

**Tribunale di Varese**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BPER BANCA s.p.a.**  
contro:

N° Gen. Rep. **36-2024**

Giudice Delle Esecuzioni: **dott. Giacomo Puricelli**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Abitazione in Tradate**  
**via Ippolito Pindemonte n.5**

**Esperto alla stima:** arch. paola parotti  
**Email:** studioparottiporta@gmail.com  
**Pec:** paola.parotti@archiworldpec.it

---



**INDICE SINTETICO****LOTTO 1****1.-Dati Catastali****CORPO A****Bene:** via Ippolito Pindemonte n. 5 - Tradate (VA) - 21049**Categoria:** abitazione di tipo civile [A2]**Dati Catastali:** sez. TR foglio 16, particella 7674 , sub 24**CORPO B****Bene:** via Ippolito Pindemonte n. 5 - Tradate (VA) - 21049**Categoria:** autorimessa [C6]**Dati Catastali:** sez. TR foglio 16, particella 7674 , sub 47**CORPO C****Bene:** via Ippolito Pindemonte n. 5 - Tradate (VA) - 21049**Categoria:** autorimessa [C6]**Dati Catastali:** sez. TR foglio 16, particella 7674 , sub 48**2. Possesso****CORPO A - CORPO B – CORPO C****Bene:** via Ippolito Pindemonte n. 5 - Tradate (VA) - 21049**Possesso:** Al momento del sopralluogo occupato dagli esecutati**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****CORPO A - CORPO B – CORPO C****Bene:** via Ippolito Pindemonte n. 5 - Tradate (VA) - 21049**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si**4. Creditori Iscritti****CORPO A - CORPO B – CORPO C****Bene:** via Ippolito Pindemonte n. 5 - Tradate (VA) - 21049**Creditore Procedente:** BPER BANCA s.p.a**Creditori Iscritti:** nessuno**5. Comproprietari non esecutati****CORPO A - CORPO B – CORPO C****Bene:** via Ippolito Pindemonte n. 5 - Tradate (VA) – 21049**Comproprietari non esecutati:** nessuno**6. Misure Penali****CORPO A - CORPO B – CORPO C****Bene:** via Ippolito Pindemonte n. 5 - Tradate (VA) – 21049**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.**7. Continuità delle trascrizioni****CORPO A - CORPO B – CORPO C****Bene:** via Ippolito Pindemonte n. 5 - Tradate (VA) – 21049**Continuità delle trascrizioni:** si

**LOTTO 1**

**Bene in Tradate via Ippolito Pindemonte n. 5**

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

Trattasi di appartamento al terzo piano di una palazzina di tre piani con 23 appartamenti, con annessa cantina e due box al piano interrato.

Gli enti comuni condominiali, identificati al catasto con sez. TR fg.16 mapp. 7674 sub 1, sono il cortile esterno, la rampa di accesso e il corsello dei box, la scala esterna dai box al cortile, i vani scala con ascensori e il corridoio di accesso alle cantine.

**Identificativo Immobile**

**CORPO A**

**abitazione di tipo civile [A2] sita in via Ippolito Pindemonte n. 5 - Tradate (VA) – 21049**

Immobile costituito di quattro locali, disimpegno, due bagni, terrazzi e cantina separata

**CORPO B**

**autorimessa [C6] sita in via Ippolito Pindemonte n. 5 - Tradate (VA) – 21049**

Immobile costituito di un box per un'auto

**CORPO B**

**autorimessa [C6] sita in via Ippolito Pindemonte n. 5 - Tradate (VA) – 21049**

Immobile costituito di un box per un'auto

**Quota e tipologia del diritto:**

.....  
 .....  
 titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/2 in comunione legale dei  
 beni con .....

**Pignoramento** per la quota di 1/1 a favore di BPER BANCA SPA

.....  
 .....  
 titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/2 in comunione legale dei  
 beni con .....

**Pignoramento** per la quota di 1/1 a favore di BPER BANCA SPA

Nella nota di pignoramento si legge:

LA PRESENTE NOTA SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 337.379,80 OLTRE INTERE SSI SUC-  
 CESSIVI E SPESE LEGALI OCCORRENDE.

