data 03/04/2025 ha provveduto ad inoltrare via mail copia delle schede catastali dell'immobile pignorato al Custode Giudiziario.

Il Custode Giudiziario in data 27/03/2025 ha fissato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di causa per il **28/04/2025** ore 15:00; per tale data alla presenza del Custode Sig. [REDACTED] e del CTU sul posto non è stato possibile accedere. E' stata fissata una nuova data per il **12/05/2025**; in tale data è stato possibile visionare il cespite esternamente ed internamente, alla presenza del Sig. [REDACTED] (incaricato da GIVG), del CTU e dell'occupante [REDACTED]

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

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;

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

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

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

Catasto Fabbricati del Comune di Viggiù (VA)

❖

Sez. urb. = Fg. 07 Mapp. 2970 sub 507 graffato mapp. 4605 sub. 501 - Cat A/3, - zona cens. -- classe 4, consistenza vani 5,5 – sup. catastale totale 124 mq, totale escluse aree scoperte 117 mq - rendita € 298,25 – VICOLO PIATTI n. 9 Piano T-1;

❖

Sez. urb. = Fg. 07 Mapp. 4604 sub 1 - Cat C/6, - zona cens. -- classe 11, consistenza mq.14 – sup. catastale totale 18 mq, - rendita € 31,09 – VICOLO PIATTI n. 9 Piano T.

Compete inoltre, come riportato dall'atto notarile di provenienza, la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato così come indicato dalle relative schede catastali (**allegato n.01**), ovvero androne, cortile, scala, passaggio, portico e ripostiglio comune.

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

I dati catastali riportati nell'Atto di Pignoramento **sono corrispondenti** a quelli risultanti dalle visure storiche per immobile (**allegato n.02**). Si riportano qui sotto i dati catastali così come da visura:

Catasto Fabbricati del Comune di Viggiù (VA)

- ❖ Sez. urb. = Fg. 07 Mapp. 2970 sub 507 graffato mapp. 4605 sub. 501 - Cat A/3, - zona cens. -- classe 4, consistenza vani 5,5 – sup. catastale totale 124 mq, totale escluse aree scoperte 117 mq - rendita € 298,25 – VICOLO PIATTI n. 9 Piano T-1;
- ❖ Sez. urb. = Fg. 07 Mapp. 4604 sub 1 - Cat C/6, - zona cens. -- classe 11, consistenza mq.14 – sup. catastale totale 18 mq, - rendita € 31,09 – VICOLO PIATTI n. 9 Piano T.

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

Esaminando le note di trascrizione con ispezione effettuata in data 10/05/2025, **non risultano** servitù o altri vincoli trascritti o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

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

Da quanto risulta dalle visure storiche (**allegato n.02**) e dall'Atto di compravendita del 11/04/2018 rogito del Notaio Dott. Candore Carmelo n.rep. 55486 n.racc. 46640 (**allegato n.03**) e dalla relativa Nota di Trascrizione, i **beni pignorati risultano essere intestati a** _____, nato a _____,

Diritto di Proprietà' per 1/1, all'epoca residente _____

_____ come da Certificato di Residenza storico allegato (**allegato n.04**). Si rileva che con l'Atto di compravendita del 11/04/2018 rogito del Notaio Dott. Candore Carmelo n.rep. 55486 n.racc. 46640, l'Esecutato acquistava la proprietà delle unità immobiliari per la quota intera. **Compete la quota proporzionale di comproprietà' degli enti comuni, ovvero androne, cortile, scala, passaggio, portico e ripostiglio comune**, come indicato anche dalle schede catastali (**allegato n.01**).

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:

- **indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i**

frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

Il Certificato Sostitutivo Notarile redatto dalla Dott. Vincenzo Calderini Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE), indica che i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti all'Esecutato Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED], Diritto di Proprietà per 1/1, in forza di:

Atto tra vivi - Compravendita – Atto di compravendita trascritto in Conservatoria a Varese in data 12/04/2018 nn. 6916/4927, atto di compravendita del 11/04/2018 Numero di repertorio 55486/46640 Notaio CANDORE CARMELO Sede ARCISATE (VA), da [REDACTED] a favore di [REDACTED] proprietà quota intera per i mapp. 2970 Sub. 507 graffato mapp. 4605 Sub. 501 e mapp. 4604 Sub. 1;

Decreto – Decreto di trasferimento immobili trascritto in Conservatoria a Varese in data 11/05/2009 ai nn.8271/5228, atto di decreto di trasferimento immobili del 16/04/2009 Numero di repertorio 149 TRIBUNALE VARESE, da [REDACTED] a favore di [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dei predetti immobili, già identificati Viggiù Foglio 18 mapp. 2970 Sub. 505 graffate Foglio 18 mapp. 4605 Sub. 1, e mapp. 2970 Sub. 506 graffato Foglio 18 mapp. 4605 Sub. 2;

Atto tra vivi - Compravendita – Atto di compravendita trascritto in Conservatoria a Varese in data 22/10/1999 ai nn. 16451/10236, atto del 13/10/1999 Numero di repertorio 116767 Notaio RUTA FRANCESCO Sede CANTU' (CO), da [REDACTED] a favore di [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà dei predetti immobili, già identificati Viggiù Foglio 18 mapp. 2970 Sub. 502 graffato mapp. 4605 Scheda ute n.B02849/1997 del 1997, e mapp. 2970 sub. 502 con unità precedente identificata da Scheda ute n.B02849/1997 del 1997.

