
Tribunale di Varese

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 101/2023

promossa da: [REDACTED]

[REDACTED]

contro: [REDACTED]

Giudice Delle Esecuzioni

Dott. PURICELLI Giacomo

PERIZIA

Lotto Unico

Unità immobiliare residenziale, cantina ed autorimessa

Tradate – via Publio Virgilio Marone 2/b

Esperto della stima: geom. Claudia Caravati

Email: caravati@studiotecnicoclg.it

Pec: claudia.caravati@geopec.it



INDICE

<u>Lotto Unico</u>	<u>pag. 3</u>
1 - Identificativo	pag. 3
2 – Descrizione sommaria	pag. 7
3 – Stato di possesso	pag. 7
4 – Vincoli e oneri giuridici	pag. 8
5 – Altre informazioni per l'acquirente	pag. 10
6 – Attuali e precedenti proprietari	pag. 10
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 12
8 – Descrizione dell'immobile	pag. 16
9 – Valutazione	pag. 18
<u>Conclusioni</u>	<u>pag. 21</u>
<u>Allegati</u>	<u>pag. 23</u>



Immobile in Tradate – via Publio Virgilio Marone 2/b

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

LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

La proprietà in oggetto è costituita da una unità abitativa sita al piano secondo (sottotetto) di una porzione di fabbricato di vecchia costruzione oggetto di completa ristrutturazione all'inizio degli anni 2000, a tre piani fuori terra, di una autorimessa e di una cantina situate in corpo separato edificato nei primi anni del 2000.

La proprietà è situata in località Abbiate Guazzone, in fregio al tracciato della via Ugo Foscolo in corrispondenza dell'incrocio con la via Virgilio, dalla quale si effettua l'accesso pedonale e carraio.

1. IDENTIFICATIVO

1.1 - BENE 1 - Appartamento

Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Tradate, via Publio Virgilio Marone 2/b.

Unità immobiliare al secondo piano (sottotetto) composta da cucina-soggiorno, due camere, bagno e disimpegno, dotata di un balcone che prospetta sul cortile interno; l'accesso avviene dal vano scala comune.

Gli ingressi carraio e pedonale al fabbricato sono sulla via Virgilio attraverso vialetto e cortile condominiale.

Quota e tipologia del diritto

L'unità immobiliare risulta intestata in Catasto a:

- [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietario per ½
- [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietario per 1/2.

Pignoramento

Quota di 1/1 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED]

1.1.1 - Identificazione Catastale - Catasto Terreni

L'immobile sorge sul mappale di Catasto Terreni 6204 del foglio logico 9, reale 12, del Comune di Tradate, Sezione Abbiate Guazzone, Ente Urbano di mq 544.

1.1.2 - Identificazione Catastale - Catasto Fabbricati



Intestazione attuale

██████████ (c.f. ██████████) nato a ██████████ proprietario per ½;
 ██████████ (c.f. ██████████) nato a ██████████ proprietario per ½;

Descrizione

Comune di Tradate

Sezione AB– Foglio 12 – mappale 6204 – Sub. 11 - Cat A/3 - classe 3 -vani 3,5 - rendita € 216,91
 sup. catastale totale 66 mq, totale escluse aree scoperte 65 mq – piano: 2 – via Marone Virgilio
 2/B

Dati derivanti da:

- Superficie di impianto pubblicata in data 09/11/2015 relativa a planimetria presentata il 17/11/2005 protocollo n. VA0274166
- Variazione toponomastica del 31/05/2012 Pratica VA0145415
- Variazione toponomastica del 17/02/2011 Pratica VA0144019 Richiesta dal Comune
- Variazione del 17/11/2005 Pratica VA0274166 – Frazionamento per trasferimento diritti Ampliamento – Ristrutturazione
- Variazione del 30/11/2001 Compravendita
- Variazione del 12/06/1997 Classamento – immobile predecessore Comune Tradate Sez. AB foglio 12 mappale 6204 sub. 3

Coerenze dell'immobile da nord e in senso orario desunte da scheda e mappa catastale:

Prospetto su via Ugo Foscolo, altra unità immobiliare, prospetto su giardino e cortile interno, vano scala comune, altra unità immobiliare.

Salvo errori e come meglio in fatto.

1.1.3 Conformità catastale

In sede di sopralluogo, eseguito in data 19/09/2023, si sono rilevate difformità fra lo stato di fatto e quanto riportato nell'ultima scheda catastale in banca dati del CF, presentata in data 17/11/2005 relative all'eliminazione del divisorio della zona cottura, all'indicazione dell'altezza e della mancata indicazione delle aperture a tetto. Sarà quindi necessario procedere con aggiornamento catastale.

1.2 - BENE 2 - Autorimessa**Autorimessa [C/6] sita in Tradate, via Publio Virgilio Marone 2/b**

Autorimessa situata al piano terreno del corpo di fabbrica posto nella parte Sud-Est della proprietà, in corrispondenza dell'ingresso dalla via Virgilio.