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

**intestazione:**

.....  
 .....  
 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con .....

.....  
 .....  
 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con .....



**Descrizione:**

**CORPO A**

**abitazione di tipo civile:** Sez. Urb. TR Foglio 16 mappale 7674 Subalterno 24 -Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6 vani - Piano 3-S1 - Dati di superficie: Totale: 115 mq Totale escluse aree scoperte: 106 mq - Rendita: Euro 604,25

Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 27/10/2005 Pratica n. VA0253648 in atti dal 27/10/2005 n. 4543.1/2005
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2011 Pratica n. VA0134974 in atti dal 16/02/2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 72232.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/10/2005 Pratica n. VA0253861 in atti dal 27/10/2005 n. 30022.1/2005 -Notifica in corso con protocollo n. VA0303559 del 19/12/2005

**Coerenze dell'immobile da nord in senso orario:**

dell'appartamento: "area comune sub 1, vano scala sub.1, appartamento sub 23"  
della cantina: "corridoio comune sub 1, box sub. 18, terrapieno"

**CORPO B**

**Autorimessa:** Sez. Urb. TR Foglio 16 mappale 7674 Subalterno 47 -Categoria C6, Classe 8, Consistenza 18 mq – Totale 20 mq - Rendita: Euro 61.36

Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 27/10/2005 Pratica n. VA0253648 in atti dal 27/10/2005 n. 4543.1/2005
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2011 Pratica n. VA0134974 in atti dal 16/02/2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 72232.1/2011)

**Coerenze dell'immobile da nord:**

box sub.46- corsello comune sub1 – box sub. 48 – corridoio comune di accesso sub 1.

**CORPO C**

**Autorimessa:** Sez. Urb. TR Foglio 16 mappale 7674 Subalterno 48 -Categoria C6, Classe 8, Consistenza 14 mq – Totale 16 mq - Rendita: Euro 47.72

Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 27/10/2005 Pratica n. VA0253648 in atti dal 27/10/2005 n. 4543.1/2005
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2011 Pratica n. VA0134974 in atti dal 16/02/2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 72232.1/2011)

**Coerenze dell'immobile da nord:**

box sub.47- corsello comune sub1 – scala esterna - cantina annessa all'appartamento sub 24 – corridoio comune di accesso sub 1.



**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

A seguito di ispezione catastale gli immobili sono risultati conformi alle planimetrie catastali salvo la chiusura di una porta nel disimpegno.

*(planimetria catastale estratta dalla scrivente in data 06.05.2024, all. E estratto di mappa, all. G)*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

Centro della città di Tradate, caratterizzato da fabbricati in linea e a corte, nelle vicinanze dei principali servizi pubblici e privati ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

**Area urbanistica:**

A traffico locale con discreta possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Principali collegamenti pubblici:**

Tradate risulta collegato con il sistema di trasporto pubblico attraverso la ferrovia Laveno-Milano (R22-RE1) e le seguenti linee di superficie:

N027 (Varese-Carnago-Castelseprio)

C76 (Tradate – Olgiate Comasco)

V180 (Legnano-Gorla-Tradate)

V181 (Busto Arsizio- Gorla- Tradate)

V135 (Varese-Gornate Olona Tradate)

**Servizi offerti dalla zona:**

Ottima la presenza di servizi, attività commerciali bar e ristoranti, presenza di scuole e servizi alla persona.

**3. STATO DI POSSESSO:**

La scrivente ha effettuato un sopralluogo in data 23.07.2024 ad ore 10.15 a seguito di contatti con il Custode Giudiziario. Alla data del sopralluogo, alla presenza del Custode sig. Francesco Buzzoni e del sig. [redacted] ipote degli esecutati, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico, e a vista. L'incaricato dei proprietari si è opposto alle riprese fotografiche, come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "A".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dagli esecutati sig. ri [redacted]

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 10.09.2024 non risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto, dante causa gli esecutati.



