

---

## Tribunale di Varese

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.A. (UBI Banca)**

contro:

N° Gen. Rep. **24/2021**

Giudice Delle Esecuzioni: **DOTT.SSA GIULIA TAGLIAPIETRA**

**Esperto alla stima:** Arch. FIORENZO PEDROLETTI  
**Email:** [architettopedroletti@gmail.com](mailto:architettopedroletti@gmail.com)  
**Pec:** [fiorenzo.pedroletti@archiworldpec.it](mailto:fiorenzo.pedroletti@archiworldpec.it)



---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Pradaccio 8 – Cadegliano Viconago - 21031

sezione urbana AR foglio 8, particella 700, sub. 501 graffato con  
sezione urbana AR foglio 8, particella 700, sub. 502 e con  
sezione urbana AR foglio 8, particella 700, sub. 503, natura A3, vani 5,5, piano T-S1.

### 2. Possesso

**Bene:** Via Pradaccio 8 – Cadegliano Viconago - 21031

**Possesso:** Al momento del sopralluogo risulta occupato dalla proprietaria.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Pradaccio 8 – Cadegliano Viconago - 21031

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Pradaccio 8 – Cadegliano Viconago - 21031

**Creditore Procedente:** UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.A. (UBI Banca)

### 5. Comproprietari non esegutati

**Bene:** Via Pradaccio 8 – Cadegliano Viconago - 21031

**Comproprietari non esegutati :** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Pradaccio 8 – Cadegliano Viconago - 21031

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

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Pradaccio 8 – Cadegliano Viconago - 21031

**Continuità delle trascrizioni:** si

**Bene in CADEGLIANO VICONAGO (VA)**  
Via Pradaccio 8 - 21059

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

## LOTTO

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

Trattasi di un'unità immobiliare indipendente a destinazione residenziale con terreno di pertinenza in Via Pradaccio 8, 21031 zona periferica di Cadegliano Viconago.

#### Identificativo corpo:

**Unità immobiliare a destinazione residenziale [A/3] sita in via Pradaccio 8, - Cadegliano Viconago (VA) - 21031**

Unità immobiliare attualmente utilizzata dalla proprietaria, composta da due livelli, un piano seminterrato ed un piano terra, l'unità immobiliare dispone di terreno di pertinenza con accesso carraio e accesso pedonale.

#### Quota e tipologia del diritto:

... e in via Pradaccio 8 Cadegliano Viconago (VA), titolare del diritto di proprietà per 1/1 in forza di atto Dott. Notaio Gian Carlo in Varese stipulato in data 11/12/2008, registrato con numero di repertorio 74143/14366, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Varese ai NN. 16834/26633 del 15/12/2008.

**Atto esecutivo cautelare:** quota di 1/1 a favore di **UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. con Sede in Bergamo (MI), piazza Vittorio Veneto 8.** Trascritto in data 18/02/2021 ai numeri 3166/2214

#### Identificato in Catasto Fabbricati come segue: intestazione:

... er te in via Pradaccio 8 Cadegliano Viconago (VA), titolare dell'intero diritto di proprietà per 1/1

#### Descrizione:

Unità immobiliare a destinazione residenziale [A/3] sita in via Pradaccio 8, - Cadegliano Viconago (VA) - 21031

#### Dati derivanti da:

- variazione del 17-03-2016 protocollo n. VA0034581 in atti dal 17/03/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 12370.1/2016).

- Variazione toponomastica del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione nel classamento del 02/12/2009 protocollo n. VA0385722 in atti dal 02/12/2009, VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 57309.1/2009)
- Variazione del 02/12/2008 protocollo n. VA0389412 in atti dal 02/12/2008, FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 38883.1/2008)

#### **Coerenze dell'unità immobiliare da nord come da scheda:**

Poiché trattasi di unità immobiliare indipendente con terreno di pertinenza, le coerenze si possono identificare con: a ovest mappale 1848, a sud con strada sterrata identificata con mappale 1850, a nord con strada consortile con i mappali 2701, 2526, 2528 e a nord-est con il mappale 2688. Salvo errori e come meglio in fatto.

#### **Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (24.07.2021) l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 02.12.2008 in quanto si rileva l'esecuzione di lavori di modifiche alla distribuzione interna, realizzazione di tettoia sul lato nord dell'edificio non risultante nelle varie pratiche edilizie e difformità nelle finestre di facciata.

