Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
MARTE SPV S.r.l. e per essa
HOIST ITALIA S.r.l.

contro:
[redacted]

N° Gen. Rep. 15/2024 + 12/2025

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott.ssa FLAMINIA D'ANGELO

AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA IN RELAZIONE AL VALORE DELL'INTERO IMMOBILE
Lotto 001
Abitazione in Tradate

Con perizia del 4 novembre 2024 il sottoscritto esperto aveva valutato l'appartamento staggito al netto delle detrazioni in Euro 60.000,00, con attribuzione del valore di Euro 36.000,00 in quanto riferita alla sola quota di metà di proprietà della signora [redacted].
Con atto in data 11 ottobre 2024 parte procedente Marte SPV ha chiesto di sottoporre a pignoramento l'altra quota di metà di proprietà di un mezzo del sig. [redacted].
Atto depositato presso la casa comunale di Tradate in data 17 dicembre 2024 e trascritto a Varese il 10 febbraio 2025 ai numeri 2224/1634.
Il Giudice in data 9 maggio 2025 ha disposto al sottoscritto esperto di aggiornare la perizia in relazione al valore dell'intero immobile.
Eseguiti i necessari accertamenti e ricerche relative al valore degli immobili in Tradate, viene ripresentato il testo dell'originaria perizia con attribuzione di valore dell'intero, confermato in Euro 60.000,00.
Si allegano i medesimi documenti della precedente perizia, nonché allegato H – sintetico ipotecario a nome [redacted] e la nota di trascrizione del pignoramento trascritto il 10 febbraio 2025.

Esperto alla stima: Giuseppe Francesco Ribera
Email: info@studioribera.it
Pec: giuseppe.ribera@geopec.it

Firmato Da: RIBERA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5286db2345dd06fbfff86a96f75b77

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali (in termini catastali via del Carso 16 – in realtà via Rodolfo Morandi 4/D)**
   Bene: via Rodolfo Morandi 4/D – Tradate – 21049
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
   Dati Catastali: Sez. AB foglio 11, particella 4136, sub 16

2. **Possesso**
   Bene: via Rodolfo Morandi 4/D – Tradate - 21049
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Possesso: Al momento del sopralluogo è risultato libero e in uno stato di abbandono

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**
   Bene: via Rodolfo Morandi 4/D – Tradate – 21049
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. **Creditori Iscritti**
   Bene: via Rodolfo Morandi 4/D – Tradate - 21049
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Creditore Procedente: Marte SPV srl
   Creditori Iscritti: Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.

5. **Comproprietari non esecutati**
   Bene: via Rodolfo Morandi 4/D – Tradate – 21049
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Nessuno

6. **Misure Penali**
   Beni: via Rodolfo Morandi 4/D – Tradate - 21049
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. **Continuità delle trascrizioni**
   Bene: via Rodolfo Morandi 4/D – Tradate – 21049
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Continuità delle trascrizioni: si

Firmato Da: RIBERA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5286db2345dd06fbfff86a96f75b77

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene in Tradate
Lotto 001
via Rodolfo Morandi 4/D – Tradate- 21049

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

LOTTO 001

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano 4° con cantina a piano terra in fabbricato residenziale in Tradate sezione censuaria di Abbiate Guazzone.

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico[A/3] sita in via del Carso n. 16 (ora via Rodolfo Morandi 4/D) – Tradate - 21049

Appartamento posto al piano 4°, composto da ingresso, cucina, disimpegno, tre vani, bagno e due balconi. Cantina a piano terra.

Quota e tipologia del diritto:
- [redacted] **titolare del diritto di proprietà per 1/2** in separazione dei beni con [redacted] – codice fiscale [redacted] nato in [redacted] il [redacted]
- [redacted] **titolare del diritto di proprietà per 1/2** in separazione dei beni con [redacted] – codice fiscale [redacted] nata in [redacted].

Pignoramento: primo pignoramento a favore di Marte SPV S.r.l. contro [redacted] e [redacted] notificato a [redacted] e successivo depositato agli atti del comune di Tradate in data 17 dicembre 2024 contro [redacted]

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
intestazione:
[redacted] nato in [redacted] il [redacted] Piena proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
[redacted] nata in [redacted] Piena proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Descrizione:
Comune di Tradate
Abitazione di tipo economico: Sezione AB foglio 11 Particella 4136 sub. 16 Categoria A/3 - classe 2, consistenza vani 5,5 – superficie catastale totale 86 mq Totale escluse aree scoperte 84 mq, Rendita Euro 284,05, via del Carso n. 16, piano S1-3.