In seguito alla richiesta via posta certificata in data 13/05/2025 della sottoscritta CTU all'Agenzia delle Entrate di Varese per verificare l'eventuale esistenza di Dichiarazioni di Successioni, è risultato, che non vi sono atti di Successione (allegato n.05).

Si segnala inoltre l'esistenza di un **atto di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del 15/01/2022** Numero di repertorio 2380 TRIBUNALE DI VARESE (VA) trascritto il 11/04/2023 nn. 7429/5059 da potere di [REDACTED] a favore di [REDACTED] degli immobili Viggiù Foglio 7 mapp. 2970 Sub. 507 graffato Foglio 7 mapp. 4605 Sub. 501, e mapp. 4604 Sub. 1.

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

per il mapp. 2970 Sub. 507 graffato mapp. 4605 Sub. 501:

- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 02/03/2012 Pratica n. VA0060253 in atti dal 02/03/2012 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 24053.1/2012);
- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 02/03/2012 in atti dal 02/03/2012 (n.024053/2012);
- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/03/2013 Pratica n. VA0035121 in atti dal 02/03/2013, VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10848.1/2013)
 - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti;
- **Dati derivanti da:** Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015;

per il mapp. 4604 Sub. 1:

- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 02/03/2012 Pratica n. VA0060253 in atti dal 02/03/2012 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 24053.1/2012);
- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 02/03/2012 in atti dal 02/03/2012 (n.024053/2012);
- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/03/2013 Pratica n. VA0035121 in atti dal 02/03/2013, VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10848.1/2013)
 - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti;
- **Dati derivanti da:** Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

I manufatti subastati insistono sulle seguenti particelle di terreno:

- appartamento al piano T-1 - **mapp. 2970 Sub. 507 graffato mapp. 4605 Sub. 501** insiste sul terreno fg.9 mapp. 2970 e mapp. 4605;
- box auto al piano T- **mapp. 4604 Sub. 1** insiste sul terreno fg.9 mapp. 4604.

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

Dagli atti di provenienza e dalla certificazione notarile non si rileva nel corso del ventennio un trasferimento avvenuto per causa morte.

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

a. la regolarità edilizia e urbanistica;

La sottoscritta C.T.U. in data 21.05.2025 ha presentato via posta certificata la richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Viggiù per l'accesso agli atti, allo scopo di reperire la copia di tutte le pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di pignoramento, e in stessa data sempre via pec la richiesta per ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica.

In data 21.06.2025 e 25.06.2025 la sottoscritta ha ricevuto via pec copia delle seguenti pratiche edilizie (**allegato n.06**) le sole presenti agli atti e in data 23.06.2025 ha ricevuto via pec il relativo CDU (**allegato n.07**):

- **Concessione Edilizia n.79/99** rilasciata dal Comune di Viggiù in data 27 ottobre 1999;
- **Autorizzazione Paesaggistica** rilasciata in data 27 ottobre 1999;

- Denuncia di inizio lavori** in data 27/12/1999, successivamente sospesi con comunicazione in data 31.05.2001 prot. **5091**;
- Permesso di Costruire e Autorizzazione Paesistica n.854/2009** rilasciati in data 31/12/2009;
- Autorizzazione Paesistica** rilasciata in data 16.12.2011 per variante al P.C. n.854/2009;
- Permesso di Costruire** rilasciato in data 10.02.2012 in variante al P.C. n.854/2009;
- Comunicazione di ultimazione lavori in data 25.11.2011.

Sulla base della documentazione edilizia depositata presso l'Ufficio Tecnico, verificata la normativa urbanistica vigente PGT e verificata la corrispondenza con lo stato di fatto dell'immobile edificato, è possibile asserire **la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile.**

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;

La dichiarazione di agibilità è **presente** nei fascicoli visionati (**allegato n.08**), ovvero la richiesta è stata presentata al Comune di Viggiù in data 27 aprile 2012, ma essendo trascorsi sessanta giorni dalla presentazione della stessa senza che il Comune abbia rilasciato il certificato di agibilità né lo abbia negato, l'agibilità si intende **attestata per silenzio assenso** ai sensi dell'articolo 25 comma 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380 modificato ed integrato con il D. Lgs. 27 dicembre 2002 numero 301.

c. i costi delle eventuali sanatorie;

Non previsti.

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

Non presenti.

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

Secondo il P.G.T. del Comune di Viggiù, approvato con D.C.C. n. 7 del 03.03.2016, i mappali **2970, 4605, 4604** sono così classificati così come da CDU (**allegato n.07**):

- **sub ambiti del NAF da assestare a P.A. unitario (art 28 NTA):** ovvero interventi ammessi di "Risanamento conservativo (interventi adeguativi)": Intervento distributivo orizzontale sull'edificio, con opere che ne rispettano le caratteristiche volumetriche (formali e quantitative) e l'entità complessiva della Slp. Non è ammessa la ristrutturazione con la demolizione e ricostruzione.

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

Risulta che l'area dei sopracitati mappali n. **2970, 4605, 4604**, sono soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi dell' art. 139 del D.Lgs 490/1999 T.U. in materia di Beni Culturali ed Ambientali. (**allegato n.07**).