*(All.: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 02.12.2008 Protocollo n. VA0389412, estratta dalla scrivente in data 20.04.2021.)*

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

### **Caratteristiche zona:**

Zona semiperiferica dell'abitato urbano di Cadegliano Viconago, l'unità immobiliare è posta ai margini esterni del territorio comunale ed in aderenza alla zona boschiva posta a sud-est, per raggiungere l'abitazione bisogna percorrere la strada provinciale che porta all'abitato di Ardena, accedere ad una strada consortile in sterrato decisamente sconnessa. Il comune di Cadegliano Viconago è confinante con i comuni di Marchirolo e di Lavena Ponte Tresa, ad una distanza di circa 2 km dal confine italo/svizzero.

La zona in cui insiste l'unità immobiliare è caratterizzata dalla presenza di edifici a destinazione residenziale, alcuni monofamiliari altri plurifamiliari, ma comunque di modesto volume. La zona in cui insiste l'edificio risulta scarsamente dotata di servizi, per poter usufruire dei servizi primari, occorre spostarsi in direzione della strada statale che collega Varese a Lavena Ponte Tresa che conduce al confine di Stato, distante circa 1,5-2 km. Raggiunta la statale, sono presenti tutti i servizi, banche, diverse tipologie di negozi e supermercati, diversi bar e ristoranti, fermate degli autobus di linea in entrambe le direzioni.

### **Area urbanistica:**

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

### **Principali collegamenti pubblici:**

Sufficientemente collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso le linee di superficie, autobus con più corse giornaliere da e per il capoluogo provinciale Varese e Lavena Ponte Tresa.

**Servizi offerti dalla zona:**

Il centro del Comune di Cadegliano Viconago, distante un paio di chilometri, offre tutti i servizi necessari alla persona, ufficio postale, uffici comunali, centro sportivo, scuole, infanzia, primaria e secondaria di primo grado, ecc.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 24 luglio 2021 in compresenza con il Custode dell'Esecuzione Immobiliare.

Alla data del sopralluogo era presente la proprietaria, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutato.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 28/08/2021 e 30/08/2021 per nominativo con estrazione di note, si riporta quanto segue:

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

- ✓ **Ipoteca Volontaria:** iscritta a Varese 1 in data 11/12/2015 ai nn. 74144/14367 per Capitale euro 255.814,70 (duecentocinquantacinqueottocentoquattordici,70) a favore della "BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A." Con sede in Milano (MI), domicilio ipotecario eletto in Varese, via Vittorio Veneto n. 2. L'ipoteca è stata iscritta in data 11/12/2015 al n. 10 (VA) a garanzia di mutuo di Euro 255.814,70 (duecentocinquantacinqueottocentoquattordici,70), concesso con atto dal Dott. Gian Carlo in Varese in data 11/12/2008 repertorio n. 26634/5483.

Importo capitale: € 255.814,70

Spese €. 316.185,30

Importo complessivo: € 572.000,00

Tasso interesse annuo: 2,39 %.

