
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

ALTEA SPV S.r.l.

PRELIOS CREDIT SERVICING S.p.A. - mandataria di Altea Spv S.r.l.

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A. - mandataria di Prelios Credit Servicing S.p.a.

Intervenuti:

-

Iscritti non intervenuti:

UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.p.A.

Contro:

N° Gen. Rep. **182 / 2024**

Giudice Delegato: **Dott. GIACOMO PURICELLI**

RAPPORTO DI STIMA

Lotto 001 (unico)

Appartamento (001 a) e autorimessa (001 b)

TRADATE (VA) in Via L. Pasteur n. 20

Esperto alla stima:

Geom. Massimo Premazzi

Via G. Mameli n. 12

21049 TRADATE (VA)

Telefono 0331.840500

E-mail mp.progetti@premazzi.it

Pec massimo.premazzi@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati catastali

Bene: Via L. Pasteur 20 – 21049 TRADATE (VA)

Lotto: 001 a

Categoria: Abitazione (A/2)

Dati catastali: Catasto fabbricati del Comune di Tradate, sezione urbana AB, foglio 16, particella 7137, subalterno 502, Via L. Pasteur n. SNC, piano S1-T, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 100 mq, rendita € 453,19.

Dati catastali

Bene: Via L. Pasteur 20 – 21049 TRADATE (VA)

Lotto: 001 b

Categoria: Autorimessa (C/6)

Dati catastali: Catasto fabbricati del Comune di Tradate, sezione urbana AB, foglio 16, particella 7137, subalterno 539, Via L. Pasteur n. SNC, piano S1, categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, superficie catastale 17 mq, rendita € 47,72.

2. Possesso

Bene: Via L. Pasteur n. 20 – 21049 TRADATE (VA)

Lotto: 001 a - b

Possesso: al momento del sopralluogo in data 20/01/2025, l'unità era occupata dai Sigg.

, il quale ha dichiarato di condividere le unità con

e il di loro

figlio, di cui non sono note le generalità.

3. Accessibilità

Bene: Via L. Pasteur n. 20 – 21049 TRADATE (VA)

Lotto: 001 a

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: accessibile (tramite accesso secondario da Via A. Avogadro n. 5/A).

4. Creditori Procedenti - Iscritti

Bene: Via L. Pasteur n. 20 – 21049 TRADATE(VA)

Lotto: 001 a - b

Creditore Procedente:

- ALTEA SPV S.r.l.

Creditori Iscritti intervenuti:

-

Creditori Iscritti non intervenuti:

- UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.p.A.



Creditori non intervenuti:

-

5. Comproprietari non eseguiti**Bene:** Via L. Pasteur n. 20 – 21049 TRADATE (VA)**Lotto:** 001 a - b**Comproprietari:** -**6. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via L. Pasteur n. 20 – 21049 TRADATE (VA)**Lotto:** 001 a - b**Continuità delle trascrizioni:** sì**Beni in Tradate****Lotto 001 (a - b)**

Via L. Pasteur n. 20 – 21049 – Tradate (VA)

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

LOTTO 001 a - b**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI ANALIZZATI**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa posta al piano terra, in complesso residenziale condominiale. Alle porzioni immobiliari seguono e competono proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato a cui appartengono ai sensi dell'art. 1117 del Cod. Civ. per millesimi 26,07 (appartamento) e per millesimi 1,79 (autorimessa).

L'accesso pedonale all'area, nonché quello carraio avviene dalla Via L. Pasteur n. 20, in Comune di Tradate. Negli elaborati catastali è indicato il civico SNC. Sono presenti ulteriori accessi pedonali dalla via A. Avogadro ai n. 3 - 5 - 5/A.

Al Catasto Fabbricati gli immobili sono individuati come segue:

- Comune di Tradate, Via L. Pasteur n. SNC, sezione urbana AB, foglio 16, particella 7137, sub. 502, cat. A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 100 mq, rendita € 453,19, piano T-S1.
- Comune di Tradate, Via L. Pasteur n. SNC, sezione urbana AB, foglio 16, particella 7137, sub. 539, cat. C/6, classe 8, consistenza 14 mq, superficie catastale 17 mq, rendita € 47,72, piano S1.