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

a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;

In data **28/04/2025** è stato fissato il sopralluogo presso l'immobile, ma **non** è stato possibile visionare il cespite. E' stato fissato un nuovo sopralluogo per il giorno **12/05/2025** in cui **è stato possibile** visionare esternamente ed internamente, alla presenza del Sig. [REDACTED] (incaricato da GIVG) e della [REDACTED], occupante

dell'immobile. In tale occasione la sottoscritta CTU ha potuto procedere ad effettuare il rilievo fotografico e metrico dell'appartamento e del box auto.

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

Durante il sopralluogo del 12/05/2025 la sottoscritta CTU ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi, procedendo ad un primo confronto con le planimetrie catastali. Inoltre ha effettuato le necessarie misurazioni a campione ed un attento rilievo fotografico (allegato n.09).

c. accertare lo stato di conservazione;

L'appartamento fa parte di un edificio in corte, disposto su tre livelli fuori terra completamente ristrutturato, costituito da quattro unità abitative con corte e passaggi comuni e scale comuni. L'appartamento oggetto di valutazione è disposto su due livelli fuori terra con accesso pedonale e carraio comune. Internamente l'unità si presenta in **buone** condizioni, non occorrono interventi straordinari di manutenzione. Esternamente l'unità è in **buone** condizioni, facciate intonacate e tinteggiate con piccolo ammaloramento esterno vicino alla nicchia della caldaia al p.1 (la caldaia è stata sostituita nel 2020 dalla [REDACTED] e la stessa ha provveduto annualmente alla sua manutenzione come da documentazione rinvenuta durante il sopralluogo – allegato n.10), gronde in legno e copertura a tetto con coppo a tre cromatismi, lattoneria in rame. Al piano terra in aderenza con l'abitazione è presente un locale box auto di proprietà raggiungibile esternamente attraversando le parti comuni. Accesso pedonale e carraio delimitato da un portone unico sul lato di Vicolo Piatti.

Con rimando alla presenza e funzionalità degli impianti, la sottoscritta CTU esprime la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto.

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

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

- abitazione p.t. e p.1: il progetto risulta **corrispondente** a quanto indicato nella scheda catastale relativamente all'appartamento;

- box auto al p.t.: il progetto risulta **corrispondente** a quanto indicato nella scheda catastale relativamente al box auto.

In conclusione la scheda catastale dell'abitazione (allegato n.01) risulta corrispondente a quanto depositato in Comune, e la scheda catastale del box auto (allegato n.01) risulta corrispondente a quanto depositato in Comune.

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

In occasione dell'accesso al bene pignorato, è risultato occupato da persone, ovvero dalla [REDACTED] con i due figli minorenni.

Su richiesta della sottoscritta CTU alla Cancelleria Civile, è risultata presente una sentenza di assegnazione della casa familiare (allegato n.11) alla [REDACTED]

Su richiesta della sottoscritta CTU al Comune di Viggiù - Ufficio Anagrafe, ha rilasciato il Certificato di residenza storico in data 24/05/2025 (allegato n.04), e la conferma che il [REDACTED] è celibe. Con successiva richiesta ad integrazione della

precedente è stato fornito il Certificato di residenza e lo stato di famiglia in data 05/08/2025 dell'occupante [REDACTED] (allegato n.12).

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

In data 12/05/2025 in occasione dell'accesso all'immobile oggetto di pignoramento, la sottoscritta CTU e il Custode Sig. [REDACTED] dell'G.I.V.G. di Varese hanno potuto fornire le informazioni relative alla procedura alla [REDACTED] (occupante dell'immobile).

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

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

Non presenti

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

Non presenti

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

In data 13/05/2025 la sottoscritta CTU ha provveduto ad inoltrare richiesta via pec all'Agenzia delle Entrate-Varese (VA), per accertare l'esistenza di eventuali titoli di terzi occupanti dell'immobile pignorato. In seguito all'ispezione è risultato che non esistono contratti di affitto attivi o simili relativi all'immobile oggetto di pignoramento (allegato n.13).

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

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

Dalla disamina delle visure ipotecarie effettuata in data 10/05/2025 (allegato n.14) si rileva l'esistenza delle seguenti trascrizioni:

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 12/04/2018 - Registro Particolare 4927 Registro Generale 6916 Pubblico ufficiale CANDORE CARMELO Repertorio 55486/46640 del 11/04/2018 **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA** Immobili siti in VIGGIU' (VA);

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 12/04/2018 - Registro Particolare 962 Registro Generale 6917 Pubblico ufficiale CANDORE CARMELO Repertorio 55487/46641 del 11/04/2018 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in VIGGIU' (VA);

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 10/06/2019 - Registro Particolare 1684 Registro Generale 10570 Pubblico ufficiale **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** Repertorio 3387/11719 del 07/06/2019 **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO Immobili siti in VIGGIU' (VA);

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 06/03/2025 - Registro Particolare 2934 Registro Generale 4049 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 337 del 15/02/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in VIGGIÙ (VA).

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

In data 13/05/2025 la sottoscritta C.T.U. ha provveduto a richiedere una verifica presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Varese circa l'esistenza di un eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale/separazione/divorzio/altra causa ed è emerso un Decreto di assegnazione della casa familiare dell'anno 2022 (allegato n.11).