Quota e tipologia del diritto

L'unità immobiliare risulta intestata in Catasto a:



- [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nato a [REDACTED] proprietario per ½
- [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nato a [REDACTED] proprietario per ½;

Pignoramento

Quota di 1/1 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED]

1.2.1 - Identificazione Catastale - Catasto Terreni

L'immobile sorge sul mappale di Catasto Terreni 7070 del foglio logico 9 del Comune di Tradate, Sezione Abbiate Guazzone, Ente Urbano di mq 475.

1.2.2 - Identificazione Catastale - Catasto Fabbricati

Intestazione attuale

- [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nato a [REDACTED] proprietario per ½
- [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nato a [REDACTED] proprietario per ½.

Descrizione

Comune di Tradate

Sezione AB- Foglio 12 – mappale 7070 – Sub. 7 - Cat C/6 - classe 8 - mq 14 - rendita € 47,72 sup. catastale totale 15 mq, – piano: T - via Marone Virgilio 2/B

Dati derivanti da:

- Superficie di impianto pubblicata in data 09/11/2015 relativa a planimetria presentata il 03/01/2006 protocollo n. VA0000944
- Variazione toponomastica del 31/05/2012 Pratica VA0145415
- Variazione toponomastica del 17/02/2011 Pratica VA0144037 Richiesta dal Comune
- Costituzione del 03/01/2006 Pratica VA0000944.

Coerenze dell'immobile da nord e in senso orario desunte da scheda e mappa catastale:

Altra unità immobiliare, altra proprietà al mappale 7387, spazio di manovra sull'accesso dalla via Virgilio di proprietà comune, altra unità immobiliare.

Salvo errori e come meglio in fatto.

1.2.3 Conformità catastale

In sede di sopralluogo eseguito in data 19/09/2023 si è rilevata la conformità fra lo stato di fatto e quanto riportato nell'ultima scheda catastale in banca dati del Catasto Fabbricati presentata in data 03/01/2006. Non risultano però indicate con esattezza le altezze, differenza che non prevede



l'obbligo di rifacimento della planimetria catastale come previsto dalla circolare dell'Agencia del Territorio 2/2010 del 09/07/2010 all'art. 3 lett e).

1.3 - BENE 3 - Cantina

Cantina [C/2] sita in Tradate, via Publio Virgilio Marone 2/b

Cantina situata al piano interrato del corpo di fabbrica posto nella parte Sud-Est della proprietà, in corrispondenza dell'ingresso dalla via Virgilio.

Quota e tipologia del diritto

L'unità immobiliare risulta intestata in Catasto a:

- [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nato a [REDACTED] proprietario per $\frac{1}{2}$
- [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nato a [REDACTED] proprietario per $\frac{1}{2}$.

Pignoramento

Quota di 1/1 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED]

1.3.1 - Identificazione Catastale - Catasto Terreni

L'immobile sorge sul mappale di Catasto Terreni 7070 del foglio logico 9 del Comune di Tradate, Sezione Abbiate Guazzone, Ente Urbano di mq 475.

1.3.2 - Identificazione Catastale - Catasto Fabbricati

Intestazione attuale

- [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nato a [REDACTED] proprietario per $\frac{1}{2}$
- [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nato a [REDACTED] proprietario per $\frac{1}{2}$.

Descrizione

Comune di Tradate

Sezione AB– Foglio 12 – mappale 7070 – Sub. 13 - Cat C/2 - classe 3 - mq 13 - rendita € 18,80
sup. catastale totale 16 mq, – piano: S1 - via Marone Virgilio 2/B

Dati derivanti da:

- Superficie di impianto pubblicata in data 09/11/2015 relativa a planimetria presentata 03/01/2006 protocollo n. VA0000944
- Variazione toponomastica del 31/05/2012 Pratica VA0145415
- Variazione toponomastica del 17/02/2011 Pratica VA0144056 Richiesta dal Comune
- Costituzione del 03/01/2006 Pratica VA0000944.

Coerenze dell'immobile da nord e in senso orario desunte da scheda e mappa catastale:



Altra unità immobiliare, muro di contenimento verso altra proprietà al mappale 7387, muro di contenimento verso spazio di manovra comune, corridoio comune.
Salvo errori e come meglio in fatto.

1.3.3 Conformità catastale

In sede di sopralluogo eseguito in data 19/09/2023 si è rilevata la difformità fra lo stato di fatto e quanto riportato nell'ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 03/01/2006. Il locale è infatti delimitato sul lato Ovest dal corridoio comune dal quale si esegue l'accesso: occorrerà pertanto presentare la documentazione aggiornata (nuova scheda ed elaborato planimetrico).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

BENI 1 – 2 e 3

Caratteristiche zona

Gli immobili sono situati in località Abbiate Guazzone, nella zona Sud-Est del territorio comunale di Tradate, al limite della zona edificata, con prevalente destinazione residenziale.