Il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati sorge sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Tradate, alla sezione B, foglio 9, particella 7137, ente urbano di are 46,90.

Coerenze lotto 001 a:

a Nord-Ovest con A.U.I. stesso mappale sub. 503, a Nord-Est con giardino comune e giardino sub. 504, a Sud-est con ingresso comune, a Sud-Ovest con passaggio comune.



Coerenze lotto 001 b:

a Nord-Ovest con A.U.I. stesso mappale sub. 502, a Nord-Est con A.U.I. stesso mappale sub. 502, a Sud-Est con corsello autorimesse comune, a Sud-Ovest con parete ed intercapedine controterra sub. 502.

(All. A: Estratto Mappa Catastale)

Descrizione beni immobiliari:

Lotto 001a - Abitazione in contesto condominiale [A/2] sita in via L. Pasteur n. 20 - Tradate (VA)

Unità abitativa posta al piano terra, raggiungibile da accesso pedonale ad uso comune e composta da soggiorno, vano cottura, disimpegno, camera da letto, seconda camera e bagno oltre a due aree giardino e locale interrato al piano -1, raggiungibile con scala interna dalla zona giorno.

Lotto 001b - Locale autorimessa [C/6] sita in via L. Pasteur n. 20 - Tradate (VA)

Al piano primo sotto strada si trova un locale autorimessa, collegata con locale interrato dell'unità abitativa, dotato di porta carraia a ribalta, raggiungibile da corsello comune condominiale.

Quota e tipologia del diritto:

Diritto di proprietà per la quota di 1/2 a _____, per la quota di 1/2 a _____

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

_____, titolare del diritto di proprietà per 1/2;

Descrizione: Comune di TRADATE (VA), Via L. Pasteur 20, sezione AB, foglio 16, particella 7137, sub. 502, cat. A2, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq 100,00 (senza aree scoperte mq 94,00), rendita € 453,19, piano T-S1.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- variazione toponomastica del 17/12/2013 pratica n. va0216091 in atti dal 17/12/2013 variazione di toponomastica (n. 74272.1/2013)
- variazione del 21/12/2006 pratica n. va0297858 in atti dal 21/12/2006 frazionamento e fusione-ultimazione di fabbricato urbano (n. 20348.1/2006)

Descrizione: Comune di TRADATE (VA), Via L. Pasteur 20, sezione AB, foglio 16, particella 7137, sub. 539, cat. C6, classe 8, consistenza 14 mq, superficie catastale mq 17,00, rendita € 47,72, piano S1.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



- variazione toponomastica del 17/12/2013 pratica n. va0216127 in atti dal 17/12/2013 variazione di toponomastica (n. 74307.1/2013)
- variazione del 21/12/2006 pratica n. va0297858 in atti dal 21/12/2006 frazionamento e fusione-ultimazione di fabbricato urbano (n. 20348.1/2006)

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (20/01/2025) gli immobili in oggetto sono risultati non conformi alle ultime schede catastali in atti al CF del 21/12/2006; vi sono infatti alcune lievi difformità interne per la porzione residenziale, mentre l'autorimessa presenta una differenza nella conformazione della bocca di lupo e un'altezza maggiore rispetto a quella riportata sulla scheda.

(All. B: ultime schede catastali in atti al CF; All. C: visure catastali storiche)

2. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONI

1) N. Reg. 11010/2851 del 10 maggio 2007:

Atto notarile pubblico, del 07 maggio 2007, Notaio Dott. Leo Barbara, in Busto Arsizio, Rep. N. 95581/8554, per ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo, capitale € 120.000,00 totale € 240.000,00

a favore di: Unicredit Banca per la Casa S.p.A. – Milano (MI) – C.F. 13263030150 – 1/1 proprietà;

contro:

– 1/2 proprietà;

immobili in Comune di Tradate: CF abitazione al fg. 16, part. 7137, sub. 502, cat. A2, cons. 4,5 vani; autorimessa al fg. 16 part. 7137, sub. 539, cat. C6, cons 14 mq.