Come indicato la sottoscritta CTU ha provveduto a richiedere e ha ottenuto la conferma che il [REDACTED] è celibe, il certificato storico di residenza del debitore esecutato e dell'occupante dell'immobile [REDACTED] oltre al certificato di stato di famiglia (allegati n.04 e n.12).

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto UNICO

**Abitazione appartamento con box in Viggù (VA)
 Vicolo Piatti n.9, P.T.-P.1**

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Vicolo Piatti n.9 – Viggù - 21059

Lotto: unico

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A3]

Dati Catastali: foglio 07, part. 2970, sub 507 graff. Part.4605 sub.501, classe 4, cons. 5,5 vani r.cat.€298,25

Corpo: B

Categoria: Box auto [C6]

Dati Catastali: foglio 07, particella 4604, sub 1, classe 11, consistenza mq.14, r.cat.€31,09

2. Possesso

Bene: Vicolo Piatti n.9 – Viggù - 21059

Lotto: unico

Corpo: A

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

Corpo: B

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

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Vicolo Piatti n.9 – Viggiù - 21059

Lotto: unico

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Corpo: B

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: Vicolo Piatti n.9 – Viggiù - 21059

Lotto: unico

Corpo: A e B

Creditore Procedente: Loira SPV s.r.l. e per essa mandataria con rappresentanza GARDANT BRIDGE SERVICING S.p.A.

Creditori Iscritti: Loira SPV s.r.l. e per essa mandataria con rappresentanza GARDANT BRIDGE SERVICING S.p.A., Agenzia delle Entrate-Riscossione.

5. Comproprietari non eseguiti

Bene: Vicolo Piatti n.9 – Viggiù - 21059

Lotto: unico

Corpo: A e B

Comproprietari non eseguiti: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Vicolo Piatti n.9 – Viggiù - 21059

Lotto: unico

Corpo: A e B

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Vicolo Piatti n.9 – Viggiù - 21059

Lotto: unico

Corpo: A e B

Continuità delle trascrizioni: si

Beni in Viggiù (VA)

Lotto unico

Vicolo Piatti n.9 – Viggiù - 21059

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

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano terra e primo in fabbricato residenziale in corte in Viggiù, Vicolo Piatti n.9, zona centrale di Viggiù e relativo box auto al piano terreno dello stesso stabile.

Si è predisposto un Lotto Unico, costituito da appartamento e box auto, in quanto si ritiene più appetibile per il mercato immobiliare, porre in vendita un lotto così completo, dato che il box comunque è utilizzabile anche come ripostiglio, rilevato che la possibilità di parcheggio libero nella zona è possibile a poca distanza.

Identificativo corpo: A.**Abitazione di tipo civile[A/3] sita in Vicolo Piatti n.9- Viggiù- 21059**

Unità immobiliare posta al piano T e 1° raggiungibile da scala esterna comune e anche da scala interna esclusiva.

Composta da al piano terra portico esclusivo, soggiorno/pranzo, zona cottura, antibagno e bagno e in corpo separato, nel cortile comune, piccolo ripostiglio comune; al piano primo disimpegno, due camere, bagno, balcone.

Quota e tipologia del diritto:

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

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di LOIRA SPV S.R.L. e per essa mandataria con rappresentanza **GARDANT BRIDGE SERVICING S.p.A.** (già FBS next S.p.A.).

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

[REDACTED], Diritto di: Proprietà per 1/1;

Descrizione:**Comune di Viggiù (VA)**

Abitazione di tipo civile: Fg. 07, Mapp. 2970 sub 507 graffato mapp.4605 sub.501 - Cat A/3, - zona cens. = - classe 4, consistenza vani 5,5 – sup. catastale totale 124 mq, totale escluse aree scoperte 117 mq - rendita € 298,25 – Vicolo Piatti n.9, piano: T-1.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 02/03/2012 Pratica n. VA0060253 in atti dal 02/03/2012 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 24053.1/2012);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/03/2013 Pratica n. VA0035121 in atti dal 02/03/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10848.1/2013);
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 02/03/2012, prot. n. VA0060253.

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:**Confini:**

- del piano terreno: mappale 430, mappale 4604, cortile comune ed infine passaggio comune;

- del piano primo: prospetto, altra unità immobiliare, prospetto ed infine scala comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (12.05.2025) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU protocollo n. VA0060253 del 02/03/2012 presentata per accatastamento; nei locali l'altezza è di mt. 2,70 come riportato (**allegato n.01**).

Identificativo corpo: B.

Box auto [C/6] sito in Vicolo Piatti n.9 – Viggiù (VA) - 21059

Unità immobiliare posta al piano terra raggiungibile da cortile esterno comune.

Composta da un unico locale con portone in legno adibito ad autorimessa posto sul fronte del fabbricato (**allegato n.01**).

Quota e tipologia del diritto:

██████████ titolare del diritto di proprietà per 1/1 bene personale.

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di LOIRA SPV S.R.L. e per essa mandataria con rappresentanza **GARDANT BRIDGE SERVICING S.p.A.** (già FBS next S.p.A.).

