

## Tribunale di Varese

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:

N° Gen. Rep. 163/2024



Giudice Delle Esecuzioni: dott. Giacomo Puricelli



### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Appartamento a piano quarto con cantina



Esperto alla stima: geom. Sergio De Vittori  
Email: geomsdv@libero.it  
Pec: sergio.devittori@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: via Giuseppe Garibaldi n. 8 - Tradate - VA - 21049

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Appartamento [A/2]

Dati Catastali: Foglio n. 16/TR - Mappale n. 2085 - Sub. 31

### 2. Possesso

Corpo: A

Possesso: Utilizzato da terzi (residenti)

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamenteabili:

L'immobile è sito al quarto piano di una palazzina nel centro di Tradate, provvista di ascensore con fermata al mezzo piano.

### 4. Creditori Iscritti

Creditore Procedente:

### 5. Comproprietari non esegutati

Comproprietari non esegutati : Nessuno

### 6. Misure Penali

Misure Penali: Nessuna risultante dai pubblici RR.II.

### 7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: si

### 8. Prezzo

Prezzo da libero con decurtazioni: 51.500,00 €



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

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

L'immobile oggetto di Perizia è situato al quarto piano in un immobile ad uso residenziale (con cantina al piano interrato) sito in comune di Tradate e costituito in condominio, in una molto centrale nella città. All'abitazione si accede attraverso un cortile posteriore rispetto alla via Garibaldi, da cui vi si accede oltrepassando un porticato ed accedendo ad un atrio d'ingresso da dove si possono utilizzare o la scala oppure l'ascensore che porta ai piani facendo fermata non diretta al pianerottolo di accesso alle unità immobiliari ma al mezzo piano.

##### Identificativi corpo A:

##### **Appartamento [A/2] sito in via Giuseppe Garibaldi n. 8 - Tradate - VA- 21049**

Sito all'interno di un fabbricato edificato nel 1958 in pieno centro della città di Tradate, appartamento al piano quarto, accessibile tramite scala condominiale o ascensore con fermata al mezzo piano e composto da: ingresso ed un attiguo corridoio che da accesso a tutti i locali. Alla destra entrando si ha un grande locale ad uso soggiorno e procedendo verso sinistra uno adiacente all'altro (con accesso ognuno indipendente dal corridoio), il locale cottura, il bagno ed infine la camera da letto. Sul lato finestrato dell'appartamento verso via Garibaldi è disposto a tutta lunghezza un balcone. L'appartamento è provvisto di cantina al piano interrato. L'unità immobiliare ha esposizione a Sud - Ovest.

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

##### **Pignoramento:**

- quota di 1/1 a favore di

##### **Identificati in Catasto Fabbricati come segue:**

##### **intestazione:**

- 

##### **Descrizione catastale:**

Foglio n. 16/TR - mappale n. 2085, sub. 31 - categoria A/2 - classe 2 - consistenza 4 vani - superficie catastale totale 71 mq. - Totale escluse aree scoperta 66 mq - Rendita catastale euro 247,90 - via Garibaldi Giuseppe n. 8 - Piano S1 - 4.

##### **Dati derivanti da:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2011 Pratica n. VA0133036 in atti dal 16/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 70748.1/2011);
- VARIAZIONE del 16/10/1993 in atti dal 02/11/1998 DIV DIST SP INT, MIGL IDENT CATAST, CLS

LEGGE 154/88 (PF\*98) (n. 23244.1/1995);

- COSTITUZIONE del 29/03/1984 in atti dal 22/08/1995 (n. 77.901/1984).

Coerenze dell'immobile da Nord a Nord in senso orario secondo la planimetria catastale vigente al momento della redazione della Perizia:

Affaccio sui giardini di altra proprietà nel condominio e successivamente via Giuseppe Garibaldi, altra unità immobiliare, enti comuni (pianerottolo di sbarco scala con accesso ad altre unità immobiliari), altra unità immobiliare.-

- **L'intero mappale di C.F. è altresì allibrato al Catasto Terreni come segue:**

- Foglio 9, mappale 2085, Ente Urbano di are 5 e ca 90 senza rendita catastale ne intestazioni in quanto area di enti urbani e promiscui.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del secondo sopralluogo (04.02.2025) l'immobile oggetto di Perizia, confrontato con l'ultima planimetria catastale in atti presenta delle difformità per modifiche interne, lo spostamento del divisorio tra soggiorno e locale cottura e la diversa distribuzione e del vano cottura. Nella scheda catastale unità era composta in modo diverso.