Area urbanistica

Si tratta di area completamente urbanizzata, con strade transitate dal traffico locale.

Principali collegamenti pubblici

Sia Tradate che Abbiate Guazzone sono dotate di stazione ferroviaria sulla linea Milano Cadorna – Varese, di Trenord.

Servizi offerti alla persona

Nel Comune si rileva la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, scuole e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO

BENI 1 – 2 e 3

In data 19/09/2023 si è svolto il sopralluogo e l'accesso si è svolto alla presenza del Conduttore occupante gli immobili e si è proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Il Conduttore, [REDACTED] occupa le unità immobiliari unitamente al coniuge e a figlio minore, in forza di contratto d'affitto opponibile alla procedura, registrato Presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Saronno in data 02.03.2022 al n. [REDACTED] cod. identificativo



La durata del contratto risulta essere dal 01/03/2022 al 28/02/2026, con data di stipula 15/02/2022 e canone annuo pari ad € 6.840,00. Si precisa che nel testo del contratto sottoscritto sono indicate nell'oggetto della locazione anche la cantina e l'autorimessa che però non risultano identificate catastalmente e quindi non inserite nella registrazione del contratto stesso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

BENI 1 – 2 e 3

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese - Territorio alla data del 07.09.2023 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 reperita

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

nessuna reperita

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- ✓ **Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata** – Costituzione di vincolo di destinazione

Trascritta a Varese in data 07/11/2006 ai nn. 27222/16221 da atto 24/10/2006 n° 164841/31402 di rep. Notaio Chiodi Daelli Enrico in Milano, a favore del Comune di Tradate e contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]

Nella sezione D – ulteriori informazioni è riportato che: *“i boxes auto, quali risultano identificati con i subalterni 2, 3, 4, 5, 6 e 7 sul tipo planimetrico allegato al trascrivendo sotto "a", eretti sul mappale 7070, sono destinati a pertinenza degli appartamenti di proprietà dei signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] E [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] posti in comune di tradate sezione censuaria di Abbiate Guazzone via Marone n.21 identificati sul tipo planimetrico allegato al titolo sotto "a" col mappale 6204 subalterni 9, 7, 8, 6, 11 e 10 come indicato nella premessa del titolo. I signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] E [REDACTED] danno atto che, ai sensi del 5° comma dell'art.9 legge 24 marzo 1989 n.122 e successive modificazioni i boxes realizzati ai sensi del primo comma del citato art. 9, non possono essere ceduti separatamente dalle unità immobiliari alle quali sono legati da vincolo pertinenziale e che i relativi atti di cessione sono nulli. I boxes realizzati ai sensi dell'art. 9 della legge 24 marzo 1989 n. 122, non possono subire modificazioni nella destinazione d'uso per un periodo di trenta anni a decorrere dalla loro realizzazione.”*

- ✓ **Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata** – Costituzione di vincolo di destinazione

Trascritta a Varese in data 28/04/2007 ai nn. 9940/6007 da atto 10/04/2007 n° 166302/32410 di rep. Notaio Chiodi Daelli Enrico in Milano, a favore del Comune di Tradate e contro [REDACTED] e [REDACTED]. Nella Sezione D – Ulteriori informazioni è riportato che a rettifica di precedente atto del 24/10/2006, è stabilito



il vincolo di pertinenzialità del box al mappale 7070 sub. 7 all'appartamento del mappale 6204 sub. 11.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

nessuna reperita

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

4.2.1 Iscrizioni e annotazioni

- ✓ **Ipoteca Volontaria –** Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta a Varese in data 19/11/2007 ai nn. 28403/6600 con atto notarile pubblico Rep. 25788/9386 del Notaio Nessi Christian in Mozzate del 13/11/2007, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] gravante sull'intera proprietà per le unità in Catasto Fabbricati di Tradate sez. urb. AB foglio 12 particelle 6204 sub. 11, 7070 sub. 7, 7070 sub. 13 contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario per 1/2 e [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario per 1/2
 Importo capitale € 100.000,00
 Tasso interesse annuo 5,986%
 Totale € 180.000,00
 Durata 20 anni.
- ✓ **Annotazione ad iscrizione –** Subingresso
Iscritta a Varese in data 17/03/2009 ai nn. 4643/785 con atto notarile pubblico Rep. 29993/11813 del Notaio Nessi Christian in Mozzate del 12/02/2009, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. e contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario per 1/2 e [REDACTED] il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario per 1/2 in riferimento all'iscrizione n° 6600 di registro particolare del 19/11/2007.
 Nella Sezione D – Ulteriori informazioni è riportato quanto segue:
"Le parti hanno dato atto che la somma residua alla data dell'annotando titolo del capitale del mutuo è di € 95.000,00 (novantacinquemila virgola zero zero); - Il signor [REDACTED] con l'annotando titolo, è subentrato a seguito di accollo della quota di metà di mutuo al signor [REDACTED] risultando così il mutuo totalmente a carico del signor [REDACTED]. Le parti hanno confermato tutte le altre clausole dell'originario contratto di mutuo".
- ✓ **Ipoteca Giudiziale –** Derivante da sentenza di condanna
Iscritta a Varese in data 17/05/2018 ai nn. 9318/1283 con atto giudiziario Rep. 1080 del Tribunale di Como del 11/06/2015, a favore di [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] (VA) c.f. [REDACTED] gravante sull'intera proprietà per le unità in Catasto Fabbricati di Tradate sez. urb. AB foglio 12 particelle 6204 sub. 11, 7070 sub. 7, 7070 sub. 13 contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario per 1/2 e [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario per 1/2
 Importo capitale € 9.370,16
 Totale € 11.870,16