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

██████████ Diritto di: Proprieta' per 1/1;

Descrizione:

Comune di Viggiù (VA)

Box auto: Fg. 07, Mapp. 4604 sub 501 - Cat C/6, - zona cens. = - classe 11, consistenza mq. 14 – sup. catastale totale 18 mq - rendita € 31,09 – Vicolo Piatti n.9, piano: T.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 02/03/2012 Pratica n. VA0060253 in atti dal 02/03/2012 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 24053.1/2012);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/03/2013 Pratica n. VA0035121 in atti dal 02/03/2013, VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10848.1/2013) -
- Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti;
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

vano scala ente comune; altra proprietà in aderenza; altra proprietà in aderenza; affaccio su portico esclusivo.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (12.05.2025) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 02.03.2012 prot.n.VA0060253 presentata per accatastamento; nei locali l'altezza è di mt. 2,70 come riportato (**allegato n.01**).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**Caratteristiche zona:**

Zona centrale della città, il Vicolo Piatti è ubicato nel cuore del nucleo antico; quartiere residenziale di Viggiù di discreta appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo civile/economica, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico, sita a circa 1 Km. dalla Dogana, Confine di Stato con la Svizzera. Poco distante dal parcheggio pubblico libero, nelle vicinanze vi sono alcuni bar, ristoranti, scuole e ufficio postale ed altre attività di commercio, ma diversi negozi sono sfitti e vuoti.

Area urbanistica:

a traffico locale con discreta possibilità di parcheggio (le vie di accesso sono piuttosto strette trattandosi di vicoli in centro storico).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso le linee di superficie ovvero linea ferroviaria, Stazione di Bisuschio-Viggiù, e linee trasporto autobus Autolinee Varesine.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, locali alla moda, presenza di scuole e servizi alla persona, ma diversi locali sono sfitti e vuoti.

3. STATO DI POSSESSO:**Lotto UNICO**

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 12/05/2025 alle ore 17.00 a seguito di contatti telefonici e via mail con il Custode Giudiziario nominato che ha provveduto ad avvisare gli esecutari.

Alla data del sopralluogo, alla presenza del Sig. [REDACTED] (incaricato da GIVG) e della [REDACTED], la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico (**allegato n.09**).

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

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, con riscontro alla data del 27/06/2025 **non** risultano contratti di locazione, comodati o similari per l'unità in oggetto, dante causa gli esecutari (**allegato n.13**). risulta altresì, in seguito all'indagine effettuata presso la Cancelleria-Matrimoniale del Tribunale di Varese, **atto di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del 15/01/2022** Numero di repertorio 2380 TRIBUNALE DI VARESE (VA) trascritto il 11/04/2023 nn. 7429/5059 da potere di [REDACTED] a favore di [REDACTED] degli immobili Viggiù Foglio 7 mapp. 2970 Sub. 507 graffato Foglio 7 mapp. 4605 Sub. 501, e mapp. 4604 Sub. 1.

(all. 15: Verbale di sopralluogo; all.13, ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti; all.04 certificato di residenza.)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 10.06.2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

In seguito all'indagine effettuata presso la Cancelleria-Matrimoniale del Tribunale di Varese in data 13.05.2025, risulta un **atto di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del 15/01/2022** Numero di repertorio 2380 TRIBUNALE DI VARESE FAGNANO OLONA (VA) trascritto il 11/04/2023 nn. 7429/5059 da potere di [REDACTED] a favore di [REDACTED], degli immobili Viggì Foglio 7 mapp. 2970 Sub. 507 graffato Foglio 7 mapp. 4605 Sub. 501, e mapp. 4604 Sub. 1.

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 12/04/2018 ai nn. 6917/962**, atto del 11/04/2018 rep. 55487/46641 a rogito Notaio Dott. Candore Carmelo di Arcisate, a favore della UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. domiciliata in Varese (VA) Via Vittorio Veneto n.2. c.f. 03053920165, gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico dell'esecutato [REDACTED]:
 Importo capitale € 155.000,00
 Importo complessivo € 310.000,00
 Tasso interesse annuo 1,50%
 Durata anni 25.
 A margine della nota sono presenti ulteriori informazioni riportate nella sezione D (**si veda allegato n.16**).

- ✓ **Ipoteca della riscossione- legale**: **iscritta a Varese in data 10/06/2019 ai nn. 10570/1684** costituita con ruolo in **data 07/06/2019 n.3387/11719** a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma (RM) cf. 13756881002 a carico di [REDACTED] per quota di proprietà in ragione di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.
 Importo capitale: € 28.286,54

Importo complessivo: € 56.573,08

Tasso interesse annuo: --%

Spese: € --

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

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del **15.02.2025** rep. 337 **trascritto a Varese il 06.03.2025 ai nn. 4049/2934** promosso da LOIRA SPV S.R.L. con sede in Roma (RM) c.f. 16616491003 (richiedente FBS NEXT S.P.A.) contro l'esecutato [REDACTED] per il diritto di proprietà per quota di 1/1, correttamente identificato. Pignoramento eseguito per la somma di euro 144.604,42 oltre spese legali ed occorre tutte come riportato al quadro D della nota (**Allegato n.18**).

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. 14,16,17,18: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 10/05/2025)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto UNICO

Spese scadute:

non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento autonomo, con unità dotata di elementi radianti privi di termovalvole, è risultato non dotato (a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale), al momento del sopralluogo, di Attestato di Prestazione Energetica (scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER – codice identificativo 1213900004512 del 27.03.2012).