Alla luce di tutto quanto sopra il sottoscritto Perito può affermare che lo stato attuale dell'immobile risulta non conforme all'ultima planimetria in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali. -

Per ottenere la sola conformità catastale sarà necessario redigere e depositare pratica Doc.Fa. allegando planimetria catastale aggiornata dell'immobile, la quale secondo le nuove normative prevede lo smembramento dell'unità ad uso cantina nel piano interrato; il costo è sommariamente quantificabile in 600,00 € quale onorario del Professionista oltre Cassa di Previdenza Professionale, I.V.A. e diritti catastali (totale € 140,00 - € 70,00 per ogni unità immobiliare).

*[All. A: ultima planimetrie catastale in atti del NCEU datata 16.10.1993, visure catastali ed estratto di mappa reperiti dallo scrivente in data 07.01.2025 e 03.03.2025]*

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

### **Caratteristiche zona:**

L'immobile oggetto di Perizia è situato in via Giuseppe Garibaldi n. 8, traversa della più importante corso Paolo Bernacchi che attraversa il centro della città di Tradate. La posizione è piuttosto centrale, ove vi sono nelle immediate vicinanze bar, ristoranti, negozi, il palazzo Comunale, l'ufficio postale, la farmacia, la stazione ferroviaria e tutti i principali servizi necessari alla persona compreso l'ospedale e le scuole dell'obbligo di ogni grado.

L'abitato di Tradate è situato a circa 16 km dal centro di Varese, a 12 km circa dall'ingresso in autostrada, a circa 46 Km da Milano ed a circa 21 Km dal valico di confine di Gaggiolo.

### **Area urbanistica:**

Nella zona ove è sito l'immobile il traffico è piuttosto contenuto, vi è la possibilità di parcheggio sia su via Garibaldi che sul corso e le vie limitrofe. LA zona come si diceva è molto centrale e ben servita.

### **Principali collegamenti pubblici:**

Collegamenti autobus di linea con il capoluogo Varese con la Tratta V135 di autolinee Varesine a cadenza di oraria e continuativa durante il giorno. Collegamenti con la ferrovia

Laveno Nord - Milano Cadorna, per un accesso comodo verso Milano o Varese.

#### **Servizi offerti dalla zona:**

La zona ha possibilità di usufruire di servizi quali scuole elementari, scuole medie, asilo, bar/ristoranti, scuole, ufficio postale, uffici comunali, banche, stazione, ospedale e altre attività commerciali di vicinato e di piccola distribuzione dislocati nelle immediate vicinanze.-

### **3. STATO DI POSSESSO:**

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo una prima volta in data 16 gennaio 2025, ove la proprietà non ha acconsentito all'accesso ed una seconda in 4 febbraio 2025 ed a seguito di contatti telefonici e posta elettronica con il funzionario del G.I.V.G. incaricato, si è potuto accedere tramite l'ausilio del proprietario e degli occupanti. Si è visionato l'immobile e si è provveduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale con rilievo a vista, metrico, mentre è stata diniegata la possibilità di effettuare il rilievo fotografico delle parti interne dell'appartamento.-

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato ammobiliato (con arredo piuttosto obsoleto e in parte fatiscente), il proprietario non ha residenza presso l'abitazione, ma la stessa è occupata dal fratello del proprietario con la moglie ed i tre figli minorenni.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dalla documentazione allegata agli atti della Procedura, dalla documentazione ipocatastale in atti, implementate dall'acquisizione della nota di trascrizione del titolo di provenienza in capo all'Esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi di Pubblicità Immobiliare - alla data del 27.02.2025, per 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 risultante dai pubblici RR.II.

##### *4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

##### *4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno.

##### *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:**

**Iscritta a Varese in data 23.06.2007 ai nn. 15458/3887**, atto del 20.06.2007 rep. 130484/5158 a rogito Notaio Pala Elena, notaio in Saronno, a favore di \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, gravante sulla piena proprietà (1/1) degli immobili oggetto di relazione.