Dati derivanti da:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIBERA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5286db2345dd06fbfff86a96f75b77

- variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:
prospetto su terreno comune, vano scala comune B, appartamento interno 15, prospetto su terreno comune, appartamento interno 7
Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze del vano cantina da nord come da scheda:
fronte su area comune, cantina interno 13, portico comune, vano scala comune B.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Rilevato che la cantina indicata nell'atto di acquisto da Istituto Autonomo per le Case Popolari è quella interno 16, mentre quella indicata nella planimetria catastale, all'atto del censimento da parte del tecnico catastale con apposizione annotazione "b1" è la numero 15 (planimetria che per motivo sconosciuto riporta anche altra cantina con accesso in zona centrale del portico però in utilizzo di terzi condomini). Quella visionata durante l'accesso, presente anche l'amministratore è la numero 15.

Unità immobiliare posta in fabbricato descritto a Catasto Terreni con il mappale 4136 Ente Urbano della superficie di Are 2,70. L'area dalla quale si accede e di fatto pertinenziale al complesso edilizio costituito da due fabbricati, mappali 4136 e 4135 è costituita dal mappale 22, corte della superficie di Are 33,64.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del terzo sopralluogo (7 ottobre 2024) l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 9 marzo 1963 per i seguenti motivi: il piano indicato per l'appartamento è terzo in luogo del corretto quarto; il piano della cantina è indicato come piano cantina in luogo del corretto piano terra; non è riportato il balcone verso nord est; sono riportate due cantine. Necessita pertanto la presentazione di planimetria catastale di variazione con una spesa complessiva, compresi diritti catastali e accessori di € 700,00.

(All. A: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 9 marzo 1963, visure catastali, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:
Zona di Abbiate Guazzone, semicentrale della città di Tradate, quartiere caratterizzato da un'edilizia di tipo residenziale e popolare, con i servizi facilmente raggiungibili e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:
A traffico locale con bassa possibilità di parcheggio.

Firmato Da: RIBERA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5286db2345dd06fbfff86a96f75b77

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Principali collegamenti pubblici:
Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso la linea ferroviaria Varese Milano, con stazione anche in Abbiate Guazzone.

Servizi offerti dalla zona:
Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, Ospedale e presenza di scuole e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Lo scrivente ha effettuato tre sopralluoghi con il custode giudiziario, precisamente il 4 settembre 2024, 24 settembre 2024 e il 7 ottobre 2024, nel corso del quale con l'ausilio del fabbro con piattaforma elevabile, si è potuto svolgere l'accesso nell'appartamento. La cantina, è invece risultata in utilizzo "abitativo" da parte di due persone, invitate allo sgombero.
Unità pertanto divenuta nella disponibilità del custode giudiziario.

- Motivo per il quale non è stato svolto alcuna ricerca presso Agenzia delle Entrate per eventuali conduttori.

(all. B: tre verbali di sopralluogo)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 25 luglio 2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna.

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca Volontaria –** Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Varese in data 31 gennaio 2006 ai numeri 2318/403** atto del 26 gennaio 2006 repertorio 15046/4289 a rogito Notaio Diaferia Fabio di Milano, a favore di "Banca Nazionale del Lavoro s.p.a." con sede in Roma codice fiscale 00651990582 gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico di [redacted] per la proprietà di un mezzo e [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIBERA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5286db2345dd06fbfff86a96f75b77

per la quota di un mezzo.
Importo capitale € 130.000,00
Importo complessivo € 260.000,00
Tasso interesse annuo 4,236%
Durata anni 30.
A margine della nota sono presenti annotazioni con riportate le condizioni del mutuo.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 31 gennaio 2012 repertorio 479/2012 del Tribunale di Varese **trascritto a Varese il 7 marzo 2012 ai numeri 3931/2686** promosso da "Banca Nazionale del Lavoro s.p.a." con sede in Roma codice fiscale 09339391006 contro [redacted] per la proprietà di un mezzo e [redacted] per la proprietà di un mezzo dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

- **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 23 gennaio 2024 repertorio 3689 del Tribunale di Varese – Unep - **trascritto a Varese in data 19 marzo 2024 ai numeri 5238/3825** promosso da Marte SPV srl con sede in Conegliano codice fiscale 04634710265 contro [redacted] per la proprietà di un mezzo dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.
  A margine di quest'ultima nota è riportata la seguente annotazione. La Hoist Italia srl non in proprio ma quale mandataria con rappresentanza della Banca Finanziaria Internazionale spa (già Securitisation Services spa), a sua volta mandataria con rappresentanza della Marte SPV srl, ha notificato in data 10/16.10.2023 atto di precetto con l'intimazione di pagamento della somma di Euro 169.463,32 oltre spese legali ed occorrende tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento. Si esonera il Conservatore in merito alla mancata indicazione di uno dei due soggetti, il sig. [redacted].