TRASCRIZIONI

1) N. reg. 22415/16490 del 25 novembre 2024:

Atto giudiziario, del 02 novembre 2024, Pubblico Ufficiale Tribunale di Varese, in Varese, Rep. N. 3702, per atto esecutivo o cautelare, verbale pignoramento di immobili

a favore di: Altea Spv S.r.l. – Milano (MI) – C.F. 12398590663 – 1/1 proprietà;

contro:

– 1/2 proprietà;

immobili in Comune di Tradate: CF abitazione al fg. 16, part. 7137, sub. 502, cat. A2, cons. 4,5 vani; autorimessa al fg. 16 part. 7137, sub. 539, cat. C6, cons 14 mq.

(All. D: ispezione ipotecaria per soggetto e note)

3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE

Spese condominiali anno 2024

La spesa annua sostenuta per entrambe le unità pignorate ammonta, sulla base del bilancio ordinario consuntivo 2024, ad € 1.132,77



Spese scadute

Da bilancio consuntivo l'importo delle rate non saldate ammonta ad € 3.366,35.

Spese preventivate anno 2025

Da bilancio preventivo le spese di gestione per l'annualità 2025 ammontano ad € 997,76

Lavori straordinari condominiali

Da verbale di assemblea, del 31 gennaio 2025 non risultano deliberati lavori condominiali straordinari.

I prospetti relativi alle spese condominiali sono stati forniti dallo "Studio Canziani" con sede in Vedano Olona (VA), Via A. Sciesa n. 10, incaricato dell'amministrazione condominiale alla data di redazione della presente perizia di stima.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Attualmente risulta accessibile il solo immobile a destinazione residenziale, trovandosi in diretta continuità con la quota della strada (accesso al complesso residenziale dalla Via A. Avogadro 5a, L'accesso da Via Pasteur 20 è invece dotato di scalini).

Attestazione prestazione energetica

Da una visura effettuata presso il Catasto Energetico CEER della Regione Lombardia, non risulta depositata alcuna pratica in corso di validità inerente alla prestazione energetica.

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla certificazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese, si riporta quanto segue:

4.1. Attuali proprietari

Gli immobili periziati attualmente sono di proprietà, per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, dei Sigg.

Nel ventennio, i beni sono pervenuti a _____ per mezzo del seguente atto:

compravendita a firma del Notaio Dott. Barbara Leo, del 07 maggio 2007, rep. n. 95580/8553, registrato a Busto Arsizio il 09 maggio 2007 al n. 3124 serie 1T, trascritto a Varese in data 10 maggio 2007 ai n. 6582/11009, da Varese Costruzioni S.r.l., con sede a Varese (VA) – C.F. 01906800121 – per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno.

Alla Varese Costruzioni S.r.l. i beni sono pervenuti per mezzo del seguente atto: compravendita a firma del Notaio Barbara Leo, del 06 luglio 2004, rep. n. 90183, registrato a Busto Arsizio il 20 luglio 2004 al n. 3040 serie 1T, trascritto a Varese in data 21 luglio 2004 ai n. 18456/11394, da _____

, per la quota di 1/1.



4.2. Continuità delle trascrizioni:

Viene rilevata la continuità delle trascrizioni.

(All. E: Atti di provenienza)

5. SITUAZIONE URBANISTICA - CATASTALE E PRATICHE EDILIZIE**INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Il P.G.T. del Comune di Tradate assoggetta nel Documento di Piano il lotto su cui insistono gli immobili oggetto di perizia alla zona di cui all'art. 19 – “Ambito di completamento 1” (ambito prevalentemente residenziale con funzione di completamento).

PRATICHE EDILIZIE

Lo scrivente ha presentato istanza accesso atti presso gli uffici edilizi preposti del Comune di Tradate in data 20/01/2025 per la visione delle pratiche edilizie relative ai beni qui descritti. Le pratiche reperite e analizzate sono le seguenti:

- a) Convenzione di lottizzazione - atto notaio Barbara Leo del 06 luglio 2004 n. rep. 90182/7111 nella quale, tra gli altri vincoli elencati, si determina specificatamente il vincolo di pertinenzialità delle autorimesse ai relativi appartamenti.
- b) D.I.A. del 13 agosto 2004 prot. n. 1093 P.E. 398/04 per costruzione complesso residenziale.
- c) D.I.A. in variante del 15 dicembre 2006 P.E. 583/06
- d) D.I.A. in variante del 29 dicembre 2006 P.E. 600/06
- e) P.d.C. del 18 dicembre 2006 P.E. 548/06 per opere di urbanizzazione.
- f) Certificato di agibilità del 24 agosto 2007 prot. n. 14899 per il complesso residenziale e le opere di urbanizzazione.