Importo capitale: € 115.000,00

Interessi: - (non precisati)

Spese: - (non precisate)

Totale: € 230.000,00

Tasso interesse annuo: 6,32 %

Durata anni: 30

Annotazioni:

INFORMAZIONI AGGIUNTIVE PRESENTI NELL'ATTO COME SEGUE:"4) LE PARTI CONTRAENTI CONVENGONO CHE IL TASSO DI INTERESSE PREVISTO AL PRECEDENTE ART. 1 RIMANGA INVARIATO PER TUTTA LA DURATA DEL MUTUO. LA PARTE MUTUATARIA, SI OBBLIGA A RIMBORSARE LA SOMMA MUTUATA ENTRO ANNI 30 (TRENTA) MEDIANTE PAGAMENTO DI N. 360 (TRECEN-TOSESSANTA) RATE MENSILI COMPRENSIVE DI CAPITALE E INTERESSI E SCADENTI L'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE A PARTIRE DALLA DATA INDICATA ALL'ART. 2 DELCAPITOLATO ALLEGATO E DA PAGARSI IN CONTANTI PRESSO LE CASSE DELLA BANCA MUTUANTE. LA PARTE MUTUATARIA PROVVEDERA' INOLTRE A CORRISPONDERE ALLA BANCA MUTUANTE GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO DI CUI AGLI ARTT. N. 1 E N. 2 DEL CAPITOLATO ALLEGATO ALLE DATE E CON LE MODALITA' IVI PREVISTE DETERMINATI ALLO STESSO TASSO SOPRA PATTUITO. SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LETTERA "C" OMES- SANE LA LETTURA PER ESPRESSA, CONCORDE VOLONTA' DEI COMPAREN- TI, IL PIANO DIAMMORTAMENTO, DEBITAMENTE FIRMATO DAI COMPA- RENTI STESSI E DA ME NOTAIO NEL QUALE SONO EVIDENZIATE LE QUOTE DEL CAPITALE STESSO, COMPRESE NELLE SINGOLE RATE DI AM- MORTAMENTO CONVENUTO. DALLO STESSO PIANO DI AMMORTAMENTO RI- SULTA ANCHE IL CAPITALE RESIDUO CHE VIENE A DETERMINARSI MESE PER MESE A SEGUITO DELL'AMMORTAMENTO. LE SUDDETTE RATE MENSILI COMPRENDERANNO OLTRE ALLA QUOTA DI CAPITALE RISPETTIVAMENTE INDICATO NEL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO, GLIINTERESSI AL TASSO SOPRA PREVISTO. IL PRESENTE MUTUO E' ESENTE DA SPESE DI ISTRUTTORIA. 5) OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO E NON PAGATA PRODURRA' DI PIENO DIRITTO DAL GIORNO DELLA SCADENZA L'INTERESSE DI MORA A CARICO DELLA PAR- TE MUTUATARIA E A FAVORE DELLA BANCA MUTUANTE. SU TALI INTERESSI NON E' AMMESSA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. IL TASSO DI MORA VIENE STABILITO NELLA MISURA DEL 8,580% ANNUO. 7) IL SIGNOR \_\_\_\_\_ DICHIARA DI A- VER PRESO ATTO DI TUTTI I PATTI CONTENUTI NEL PRESENTE CON- TRATTO E DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI ASSUNTE CON IL CONTRATTO STESSO DALLA PARTE MUTUATARIA E, INTENDENDO GARANTIRE ALLA BANCA MUTUANTE, FINO ALLA CONCORRENZA DELL'IMPORTO MASSIMO (COMPRESIVO DEL CAPITALE, DEGLI INTERESSI E DI OGNI ACCESSO- RIO) DI EURO 230.000,00 (EURO DUECENTO TRENTA MILA/00) IL PIENO ED ESATTO ADEMPIMENTO DI TUTTI I PATTI E DELLE OBBLIGA- ZIONI MEDESIME, DICHIARA DI VOLERSI COSTITUIRE, COME SI CO- STITUISCE FIDEJUSSORE SOLIDALE DELLA PARTE MUTUATARIA, DEI SUOI SUCCESSORI E AVENTI CAUSA, IN ORDINE A TUTTE LE OBBLIGA- ZIONI DERIVANTI DAL PRESENTE CONTRATTO DI MUTUO CON ESPLICITA E FORMALE RINUNCIA AL DIRITTO DI PREVENTIVA ESCUSSIONE DEL DEBITORE PRINCIPALE E CON RINUNCIA ALTRESI' A FAR VALERE IL DISPOSTO DEGLI ARTT. 1955, 1957 E 1205 DEL C.C., RESTANDO IN- TESO, IN RELAZIONE A TALE ULTIMADISPOSIZIONE, CHE LA SURRO- GAZIONE DI CUI ALL'ART. 1949 DELLO STESSO C.C., PER QUANTO RIGUARDA L'IPOTECA DI GARANZIA A FAVORE DELLA BANCA MUTUANTE SUDDETTA, POTRA' AVERE LUOGO SOLTANTO A SEGUITO DELL'INTEGRALE PAGAMENTO DEL CREDITO DELLA BANCA STESSA. CONSEGUENTEMENTE IL SIGNOR \_\_\_\_\_