- **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 5 gennaio 2025 repertorio 4220 del Tribunale di Varese – Unep - **trascritto a Varese in data 10 febbraio 2025 ai numeri 2224/1634** promosso da Marte SPV srl con sede in Conegliano codice fiscale 04634710265 contro [redacted] per la proprietà di un mezzo dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.
  A margine della nota è precisato che la Hoist Italia srl non in proprio ma quale mandataria con rappresentanza della Banca Finanziaria Internazionale spa (già Securitisation Services spa) a sua volta mandataria con rappresentanza della Marte SPV srl, ha notificato in data 23.07.2024 atto di precetto, con l'intimazione di pagamento della somma di Euro 169.463,32 oltre spese legali ed occorrende tutte, ed

Firmato Da: RIBERA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5286db2345dd06fbfff86a96f75b77

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ulteriori interessi di mora come dovuti, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento.

Altre trascrizioni:
Nessuna
Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.
Misure Penali
Nessuna dai RR.II

(all. c: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note Allegato H sintetico [redacted] e nota trascrizione del pignoramento)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

Lo scrivente ha provveduto in data 4 settembre 2024 a richiedere all'amministrazione del condominio la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, precisamente: ammontare medio delle spese condominiali ordinarie; esistenza di eventuali spese insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; importo di eventuali opere di manutenzione straordinaria condominiale già deliberate ma non ancora eseguite; millesimi di competenza dell'appartamento e cantina sia per il condominio che per eventuale supercondominio.

Si riporta quanto comunicato via mail dall'amministratore il 6 settembre 2024:
- l'ammontare delle spese condominiali ordinarie è pari a € 800,00 annue;
- le spese insolute ammontano a € 1.600,00 (anno in corso e anno precedente) salvo conguaglio;
- non ci sono spese straordinarie deliberate;
- i millesimi di competenza dell'appartamento sono 62,50 per spese generali mentre 125,00 per spese di scala.

(all. D: mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta ricevuta)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Attestazione Prestazione Energetica:
Per l'unità in oggetto non vi è Attestato di Prestazione Energetica. Tuttavia per l'appartamento sub.15 posto nello stesso stabile, trasferito con atto trascritto in data 1 marzo 2023, è stato allegato il certificato che riporta per prestazione energetica globale Lettera F.

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

Firmato Da: RIBERA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5286db2345dd06fbfff86a96f75b77

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 25 luglio 2024 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 ai signori [redacted] e [redacted], che hanno acquistato la quota di un mezzo ciascuno ed in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita a rogito Notaio Fabio Diaferia di Milano in data 26 gennaio 2006 repertorio n. 15045/4288 da [redacted] codice fiscale [redacted] **trascritto a Varese in data 31 gennaio 2006 ai numeri 2317/1291.**