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 28.08.2024 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: nessuna

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- annotazione a iscrizione – restrizione di beni - atto notarile pubblico Notaio Peronese Francesco – Como del 20/12/2005 repertorio 150565 - Trascritta a Varese il 10.03.2006 ai nn. 5632/2018

Nota: CON L'ATTO DI CUI ALLA PRESENTE NOTA IL SANPAOLO IMI SPA CHIEDESI CHE L'IPOTECA ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI VARESE IN DATA 8 MARZO 2005 N. 6465/1097 VENGA ANNOTATA DI CANCELLAZIONE RELATIVAMENTE AI BENI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B, FERMO RESTANDO LA FORMALITÀ SUL RESTO

- Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario - atto notarile pubblico Notaio Peronese Francesco – Como del 20/12/2005 repertorio 150567/30124 - Trascritta a Varese il 30/12/2005 ai nn. 37087/8132
- Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario - atto notarile pubblico Notaio Boga Renato Di Tradate del 07/03/2007 rep. 10174/6807 Trascritta a Varese il 16.03.2007 ai nn. 6133 / 1421

NOTA DI TRASCRIZIONE "ai sensi degli artt. 38 e seguenti del d.lgs 385/1993, la banca ha concesso alla parte mutuataria che ha accettato un mutuo assistito da garanzia ipoteca-ria per complessivi euro 246.000,00 (duecentoquarantaseimila virgola zero zero). i mutua-tari hanno dichiarato che il mutuo verrà utilizzato per sostituzione e allungamento di pre-cedente mutuo occorso, per acquisto immobile adibito a propria abitazione principale."

ELENCO ANNOTAZIONI, COMUNICAZIONI, RETTIFICHE E FORMALITÀ SUCCESSIVE  
Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 1421 del  
16/03/2007

Annotazioni: Non sono presenti annotazioni



COMUNICAZIONE n. 779 del 26/02/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/11/2007. Cancellazione totale eseguita in data 27/02/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario - atto notarile pubblico Notaio Boga Renato Di Tradate del 21.11.2007 rep. 10981/7430 Trascritta a Varese il 21.11.2007 ai nn. 28577/6625

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Atto di pignoramento immobiliare del 16/02/2024 n. 245 trascritto a Varese il 15.03.2024 ai nn. 5006/ 3662 promosso da BPER Banca SPA contro gli esecutati titolari del diritto di proprietà per ½ ciascuno in comunione dei beni, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato. L'atto di precepto è stato notificato per la complessiva somma di € 337.379,80 oltre ad interessi e spese.

Al quadro D della nota si legge "LA PRESENTE NOTA SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 337.379,80 OLTRE INTERE SSI SUCCESSIVI E SPESE LEGALI OCCORRENDE."

*Altre trascrizioni:* Nessuna

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* Nessuna.

*Misure Penali:* Nessuna dai RR.II

*(all. C: ispezione Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica - sintetici + note - aggiornata alla data 06.08.2024)*

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese scadute:** spese condominiali € 4.227,80

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** / non rilevati

#### **Attestazione Prestazione Energetica:**

L'immobile oggetto della presente è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas. Per l'immobile in oggetto è stato reperito presso il CEER l'attestato di prestazione energetica nr. 1212700031919 del 12/12/2019.

L'appartamento, formalmente identificato come unica unità catastale è di fatto costituito da due unità immobiliari indipendenti con accessi separati (e anche con tutti gli impianti separati) che, secondo quanto rappresentato nelle pratiche edilizie e catastali dovrebbero essere collegati tra loro da una porta nel disimpegno. Attualmente la porta interna di collegamento risulta chiusa e per riportare l'immobile allo stato legittimo è



necessario l'intervento di ri-apertura della porta.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 06.08.2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

### 6.1. Attuali proprietari:

La proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta agli esecutati

in forza di atto notarile pubblico di assegnazione a socio di cooperativa edilizia - Notaio Peronese Francesco Di Como (CO) Del 20/12/2005 Numero di repertorio 150566/30123 trascritto a Varese il 30.12.2005 ai nn. 37086/ 21507

con c.c. notarile pubblico di assegnazione a socio di cooperativa edilizia - Notaio Peronese Francesco Di Como (CO) Del 20/12/2005 Numero di repertorio 150566/30123 trascritto a Varese il 30.12.2005 ai nn. 37086/ 21507