LA BANCA, HA DELIBERATO DI ACCORDARE IL MUTUO RICHIESTO PER L'IMPORTO DI FRANCHI SVIZZERI 400.350,00 (QUATTROCENTOMILATRECENTOCINQUANTA VIRGOLA ZEROZERO) PARI AD EURO 255.814,70 (DUECENTOCINQUANTACINQUEMILAOTTOCENTOQUATTORDICI VIRGOLA SETTANTA) COSI' SUDDIVISO: FRANCHI SVIZZERI 359.950,00 (TRECENTOCINQUANTANOVEMILANOVECENTOCINQUANTA VIRGOLA ZEROZERO) PARI AD EURO 230.000,00 (DUECENTOTRENTAMILA VIRGOLA ZEROZERO) QUALE PAGAMENTO DEL PREZZO TOTALE PATTUITO PER L'ACQUISTO E FRANCHI SVIZZERI 40.400,00 (QUARANTAMILAQUATTROCENTO VIRGOLA ZEROZERO) PARI AD EURO 25.814,70 (VENTICINQUEMILAOTTOCENTOQUATTORDICI VIRGOLA SETTANTA) PER SPESE DI RISTRUTTURAZIONE, ALLE CONDIZIONI PRECISATE NELLA PROPOSTA CONTRATTUALE CONTENUTA NELLA LETTERA DEL 5 DICEMBRE 2008 E NEI RELATIVI ALLEGATI RIPRODUCENTI LE NORME GENERALI DEI CONTRATTI DI MUTUO IPOTECARIO A MEDIO E LUNGO TERMINE CONCESSI DALLA BANCA. LA SOMMA CAPITALE MUTUATA DOVRA' ESSERE RESTITUITA DA PARTE DEL "MUTUATARIO", CHE AL RIGUARDO ESPRESSAMENTE SI IMPEGNA, ENTRO 360 (TRECENTOSESSANTA) MESI DA OGGI, MAGGIORATA DEGLI INTERESSI MATURANDI, MEDIANTE N.120 (CENTOVENTI) RATE TRIMESTRALI POSTICIPATE DI AMMORTAMENTO, COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI. CIASCUNA RATA DI AMMORTAMENTO DI CUI SOPRA SARA' DETERMINATA SECONDO IL METODO DI AMMORTAMENTO "ALLA FRANCESE" (RATE COSTANTI IN COSTANZA DI TASSO). AL TASSO DI INTERESSE INIZIALE, PATTUITO NEL SUCCESSIVO ARTICOLO, ED IN APPLICAZIONE DEL SUDDETTO METODO DI AMMORTAMENTO "ALLA FRANCESE", CALCOLATO SULLA SOMMA TOTALE DEL MUTUO, CIASCUNA RATA DI AMMORTAMENTO AMMONTA ATTUALMENTE A FRANCHI SVIZZERI 4.650,26 (QUATTROMILASEICENTOCINQUANTA VIRGOLA VENTISEI). TUTTE LE RATE DI CUI SOPRA SCADRANNO OGNI TRIMESTRE NELLO STESSO GIORNO DI CALENDARIO IN CUI E' STIPULATO IL PRESENTE CONTRATTO. IN DEROGA A QUANTO PREVISTO NELL'ART.1, COMMA 2, DELLE CITATE "NORME GENERALI", IL "MUTUATARIO" NON POTRA' CHIEDERE LA VARIAZIONE DELLA PERIODICITA' E DEL NUMERO DELLE RATE STABILITE NEL PRESENTE ARTICOLO. SULL'INTERA SOMMA CAPITALE MATURERANNO INTERESSI IL CUI TASSO VIENE QUI PATTUITO NELLA MISURA DEL 2,39% (DUE VIRGOLA TRENTANOVE PER CENTO) ANNUO NOMINALE, SOGGETTA A VARIAZIONE SECONDO LE MODALITA' DI SEGUITO RIPORTATE. IN PARTICOLARE LA MISURA DEL TASSO VERRA' RIDETERMINATA, AUMENTANDO DI 1,150 (UNO VIRGOLA CENTOCINQUANTA) PUNTI PERCENTUALI IL PARAMETRO LIBOR FRANCHI SVIZZERI 3 (TRE) MESI RILEVATO IL PRIMO GIORNO LAVORATIVO DEL MESE IN CUI SI EFFETTUA LA REVISIONE. A GARANZIA DELL'ESATTO E PUNTUALE ADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI A CARICO DEL MUTUATARIO DERIVANTI DAL PRESENTE MUTUO E IN PARTICOLARE A GARANZIA DEL PAGAMENTO: - DELL'IMPORTO CAPITALE DEL MUTUO FINO ALLA CONCORRENZA DI FRANCHI SVIZZERI 400.350,00 (QUATTROCENTOMILATRECENTOCINQUANTA VIRGOLA ZEROZERO) PARI AD EURO 255.814,70 (DUECENTOCINQUANTACINQUEMILAOTTOCENTOQUATTORDICI VIRGOLA SETTANTA), - DI UN TRIENNIO DI INTERESSI NELLA MISURA CONTRATTUALE, DI EVENTUALI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA STABILITA DAL PRECEDENTE ARTICOLO 6, DELLE SPESE DI QUALUNQUE GENERE SIA GIUDIZIALI SIA EXTRAGIUDIZIALI CHE LA BANCA DOVESSE SOSTENERE PER IL REALIZZO E LA CONSERVAZIONE DEL PROPRIO CREDITO E DELLE GARANZIE CHE LO ASSISTONO E PER QUALSIASI ALTRA SOMMA DOVUTA A TERMINI DEL PRESENTE ATTO, IL TUTTO DETERMINATO PRESUNTIVAMENTE IN EURO 316.185,30 (TRECENTOSEDICIMILACENTOOTTANTACINQUE VIRGOLA TRENTA), E COSI' COMPLESSIVAMENTE, AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, PER LA SOMMA DI EURO 572.000,00 (CINQUECENTOSETTANTADUEMILA VIRGOLA ZEROZERO).