4.2.2 Pignoramenti



✓ **Atto Giudiziario** – Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Varese in data **26/06/2023 ai nn. 12955/9109** con atto giudiziario Rep. 1833 dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese del 30/05/2023, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] gravante sull'intera proprietà per le unità in Catasto Fabbricati di Tradate sez. urb. AB foglio 12 particelle 6204 sub. 11, 7070 sub. 7, 7070 sub. 13, contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario per 1/2 e [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario per 1/2 .

Nella Sezioni D – Ulteriori informazioni è riportato:

“ Il precetto è stato notificato per la complessiva somma di Euro 97.255,57 oltre interessi fino al saldo spese”.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

BENI 1 – 2 e 3

5.1 Questioni in ambito condominiale

Le unità in oggetto non risultano inserite in edificio costituito in condominio.

Dagli elaborati planimetrici allegati risulta indicato che l'area di cui al mappale 7070 sub 1 (stradina di accesso dalla via Publio Virgilio Marone e area circostante il fabbricato nel quale sono situate le autorimesse e le cantine) risulta comune all'autorimessa ed alla cantina (beni 2 e 3 della presente perizia) e la superficie al mappale 6204 sub. 1 (porzione di area antistante il fabbricato ad uso residenziale) unitamente al vano scala al mappale 6204 sub 5 risultano enti comuni all'unità residenziale (bene 1 della presente perizia).

5.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Possibile solo per l'autorimessa ma non per l'appartamento e la cantina.

5.3 Attestazione Prestazione Energetica

Si è proceduto con visura al CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale dal quale si è reperito l'Attestato di prestazione energetica n° 12127-000302/14 del 17/09/2014 valido fino al 17/09/2024 per l'unità abitativa oggetto di perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese - Territorio alla data del 07.09.2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note), si riporta quanto segue.

BENE 1

6.1.1 Attuali proprietari



L'appartamento di cui alla particella 6204 sub. 11 (derivante dal precedente sub. 3 a seguito di frazionamento di cui alla Variazione catastale del 17/11/2005) risulta attualmente intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario per 1/2 e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario per 1/2 in forza di **Atto di compravendita del 30/11/2001** rep. 2641, Notaio Nessi Christian in Mozzate **trascritto a Varese il 11/12/2001 ai nn. 20556/13544**. La proprietà dell'unità perveniva a [REDACTED] e [REDACTED] dalla precedente proprietaria [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED]

6.1.2 Precedenti proprietari

- Con **Atto di Divisione del 03/07/1997** rep. 120973 del Notaio Chiodi Daelli Enrico in Milano **trascritto a Varese il 01/08/1997 ai nn. 10201/7066**, fra [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED] è pervenuta a [REDACTED] la piena proprietà degli immobili compresi nell'unità negoziale 2, così censiti in Catasto di Tradate Sezione Abbiate Guazzone:

Catasto Terreni:

Foglio 12	particella 6199	Terreno	Consistenza	10 are 65 centiare
Foglio 12	" 6202	Terreno	"	75 centiare
Foglio 3	" 6221	Terreno	"	20 are 20 centiare
Foglio 3	" 6210	Terreno	"	25 are 55 centiare
Foglio 3	" 6214	Terreno	"	2 ettari 77 are 80 centiare
Foglio 3	" 6228	Terreno	"	3 are 65 centiare

Catasto Fabbricati:

Sezione Urbana AB Foglio 12 particella 6204 sub. 3 Cat. A/4 Cons. 7 vani Piano T-1 da cui derivano per frazionamenti, variazioni o nuove costituzioni le particelle oggetto della presente procedura.

