

# TRIBUNALE DI VARESE

Tradate, 13 maggio 2025

Giudice dell'esecuzione: **Dott. Giacomo Puricelli**

Reg. Esecuzioni Imm.ri n° 21/2025

**BANCA VALSABBINA S.C.P.A.**

*CREDITORE PROCEDENTE*

con gli Avv. Mario VANZO e Avv. Giacomo Pietro GARANCINI

**CONTRO**

  
*DEBITTRICE ESECUTATA*

con l'Avv. Chiara CATALDO

Esperto alla stima: Geom. Domenico Davanzo

e-mail: [davanzo@s-mad.it](mailto:davanzo@s-mad.it)

PEC: [domenico.davanzo@geopec.it](mailto:domenico.davanzo@geopec.it)

# INDICE SINTETICO

## 1. Dati Catastali

**Bene:** via Sopranzi – Tradate - 21049

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** sezione TR, foglio 16, mappale 1539, sub. 1

**Corpo:** B

**Categoria:** Box (C/6)

**Dati Catastali:** sezione TR, foglio 16, mappale 1539, sub. 2

## 2. Possesso

**Bene:** via Sopranzi – Tradate - 21049

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Al momento del sopralluogo occupato dall'esecutata e dai due figli (entrambi minorenni)

**Corpo:** B

**Possesso:** Al momento del sopralluogo utilizzato dall'esecutata

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Sopranzi – Tradate - 21049

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Sopranzi – Tradate - 21049

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditore Procedente:** Banca Valsabbina S.C.P.A.

**Creditori Iscritti:** Banca Valsabbina S.C.P.A.

**Corpo:** B

**Creditore Procedente:** Banca Valsabbina S.C.P.A.

**Creditori Iscritti:** Banca Valsabbina S.C.P.A.

## 5. Comproprietari non esegutati

**Bene:** via Sopranzi – Tradate - 21049

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari non esegutati:** nessuno

**Corpo:** B

**Comproprietari non esegutati:** nessuno

**6. Misure Penali**

**Bene:** via Sopranzi – Tradate - 21049

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.

**Corpo:** B

**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Sopranzi – Tradate - 21049

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** si

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** si

**Beni in Tradate**

**Lotto 001**

Via Sopranzi n. 8 – Tradate - 21049

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 oggetto della vendita.***

La puntuale descrizione catastale degli immobili, desumibile dall'atto di pignoramento, è quella di seguito indicata; si procede alla verifica della corrispondenza dei dati rilevati con quelli indicati negli atti.

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale (corpo A) con annesso box pertinenziale (corpo B), oltre alle parti comuni.

Nonostante i beni oggetto di pignoramento siano due, a mio parere, non è opportuno, salvo diversa determinazione dell'III.mo Sig. Giudice, suddividere il compendio immobiliare in più lotti, in quanto se ne ridurrebbe sensibilmente il valore complessivo.

### Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare (A/4) sita in Tradate via Sopranzi n. 8

Unità immobiliare posta al piano terra.

Composta, con riferimento al sopralluogo effettuato, da tre locali, cucina, un disimpegno, un bagno ed un portico.

### Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] proprietaria per 1/1 - C.F. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED].

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Banca Valsabbina S.C.P.A.

### Identificato a Catasto Fabbricati come segue:

#### Intestazione:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - proprietaria per 1/1 - C.F. [REDACTED].

#### Descrizione:

Comune di Tradate

Abitazione di tipo popolare: sez. TR fg. 16 mapp. 1539 sub. 1 - categoria A/4, classe 5, vani 4,5, sup. catastale 81 mq, sup. escluse aree scoperte 81 mq - rendita € 209,17 – via Sopranzi n. 8 piano T

#### Dati derivanti da:

\_ variazione del 08/02/2022 pratica n. VA0017561 in atti dal 09/02/2022 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 2577.1/2022);

\_ variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;

\_ variazione del 28/12/2010 pratica n. VA0398964 in atti dal 28/12/2010 bonifica identificativo catastale (n. 41261.1/2010);

\_ variazione del 22/09/1993 in atti dal 28/11/1998 frz-amp-div distr sp int P.F. 1998 (n. 21309/1993); precedentemente sez. TR, fg. 24, mappale 1539, sub. 1;

\_ variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario; precedentemente sez. TR, fg. 24, mappale 1539.

Coerenze:

da nord in senso orario: cortile comune, altra unità immobiliare, via Zara, altra unità immobiliare.