(All. F: agibilità edilizia)

5.1 Conformità edilizia – urbanistica

La porzione residenziale analizzata non è conforme dal punto di vista urbanistico: le difformità interne rilevate riguardano la diversa altezza dei locali al piano interrato, dove non è rappresentato un pilastro, oltre a piccole difformità al piano terreno. Anche il locale autorimessa non è conforme dal punto di vista urbanistico, presentando un'altezza superiore a quella concessa e una diversa conformazione della bocca di lupo.

5.2 Conformità catastale

Per quanto riguarda la conformità catastale in riferimento alle schede catastali delle unità immobiliari, alla data del sopralluogo (20/01/2025) si è riscontrato quanto segue: le stesse difformità rilevate dal punto di vista urbanistico determinano la non conformità catastale (sia per la porzione residenziale che per l'autorimessa).

5.3 Regolarizzazione Urbanistica - Catastale

Per la sanatoria urbanistica degli abusi edilizi relativi al lotto oggetto di perizia, si può ipotizzare una spesa di circa € 1.500,00 oltre sanzioni e diritti di segreteria, rispettivamente stimati, ad oggi, in € 1.200,00 circa.

Per quanto riguarda invece l'aggiornamento catastale, sarà necessario procedere alla realizzazione delle nuove schede, per una spesa stimata di € 800,00 compresi i diritti.

6. DESCRIZIONE DEI BENI E STATO MANUTENTIVO

Trattasi di abitazione in complesso condominiale sviluppato in parte su tre livelli fuori terra ed in parte su due, oltre ad uno interrato, comprensivo di 4 edifici per totali 30 unità abitative e 39 locali autorimessa posti al piano primo interrato.

L'accesso avviene direttamente dalla pubblica Via, attraversando un'area giardino ad uso comune o accedendo tramite rampa carraia, nel Comune di Tradate, in Via L. Pasteur al civico 20 (o in alternativa, per il solo ingresso pedonale, ai civici 3 - 5 - 5/A di Via A. Avogadro).

Lo stabile è stato realizzato con struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato e tamponamenti in laterizio, le facciate sono intonacate e tinteggiate ocre con porzioni color corallo e modanature orizzontali color grigio.

Le aree esterne a pertinenza dell'abitazione, sono in parte pavimentate e in parte a prato.

L'abitazione, raggiungibile tramite passaggi ed aree ad uso comune, ha una superficie lorda di mq 121,00 (mq 70,00 piano terreno, mq 51,00 piano interrato). La porta di accesso è blindata, le pareti interne ed i plafoni sono rasati a gesso e tinteggiati, la pavimentazione è in piastrelle quadrate di gres posate ortogonalmente alle pareti, ad eccezione della rampa di scale interna tra piano terra ed interrato, che è rivestita in serizzo liscio e lucidato; le porte interne sono in legno tamburato color legno e gli infissi sono in legno con vetro doppio; i radiatori sono in alluminio verniciato color bianco; sono presenti l'impianto elettrico di illuminazione ed alimentazione degli ambienti, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento, autonomo, alimentato a gas. Le certificazioni degli impianti non sono pervenute. La porzione al piano interrato è rifinita come la parte residenziale soprastante, ed è dotata di vespaio.

Il locale autorimessa, al piano seminterrato, con una superficie di 17,00 mq, è accessibile dal corsello comune tramite una rampa carrabile, dalle scale esterne comuni, oppure dall'interno dell'abitazione tramite scala attraverso il locale interrato; è rifinito in economia, le pareti ed il soffitto sono in calcestruzzo a vista tinteggiati in bianco, la pavimentazione, è in malta gettata e livellata; sono presenti un impianto di illuminazione e un impianto idraulico (lavello).