BENI 2 e 3

6.2.1 Attuali proprietari

L'autorimessa della particella 7070 sub. 7 e la cantina della 7070 sub. 13 (derivanti da costituzione del 03/01/2006) risultano attualmente intestate a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario per 1/2 e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario per 1/2 in forza dei seguenti titoli:

- Con **atto di compravendita del 30/11/2001** rep. 2641 del Notaio Nessi Christian in Mozzate **trascritto a Varese il 11/12/2001 ai nn. 20556/13544** perveniva a [REDACTED] e [REDACTED]



██████████ e dalla precedente proprietaria ██████████ nata il ██████████ a ██████████ c.f. ██████████ la proprietà di 1/2 per ciascuno dei terreni contrassegnati con le particelle 6202 – 6543 del Catasto Terreni di Tradate, Sezione Abbiate Guazzone, oltre alla porzione di fabbricato alla particella 6204 sub. 3; perveniva inoltre al quota di 324/1000 ciascuno relativamente alla particella 6204 di Catasto terreni – Ente comune.

- Con **atto di permuta del 25/10/2005 rep. 19699/5763** del Notaio Nessi Christian in Mozzate **trascritto a Varese l'11/11/2005 ai nn. 32220/18453** perveniva a ██████████ e ██████████ dalla precedente proprietaria ██████████ nata il ██████████ a ██████████ c.f. ██████████ la proprietà di 1/2 per ciascuno del terreno contrassegnato con la particella 6999 del Catasto Terreni di Tradate, Sezione Abbiate Guazzone, che, unitamente alle particelle 6202 e 7002, dava origine alla 7070.

6.2.2 Precedenti proprietari

- Con **Atto di Divisione del 03/07/1997** rep. 120973 del Notaio Chiodi Daelli Enrico in Milano **trascritto a Varese il 01/08/1997 ai nn. 10201/7066** fra ██████████ nata il ██████████ a ██████████ c.f. ██████████ ██████████ nata il ██████████ a ██████████ c.f. ██████████ e ██████████ nata il ██████████ a ██████████ c.f. ██████████ è pervenuta a ██████████ piena proprietà degli immobili compresi nell'unità negoziale 2, così censiti in Catasto:

Terreni:

Foglio 12	particella 6199	Terreno	Consistenza	10 are 65 centiare
Foglio 12	“ 6202	Terreno	“	75 centiare
Foglio 3	“ 6221	Terreno	“	20 are 20 centiare
Foglio 3	“ 6210	Terreno	“	25 are 55 centiare
Foglio 3	“ 6214	Terreno	“	2 ettari 77 are 80 centiare
Foglio 3	“ 6228	Terreno	“	3 are 65 centiare

Fabbricati:

Sezione Urbana AB Foglio 12 particella 6204 sub. 3 Cat. A/4 Cons. 7 vani Piano T-1 da cui derivano per frazionamenti, variazioni o nuove costituzioni le particelle oggetto della presente procedura.

7. CONFORMITA' EDILIZIO URBANISTICA E CATASTALE

BENI 1-2-3

7.1- Inquadramento urbanistico

Dall'esame della documentazione relativa al PGT – Piano di Governo del territorio vigente del Comune di Tradate si evince che gli immobili oggetto della presente procedura sono compresi all'interno della zona del Tessuto Urbano Consolidato in Ambito di Completamento 3, normato



all'art. 19 ed alla relativa scheda dell'All. A delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. (Ved. Tavv. DP 4 e PR 3.10 del P.G.T.)

Per quanto riguarda l'aspetto paesistico l'immobile è inserito in classe 3 (media) di sensibilità. Dalla consultazione della Tav. PR 2 Vincoli, gli immobili risultano compresi nella zona edificata esclusa da vincoli relativi al D.L. 42/2004, ma compresa in "Zona di rispetto delle opere di captazione di acque destinate al consumo umano" di cui all'art. 94 del D.L. 152/2006.

7.2- Pratiche edilizie

Con PEC in data 17/08/2023 e successivo sollecito del 04/10 veniva inoltrata al Comune di Tradate richiesta di accesso agli atti per le pratiche edilizie relative agli immobili siti in via Publio Virgilio Marone 2/b.

L'accesso è stato eseguito, previo appuntamento fissato da parte del Comune, in data 19/10/2023 ed in tale sede sono state messe a disposizione dall'Ufficio le seguenti pratiche edilizie che sono quindi state esaminate:

- 1) Pratica N. 518/2002 Ristrutturazione edilizia porzione di fabbricato e costruzione autorimesse - presentata 9/10/2002;
- 2) Pratica N. 154/2004 Richiesta Permesso in sanatoria per difformità dalla Pratica 518/2002
 - presentazione 27/04/2004
 - integrazione 06/07/2004
- 3) Pratica N. 16/2005 D.I.A. Variante 1 alla Pratica 154/2004 – Presentazione 14/01/2005
- 4) Pratica N. 96/2005 D.I.A. Variante 2 alla Pratica 154/2004
 - presentazione 02/03/2005
 - 03/05/2006 presentazione tav. 14 Planim. Generale, Piano Sottotetto e Copertura
- 5) Pratica N. 512/2005 Variante a Pratica 154/2004 per costruzione cantine interrato
 - presentazione 02/10/2005
 - 25/10/2005 presentazione tavv. 17 e 18 Box e cantine
 - 19/04/2006 prot. 8504 Richiesta versamento contributo sul costo di costruzione
 - 26/07/2008 prot. 14297 Sollecito da parte del Comune
 - 23/02/2011 prot. 317 Avvio Procedimento di riscossione coattiva da parte del Comune