Identificativo corpo: B

Box (C/6) sito in Tradate via Sopranzi n. 8

Unità immobiliare posta al piano terra.

Composta, con riferimento al sopralluogo effettuato, da un locale adibito a box di dimensioni non sufficienti al parcheggio di una vettura (profondità circa 3 m invece che 5 m).

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] proprietaria per 1/1 - C.F. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED].

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Banca Valsabbina S.C.P.A.

Identificato a Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - proprietaria per 1/1 - C.F. [REDACTED].

Descrizione:

Comune di Tradate

Box: sez. TR fg. 16 mapp. 1539 sub. 2 - categoria C/6, classe 8, consistenza 7 mq, sup. catastale 10 mq - rendita € 23,86 – via Sopranzi n. 8 piano T

Dati derivanti da:

- \_ variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- \_ variazione del 28/12/2010 pratica n. VA0398966 in atti dal 28/12/2010 bonifica identificativo catastale (n. 41263.1/2010);
- \_ variazione del 22/09/1993 in atti dal 28/11/1998 frz-amp-div distr sp int P.F. 1998 (n. 21309/1993); precedentemente sez. TR, fg. 24, mappale 1539, sub. 2;

\_ variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario; precedentemente sez. TR, fg. 24, mappale 1539.

Coerenze:

da nord in senso orario: cortile comune, altra unità immobiliare, via Zara, altra unità immobiliare.

I dati rilevati corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento per quanto riguarda l'identificazione dei beni in oggetto.

**2 – Descrizione sommaria.**

Caratteristiche zona:

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono ubicate nel Comune di Tradate in via Sopranzi n. 8.

Tradate è un comune in provincia di Varese di circa 17.500 abitanti, posto a 14 Km da Varese e 40 km da Milano, sulla Statale Varesina.

E' situato sul lato sinistro del fiume Olona, a breve distanza dalla pineta di Appiano Gentile, e confina con i comuni di Castelnuovo Bozzente, Appiano Gentile, Carbonate, Locate Varesino (tutti in provincia di Como) e con Cairate, Lonate Ceppino e Venegono Inferiore (in provincia di Varese).

Principali collegamenti pubblici:

L'ingresso autostradale più vicino è quello di Saronno che immette sulla A9 Lainate-Como-Chiasso che dista 14 km. Il comune è collegato a Varese e a Milano tramite due stazioni delle Ferrovie Nord Milano, una in Tradate e una in località Abbiate Guazzone (sezione censuaria di Tradate). L'aeroporto più vicino è quello di Milano/Malpensa posto a 20 km e raggiungibile in mezz'ora, mentre quello di Milano Linate dista circa 45 km.

Servizi offerti dalla zona:

Il Comune di Tradate ospita istituti scolastici di ogni ordine e grado, dall'Asilo Nido fino a quasi tutti gli indirizzi delle scuole superiori, sia pubbliche che

private; lo stabilimento Frera, è una delle più grandi biblioteche della Provincia di Varese.

Inoltre sono numerose le strutture sportive a disposizione della popolazione; sul territorio oltre all'ospedale Galmarini, sono presenti anche la Clinica Maugeri e la sede distrettuale della A.S.L.

Il Comune di Tradate è dotato dei principali servizi pubblici, collettivi (tra i quali banche, posta, farmacia, ...) e ricreativi, i quali, in forma più completa e articolata si ritrovano nella limitrofa città di Varese.

### **3 – Stato di possesso.**

Dopo aver esaminato gli atti e i documenti di causa, unitamente all'Istituto Vendite Giudiziarie – G.I.V.G. di Varese nominato quale Custode Giudiziario, in data 14 marzo 2025 si è proceduti al sopralluogo presso i luoghi oggetto di causa in cui si sono svolte tutte le operazioni peritali necessarie (vedasi verbale allegato O).

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare adibita ad abitazione è risultata occupata dall'esecutata Sig.ra [REDACTED] e dai due figli (entrambi minorenni).

Il box identificato con il corpo "B" è utilizzato dall'esecutata Sig.ra [REDACTED].

Pertanto i beni oggetto di pignoramento possono considerarsi "liberi al decreto di trasferimento".

### **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 all'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Varese, si riporta quanto segue:

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

- domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli: negativo;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: negativo;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: negativo;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.): negativo.