- In atto si legge quanto segue: "1) appartamento a piano terzo composto da cucina, soggiorno, due camere, doppi servizi, disimpegni e balconi con annessa cantina al piano interrato... 2) due boxes a piano interrato"

Nell'atto al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, è riportato: QUADRO B: ALLE PORZIONI IMMOBILIARI DI CUI AL RIFERITO QUADRO B COMPETE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' NEGLI ENTI, PARTI E SPAZI COMUNI ALL'INTERO EDIFICIO, A' SENSI DELL'ARTICOLO 1117 DEL CODICE CIVILE, PARI A MILLESIMI 75,604 PER L'APPARTAMENTO, A MILLESIMI 0,899 PER LA CANTINA, A MILLESIMI 2,618 PER IL BOX SUB. 47 E A MILLESIMI 2,229 PER IL BOX SUB. 48.

FRA GLI ENTI COMUNI SONO COMPRESI: - IL CORTILE ESTERNO, LA RAMPA DI ACCESSO AI BOX, IL CORSELLO BOX, LA SCALA ESTERNA DAI BOX AL CORTILE, IL VANO SCALA, IL VANO ASCENSORE, IL CORRIDOIO DI ACCESSO ALLE RELATIVE CANTINE IL TUTTO INDIVIDUATO NEL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO DEL PREDETTO COMUNE, AL FOGLIO 16 CON IL MAPPALE NUMERO 7674 SUB. 1 (BENI COMUNI NON CENSIBILI). PATTO SPECIALE: LA COOPERATIVA ASSEGNANTE HA DICHIARATO E LA PARTE ASSEGNATARIA HA PRESO ATTO CHE IL POSTO AUTO INDIVIDUATO CON TRATTEGGIO OBLIQUO E CONTRADDISTINTO CON IL N. 2 NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVE SOTTO LA LETTERA "B" E' IN USO ESCLUSIVO ALLA PORZIONE IMMOBILIARE CENSITA NEL NCEU DEL COMUNE DI TRADATE, FOGLIO 16, CON IL MAPPALE 7674 SUB. 15..

*(all. D: copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente presso il Agenzia Territorio Varese)*

- in riferimento all'atto precedente, per l'immobile in oggetto risulta un atto notarile di annotazione a iscrizione per restrizione di beni – notaio PERONESE FRANCESCO DI COMO





(CO) del 20/12/2005 rep. 150565 trascritto a Varese il 10/03/2006 Registro generale n. 5632 / 1218 .

Nell'atto al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, è riportato: "CON L'ATTO DI CUI ALLA PRESENTE NOTA IL SANPAOLO IMI SPA CHIEDESI CHE L'IPOTECA ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI VARESE IN DATA 8 MARZO 2005 N. 6465/1097 VENGA ANNOTATA DI CANCELLAZIONE RELATIVAMENTE AI BENI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B, FERMO RESTANDO LA FORMALITA SUL RESTO.

## 6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

----- } sede in  
dal 23.012.2003 al 20/12/205 – rogito notaio Peronese Francesco del 23.12.2003 rep. 137198/27227 trascritto a Varese il 31.12.2003 ai nn. 29344/18489

Continuità delle trascrizioni: SI

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanza di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico comune di Trarate in data 16.05.2024 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato in oggetto è stato edificato con Concessione Edilizia n.151/03 del 08.04.2004 e successiva variante con DIA n. 352/05 del 11.11.2005

L'abitabilità dell'immobile è stata dichiarata il 05.03.2007

### 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (29.07.2024) l'appartamento è risultato difforme dall'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata il 25.10.1983 per la chiusura di una porta del disimpegno. Tale chiusura separa due locali (bagno nord e il soggiorno) dal resto dell'appartamento, rendendoli accessibili solo tramite la porta sul vano scale.