Si stimano in **euro 300,00** i costi per la redazione dell'Attestazione della prestazione energetica.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

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

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 10.05.2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta allo esecutato sig. [REDACTED] per il diritto di proprietà per quota di 1/1, in atto in regime di stato civile libero, con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Candore Carmelo in data 11.04.2018 rep. 55486 racc.46640, con sede in Arcisate (VA) trascritto a Varese in data 12.04.2018 ai nn. 4927/6916.

Prezzo Convenuto: € 195.000,00.

Si rimanda al titolo **allegato n.03** per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. 03: copia atto di provenienza reperita dalla scrivente presso la conservatoria dei RRll estratta dalla scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- o Al Sig. [REDACTED] la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuto per Decreto di trasferimento immobili trascritto in Conservatoria a Varese in data 11/05/2009 ai nn.8271/5228, atto di decreto di trasferimento immobili del 16/04/2009 Numero di repertorio 149 TRIBUNALE VARESE, da [REDACTED]
- o Al Sig. [REDACTED] la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuto per Atto di compravendita trascritto in Conservatoria a Varese in data 22/10/1999 ai nn. 16451/10236, atto del 13/10/1999 Numero di repertorio 116767 Notaio RUTA FRANCESCO Sede CANTU' (CO), da [REDACTED]

(All: da relazione notarile allegata al fascicolo)

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Viggiù in data 21 maggio 2025 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per

l'unità in oggetto.

In data 27.06.2025 la sottoscritta ha ottenuto via mail/pec copia delle seguenti pratiche edilizie, le sole presenti agli atti:

- **Concessione Edilizia n.79/99** rilasciata dal Comune di Viggiù in data 27 ottobre **1999** per ristrutturazione edilizia;
- **Autorizzazione Paesaggistica** rilasciata in data 27 ottobre **1999**;
- **Denuncia di inizio lavori** in data 27/12/1999, successivamente sospesi con comunicazione in data 31.05.2001 prot. **5091**;
- **Permesso di Costruire e Autorizzazione Paesistica n.854/2009** rilasciati in data 31/12/2009;
- **Autorizzazione Paesistica** rilasciata in data 16.12.2011 per variante al P.C. n.854/2009;
- **Permesso di Costruire** rilasciato in data 10.02.2012 in variante al P.C. n.854/2009;
- Comunicazione di ultimazione lavori in data 25.11.2011.

Si riporta che alla data della presente gli uffici preposti hanno reperito il **certificato di agibilità**, ovvero la presentazione al Comune di Viggiù in data 27 aprile **2012** della domanda di rilascio del certificato di agibilità corredata da autodichiarazione in merito alla conformità del progetto d'opera alle norme igienico-sanitarie, ma che essendo trascorsi sessanta giorni dalla presentazione della stessa senza che il Comune abbia rilasciato il certificato di agibilità né lo abbia negato, l'agibilità si intende attestata per silenzio assenso ai sensi dell'articolo 25 comma 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380 modificato ed integrato con il D. Lgs. 27 dicembre 2002 numero 301.

(allegato n.06 e 08: istanza accesso atti edilizi, Permessi di Costruire, Autorizzazione Paesaggistica, Concessione con tipi grafici allegati e richiesta agibilità)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

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

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata in data 02.03.2012 prot.VA0060253; nei locali l'altezza è di mt. 2,70 circa come riportato.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Viggiù, risultano, come da Certificato di Destinazione Urbanistica, azzonati in **sub ambiti del NAF da assogettare a P.A. unitario (art 28 NTA)**: ovvero interventi ammessi di "Risanamento conservativo (interventi adeguativi)": Intervento distributivo orizzontale sull'edificio, con opere che ne rispettano le caratteristiche volumetriche (formali e quantitative) e l'entità complessiva della Slp. Non è ammessa la ristrutturazione con la demolizione e ricostruzione. **(allegato n.07).**



Descrizione: di cui al punto A

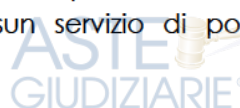


L'unità in oggetto è parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare costituito in corte di tipologia civile risalente agli inizi degli anni '900.

Zona centrale della città, l'abitazione è posta nelle immediatezze di via Sant'Elia; quartiere residenziale di Viggiù di discreta appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo civile/economica, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico, sita a circa 1 Km. dalla Dogana, Confine di Stato con la Svizzera. Poco distante dal parcheggio pubblico libero, nelle vicinanze vi sono alcuni bar, ristoranti, scuole e ufficio postale ed altre attività di commercio, ma diversi negozi sono sfitti e vuoti.



Il fabbricato fa parte di un edificio di maggior consistenza, con giacitura pressoché irregolare, con accesso da Vicolo Piatti (strada a fondo chiuso) è dotato di un cortile comune interno, nessun servizio di portineria e si compone di tre piani fuori terra.



L'unità in oggetto, di tipo civile economico con materiali e finiture di **buone** qualità, è posta al piano T e 1° con unico affaccio verso il cortile comune a Ovest, a Nord scala comune, ad Est in aderenza altra unità, a Sud in aderenza altra unità.

E' risultata composta, al momento del sopralluogo, al piano terra da un portico esclusivo, ingresso, un soggiorno/pranzo e zona cottura, antibagno e bagno finestrato e in corpo separato, nel cortile comune, piccolo ripostiglio comune; al piano primo accessibile tramite scala interna, disimpegno, una camera di dimensioni matrimoniale, una camera di dimensioni singola, bagno finestrato e balcone. Si è riscontrata la presenza di un piccolo ripostiglio ricavato nel vano scala con l'arredo.