SI OBBLIGA NELLA PIU' AMPIA E VALIDA FORMA A QUANTO SEGUE: A) A PAGARE ALLE SCADENZE CONTRATTUALI ED A SEGUITO DI SEM- Plice RICHIESTA DELLA BANCA MUTUANTE QUANTO DOVUTO DAL DEBI- TORE PER RATE DI AMMORTAMENTO, INTERESSI ED ACCESSORI; B) A PAGARE ALLA BANCA MUTUANTE, A SEMPLICE RICHIESTA DELLA STESSA E ANCHE IN CASO

DI OPPOSIZIONE DEL DEBITORE, L'IMPORTO CHE, TRA CAPITALE, RATE DI AMMORTAMENTO SCADUTE, INTERESSI ORDINARI E MORATORI, SPESE LEGALI E OGNI ALTRO ACCESSORIO FOSSE DOVUTO DAL DEBITORE STESSO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO, ALLA SCADENZA DEL MUTUO O QUALORA SI VERIFICASSE UNO DEI CASI PREVISTI, DAL CONTRATTO STESSO O DALLA LEGGE, DI RISOLUZIONE DEL MUTUO E, COMUNQUE, DI DECADENZA DEL DEBITORE DAL BENEFICIO DEL TERMINE E ANCHE NEL CASO DI ANNULLAMENTO, INEFFICACIA O REVOCA DI PRECEDENTI PAGAMENTI EFFETTUATI DAL DEBITORE STESSO O DA TERZI. LE OBBLIGAZIONI DERIVANTI DALLA FIDEJUSSIONE SONO SOLIDALI E INDIVISIBILI ANCHE NEI CONFRONTI DEI SUCCESSORI E AVENTI CAUSA DEL FIDEJUSSORE. TALI OBBLIGAZIONI PERMARRANNO ANCHE NEL CASO DI ACCOLLO AGLI AVENTI CAUSA QUALSIASI TITOLO DELLA PARTE MUTUATARIA O A TERZI DEL DEBITO NEI CONFRONTI DELLA BANCA MUTUANTE E SI INTENDONO ESTESE A GARANZIA DELL'OBBLIGO DI RESTITUZIONE DELLE SOMME EROGATE NELL'IPOTESI IN CUI VENISSE DICHIARATO COMUNQUE INVALIDO IL CONTRATTO DI MUTUO. AGLI EFFETTI DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI COME SOPRA ASSUNTE IL SIGNORE ELEGGE DOMICILIO PRESSO QUELLO DICHIARATO NEL PRESENTE ATTO E IN DIFETTO PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI MAGENTA. 8) AL BENE OFFERTO IN GARANZIA E' ATTRIBUITO IL VALORE CAUZIONALE DI EURO 119.000,00. NEL RISPETTO DELLE DISPOSIZIONI DEL C.I.C.R. E DELLE ISTRUZIONI ATTUATIVE DELLA BANCA D'ITALIA SUI LIMITI DI FINANZIABILITA' DELLE OPERAZIONI DI CREDITO FONDIARIO DI CUI AGLI ARTICOLI 38 E SEGUENTI DEL D. LGS. 385/1993, A GARANZIA DEL FINANZIAMENTO ACCORDATO VIENE ACQUISITA DALLA BANCA, QUALE GARANZIA INTEGRATIVA DELL'IPOTECA DI CUI SOPRA, APPOSITA POLIZZA GENERALE DI ASSICURAZIONE SUI MUTUI FONDIARI. TALE GARANZIA INTEGRATIVA, ACQUISITA CON DISTINTO ATTO, CONSENTE IL FINANZIAMENTO COME SOPRA CONCESSO DI EURO 115.000,00, PARI AL 96,64% (NOVANTASEI VIRGOLA SESSANTAQUATTRO PER CENTO) DEL VALORE DEL BENE OGGETTO DI IPOTECA, COME SOPRA INDICATO. 9) LA PARTE MUTUATARIA SI IMPEGNA PER SE ED I SUOI AVENTI CAUSA A COMUNICARE ALLA BANCA MUTUANTE A MEZZO RACCOMANDATA DA INVIARE A: AREA TERRITORIALE NORD OVEST-MILANO VIA SANTA MARGHERITA 11 L'INTERVENUTO TRASFERIMENTO A TERZI DELLA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE CON ACCOLLO DEL MUTUO OVVERO LA COSTITUZIONE SULLO STESSO DI UN DIRITTO REALE DI GODIMENTO ENTRO SESSANTA GIORNI DALLA DATA DELL'ATTO CORREDANDO LA COMUNICAZIONE CON COPIA AUTENTICA DEI RELATIVI TITOLI IDONEI A TUTTI GLI EFFETTI DI LEGGE. 10) AGLI EFFETTI DELL'ART. 39 COMMA 1 DEL C.I.C.R. CITATO D. LGS. 1.9.1993 N. 385, LA BANCA MUTUANTE ELEGGE DOMICILIO NELLA PROPRIASEDE IN SIENA E LA PARTE MUTUATARIA A TUTTI GLI EFFETTI GIUDIZIARI ED ESECUTIVI, LO ELEGGE PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO NEL PRESENTE ATTO ED IN DIFETTO PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI TRADATE.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