Per riportare l'immobile allo stato legittimo è necessario l'intervento di ri-apertura della porta che è stata chiusa

Inoltre, in corrispondenza del "soggiorno" arredato come monolocale si riscontra un piccolo ripostiglio/armadio definibile come "arredo".

Tutti i locali hanno una altezza interna di mt. 2.70.

Le autorimesse sono conformi alle planimetrie catastali.

Per quanto riguarda la conformità edilizia l'appartamento e le autorimesse risultano corrispondenti alle pratiche presentate salvo la porta del disimpegno che è stata chiusa.



Per l'immobile si è reperito il certificato di abitabilità/agibilità del 05.03.2007 con certificazioni degli impianti allegate.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Tradate risultano ricompresi nell'ambito di completamento T3, normati dalla scheda d'ambito di completamento delle norme tecniche di attuazione.

### **Descrizione:**

L'unità in oggetto fa parte di una palazzina di recente costruzione, a ridosso del centro di Tradate.

La palazzina è accessibile dalla via Pindemonte dove si trovano gli accessi: dalla strada si può entrare nel corsello dei box interrati o salire verso il cortile antistante il fabbricato, dal quale si accede ai vani scala. L'appartamento è situato al terzo piano lato sud, con accesso dalla scala sud con ascensore.

L'appartamento presenta un doppio affaccio ad est e ad ovest tramite ampi terrazzi quasi completamente coperti dalla sporgenza della gronda del tetto.

Esso è costituito di cucina-tinello bagno e due camere, locale soggiorno e secondo bagno. Pur essendo identificato come unico appartamento esso è costituito di due unità immobiliari indipendenti, unite tra loro tramite una apertura (porta) che però al momento del sopralluogo è risultata chiusa con cartongesso.

Il locale soggiorno e il secondo bagno, attualmente separati dal resto della casa, sono accessibili tramite l'ingresso indipendente sul pianerottolo comune, e sono organizzati come un monolocale, con impianti indipendenti, zona cucina attrezzata e angolo relax. In prossimità di quest'ultimo si riscontra un piccolo ripostiglio/armadio configurabile come "arredo fisso".

Tutti i locali hanno una altezza interna di mt. 2.70.

Sui fronti est e ovest sono presenti ampi balconi coperti dalla sporgenza della gronda soprastante, con parapetti in muratura e corredati da tende da sole.

A servizio dell'appartamento sin riscontra una cantina al piano interrato, accessibile dal corridoio comune e collegata con le autorimesse.

Queste ultime, situate all'estremità sud dell'immobile, sono due vani collegati tra loro (senza muro divisorio) che possono ospitare un'automobile ciascuna.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è buono: l'appartamento è relativamente recente, con i impianti a norma, serramenti esterni e persiane in buono stato, finiture interne (porte, pavimenti, rivestimenti e sanitari del bagno) in buone condizioni. Il riscaldamento e al produzione di acqua calda sanitaria son autonomi con caldaia a gas all'interno della abitazione e radiatori in alluminio. I portoncini di ingresso sono blindati e l'appartamento è dotato anche di impianto di allarme.

Le parti comuni del fabbricato sono tutta l'area che circonda il condominio, i vani scala



con gli ascensori, il corsello dei box e la scala che dal corsello conduce al piazzale, il corridoio di accesso alle cantine.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq 115.44

Il box sub. 47 sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq 10.00

Il box sub. 48 sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq 8.00

### **Caratteristiche descrittive:**

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione, costruita in tempi abbastanza recenti con finiture di medio livello.

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):* in laterocemento intonacati

*Pareti (interne):* intonacate e tinteggiate

*Rivestimento (componente edilizia):* Rivestimento in ceramica, sino ad H. 2,00 mt. circa

*Ubicazione:* bagni

*condizione:* buono

*Pavim. Interna materiale:* ceramica con zoccolini in legno

*Condizioni:* buono

*Infissi esterni:* tipologia: serramenti a battente in legno doppio vetro;

*condizioni:* buone

*protezione:* persiane in legno

*condizioni:* buone

*Infissi interni:* tipologia: a battente in legno tamburato.