  In atto si legge quanto segue: *"La signora [redacted] vende ai signori [redacted] e [redacted], che accettano e acquistano in comune di Tradate sezione censuaria di Abbiate Guazzone, nel fabbricato avente accesso da via del Carso n. 16, appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno, con annesso van ad uso cantina, attualmente occupato da terzi, posto al piano cantina, censito nel N.C.E.U. del comune di Tradate come segue: Sezione AB Foglio 11 mappale 4316 subalterno 16 via del Carso n. 16 piano 3-S1 Categoria A/3, classe 2, vani 5,5 rendita euro 284,05. Confini: dell'appartamento: prospetto su terreno comune, vano scala comune, appartamento di proprietà di terzi identificato al numero interno 15, prospetto su terreno comune, appartamento di proprietà di terzi al numero interno 7; del vano ad uso cantina: terrapieno comune, vano ad uso cantina di proprietà di terzi, portico, vano ad uso cantina di proprietà di terzi. Si precisa che essendo stati erroneamente individuati i confini del predetto vano ad uso cantina nell'atto di compravendita stipulato con scrittura privata autenticata dal notaio Luciano Giaccari di Varese in data 25 giugno 1999 n. 274862 di repertorio, infra citato, la parte venditrice si impegna a fare stipulare i necessari atti di rettifica. Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio individuate dall'articolo 1117 del codice civile in proporzione alle quote di spettanza. Prezzo convenuto di euro 110.000,00, pagato come segue: - euro 59.585,48 sono stati pagati prima d'ora dalla parte acquirente alla parte venditrice che ne rilascia corrispondente quietanza; euro 50.414,52 vengono pagati dalla parte venditrice mediante accollo alla parte acquirente, che accetta, del debito corrispondente alla somma necessaria ad estinguere il mutuo contratto con "Abbey National Bank" ora "Unicredit per la casa spa" con atto ricevuto dal notaio Luciano Giaccari di Varese il giorno 25 giugno 1999 n. 274863/2447 di repertorio, registrato a Varese il giorno 13 luglio 1999 al n. 3128 serie 1. Eseguita ispezione ipotecaria a nome [redacted] il sottoscritto ha accertato che per tale atto era stata iscritta ipoteca in data*

Firmato Da: RIBERA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5286db2345dd06fbfff86a96f75b77

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6 luglio 1999 numeri 10774/2847 e che con annotazione in data 16 dicembre 2006 numero 5463 è stata cancellata).

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità Immobiliare, è stato riportato quanto segue.

"SI PRECISA CHE ESSENDO STATI ERRONEAMENTE INDIVIDUATI I CONFINI DEL VANO AD USO CANTINA NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO CON SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA DAL NOTAIO LUCIANO GIACCARI DI VARESE IN DATA 25 GIUGNO 1999 N. 274862 DI REPERTORIO, LA PARTE VENDITRICE SI è IMPEGNATA A FAR STIPULARE I NECESSARI ATTI DI RETTIFICA. SONO COMPRESI NELLA TRASCRIVENDA VENDITA TUTTI I DIRITTI DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO INDIVIDUATE DALL'ART. 1117 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE, IN PROPORZIONE ALLE QUOTE DI SPETTANZA. IL SIG. [redacted] E' NATO A [redacted] IN [redacted] LA SIGNORA [redacted] E' NATA A [redacted] IN [redacted]

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

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Acquisto dell'originaria proprietaria [redacted], da Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Varese, con atto in data 2 agosto 1978 repertorio n. 7614 del dott. Federico Toni, registrato a Varese il 9 agosto 1978 al n. 1449 Serie 1° trascritto a Varese il 16 agosto 1978 ai numeri 8362/7108. Atto al quale è precisato che l'alloggio e gli accessori di cui trattasi sono meglio specificati (circoscritti in tinta rossa) nella planimetria che, firmata dalle parti, viene allegata sotto la lettera "A". Nella stessa planimetria sono indicate, circoscritte in tinta verde le parti comuni a tutto il fabbricato e, in tinta azzurra quelle comuni ad ogni singola scala. Il terreno su cui insiste il detto fabbricato è distinto nel Catasto Terreni del comune di Tradate Sezione Censuaria di Abbiate Guazzone col mappale 4136, mentre il terreno circostante il detto fabbricato è distinto coi mappali 22 e 4118. La zona circoscritta in giallo nell'allegata planimetria è comune ai fabbricati distinti nel Catasto Terreni di Tradate Sezione Censuaria di Abbiate Guazzone coi mappali 4135 e 4136.
- Acquisto di [redacted] da [redacted] con atto in data 25 giugno 1999 repertorio n. 274862 del dott. Luciano Giaccari trascritto a Varese il 27 luglio 1999 ai numeri 12266/7702. Confini del vano cantina: terrapieno comune, vano scala B, portico comune, cantina interno 14 (confini della cantina come da planimetria dell'atto 2 agosto 1978).

  Al riguardo dei confini della cantina si precisa quanto segue.
  La planimetria allegata all'atto 2 agosto 1978 dott. Toni evidenzia con colore rosso la cantina n. 16, adiacente al vano scala B.
  La planimetria catastale presentata in data 9 marzo 1963 rappresenta due cantine, in pratica una è quella riportata nel prima citato tipo planimetrico col n. 15 ed in posizione adiacente all'altro lato del vano scala B, ed altra in zona centrale del portico identificabile con la n. 10. Poiché l'atto 25 giugno 1999 riporta tra i confini due cantine, risulterebbe essere questa quella identificata in tale occasione. Però in sede di censimento il tecnico catastale ha scritto a matita la sigla b1 nella cantina n. 15, quale identificativo di accessorio dell'appartamento.