7.3 Conformità edilizia

Preliminarmente si evidenzia che in data 04/12/2006, prot. 24293 è stato emesso Certificato di Agibilità Parziale per tutte le unità immobiliari ricavate a seguito delle pratiche edilizie sopra indicate con esclusione di quelle oggetto della presente procedura, le quali risultano incluse nell' "Avvio di Procedimento di riscossione coattiva" da parte del Comune di cui al prot. 317 del 23.02.2011 relativamente a mancato versamento di € 1.083,57 per contributo concessorio.



7.3.1– BENE 1 - Appartamento

Dal confronto tra quanto rilevato nel corso del sopralluogo eseguito in data 19/09/2023 e le tavole grafiche in atti comunali più recenti (tav. 14 del progetto 96/2005 presentata il 03/05/2006) si riscontrano le difformità di seguito indicate:

- Non eseguito tavolato divisorio zona cottura
- Modifica apertura a tetto nel soggiorno

Dall'esame dei grafici allegati alle pratiche edilizie fornite dall'ufficio non è stato possibile rilevare le dimensioni delle aperture in falda così come le altezze dell'unità immobiliare. Da quanto riscontrato nel corso del sopralluogo il locale soggiorno – cucina non ha i corretti rapporti aeroilluminanti

7.3.2 – BENE 2 Autorimessa

Dal confronto tra quanto rilevato nel corso del sopralluogo eseguito in data 19/09/2023 e le tavole grafiche in atti comunali più recenti (tavv. 17 e 18 del progetto 512/2005 presentate il 25/10/2005) si riscontrano difformità relativamente alle altezze interne: m 2,48 e 2,59 anziché m 2,21 e 2,34 come previsto.

7.3.3 -BENE 3 Cantina

Dal confronto tra quanto rilevato nel corso del sopralluogo eseguito in data 19/09/2023 e le tavole grafiche in atti comunali più recenti (tavv. 17 e 18 del progetto 512/2005 presentate il 25/10/2005) si riscontrano difformità relativamente alla forma ed alle dimensioni del locale (esteso il corridoio comune e ridotta la cantina) e all'altezza interna (m 2,40 anziché m 2,35 come previsto).

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità di cui sopra, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo nell'ottica di completa sostituzione all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Premesso quanto sopra, la sottoscritta sulla base di quanto esistente in atti comunali e alle risultanze dei rilievi eseguiti, per quanto riguarda le difformità sopra descritte ritiene che per il bene n. 1 previa verifica delle altezze assentite, visto il non rispetto del rapporto aeroilluminante nel locale soggiorno – cucina sarebbe quindi necessario prevedere la realizzazione di una ulteriore apertura in falda o ricondurre l'unità immobiliare alla situazione approvata in atti comunali.



Per quanto riguarda i beni 2 e 3 in data 21.06.2006 il tecnico comunale eseguiva sopralluogo nell'immobile nel quale sono ricomprese e non venivano eccepiti questioni in merito alle altezze dei manufatti, tanto che in data 04/12/2006 veniva rilasciato certificato di Agibilità per le altre unità ricomprese nel medesimo immobile. Non veniva invece rilasciata per i beni 2 e 3 a causa del mancato versamento del contributo concessorio per la pratica edilizia 512/2005 che l'esecutato non ha mai provveduto a versare all'Amministrazione Comunale, come risultante dalla documentazione in atti comunali. Pertanto risulta necessario provvedere a richiedere all'Amministrazione se sia possibile ancora procedere al pagamento dell'importo dovuto, che alla data del 19.04.2006 il Comune aveva quantificato in € 1.083,57 e sollecitato in data 26.07.2008. Inoltre per la cantina sarà necessario ricondurre l'unità allo stato assentito o predisporre pratica di sanatoria in quanto nello stato di fatto una porzione di cantina risulta essere corridoio comune.

In merito alle somme necessarie per le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi, il perito, valutata la complessità della situazione, ritiene necessario il parere dell'Amministrazione che per esprimersi sulle possibilità di regolarizzazione necessita di una pratica edilizia completa di elaborati e relazioni, operazione esorbitante l'incarico del perito stimatore. Le valutazioni del perito stimatore sono quindi da intendersi estremamente di massima e possono essere quantificate in € 5.500,00 per la verifica di possibilità di definizione della sanatoria a suo tempo non completata, per la sanatoria della cantina e per la sistemazione del sottotetto, e in via cautelativa nel caso in cui si debba ricorrere ad opere di rimessa in pristino in relazione alle determinazioni dell'Amministrazione, ribadendo che dette somme sono puramente indicative in base a quanto prima argomentato.