#### **4.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura:**

- iscrizioni ipotecarie:
  - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 05/05/2022, rep. 7899/6815, a rogito notaio Dott. Grieco Katia, iscritta a Varese in data 10/05/2022 ai n. 9944/1623, a favore di "Banca Valsabbina – Società Cooperativa per Azioni" e contro "██████████", gravante sulla piena proprietà delle unità immobiliari di cui al mapp. 1539 sub. 1 e 2.  
Importo capitale € 80.000,00  
Importo complessivo € 160.000,00  
Tasso interesse annuo 2,1 %  
Durata anni 25  
A margine della nota non sono presenti annotazioni
- pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli:
  - verbale di pignoramento immobili in data 24/12/2024 rep. 4225, trascritto a Varese in data 24/01/2025 ai n. 1252/910 a favore di "Banca Valsabbina S.C.P.A." e contro "██████████" per quota di 1/1 dei corpi identificati dalla lettera A (appartamento) e dalla lettera B (box).  
A margine della nota non sono presenti annotazioni

#### **4.3 – Verifiche presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale.**

In data 06 maggio 2025, si è provveduto ad effettuare la verifica dell'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Varese a carico della Sig.ra [REDACTED]; la verifica ha dato esito negativo.

#### **5 – Altre informazioni per l'acquirente.**

##### Spese condominiali

Le unità immobiliari pignorate non fanno parte di un complesso condominiale, pertanto non sono presenti spese condominiali.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

##### Attestato di Prestazione Energetica:

E' stata effettuata la ricerca degli identificativi dell'unità immobiliare destinata ad abitazione presso il Catasto Energetico Regionale (CEER), dal quale è emerso che l'unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 1212700058721 registrato in data 29/11/2021 e valido fino al 29/11/2031 (vedasi allegato N)

#### **6 – Provenienza.**

I beni pignorati sono pervenuti in capo al soggetto debitore, per la quota di competenza, come di seguito specificato:

##### **corpo: A - B**

- al ventennio i beni oggetto della presente erano di piena proprietà dei Sigg.ri [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] nata il [REDACTED] in [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED], in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Nicola di Mauro, in data 31/05/1999, rep. 5417/1407, registrato a Novara in

data 18/06/1999 al n. 2621 e trascritto a Varese in data 02/06/1999 ai n. 8521/5268;

- successivamente in virtù di compravendita per atto a rogito Dott.ssa Grieco Katia, in data 05/05/2022 rep. 7898/6814, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 10/05/2022 ai n. 9943/7038, i beni oggetto della presente passano dai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] (come sopra generalizzati) per la piena proprietà alla Sig.ra [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] (VA) C.F. [REDACTED].

### **7 – Accertamenti di conformità Urbanistico – Edilizia e Catastale.**

#### Conformità urbanistico-edilizia:

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Tradate, si evince che la costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente è iniziata in data anteriore al 01/09/1967 (indicativamente edificio anni primi '900).

Successivamente sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione in sanatoria n. 1426/89 rilasciata dal Comune di Tradate in data 17/11/1992 per cambio di destinazione d'uso PT e P1 e costruzione box;
- Autorizzazione Edilizia n. 173/93 rilasciata dal Comune di Tradate in data 15/05/1993 per sostituzione fossa biologica;
- Denuncia di Inizio Attività n. 405/97 presentata in data 02/09/1997 per ripristino di marciapiede esistente;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria n. 586/21 prot. 26540 presentata al Comune di Tradate in data 24/11/2021, integrata in data 18/01/2022, 03/02/2022 e 07/02/2022 per opere realizzate in difformità al condono edilizio n. 1426/89.

In riferimento a quanto sopra, in data 12/05/1999 il Comune di Tradate ha attestato che il rilascio della concessione in sanatoria (n. 1426/89 del 17/11/1992) equivale a certificato di abitabilità dell'immobile condonato.

Dai documenti reperiti, e dal sopralluogo effettuato, si evince che l'unità immobiliare oggetto della presente **è urbanisticamente conforme** a quanto depositato presso il Comune di Tradate.

In riferimento al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente nel Comune di Tradate, il mappale su cui insistono le unità immobiliari oggetto della presente rientra nei Nuclei di Antica Formazione e non è soggetto a vincoli (vedasi allegato N).

Conformità catastale:

Le unità immobiliari oggetto della presente sono **catastalmente conformi** a quanto presente in banca dati catastale.