*condizioni:* buone

*Porte di primo ingresso:*

*tipologia e materiale:* portoncino blindato in legno

*condizioni:* buone

*Impianti:*

*Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia

*condizioni:* a norma.

*Certificazioni:* si

*Idrico (impianto):*

*tipologia:* sottotraccia

*alimentazione:* apparecchi sanitari, lavatrice

*condizioni:* a norma



Certificazioni: si

*Aria/Condizionata (impianto):*  
Assente

*Acqua calda sanitaria (impianto):*  
tipologia: autonomo  
condizioni: a norma  
Certificazioni: si

*Termico (impianto):*  
tipologia: centralizzato con termosifoni in alluminio  
condizioni: a norma  
Certificazioni: si

*Allarme (impianto):* presente  
TV: presente  
*Citofono (impianto):* presente

*Rivestimento facciata fabbricato su corte (componente edilizia):* facciata intonacata e tinteggiata / rivestita con mattoni a vista  
condizioni: buone

*Corte e parti comuni (pavimentazione in autobloccanti, portone in ferro e vetro.*  
condizioni: discreto

*Portineria*  
Assente

*Ascensore (impianto):*  
Presente

*Stato di conservazione interna del bene: discreto*

*Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: buono*

.....

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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



Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda mq circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Appartamento	sup. lorda di pavimento	102.40	100%	102.40
balconi	sup. lorda di pavimento	41.70	25%	10.42
cantina	sup. lorda di pavimento	13.10	20%	2.62
Autorimessa sub. 47	sup. lorda di pavimento	20.00	50%	10.00
Autorimessa sub. 48	sup. lorda di pavimento	16.00	50%	8.00
<b>TOTALE</b>		<b>193.20</b>		<b>133.44</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico - sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico - comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di



variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 1/2023 Camera di Commercio
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenda del Territorio - 2° semestre 2023

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.

### 8.3 Valutazione lotto unico

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo	Valore Complessivo Diritto e quota
Abitazione di tipo civile [A2]	115.44	€ 1'900.00	€ 219'336.00	€ 219'336.00
Autorimessa [C6] sub. 47	10.00	€ 1'900.00	€ 19'000.00	€ 19'000.00
Autorimessa [C6] sub. 48	8.00	€ 1'900.00	€ 15'200.00	€ 15'200.00
Totale	130.82		€ 253'536.00	€ 253'536.00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 219'336.00  
 Valore corpo € 219'336.00  
 Valore accessori € 34'200.00  
 Valore complessivo intero € 253'536.00

**Valore complessivo diritto e quota € 253'536.00**

**Riepilogo:**



ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	115.44	€ 1'900,00	<b>€ 219'336.00</b>
B	Autorimessa	10	€ 1'900,00	<b>€ 19'000.00</b>
C	Autorimessa	8	€ 1'900,00	<b>€ 15'200.00</b>

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali: -

- € 12'676.80

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

€ 0,00

Spese di regolarizzazione (apertura porta) indicative:

€ 800,00

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

€ 0,00

Pendenze condominiali

- € 4.227,80

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

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

€ 235'831.40

**Arrotolato a € 235'000.00**

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

Con osservanza

Varese, 12 settembre 2024

l'Esperto nominato Arch. Paola Parotti

Si allegano i seguenti documenti:

**Allegato A** Visura per soggetto  
**Allegato B** Visura storica



- Allegato C** Nota trascrizione acquisto
- Allegato C1** Nota trascrizione ipoteca 2005
- Allegato C2** nota trascrizione ipoteca 2007
- Allegato C3** nota trascrizione ipoteca nov 2007
- Allegato C3** nota trascrizione ipoteca nov 2007
- Allegato C5** nota trascrizione restrizione beni venditore
- Allegato D** Atto di provenienza
- Allegato E** Planimetria catastale
- Allegato E1** Elaborato planimetrico
- Allegato F** estratto di mappa
- Allegato G** pratiche edilizie
- Allegato G1** agibilità e DICO
- Allegato H** estratto conto condominiale
- Allegato K** verbale di sopralluogo
- Allegato L** documentazione fotografica

Invio perizia alle parti