➤ **Pignoramento:**

Atto di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Varese in data 07.10.2024 rep. 2980, **trascritto a Varese il 31.10.2024 ai nn. 20780/15247** promosso da "....." con sede in ....., contro ....., Proprietà 1/1., gravante sugli immobili in oggetto per la quota di 1/1.

Annotazioni:

SI PRECISA QUANTO SEGUE:- IL SIG. \_\_\_\_\_  
NATO IL \_\_\_\_\_ IN \_\_\_\_\_  
DESCRITTO NELLA SEZIONE B - IMMOBILI, DELLA PRESENTE NOTA, VIENE  
SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI  
I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI,  
COME PER LEGGE.- IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO  
134.672,48 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO.-  
\_\_\_\_\_, CON SEDE IN \_\_\_\_\_  
E PER ESSA, QUALE MANDATARIA  
\_\_\_\_\_, CON SEDE IN \_\_\_\_\_  
RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. \_\_\_\_\_  
DEL FORO DI MILANO PRESSO IL CUI STUDIO  
IN \_\_\_\_\_, E' ELETTIVAMENTE DOMICILIATA.

*Altre trascrizioni:*

Nessuna risultante dai pubblici RR.II.

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Il sottoscritto Perito ha provveduto, mediante servizio di consultazione telematica dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Ipotecari, ad effettuare ispezioni aggiornate per immobile con acquisizione di note aggiornate alla data del 27.02.2025.

*(all. B: ispezione Agenzia Entrate - Servizi Ipotecari mediante servizio di consultazione telematica - aggiornata alla data 27.02.2025)*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### **Spese scadute:**

Dopo una ricerca ed una richiesta all'amministratore di condominio è risultata esservi una posizione debitoria pari ad €uro 1.362,27 al 28.02.2025.

### **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

Adattabile (previo montaggio sul vano scale comune esterno di idoneo servizio montascale con autorizzazione dei comproprietari) in quanto l'ascensore ha sbarco sul mezzo piano o superiore o inferiore.

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

Sono stati smontati i termosifoni ed è stato interdetto l'uso dell'impianto di riscaldamento centralizzato mediante chiusura con tappi all'impianto dell'unità immobiliare oggetto della procedura. L'amministratore attuale ne è a conoscenza ma non si trovano agli atti le documentazioni relative alla questione.