Regolarizzazione urbanistica: non necessaria

Regolarizzazione catastale: non necessaria

**8 – Descrizione.**

**(abitazione di cui al corpo "A" identificata dal mappale 1539 sub. 1 + box di cui al corpo "B" identificato dal mappale 1539 sub. 2).**

Oggetto della presente sono due unità immobiliare facenti parte di un fabbricato del tipo a corte edificato in centro storico, risalente ai primi decenni del '900 con annesse parti comuni, oltre che un box corto posto al piano terra in adiacenza all'edificio stesso.

I beni sono posti in una zona vicina al centro del comune di Tradate, più precisamente in via Sopranzi n. 8; il fabbricato è dotato di cortile interno comune.

L'edificio è raggiungibile dal percorso carraio che porta al cortile interno posto alla fine di via Sopranzi (alla fine di via Sopranzi, prima della rotonda, sulla destra).

Il fabbricato, nel suo insieme, è disposto su due livelli fuori terra.

L'unità immobiliare adibita ad abitazione è posta al piano terra del fabbricato ed ha triplice affaccio (a nord e ad est sull'area comune, a sud su via Zara); l'edificio è stato mantenuto nel corso degli anni con materiali e finiture ordinarie di scarsa qualità.

Il box (corto perché non permette il parcheggio di un'autovettura) è posto al piano terra, in adiacenza all'appartamento, sul fronte nord dello stesso.

L'appartamento è risultato composto, al momento del sopralluogo, da tre locali, cucina, un disimpegno, un bagno cieco a ventilazione forzata (attrezzato con lavabo, vaso, bidet, piatto doccia e lavatrice) ed un portico.

L'appartamento ha altezza interna pari a m 2,50 circa nella porzione ove è posta la cucina, pari a m 2,40 nel bagno e pari a m 2,60/2,65 nelle restanti porzioni.

Il box ha altezza interna pari a m 2,00.

#### Caratteristiche descrittive (corpo A-abitazione):

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione; l'edificio è stato mantenuto nel corso degli anni con materiali e finiture ordinarie di scarsa qualità.

Plafoni:	intonacati e tinteggiati
Pareti interne:	intonacate e tinteggiate;
Rivestimento:	nei bagni rivestimenti in piastrelle di ceramica, sino a circa h 2,20 m (condizioni sufficienti); nella parete attrezzata della cucina rivestimento in piastrelle (condizioni mediocri)
Pavimentaz. interna:	piastrelle in monocottura/gres porcellanato (condizioni mediocri);

Infissi esterni:	serramenti a battente ed a vasistas in legno (condizioni mediocri) dotati di inferriate
Porte ingresso:	portoncino in ferro e vetro del tipo non blindato (condizioni mediocri)
Porte interne:	porte in legno e vetro (condizioni mediocri)
Impianto elettrico:	sottotraccia, frutti Bticino; a semplice vista "da adeguare", si consiglia verifica; certificazioni non rinvenute
Impianto idrico:	sottotraccia; alimenta lavello cucina, apparecchi sanitari, lavatrice; certificazioni non rinvenute
Impianto climatizzaz.:	non presente
Acqua calda sanitaria:	autonomo con caldaia murale a gas (al momento del sopralluogo non funzionante) posta al piano terra (zona cucina); certificazioni non rinvenute
Impianto termico:	autonomo con stufa a pellet; certificazioni non rinvenute
Impianto allarme:	non presente
TV:	autonomo
Citofono:	non presente (solo campanello)
Rivestimento facciata:	intonaco (condizioni mediocri)
Atrio e parti comuni:	non presente
Portineria:	non presente
Ascensore:	non presente
Stato di conservazione interna del bene:	mediocre
Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:	non presente

Caratteristiche descrittive (corpo B-box):

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Plafoni:	non presenti, copertura con lastre di eternit
Pareti interne:	al rustico
Rivestimento:	non presente

Pavimentaz. interna:	battuto di cls (condizioni scarse)
Infissi esterni:	non presenti
Porte ingresso:	lamiera (condizioni mediocri)
Porte interne:	non presenti
Impianto elettrico:	sottotraccia; a semplice vista "da adeguare", si consiglia verifica; certificazioni non rinvenute
Impianto idrico:	non presente
Impianto climatizzaz.:	non presente
Acqua calda sanitaria:	non presente
Impianto termico:	non presente
Impianto allarme:	non presente
TV:	non presente
Citofono:	non presente
Rivestimento facciata:	non presente
Atrio e parti comuni:	non presente
Portineria:	non presente
Ascensore:	non presente
Stato di conservazione interna del bene:	scarso
Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:	non presente