H. interna mt. 2,70 circa.



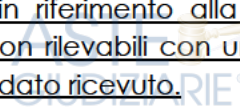
L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 114,10 circa. Superficie lorda reale complessiva di circa mq 129,50.

Caratteristiche descrittive corpo A:

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

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

Premessa: con rimando alla presenza e funzionalità degli impianti, la sottoscritta CTU esprime la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto.



Plafoni (componente edilizia):

Rasati e tinteggiati.

Pareti (interne):

intonacate e tinteggiate

Rivestimento (componente edilizia):

Rivestimento in piastrelle, sino ad H. 1,20 mt. circa
Ubicazione: bagni
condizioni: buone

Pavim. Interna

materiale: piastrelle in ceramica con zoccolini in tutti i locali
Condizioni: buone

Infissi esterni:

tipologia: serramenti a battente in legno taglio termico e vetro camera a basso emissivo;
condizioni: buone
protezione: persiane a ventola in legno (presenti solo su parte delle finestre)

Infissi interni:

condizioni: buone
tipologia: a battente in legno.
condizioni: buone

Porte di primo ingresso:

tipologia e materiale: portoncino in legno con vetrata.
condizioni: buone

Impianti:

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia, frutti BTicino
condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia verifica.
Certificazioni: non rinvenute

Idrico (impianto):

tipologia: sottotraccia
alimentazione: lavello cucina, apparecchi sanitari, lavatrice

Aria/Condizionata (impianto):

Non presente

Acqua calda sanitaria (impianto):

tipologia: autonomo
Certificazioni: non rinvenute

Termico (impianto):

tipologia: autonomo a pavimento
condizioni: buone
Certificazioni: rinvenute e libretto di manutenzione caldaia

Allarme (impianto):

Assente

TV:

Centralizzato

Citofono (impianto):

citofono presente

Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):

Termocappotto con lastre in polistirene spess. 8 cm, pareti finitura con stabilitura tinteggiata color rosa, cornici aperture color bianco, parapetto balcone in ferro smaltato disegno semplice.
condizioni: buone

Atrio e parti comuni (componente edilizia):

pareti finitura con stabilitura tinteggiata color rosa
condizioni: buone

Portone di ingresso:

tipologia e materiale: portone in legno.
condizioni: sufficienti

Portineria

assente

Ascensore (impianto):

assente

Stato di conservazione interna del bene:

buona

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:

buona

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>Circa mq.</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa mq.
Abitazione p.T-1	Sup. lorda di pavimento	107,50	100%	107,50
Balcone	sup lorda di pavimento	11,50	30%	3,45
Portico	sup lorda di pavimento	10,50	30%	3,15
TOTALE		129,50		114,10 Arrotondata 114,00

Identificativo corpo: B

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

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata in data 02.03.2012 prot. N. VA0060253; nei locali l'altezza è di mt. 2,70 circa come riportato.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Viggiù, risultano, come da Certificato di Destinazione Urbanistica, azionati in **sub ambiti del NAF da assestare a P.A. unitario (art 28 NTA)**: ovvero interventi ammessi di "Risanamento conservativo (interventi adeguativi)": Intervento distributivo orizzontale sull'edificio, con opere che ne rispettano le caratteristiche volumetriche (formali e quantitative) e l'entità complessiva della Slp. Non è ammessa la ristrutturazione con la demolizione e ricostruzione. (allegato n.07).

Descrizione: di cui al punto B

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare costituito in corte di tipologia civile risalente agli inizi degli anni '900.

Zona centrale della città, l'unità è posta nelle immediatezze di via Sant'Elia; quartiere residenziale di Viggiù di discreta appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo civile/economica, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico, sita a circa 1 Km. dalla Dogana, Confine di Stato con la Svizzera. Poco distante dal parcheggio pubblico libero, nelle vicinanze vi sono alcuni bar, ristoranti, scuole e ufficio postale ed altre attività di commercio, ma diversi negozi sono sfitti e vuoti.

Il fabbricato fa parte di un edificio di maggior consistenza, con giacitura pressochè irregolare, con accesso da Vicolo Piatti (strada a fondo chiuso) è dotato di un cortile comune interno, nessun servizio di portineria e si

compone di tre piani fuori terra.

L'unità in oggetto, box auto singolo con materiali e finiture di **buone** qualità, è posta al piano T con unico affaccio verso il cortile comune a Ovest, a Nord scala comune, ad Est in aderenza altra unità, a Sud in aderenza altra unità.

E' risultata composta, al momento del sopralluogo, al piano terra da un unico locale uso box auto.

H. interna mt. 2,70 circa.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 18,00 circa. Superficie lorda reale complessiva di circa mq 18,00.

II

Caratteristiche descrittive corpo B:

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

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

Premessa: con rimando alla presenza e funzionalità degli impianti, la sottoscritta CTU esprime la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto

Plafoni (componente edilizia):

Rasati e tinteggiati

Pareti (interne):

Intonacate e tinteggiate

Rivestimento

nessuno

(componente edilizia):

Ubicazione: =
condizione: =

Pavim. Interna

materiale: piastrelle di ceramica
Condizioni: buone

Infissi esterni:

tipologia: portone a battente in legno
condizioni: discrete.