- ✓ **Atto giudiziario:** pignoramento immobiliare trascritto a Varese in data 18/02/2021 – ai nn. 3166/2214, a favore di "UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A." con sede in Bergamo (BG) (n. 3166/2214), in virtù di atto giudiziario in data 21/01/2021 n. 86 di repertorio dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese.
- A margine della nota non sono presenti annotazioni:  
PRECETTO NOTIFICATO PER L'IMPORTO DI EURO 275.485,25 OLTRE INTERESSI E SPESE.

*Altre trascrizioni:*

Nessuna

*Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:*

Nessuna.

*Misure Penali*

Nessuna dai RR.II

*(all.: ispezione Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica note - aggiornata alla data 28/08/2021 e 30/08/2021)*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese scadute:

Lo scrivente, in data 02/08/2021, ha provveduto a richiedere all'ufficio tributi dell'amministrazione comunale di Cadegliano Viconago la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile.

Si riporta quanto comunicato via mail dall'amministrazione comunale, al 03.09.2021, come segue:

- pendenze relative all'anno 2020: Tari/Tares/Tarsu/Tia €. 258,00
- pendenze relative all'anno 2021: Tari/Tares/Tarsu/Tia €. 227,00

**IMPORTO COMPLESSIVO NON VERSATO €. 485,00**

*(all.: mail di richiesta all'amministrazione, documento riepilogativo)*

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** possibile al piano terreno, al piano seminterrato si accede dall'interno tramite una scala a chiocciola, pertanto non utilizzabile da portatore di handicap, è possibile tuttavia accedere attraverso un percorso posto all'esterno, nel terreno di pertinenza.

### Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

#### Attestazione Prestazione Energetica:

Dalla visura effettuata in data 30/08/2021, l'immobile risulta privo di A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica, l'attestato citato nell'atto di acquisto del 11 dicembre 2008, protocollato con il n. 12027-000021-08, con validità fino al 4 dicembre 2018 è scaduto. Successivamente non è stato depositato un aggiornamento dell'Attestato di Prestazione Energetica.

**Avvertenze ulteriori:****5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministrazione le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile.

**ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

.Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 28/08/2021 e 30/08/2021 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

**6.1. Attuali proprietari:**

La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è attualmente detenuta da *[nome]* residente in Cadegliano viconago (VA), per quota di 1/1 con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Gian Carlo di Varese in data 11/12/2008 rep. 74143/14366, **trascritto a Varese in data** 21/09/2000 ai nn **14830/9414**.

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue:

ENTE COMUNE UNITAMENTE ALL'IMMOBILE SOPRA DESCRITTO VIENE TRASFERITA ALLA PARTE ACQUIRENTE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' PARI A 139,986 (CENTOTRENTANOVE VIRGOLA NOVECENTOOTTANTASEI) MILLESIMI CHE ALLO STESSO COMPETE SULLA STRADA ATTRAVERSO LA QUALE SI ACCEDE E SCARICA IDENTIFICATA COME SEGUE A: CATASTO TERRENI COMUNE DI CADEGLIANO-VICONAGO, CODICE CATASTALE COMUNE E SEZIONE CENSUARIA C9BWC, FOGLIO 8 (FOGLIO LOGICO 9), MAPPALE N.1850 (MILLEOTTOCENTOCINQUANTA) - PRATO - CLASSE 3 (TERZA) - ETT.0.03.05 (ETTARI: ZERO - ARE: ZEROTRE - CENTIARE: ZEROCINQUE) - REDDITO DOMINICALE EURO 0,24 (ZERO VIRGOLA VENTIQUATTRO) - REDDITO AGRARIO EURO 0,25 (ZERO VIRGOLA VENTICINQUE). CONFINI: MAPPALI N.700, 702, 675, 676, 1359, 699, 1844, 1845 E 1847 E, PER CHIUDERE, MAPPALE N.1848.