### **Attestazione Prestazione Energetica:**

A seguito di interrogazione del portale CENED è risultato che attualmente l'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica.-

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi, compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore di cui all'art. 63 co. 2 disp. att. del c.c. - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non, comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo,

essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

### 5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Si rimanda a quanto riportato nel capitolo 1 e al capitolo 7.1 della presente Relazione per quanto riguarda la mancanza di regolarità catastale ed edilizia dell'immobile e i relativi indicativi costi di regolarizzazione.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti della Procedura, dalla documentazione ipotecaria in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza/note di trascrizione in capo agli Esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Varese alla data del 27.02.2025 per immobile con estrazione di note, risulta quanto segue:

### Corpo A:

#### 6.1 Attuale proprietario:

-

#### 6.2 Precedenti proprietari (entro il ventennio):

-

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il sottoscritto Perito, ha presentato "Istanza di accesso agli atti" presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tradate per visionare ed estrarre copie delle Pratiche Edilizie riguardanti l'immobile oggetto di Esecuzione.

In data 09.01.2025 eseguiva accesso agli atti, successivamente si recava nuovamente in data 16.01.2025, per verificare eventuali altre pratiche che all'accesso precedente non erano presenti ma nemmeno in questa sessione erano disponibili e/o rintracciate per modifiche successive. Si reperivano quindi i seguenti Titoli abilitativi relativi all'unità residenziale:

- Pratica di costruzione del condominio con Autorizzazione per Costruzioni Edilizie del 25 febbraio 1958 e relativa abitabilità rilasciata il 15 ottobre 1958.

*(allegati sotto C: documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Tradate)*

**7.1 Conformità edilizio - urbanistica - catastale:****Corpo A**

Alla data del sopralluogo, l'immobile è risultato non conforme all'ultima planimetria catastale reperita (come già segnalato in capitolo precedente), risulta difforme anche dal punto di vista urbanistico in quanto il locale ad oggi soggiorno ha avuto un leggero spostamento del tavolato con il locale cottura, nonché una difformità anche nel bagno rispetto alla pratica di autorizzazione per costruzioni edilizie del 25.02.1958 e relativa abitabilità rilasciata in data 15.10.1958.

Per quanto concerne la cantina, il progetto del 1958 è completamente diverso rispetto a quanto realizzato, ma si denota come il palazzo è stato completato nelle sue parti alla data del 15.10.1958 come desunto dalla regolare certificazione di abitabilità rilasciata.

La conformazione delle cantine viste le caratteristiche della costruzione può essere quella conclusa entro la data della detta abitabilità rilasciata. Successivamente è stato depositato altro progetto per ampliamento con costruzione di ascensore, nuovo ingresso e quinto piano che appare non conforme per le parti comuni del piano terra, ma la documentazione prodotta dal comune di Tradate risulta durante l'accesso agli atti incompleta.

Lo scrivente visionata la documentazione per le parti interne dell'appartamento al quarto piano e ritenuto che le difformità sono di tipo interno nella suddivisione dei locali, avendo discusso verbalmente della situazione con il tecnico comunale, ritiene congrua l'esecuzione di una CILA in sanatoria con la rappresentazione opportuna dell'unità immobiliare con le destinazioni dei locali esistenti alla attualità e con l'esatta disposizione della cantina oggetto di procedura nel piano interrato, essendo di fatti edificata anteriormente il 1967 e avendo presentato il condominio ulteriori pratiche di modifica all'immobile e definendo così nella sostanza un legittimo affidamento.

Per ottenere la conformità urbanistica come detto sarà necessario depositare CILA in sanatoria per il costo sommariamente quantificabile in 1.500,00 € quale onorario del Professionista oltre Cassa di Previdenza Professionale, I.V.A., sanzione minima di €. 1.000,00 (con possibilità di ulteriore adeguamento in base all'istruttoria ed eventuale maggior valore) e i diritti catastali per circa €. 100,00.

**Descrizione: corpo A**

L'appartamento oggetto di perizia è sito all'interno di un fabbricato condominiale disposto su cinque piani fuori terra ed uno entro terra, edificato alla fine degli anni 50 del 1900 in una posizione centrale nel nucleo abitato di Tradate. L'immobile ad oggi si presenta esternamente ed internamente in buone condizioni, si denota come nel tempo i condomini abbiano provveduto al mantenimento dello stesso.