7.4 - Conformità catastale

7.4.1 – Bene 1 - Appartamento

Alla data del sopralluogo (19.09.2023), come già riportato al precedente paragrafo 1.1.3, si sono riscontrate difformità fra l'unità immobiliare in oggetto e l'ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 17/11/2005.

Sarà quindi necessario procedere con la presentazione di nuova planimetria catastale con costi stimabili in € 600,00 compresi oneri di fatturazione e diritti catastali.

7.4.2 – Bene 2 - Autorimessa

Alla data del sopralluogo (19.09.2023), come già riportato al precedente paragrafo 1.2.3, non si sono riscontrate difformità fra l'unità immobiliare in oggetto e l'ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 03/01/2006 che prevedano l'obbligo di variazione catastale.

7.4.3 – Bene 3 - Cantina

Alla data del sopralluogo (19.09.2023), come già riportato al precedente paragrafo 1.3.3, si sono riscontrate difformità fra l'unità immobiliare in oggetto e l'ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 03/01/2006.



Sarà quindi necessario procedere con la presentazione di nuova planimetria catastale e di elaborato planimetrico con costi stimabili in € 1.000,00 compresi oneri di fatturazione e diritti catastali.

8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

8.1 -Caratteristiche costruttive

8.1.1 Bene 1 - Appartamento

L'unità in oggetto consiste in un appartamento sito al piano secondo (sottotetto) di un vecchio fabbricato a tre piani fuori terra, sottoposto a interventi di ristrutturazione fra il 2002 e il 2006.

L'edificio ha struttura portante presumibilmente in pietra e mattoni, solette in c.a. e laterizio. Il tetto posto a copertura diretta dell'unità oggetto di perizia è in legno con travi e perlinatura a vista e manto in tegole di laterizio. Le pareti esterne sono con intonaco tinteggiato. Le aperture sono dotate di contorni in cemento.

Si procede con la descrizione degli elementi costruttivi principali:

- Soffitti: tetto con perlinatura, travi e travetti in legno a vista;
- Pareti interne: rasate e tinteggiate; con rivestimento ceramico in bagno e zona cottura;
- Pavimenti interni: piastrelle in ceramica a imitazione legno in tutti i locali;
- Pavimenti esterni in piastrelle di gres per il balcone;
- Parapetti balcone in ferro;
- Infissi esterni: porta-finestra soggiorno in legno con doppio vetro e persiane, tutte le altre aperture sono a tetto con infissi tipo velux;
- Porte interne: in legno tamburato;
- Impianto elettrico: sottotraccia;
- Impianto idrosanitario: sottotraccia;
- Impianto riscaldamento autonomo con caldaia situata in zona cottura con termosifoni in alluminio;
- Acqua calda sanitaria prodotta da caldaia autonoma
- Impianto condizionamento: non reperito;
- Impianto citofonico presente.

Stato di conservazione del bene: buono ma con presenza di infiltrazioni in corrispondenza di alcune aperture a tetto.

8.1.2 – Bene 2 – Autorimessa

Il bene 2 è una autorimessa singola inserita in fabbricato accessorio composto da un piano



terreno adibito ad autorimesse ed uno interrato occupato dalle cantine, posto nella zona Sud-Est della proprietà in corrispondenza dell'accesso dalla via Virgilio. Il piano terreno ha murature esterne e divisori in blocchi di cemento a vista, copertura piana in lamiera ondulata, pavimenti in cemento liscio, porte basculanti in alluminio.

Il locale è dotato di impianto di illuminazione.

Stato di conservazione del bene: buono.

8.1.3 – Bene 3 - Cantina

Il bene 3 è una cantina inserita in fabbricato accessorio composto da un piano terreno adibito ad autorimesse ed uno interrato occupato dalle cantine, posto nella zona Sud-Est della proprietà in corrispondenza dell'accesso dalla via Virgilio. Il piano interrato ha murature esterne in calcestruzzo non intonacato e divisori in blocchi di cemento a vista, pavimenti in cemento liscio, porte in ferro.

L'accesso avviene dal cortile interno di Nord-Est attraverso scala esterna e corridoio comune.

Stato di conservazione del bene: buono.

8.2 Consistenza

La superficie lorda commerciale delle unità è stata calcolata sulla base del rilievo metrico eseguito nel corso del sopralluogo, con determinazione della superficie convenzionale con applicazione dei coefficienti di riduzione relativi alle varie tipologie di ambienti (con riferimento al DPR 138/1998).