Firmato Da: RIBERA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5286db2345dd06fbfff86a96f75b77

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nell'atto in data 26 gennaio 2006, per i confini della cantina, è stato indicato vano scala e non sono stati riportati numeri di cantine confinanti. Da cui risulterebbe che potrebbero essere stati indicati i confini della cantina n. 15 in quanto è una delle due riportate nella planimetria catastale dell'immobile oggetto di trasferimento.
Nell'accesso in data 7 ottobre 2024 con l'assenso di tutti i presenti, è stata aperta e visionata la cantina n. 15, una di quelle riportate nella planimetria catastale con sigla b1, che per tale motivo viene considerata quella di proprietà dell'esecutata ed oggetto di questa perizia.

(all. f: copia dell'atto in data 2 agosto 1978 acquisito da IACP con grafici allegati e nota di trascrizione dell'atto 25 giugno 1999 acquisita dallo scrivente)

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente in data 19 settembre 2024, conosciuto con telefonata all'ufficio tecnico comunale il dato di pratica edilizia presentata da Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di Varese per la costruzione di fabbricato in via Del Carso, ha presentato istanza di accesso agli atti. che è stata svolta il 26 settembre 2024, nel corso della quale gli è stato presentato il fascicolo della pratica dell'Autorizzazione Edilizia n. 93/1957 in data 15 luglio 1957, la quale è priva di grafico di progetto e riporta costruzione sul mappale 20, confinante col n. 22 che è l'area comune al fabbricato qui in oggetto. Inoltre si è riscontrata la mancata corrispondenza della consistenza dell'unità in esame e del relativo fabbricato con quelle ivi riportate, da cui è risultato che detta pratica edilizia non può essere considerata quella di costruzione del fabbricato nel quale è posta l'unità in esame.

In data 8 ottobre 2024 è stato trasmessa ad ALER Varese a mezzo posta certificata domanda per conoscere i dati di costruzione dell'immobile presenti nel loro archivio.

L'ufficio tecnico mi ha contattato per dire che nel loro archivio nulla risulta per tale fabbricato, la cui realizzazione poteva essere riferibile a Gestione Case per Lavoratori (GESCAL), la quale direttamente dai propri uffici di Roma gestiva le costruzioni.

Sentito ancora l'ufficio tecnico del comune di Tradate è stata chiesta la ricerca di pratiche edilizie a nome GESCAL in via del Carso, con esito negativo.

Si rappresenta pertanto che dalle svolte ricerche non sono risultati i dati di costruzione del fabbricato nel quale è posta l'unità in oggetto, il quale è stato realizzato da un Ente Pubblico in data antecedente il 1° settembre 1967, come dimostrato dalla scheda catastale presentata in data 9 marzo 1963 e dalla dichiarazione di promessa di vendita in data 22 novembre 1965 riportata nell'atto di acquisto di [redacted] dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari.

Secondo il vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Tradate unità immobiliare in edificio posto in parte del territorio definito Ambito di Completamento 2, disciplinato dall'articolo 19 del Piano delle Regole, il quale dispone che all'interno del Tessuto Urbano Consolidato si individuano ambiti prevalentemente residenziali con tessuto urbanistico differente per assetto

Firmato Da: RIBERA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5286db2345dd06fbfff86a96f75b77

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

insediativo e morfologia dei caratteri edilizi, nonché per la presenza di funzioni non residenziale. La relativa scheda dispone destinazione d'uso prevalente residenziale, destinazioni d'uso non ammissibili: attività artigianali e produttive, attività agricole. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione e anche di sostituzione edilizia, nei limiti della volumetria esistente.

(allegati G: istanza accesso atti edilizi, messaggio pec trasmessa ad ALER)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (7 ottobre 2024) l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente alla planimetria catastale per la mancata rappresentazione del balcone verso nord e per le errate indicazioni dei piani e la rappresentazione di due cantine.
Dovrà essere presentata l'inerente planimetria catastale per la quale si indica spesa di € 700,00, compresi compenso ed accessori per il tecnico ed anticipazioni nei pubblici uffici.
Per quanto concerne la regolarità edilizia, per il motivo sopra esposto, nulla è possibile precisare al merito, se non che trattasi di unità in fabbricato costruito in data antecedente il 1° settembre 1967,
Dovrà essere verificato se ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'articolo 40 della legge 47/85.