Infissi interni:

tipologia: nessuno.
condizioni: =

Porte di primo ingresso:

tipologia e materiale: portone a battente in legno.
condizioni: discrete

Impianti:

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia, frutti BTicino
condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia verifica.
Certificazioni: non rinvenute

Idrico (impianto):

tipologia: assente
alimentazione: =

Aria/Condizionata (impianto):

assente

Acqua calda
sanitaria (impianto): tipologia: assente
Certificazioni: =

Termico (impianto): tipologia: assente
condizioni: =
Certificazioni: =

Allarme (impianto): Assente
TV: assente
Citofono (impianto): assente

Rivestimento facciata
fabbricato su strada
(componente edilizia): Termocappotto con lastre in polistirene spess. 8 cm, pareti finitura
con stabilitura tinteggiata color rosa, cornici aperture color bianco,
parapetto balcone in ferro smaltato disegno semplice.
condizioni: buone

Atrio e parti comuni
(componente edilizia): pareti finitura con stabilitura tinteggiata color rosa
condizioni: buone

Portone di ingresso: tipologia: portone in legno.
condizioni: sufficienti

Portineria assente

Ascensore (impianto): assente

Stato di conservazione
interna del bene: buono

Stato di conservazione
e manutenzione parti
comuni: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>Circa mq.</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa mq.
Box auto	Sup. lorda di pavimento	18,00	50%	9,00
TOTALE		18,00		9,00 Arrotondata 9,00

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 Varese;
- Osservatori del mercato:
 - o Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2024 – Camera di Commercio (*unità abitative ristrutturate da un min 1.500 €/mq a un max 1.700 €/mq; box da un min €/unità 10.000 a un max €/unità 16.000*);
 - o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2024 (*fascia centrale, codice zona B1, microzona 1, destinazione residenziale, tipologia abitazioni civili, stato conservativo normale, valore mercato da €/mq 990 a 1.250; tipologia box, stato conservativo normale, valore mercato da €/mq 740 a 830*).

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

Valutazione corpi: Lotto UNICO

A

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile [A3]	114,00	€ 1.450,00	€ 165.300,00
TOTALE	114,00	€ 1.450,00	€ 165.300,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 165.300,00

Valore corpo

€ 165.300,00

Valore accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 165.300,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 165.300,00

B

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box auto [C6]	9,00	€ 1.450,00	€ 13.050,00
TOTALE	9,00	€ 1.450,00	€ 13.050,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 13.050,00

Valore corpo

€ 13.050,00

Valore accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 13.050,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 13.050,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	114,00	€ 165.300,00	€ 165.300,00
B	Box auto	9,00	€ 13.050,00	€ 13.050,00
				Totale € 178.350,00

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 e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 8.917,50

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

€ 0,00

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

- € 300,00

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

€ 0,00

Pendenze Condominiali:

€ 0,00

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 169.132,50

Arrot. € 169.000,00

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

€ 135.200,00

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

€ 169.000,00

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

Il pignoramento è sull'intera quota di proprietà dell'Esecutato e i beni per loro natura e conformazione sono più favorevolmente alienabili come lotto unico ovvero **lotto UNICO** costituito da corpo A e corpo B, ovvero abitazione e box auto.

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

Si veda **allegato n.09** – Relazione fotografica.

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

Il rapporto di valutazione immobiliare e i relativi allegati sono stati depositati in data 13/10/2025, entro i 30 giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 26/11/2025.

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

Copia del rapporto di valutazione immobiliare è stato inviato all'Esecutato tramite posta ordinaria raccomandata con RR, al Procedente e al creditore via posta elettronica certificata (allegato n.19).

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

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

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

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

P) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, Il comma, c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo). Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra l'Esperto e Custode.

La sottoscritta C.T.U. geom. Saura Farano in collaborazione con il Custode [REDACTED] dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (G.I.V.G.), ha provveduto alla

compilazione della check list che si allega al presente rapporto di valutazione (allegato n.21).

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

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

Elenco della documentazione allegata:

allegato n 1	Schede catastali
allegato n 2	Visure catastali storiche
allegato n 3	Atto di provenienza del 2018 e nota di trascrizione
allegato n 4	Certificato storico di residenza e famiglia dell'esecutato
allegato n 5	Dichiarazione AE per verifica successione
allegato n 6	Pratiche edilizie
allegato n 7	CDU
allegato n 8	Richiesta agibilità
allegato n 9	Documentazione fotografica
allegato n 10	Documentazione tecnica caldaia
allegato n 11	Decreto assegnazione casa familiare
allegato n 12	Certificato residenza storico e di famiglia dell'occupante
allegato n 13	Dichiarazione AE per verifica contratti
allegato n 14	Visure ipotecarie elenco
allegato n 15	Verbale sopralluogo
allegato n 16	Visura ipotecaria ipoteca mutuo
allegato n 17	Visura ipotecaria AE
allegato n 18	Visura ipotecaria pignoramento
allegato n 19	Invio rapporto di valutazione alle parti
allegato n 20	Copia perizia G U 47/2008
allegato n 21	Scheda controlli
allegato n 22	Elenco riassuntivo identificativi

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

La sottoscritta C.T.U. geom. Saura Farano sarà presente all'udienza del 26.11.2025 ore 12,45. Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Cocquio Trevisago, 11.10.2025

In fede
Il CTU
geom. Saura Farano