8.2.1 – Bene 1 – Appartamento

Piano	Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
2° sottotetto	Abitazione	Sup. lorda di pavimento	62,42	100%	62,42
	Balcone	Sup. lorda di pavimento	2,44	30%	0,73
TOTALE					63,15



8.2.2 – Bene 2 – Autorimessa

Piano	Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
T	autorimessa	Sup. lorda di pavimento	15,79	50%	7,90
TOTALE					7,90

8.2.3 – Bene 3 – Cantina

Piano	Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
S1	Cantina	Sup. lorda di pavimento	11,79	25%	2,95
TOTALE					2,95

8.2.4 - Superficie complessiva del lotto

Superficie complessiva					
Bene 1			superficie	mq	63,15
Bene 2			superficie	mq	7,90
Bene 3			superficie	mq	2,95
TOTALE					73,99

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO**9.1 Criterio di stima**

La sottoscritta, in qualità di 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.



Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento a metodo comparativo individuando il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)." (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato, sulla base di dati desunti da avvenuti atti di compravendita. 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.

9.2 Determinazione del valore

E' stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

COMPARABILE A

Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 07/2022 al prezzo di 210.000,00 €, ubicato nel comune di Tradate (VA), via Publio Virgilio Marone 2, ed identificato al Catasto dei Fabbricati foglio 12 mappale 1066, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 186,30 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

COMPARABILE B

Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 01/2022 al prezzo di 78.000,00 €, ubicato nel comune di Tradate (VA), via Pasteur 1, ed identificata al Catasto dei Fabbricati foglio 16 mappale 2884 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 56,02 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

COMPARABILE C

Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 03/2019 al prezzo di 105.000,00 €, ubicato nel comune di Tradate (VA), via Madonna delle Vigne 27, ed identificata al Catasto dei Fabbricati al foglio 12 mappale 5187 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 115,17 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Calcolo del prezzo medio

"Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).



Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
Data DAT	07/2022	01/2022	03/2019
Prezzo PRZ (€)	210.000,00	78.000,00	105.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	186,30	56,02	115,17
pMED (€/mq)	1.127,21	1.392,36	911,70

$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = € 1.143,76$$

Arrotondabile ad € 1.140,00

In considerazione della tipologia di immobile, delle sue caratteristiche, finiture e stato di manutenzione si stabilisce di applicare un valore pari ad € 1.150,00/mq

Si procede quindi con l'applicazione del prezzo medio all'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione (bene 1) Autorimessa (bene 2) Cantina (bene 3)	73,99	€ 1.150	€ 85.088,50
TOTALE			€ 85.088,50
Valore bene			€ 85.088,50
Valore complessivo intero (di proprietà degli esecutati)			€ 85.088,50
Valore complessivo quota pignorata			€ 85.088,50

9.3 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 di regolarizzazione	€ 4.254,42
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – valore indicativo	€ 7.100,00
Pendenze Condominiali	_____
Totale decurtazioni (arrotondato)	€ 11.350,00



9.4 Prezzo base d'asta

Il valore indicato riguarda l'immobile nello stato di fatto relativo alla data della presente perizia con riferimento allo stato di fatto visionato nel corso del sopralluogo ed alle decurtazioni apportate relativamente alla situazione descritta nella presente relazione.

Valore Totale immobile (arrotondato) – LOTTO UNICO	€ 73.700,00
Valore quota pignorata immobile (arrotondato) – LOTTO UNICO	€ 73.700,00

CONCLUSIONI

In relazione alle verifiche di carattere edilizio urbanistico e della relativa conformità, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo nell'ottica di completa sostituzione all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Varese, li 16/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
geom. Caravati Claudia

The image shows a circular professional stamp of the Geometric College of Varese. The stamp contains the text: 'GEOMETRI COLLEGGIO VARESE', 'CLAUDIA CARAVATI', and the number '2514'. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in blue ink that appears to read 'Claudia Caravati'.



ELENCO ALLEGATI

- Allegato A – Documentazione fotografica
- Allegato B – Documentazione catastale
- Allegato C1 – Stralcio PGT
- Allegato C2 – Pratica Edilizia 518/2022
- Allegato C3 – Pratica Edilizia 154/2004
- Allegato C4 – Pratica Edilizia 16/2005
- Allegato C5 – Pratica Edilizia 96/2005
- Allegato C6 – Pratica Edilizia 512/2005
- Allegato D – Attestato di prestazione energetica - APE
- Allegato E1 - 1997-08-01 NT 10201-7066 Divisione
- Allegato E2 - 2001-11-30 Atto compravendita
- Allegato E3 - 2001-12-11 NT 20556-13544 Compravendita
- Allegato E4 - 2005-11-11 NT 32220-18453 Permuta
- Allegato E5 - 2006-11-07 NT 27222-16221 Vincolo destinazione
- Allegato E6 - 2007-04-28 NT 9940-6007 Vincolo destinazione
- Allegato E7 - 2007-11-19 NI 28403-6600 Ipoteca volontaria
- Allegato E8 2009-03-17 ANI 4643-785 Subingresso mutuo
- Allegato E9 2018-05-17 NI 9318-1283 Ipoteca giudiziale
- Allegato E10 2023-06-26 NT 12955-9109 Pignoramento
- Allegato F – Schema grafico
- Allegato G – Comparabili