Si rimanda al titolo allegato per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.  
(all.: copia conforme atto di provenienza reperita dallo scrivente presso lo studio notarile Gian Carlo in Varese e nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

**6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):**

Al signo

*[nome]* di compravendita in data 19/09/2000, a rogito Notaio Pinto Vito di Varese rep. 127169, **trascritto a Varese il 21/09/2000 ai nn 14830/9414**

Al quadro D della nota si legge:  
"Nulla"

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso l'ufficio edilizia privata del comune di Cadegliano Viconago in data 02/08/2021 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:

- Le opere di costruzione del fabbricato sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente non sono state apportate all'immobile modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi, fatta eccezione per le seguenti pratiche;
- La pratica di Licenza Edilizia per la costruzione dell'immobile, da quanto risulta all'ufficio tecnico comunale, è andata persa.
- Pratica Edilizia n. 768 del 1981, presentata in data 30/12/1981 per la realizzazione di box;
- Pratica Edilizia n. 786 del 1982, presentata in data 13/03/1982 per variante casa di abitazione;
- Pratica Edilizia n. 790 del 1982, presentata in data 24/03/1982 per realizzazione di recinzione;
- Pratica Edilizia di Condono Edilizio n. 2199 del 1985 per la costruzione di accessorio ad uso ripostiglio;
- Autorizzazione Paesistica per la costruzione di accessorio ad uso ripostiglio;
- Pratica Edilizia n. 29 del 1994 per la realizzazione di autorimessa (Legge 122/89), completa di Autorizzazione Paesistica;
- Pratica Edilizia n. 44 del 2003 per ampliamento edificio e cambio di destinazione d'uso, completa di autorizzazione paesistica;
- Pratica Edilizia D.I.A. del 2008, variante alla pratica edilizia n. 44 del 2003 per opere interne ed ultimazione lavori;
- Presso l'ufficio tecnico non è stata reperita alcuna pratica di richiesta e di rilascio di agibilità dell'immobile in oggetto.

*(allegati: istanza accesso atti edilizi, copia atti edilizi)*

### 7.1 Conformità edilizia - urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (24/07/2021) l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente, sia all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata in data 02/12/2008, che ai titoli edilizi di cui sopra.

- Al piano seminterrato, nell'ambiente identificato come ripostiglio, si riscontrano dei tavolati divisori con realizzazione di disimpegno, bagno e camera, opere non individuate nelle pratiche edilizie sopra citate, pertanto non autorizzate, attualmente questi ambienti sono utilizzati ad uso abitativo anche se catastalmente questo ambiente è classificato come ripostiglio.



- All'esterno dell'edificio, sul lato nord, è presente un porticato (tettoia), edificata senza alcuna autorizzazione edilizia poiché nelle pratiche edilizie in essere non se ne riscontra nessuna autorizzazione all'edificazione.
- Al piano terreno, si riscontrano delle difformità nella distribuzione degli ambienti, di fatto non corrispondenti sia alla scheda catastale che alle pratiche edilizie in essere, si riscontra inoltre una leggera difformità nelle aperture del piano terra sul lato nord.

### Eventuali sanatorie

Al fine della regolarizzazione delle difformità di seguito si indicano le procedure edilizie e autorizzazioni da ottenere con relativa stima dei costi.

Per garantire la regolarizzazione delle difformità occorre procedere su due differenti livelli:

- 1) La predisposizione di S.C.I.A. in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità riguardanti la suddivisione degli spazi interni già abitabili e il cambio di destinazione d'uso parziale del piano seminterrato (da ripostiglio a abitativo).

#### Costo sanatoria:

- Redazione S.C.I.A. in sanatoria **€. 2.500,00**
- Sanzione Amministrativa **€. 1.000,00**
- Oneri di urbanizzazione 1°. Il doppio degli Oneri di urbanizzazione primaria, calcolati sull' incremento di volume, come di seguito:  $mc\ 31,83 \times 2 = \mathbf{€\ 350,00\ circa}$ ;
- Oneri di urbanizzazione 2°. Il doppio degli Oneri di urbanizzazione secondaria, calcolati sull' incremento di volume, come di seguito:  $mc\ 31,83 \times 2 = \mathbf{€\ 550,00\ circa}$ ;
- Costo di costruzione. Il doppio del costo di costruzione, calcolato a partire dal rapporto tra la superficie accessoria e quella utile abitabile che garantisce la definizione della classe del fabbricato a seguito degli ampliamenti intervenuti; nel caso in esame la stessa risulta essere la classe VI per la quale è prevista una percentuale di maggiorazione, sul costo di costruzione base del 25%. Considerato che l'incremento di superficie abitabile a Piano Interrato è uguale a mq 10,61, che, la percentuale del costo di costruzione da pagare relativamente ad edifici esistenti situati in Comuni con popolazione inferiore a 50.000 abitanti è uguale al 6%, il costo presunto di costruzione per un aumento di mq. 10,16 di superficie risulta **€. 650,00 circa**.
- Aggiornamento scheda catastale **€. 400,00**

- 2) Predisposizione di richiesta di Autorizzazione Paesaggistica per la regolarizzazione della tettoia posta a nord, piano seminterrato e modifiche alle aperture finestrate al piano terra.