Le strutture portanti verticali sono in laterizio, i solai in latero cemento e la copertura a terrazza risulta essere al di sopra dell'attico, le tramezzature interne sono in laterizio intonacate e rasate al civile.

L'unità immobiliare è composta da un ampio ingresso collegato ad un corridoio, il quale distribuisce l'accesso ai locali con utilizzo attuale a soggiorno, locale cottura, bagno e camera da letto, il tutto con accesso su un bel balcone con affaccio a Sud - Ovest e prospiciente verso la via Giuseppe Garibaldi.

I pavimenti dell'unità immobiliare sono in sostanza quelli in marmette da 20 x 20 cm dell'epoca, nei colori tendenti al grigio e al marroncino in base ai locali, vi sono degli inserti

nelle zone modificate a rappezzo in colore grigio chiaro; il balcone è stato piastrellato con materiali recenti e con formati moderni in colore grigio marroncino.

Il bagno è dotato di una ampia finestra e di buone dimensioni, ove si può trovare come dotazione un w.c., un bidet, la doccia ed il lavabo, oltre lo spazio anche per la lavatrice. Il pavimento è in piastrelle obsolete di colore marrone misure cm 45 x 45 circa ed un rivestimento dalle forme similari ma un colore più chiaro sino ad altezza di circa 200 cm. Lo stato manutentivo del bagno è sufficiente.

Il locale cottura ha un rivestimento in piastrelle colore grigio nelle porzioni dove è disposto il piano cottura ed il mobile cucina, le condizioni generali non sono buone.

Gli intonaci e le verniciature sono obsolete, lo stato generale dell'appartamento sono insufficienti e con scarsa pulizia al momento del sopralluogo.

Il portoncino d'ingresso è in legno, in manutenzioni appena sufficienti e molto probabilmente originale della costruzione del fabbricato, i serramenti interni (porte) sono quelli degli anni 60 ed in condizioni insufficienti.

I serramenti esterni sono stati in parte sostituiti (camera e soggiorno) con dei nuovi in PVC e vetrocamera, mentre bagno e cottura hanno serramenti in legno a vetro semplice. Le tapparelle sono in PVC colore verde scuro in condizioni discrete.

L'immobile ad oggi è privo di impianto di riscaldamento in quanto nel passato per problemi di insoliti con il condominio da parte del proprietario è stato privato dei termosifoni e sono stati tappati i condotti dell'impianto stesso. L'amministratore di condominio sostituito di recente ha avuto notizie verbali dell'accaduto ma non è in possesso di documentazione scritta dell'avvenimento. Si considererà quindi nel caso di vendita dell'immobile la restituzione dell'apparato radiante dell'immobile stesso con la messa in funzione del riscaldamento nell'unità immobiliare. La produzione di ACS invece è prodotta mediante una caldaia a gas di tipo istantaneo.

Lo stato generale dell'unità immobiliare risulta essere insufficiente, così come le finiture; il bagno ha i sanitari a terra ed obsoleti, le camere da letto sono luminose ma completamente da finteleggiare per renderle sufficienti

L'impianto elettrico è stato presumibilmente riadattato agli anni 80 ma non presenta alcun tipo di certificazione. L'impianto del gas per la cottura e per la produzione dell'A.C.S. è di tipo a gas metano.

La cantina al piano interrato, si presenta totalmente occupata da materiale della famiglia occupante, le finiture sono molto basiche e composte da soli intonaci al rustico con una chiusura della stessa con un vecchio cancello in legno dell'epoca di costruzione.

#### Caratteristiche descrittive corpo A:

*Plafoni (componente edilizia):* in latero cemento intonacati al civile.  
**Condizioni: sufficienti**

Murature portanti in laterizio  
**Condizioni: sufficienti, insufficienti le manutenzioni ordinarie**

*Pareti (interne):*

Rivestimento angolo cottura:  
in ceramica di tipo economico.