Stato conservativo

Nel suo complesso la proprietà si presenta in buono stato di conservazione, le finiture interne sono discretamente conservate, sia per la porzione abitativa che per il sottostante locale autorimessa. A livello condominiale sono visibili, sulle facciate, problemi relativi a dilavamento da acqua piovana, risalita di umidità e accumulo della stessa.

Elementi strutturali

- Struttura portante: intelaiata in calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio; stato di conservazione buono.



- Solai: in laterocemento e predalles (tra piano interrato e piano terra); stato di conservazione buono.
- Copertura: mista con porzioni piane con rivestimento in guaina e porzioni a falde con rivestimento in tegole, stato di conservazione da verificare, in quanto non direttamente accessibile né visibile dall'esterno.

Per le finiture si faccia riferimento alla precedente descrizione degli ambienti.

(All. G: Documentazione fotografica)

7. CALCOLO DELLE SUPERFICI VENDIBILI

Ai fini della successiva valutazione è stata suddivisa la superficie in base alla destinazione e all'uso di ciascun ambiente, considerando il suo valore specifico.

Si riportano le superfici derivanti dai calcoli eseguiti sulle base delle planimetrie catastali:

Corpo	Destinazione	Superficie lorde
001 a.1	ABITAZIONE - PIANO TERRA	70,00
001 a.2	ABITAZIONE - PIANO INTERRATO	51,00
001 a.3	AREE GIARDINO PIANO TERRA	57,00
001 b	AUTORIMESSA	17,00

7.1 Divisibilità in più lotti:

Si ritiene improbabile la vendita del bene frazionato in più lotti, date le specifiche conformazione ed ubicazione dell'immobile. La suddivisione andrebbe poi a diminuire il valore dei beni stessi, rendendoli oltretutto meno appetibili sul mercato. Facendo riferimento alla convenzione stipulata tra l'impresa e il Comune di Tradate, non è possibile neanche separare l'abitazione dal box, in quanto esiste un vincolo di pertinenzialità.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intera costruzione, della vetustà, dei piani 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 compendio immobiliare, 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 molto affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

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’instabilità delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida la collocazione dei beni ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene conteggiato 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:

Per pervenire alla valutazione del bene si è fatto ricorso alle seguenti fonti di informazione: Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, Catasto di Varese, Ufficio Tecnico

Osservatori del mercato:

1. Rilevazione prezzi degli Immobili in provincia di Varese - anno 2024
2. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia del Territorio - 1° semestre 2024

Per il valore intero dei beni immobiliari lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà, valutata per la sua attuale intera consistenza, 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 eventuale vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

8.3. Valutazione Lotto (unico) – Corpo A

Stima sintetica comparativa parametrica

Identificazione	Uso	Superficie	Valore unitario	Coefficiente	Valore complessivo
001 a.1	residenziale	70,00	1350,00	100%	94.500,00
001 a.2	non residenziale	51,00	1350,00	55%	37.867,50
001 a.3	non residenziale	57,00	1350,00	5%	3.847,50
001 b	non residenziale	17,00	1350,00	50%	11.475,00
TOTALE					€ 147.690,00



Valore complessivo diritto e quota € 147.690,00

8.4. Adeguamento e correzioni della stima per la vendita

Riduzione del valore del 5 % per assenza di garanzia per vizi: € 7.384,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative: € 3.500,00

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

Pendenze Condominiali*: € 2.000,00

* l'importo, indicativo, è calcolato sulla base delle spese previste come da ultimo bilancio preventivo disponibile, moltiplicato per 2 annualità che possono essere richieste al futuro assegnatario.

8.5. Prezzo di vendita

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 134.805,50

Prezzo di vendita del lotto (arrotondato): € 135.000,00

Euro centotrentacinquemila/00









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

Con osservanza, Tradate, lì 07 marzo 2025

l'Esperto nominato

Geom. Massimo Premazzi

Si allegano i seguenti documenti:

-  All. A - estratto mappa
-  All. B - ultime schede catastali in atti
-  All. C - visure catastali storiche
-  All. D - ispezione ipotecaria per soggetto e note
-  All. E - atti di provenienza
-  All. F - agibilità edilizia
-  All. G - documentazione fotografica
-  All. H - perizia RGE 182-24 PRIVACY