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato di tipologia popolare costruito presumibilmente negli anni 50/60 del secolo scorso.
E' posto in un luogo facilmente raggiungibile percorrendo via del Carso, strada che si diparte da rotonda dalla provinciale n. 33, al termine della quale prende corpo via Rodolfo Morandi, al cui termine sorge il complesso edilizio costituito da due fabbricati nel primo dei quali vi è l'unità in oggetto.
Appartamento che nel momento del sopralluogo era apparso in uno stato di forte degrado, ora però ristabilito per intervento del custode giudiziario. Sono apparsi termosifoni e parte dei sanitari rimossi, la caldaia di difficile se non impossibile utilizzo è ubicata in un ripostiglio privo di aerazione quindi da non utilizzare e sostituire con altra da posare in diverso ambiente, i serramenti sono da ricalibrare nei movimenti, ovvero da riposizionare.
E' posto al quarto piano, in fabbricato senza ascensore, con scala in manufatti di graniglia, e si compone di ingresso, cucina, disimpegno, tre vani, bagno, due balconi oltre a cantina a piano terra.

Fabbricato costruito in muratura di tipologia ordinaria con parti in calcestruzzo armato.
Per quanto è stato possibile visionare, la porta di ingresso è del tipo blindato, serramenti interni in legno a verniciare alcuni con vetro smerigliato, serramenti esterni in legno con avvolgibili, bagno con vasca, lavandino, wc e bidet, pavimento in piastrelle di ceramica presumibilmente posato su precedente in graniglia, pareti del bagno e cucina piastrellate. Balconi con ringhiera metallica.

Firmato Da: RIBERA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5286db2345dd06fbfff86a96f75b77

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Impianti idrico, elettrico, gas, riscaldamento autonomo, tutti da controllare, certificare, ed eventualmente da ricostruire.
Al piano terra, con accesso da portico comune, cantina con porta di ingresso metallica, pavimento in cemento bocciardato, finestra di ferro.
Nel contorno del fabbricato corte mappale 22 della superficie di m² 3.364.

Altezza interna dichiarata nella planimetria catastale metri 2,87.
L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di m² 86,00 circa.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista per quanto è stato possibile, si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione e manutenzione.
N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

Plafoni (componente edilizia):	Intonaco
Pareti (interne):	intonacate e tinteggiate
Rivestimento (componente edilizia):	Rivestimento in ceramica. condizione: non precisabile
Pavim. Interna	materiale: presumibile ceramica posata su graniglia. Condizioni: non precisabili
Infissi esterni:	tipologia: serramenti a battente in legno condizioni: non precisabili protezione: tapparelle condizioni non precisabili
Infissi interni:	tipologia: in legno. condizioni: pessime
Porte di primo ingresso:	tipologia blindata condizioni: normale (con serratura rimossa da fabbro).
Impianti:	
Elettrico (impianto):	Sottotraccia Certificazioni: non rinvenute
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice.
Aria/Condizionata (impianto):	Non presente
Acqua calda sanitaria (impianto):	tipologia: autonomo – con caldaia murale da rimuovere Certificazioni: non rinvenute
Termico (impianto):	Autonomo con caldaia murale da rimuovere. condizioni: radiatori rimossi da riposizionare Certificazioni: non rinvenute
Allarme (impianto):	Non presente
TV:	

Firmato Da: RIBERA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5286db2345d06fbfff86a96f75b77

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Citofono (impianto): Presente

Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia): Facciate intonacate e tinteggiate
Condizioni normali

Atrio e parti comuni (componente edilizia): Porta di ingresso metallico. Cancello su strada carraio e pedonal
Condizioni normali

Portone di ingresso: tipologia: portone metallico con vetri smerigliati
condizioni: normali

Portineria Non presente

Ascensore (impianto): Non presente

Stato di conservazione interna del bene: Non accertabile

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: Normali

****

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 circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	80,00	100%	80,00
Balconi	sup lorda di pavimento	12,00	30%	4,00
Cantina	sup lorda di pavimento	10,00	25%	2,50
TOTALE		**102,00**		**86,50**