*Rivestimento (componente edilizia):*

Rivestimento bagno:  
in ceramica di tipo economico  
**Condizioni: sufficiente**

*Pavim. Interna*

in marmette di cemento a graniglia levigata e lucidata, in alcune parti rappezzata con piastrelle di ceramica grigia, parte di pavimenti realizzati in ceramica di tipo economico  
**Condizioni: insufficiente**

*Infissi esterni:* serramenti in legno a vetro singolo o PVC con vetro doppio e oscuranti a tapparella in PVC  
**Condizioni: sufficiente tapparelle ed infissi PVC, insufficiente quelli in legno**

*Infissi interni:* Porte in tamburato  
**Condizioni: insufficiente**

*Porta d'ingresso:* Portoncino in legno  
**Condizioni: sufficiente**

*Impianti:*

*Elettrico (impianto):* Impianto sottotraccia modificato negli anni '80 (presunto)  
Certificazioni: non presenti  
**Condizioni: "non a norma attuale" – da verificare con eventuale certificato di rispondenza**

*Idrico (impianto):* **Condizioni: si dovrà provvedere a verifica non essendo state rinvenute certificazioni.**

*Aria/Condizionata (impianto):* Assente;

*Acqua calda sanitaria (impianto):* Produzione tramite caldaia a gas istantanea posata sul balcone

*Termico (impianto):* Impianto di riscaldamento centralizzato a gas metano ma sprovvisto per debiti con il condominio nel passato (termosifoni rimossi e mai più montati).

*Citofono (impianto):* presente e basico.-

*Rivestimento di facciata del fabbricato (componente edilizia):* Facciate intonacate con colorazione in tinta gialla o con mattoncini e piastrelle a vista  
**condizioni: buone**

*Portineria:* Assente

*Ascensore (impianto):* Presente con fermata al mezzo piano

*Stato di conservazione interna del bene:* Insufficiente

*Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:* Buona

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie "lorda commerciale" è stata calcolata mediante controllo in sito della planimetria catastale reperita effettuando le misure degli ambienti sommate agli spessori delle murature interne e dei paramenti esterni ed in successione si sono

applicati i dettami del DPR n. 138 del 23/03/1998 come segue:

| Destinazione      | Parametro  | Superficie<br>circa | Coeff. | Superficie commerciale<br>circa |
|-------------------|------------|---------------------|--------|---------------------------------|
| Vani residenziali | Sup. Lorda | 68,00               | 100%   | 68,00                           |
| Balcone           | Sup. Lorda | 14,00               | 30 %   | 4,20                            |
| Cantina P. S1     | Sup. Lorda | 5,30                | 25 %   | 1,35                            |
| <b>TOTALE</b>     |            | <b>87,30</b>        |        | <b>73,55</b>                    |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene oggetto di Perizia, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio e della corte circostante, della vetustà, dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, del degrado sia interno che esterno, della scarsa domanda immobiliare del periodo, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come si è presentato al momento dell'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 del bene in esame, stimato 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 oltre a ricercare le valutazioni attuali di altri immobili posti in "asta giudiziaria" nelle immediate vicinanze.

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 nonché il 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;
- Osservatori del mercato;

- o Rilevazione prezzi degli Immobili in provincia di Varese 2024 - Camera di Commercio
- o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio

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

### 8.3 Valutazione corpo A: Lotto 001

Stima sintetica comparativa parametrica

| Destinazione                         | Superficie Commerciale lorda circa (mq) | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------|--------------------|
| Appartamento piano quarto            | 73,55                                   | € 850,00        | € 62.517,50        |
| VALORE TOTALE ARROTONDATO IN DIFETTO |                                         |                 | € 62.500,00        |

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.

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

|                                                                                                                                                                                    |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi occulti o non riscontrati al momento del sopralluogo e per eventuali differenze costi/oneri urbanistici e catastali: | - € 6.250,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale a carico dell'acquirente - indicative:                                                                        | - € 2.100,00 |
| Sanzioni urbanistiche e costi di diritti fissi:                                                                                                                                    | - € 1.240,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:                                                                                                                 | - € 0,00     |
| Pendenze Condominiali alla data del deposito peritale:                                                                                                                             | - € 1.362,27 |

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore della quota di 1/1 di proprietà dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova con arrotondamento:

**€uro 51.500,00**

Montegrino Valtravaglia, 05.03.2025

Il Perito Esperto Estimatore  
geom. Sergio De Vittori



Si allegano i seguenti documenti:

**Allegato A**

- Documentazione catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali;

**Allegato B**

- Documentazione ipotecaria reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare;

**Allegato C**

- Documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Tradate;

**Allegato D**

- Documentazione fotografica;

**Allegato E**

- Corrispondenza.



Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009