Calcolo della consistenza (corpo A-abitazione):

La superficie complessiva lorda dell'unità abitativa posta al piano terra, comprese le murature perimetrali, assomma a circa mq 81,55 residenziali e a mq 11,80 a portico.

superficie locali principali (unità abitativa)	mq	81,55 x 1,00=	mq	81,55
portico comunicante	mq	11,80 x 0,30=	mq	3,54
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>= mq</b>	<b>85,09</b>

## **9 – Valutazione complessiva del lotto.**

### **9.1 – Criterio di stima:**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del compendio immobiliare 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 la valutazione si intende esprimere il più probabile valore di mercato del bene adottando il procedimento comparativo diretto sintetico, metodologia utilizzata per la stima del valore di mercato degli immobili che consiste nel confrontare il bene in esame con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche del valore di mercato unitario noto e nel ricorso ad una media ponderata dei valori determinati.

In questo modo è stato possibile calcolare un valore medio unitario da applicare alla superficie commerciale, determinata considerando la superficie principale lorda ed applicando opportuni coefficienti correttivi tra la superficie principale e la superficie accessoria.

### **9.2 – Fonti di informazione:**

L'analisi è stata effettuata utilizzando i dati ricavati dal bollettino redatto dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese sulla scorta della rilevazione dei prezzi nell'anno 2024 degli immobili in provincia di Varese.

Il bollettino (per quanto riguarda il Comune di Tradate) divide gli edifici nelle seguenti tipologie: residenziale nuovo; residenziale ristrutturato; residenziale abitabile in buono stato; residenziale da ristrutturare; box singoli; posti auto singoli; il valore al mq espresso tiene in considerazione le condizioni medie di manutenzione che l'immobile può avere in funzione della sua vetustà, salvo

specifici casi che l'estimatore dovesse rilevare; per le valutazioni si procederà in analogia.

### **9.3 – Valutazione corpi:**

#### **corpo: A**

Considerato che il bollettino redatto dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese sulla scorta della rilevazione dei prezzi nell'anno 2024 degli immobili in provincia di Varese:

- per immobili nuovi intende “tutti gli edifici di nuova costruzione o che hanno subito una totale e radicale ristrutturazione edificati con caratteristiche volte al risparmio energetico, soprattutto per le classi energetiche “A” e “B””;
- per immobili ristrutturati intende “gli immobili di recente costruzione ovvero, se vetusti, quelli che abbiano subito negli ultimi quindici anni, in adeguamento alle normative vigenti, interventi di manutenzione/sostituzione agli impianti, sostituzione o restauro dei pavimenti, dei rivestimenti, degli infissi, oltre ad importanti opere di manutenzione sullo stabile (es. rifacimento della facciata e della copertura, ammodernamento delle scale e degli ascensori, impianti tecnologici in genere), nonché quanto necessario per mantenere l'edificio e la singola unità immobiliare in buono stato di conservazione”;
- per immobili abitabili in buono stato intende “immobili costruiti o ristrutturati dopo gli anni '90, che hanno mantenuto lo stato originario con impianti funzionanti per i quali non siano stati effettuati interventi di ristrutturazione”;
- per immobili da ristrutturare intende “immobili costruiti dopo gli anni '50, per i quali non siano state effettuate opere di manutenzione sufficienti per essere considerati abitabili, con impianti non a norma o non funzionanti; oppure immobili vetusti, porzioni di vecchi fabbricati privi di impianti e/o con strutture solette/tetto da consolidare e pertanto non idonei all'abitazione”.

quanto sopra considerato presuppone l'inquadramento dell'unità immobiliare abitativa di cui trattasi nella "categoria" da ristrutturare.

Esprimo pertanto il più probabile valore di mercato al mq commerciale dell'unità abitativa, in Tradate, pari a quello massimo censito per gli immobili da ristrutturare che indico in €/mq 500,00.

**PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO AL LORDO DELLE CORREZIONI DI STIMA – UNITA' ABITATIVA** (mapp. 1539 sub. 1)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie commerciale lorda</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>	<i>Quota in capo al debitore</i>	<i>Valore quota pignorata</i>
Abitazione di tipo popolare [A4]	85,09	€ 500,00	€ 42.545,00	1/1	€ 42.545,00
<b>TOTALE</b>	<b>85,09</b>		€ 42.545,00		€ 42.545,00

**corpo: B**

Il bollettino redatto dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese sulla scorta della rilevazione dei prezzi nell'anno 2024 degli immobili in provincia di Varese indica, per il box singolo, il valore rilevato compreso tra € 8.000,00 ed € 11.000,00; per il box in questione esprimo il più probabile valore di mercato pari a quello minimo censito (€ 8.000,00) ridotto di 1/3 in ragione dell'assoluta insufficienza di profondità del box al parcheggio di una vettura (3 m invece che 5 m), che indico € 5.333,00.

**PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO AL LORDO DELLE CORREZIONI DI STIMA – BOX** (mapp. 1539 sub. 2)

<i>Destinazione</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>	<i>Quota in capo al debitore</i>	<i>Valore quota pignorata</i>
box [C/6]	€ 5.333,00	€ 5.333,00	1/1	€ 5.333,00
<b>TOTALE</b>	€ 5.333,00	€ 5.333,00		€ 5.333,00

## Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota pignorata</i>
A	Abitazione	€ 42.545,00	<b>€ 42.545,00</b>
B	box	€ 5.333,00	<b>€ 5.333,00</b>
<b>TOTALE</b>		€ 47.878,00	<b>€ 47.878,00</b>

### **9.4 – Adeguamenti e correzioni della stima**

- Ritengo di attribuire 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.
- Dello stato d'uso e di manutenzione si è già tenuto conto nella formulazione del valore al mq.
- Lo stato di possesso è, per la piena proprietà, in capo al debitore; al momento del sopralluogo le unità immobiliari sono risultate occupate dal debitore e dai propri figli, quindi possono essere considerati liberi; pertanto non ritengo di dover attribuire alle unità immobiliari altre riduzioni di valore.
- Non sono presenti vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.
- Non trattandosi di condominio non sono presenti spese condominiali.
- Le unità immobiliari oggetto della presente non necessitano di regolarizzazione urbanistica e catastale.

### **9.5 – Prezzo base d'asta del lotto:**

Tutto ciò considerato, indico quale più probabile valore di mercato del corpo A (abitazione) e del corpo B (box) sopra descritti, al netto degli adeguamenti e delle correzioni, l'importo di € 45.500,00, così meglio dettagliato:

- valore complessivo al lordo delle correzioni di stima	€	47.878,00
- minor valore per l'assenza della garanzia per vizi (5%)	- €	2.393,90
- minor valore per lo stato d'uso e di manutenzione	€	0,00
- minor valore per lo stato di possesso	€	0,00
- minor valore per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€	0,00
- minor valore per le spese condominiali	€	0,00
- minor valore per regolarizzazione urbanistica e catastale	€	0,00
- arrotondamenti	+ €	15,90

Pertanto, in risposta al quesito postomi indico quale più probabile valore di mercato dei beni, riferito all'unico lotto oggetto di stima costituito dall'insieme dei corpi A e B, il seguente importo economico:

**€ 45.500,00** (euro quarantacinquemilacinquecento/00)

### **Conclusioni.**

La presente relazione viene depositata mediante Processo Civile Telematico, ed è stata trasmessa alla parte creditrice procedente e al debitore esecutato mediante invio P.E.C. ai rispettivi legali.

A seguito di quanto sopra relazionato ritengo di avere assolto al mandato ricevuto.

In fede  
Il tecnico estimatore  
Domenico Davanzo

Allegati:

- a** – visure catastali;
- b** – schede Nuovo Catasto Edilizio Urbano;
- c** – estratto mappa Catasto Terreni;
- d** – documentazione fotografica;

- e** – documenti urbanistici reperiti presso il Comune di Tradate;
- f** – estratto P.G.T.;
- g** – viste aeree;
- h** – ricerche presso la Conservatoria di Varese;
- i** – copia atto ante ventennio rep. 5417/1407 del 31/05/1999 Notaio Dott. Nicola di Mauro;
- l** – copia atto di provenienza rep. 7898/6814 del 05/05/2022 Notaio Dott.ssa Grieco Katia;
- m** – certificati debitore;
- n** – fac-simile APE;
- o** – verbale di sopralluogo;
- p** – prova dell'avvenuto invio al creditore precedente e al debitore esecutato (tramite P.E.C.) di copia della perizia.