Arrotondata a 86.00

*****

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'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, per quanto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIBERA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5286db2345dd06fbfff86a96f75b77

è stato possibile 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:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2022 – Camera di Commercio per unità abitative in buono stato riporta valori a m² da € 700,00 a € 900,00.
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2024 – zona urbanistica D2 da sito Geopoi per abitazioni civili riporta valori a m² da € 900,00 a € 1.150,00
  - Borsino immobiliare per unità abitative in Abbiate Guazzone riporta valori a m² di € 923,00.
  - Pubblicità di vendita di appartamento e cantina posti nel medesimo contesto posto al terzo piano, che dalle foto pubblicate appare con eseguite opere di manutenzione interna, per superficie di m² 91 richiede prezzo di € 99.000,00 pari ad € 1.088,00 a m².

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.

Firmato Da: RIBERA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5286db2345d06fbfff86a96f75b77

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si rileva che appartamento posto nel medesimo stabile, piano quarto, particella 4136 sub. 15, superficie m² 92, con atto in data 17 febbraio 2023 è stato venduto al prezzo di € 73,000,00 pari ad € 793,00 a m² (del quale però non è conosciuto lo stato interno), mentre altro è in vendita al presso di € 1.088,00 a m².
All'unità in oggetto, considerata come se fosse nello stato che ne consente l'utilizzo, si attribuisce valore di € 900,00 a m².

8.3 Valutazione corpi: Lotto 001

A
Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico con cantina pertinenziale [A3]	86,00	€ 900,00	€ 77.400,00
TOTALE	**86,00**	€ 900,00	€ 77.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 77.400,00
Valore corpo	€ 77.400,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 77.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 77.4400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	86,00	€ 900,00	**€ 77.400,00**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, lo 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. Una ulteriore riduzione del 15% viene applicata per ripristini agli impianti, serramenti, servizi, pavimenti e rivestimenti, sanificazione dell'unità e tutto quanto si renderà necessario eseguire per renderla utilizzabile.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti oltre a 15% per ripristini a impianti, serramenti, servizi, pavimenti e rivestimenti e tutto quanto si renderà necessario per rendere l'unità utilizzabile totale 20% - € 15.480,00

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIBERA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5286db2345dd06fbfff86a96f75b77

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative: - € 700,00

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

Pendenze Condominiali: - € 1.600,00

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: € 59.700,00
Arrot. € 60.000,00

Il sottoscritto 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 0,00%, pertanto: € 60.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 60.000,00**

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di avere operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità, con la conferma del valore giù indicato nella precedente perizia per la quota di un mezzo di € 30.000,00 e per l'intero di **€ 60.000,00.**

Nel seguito quattro fotografie di esterni.
Con osservanza
Varese, 29 maggio 2025

l'Esperto nominato

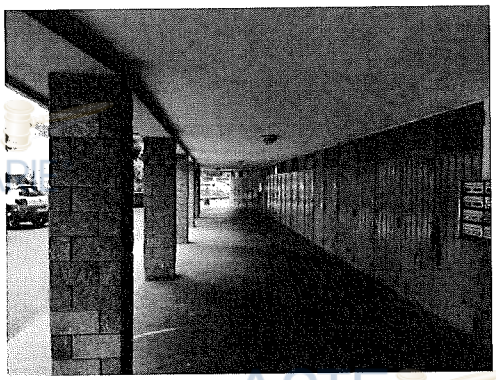
Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A: planimetria catastale, visure catastali, estratto di mappa
Allegato B: tre verbali di sopralluogo
Allegato C: *ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note – ispezione a nome* [redacted] *e nota di trascrizione del secondo pignoramento*
Allegato D: *mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta ricevuta*
Allegato E *copia atto di provenienza reperita dallo scrivente presso la conservatoria dei RRII e nota di*

Firmato Da: RIBERA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5286db2345dd06fbfff86a96f75b77

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

trascrizione estratta dallo scrivente
Allegato F: *copia dell'atto in data 2 agosto 1978 acquisito presso uffici Aler e grafico allegato, nota di trascrizione e nota dell'atto 25 giugno 1999 acquisita dallo scrivente*
Allegato G: *istanza accesso atti edilizi, messaggio pec trasmessa ad ALER*
Allegato H: *Sintetico ipotecario a nome* [redacted] *e nota di trascrizione del pignoramento*



Firmato Da: RIBERA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5286db2345dd06fbfff86a96f75b77

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009