Predisposizione di S.C.I.A. in sanatoria, dopo l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica, per la regolarizzazione della tettoia posta a nord, piano seminterrato e modifiche alle aperture finestrate al piano terra.

#### Costo sanatoria

- Redazione Autorizzazione paesaggistica e S.C.I.A. in sanatoria **€. 2.500,00**

- L'intervento edilizio abusivo può essere ritenuto compatibile con la tutela del vincolo paesaggistico; per questa tipologia di intervento la sanzione corrisponderà pertanto al solo profitto conseguito mediante la trasgressione. L'intervento potrà pertanto acquisire il provvedimento di compatibilità paesaggistica, previa corresponsione della sanzione pecuniaria.
- Sanzione amministrativa minima, art. 167 del d.lgs.42/2004 per Autorizzazione Paesaggistica **€. 1.000,00**
- Sanzione amministrativa in difformità al P.G.T. **€. 1000,00**
- Aggiornamento scheda catastale per inserimento tettoia **€. 400,00**

### Inquadramento urbanistico

L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Cadegliano Viconago, risulta azzonato:

Art. 17.2- T.U.V. – TESSUTO URBANO AD ALTA INCIDENZA DI VERDE.

Comprende le porzioni di territorio caratterizzate da sistemi insediativi di interesse paesistico per la qualità del verde di pertinenza, e altresì già funzionalmente collegate con le reti pubbliche dei servizi primari.

### Destinazione

Non sono ammesse le destinazioni primarie (rurali) non amatoriali, secondarie (industriale e artigianale di produzione) e quelle terziarie di tipo commerciale costituenti esercizi di media (eccedenti mq 300) e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs. 31.03.98 n°. 114 art. 4, primo comma, lettere e) f) e g).

### Parametri

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,50. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq, se non già esistente, di superficie non coperta.

### T.U.V.

- Indice di densità edilizia 0,50 mc/mq
- Altezza massima 6,50 mt (o maggiore se esistente)

### Prescrizioni speciali

· Le costruzioni non dovranno alterare in modo irreversibile lo stato dei luoghi e gli impianti arborei consolidati. Dovranno altresì ricondursi a soluzioni tecniche, materiali e tipi architettonici consoni ai requisiti di appropriato inserimento ambientale; il fronte non potrà in ogni caso eccedere mt 25,00 anche se intervallati da parti porticate o similari.

· Nei limiti previsti dall'art. 10 delle presenti norme è consentita la costruzione di autorimesse non computabili ai fini volumetrici, h. media non superiore a mt 2,40, distanza almeno mt 5,00 dagli edifici di pertinenza o loro aderenti e salvo un adeguato inserimento architettonico ambientale purché siano connessi ad edifici esistenti alla data di adozione della presente P.G.T. sprovvisti al loro in-



terno di spazi all'uopo predisposti.

- Nel caso di realizzazione di autorimesse aventi le medesime caratteristiche geometriche di quelle di cui al comma precedente utilizzando la volumetria residua o il bonus volumetrico di cui al punto successivo, l'intervento potrà uniformarsi ai dispositivi di distanza di cui al precedente comma.

- **Sono ammessi una sola volta per i fondi edificati saturi o suscettibili di residua capacità edificatoria inferiore a mc 150 alla data di adozione del presente P.G.T., interventi di ampliamento volumetrico sino al raggiungimento di mc 150, per adeguamenti tecnologici funzionali, purché non configurino più di tre unità immobiliari e non ne abbiano già usufruito in attivazione del PRUG vigente.**

- Gli immobili ove risultassero insediate attività riconducibili al settore produttivo artigianale, sono suscettibili di interventi di recupero edilizio ovvero di ampliamenti "una tantum" non eccedenti il raddoppio della s.l.p. esistente computabile anche in deroga ai parametri di zona, purché siano rispettati gli specifici disposti del Regolamento d'Igiene tipo vigente, nonché del precedente art. 8 bis per quanto applicabile.

Qualora in alternativa fosse perseguito un programma di riconversione funzionale in destinazioni non negate dal presente articolo il conseguimento dei titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione di atto di convenzione o equipollente, ai sensi del precedente art. 14.

Analoga condizione giuridico-procedimentale è obbligatoria relativamente ai comparti contrassegnati da apposita perimetrazione nella tavola R2\_ del PdR.

### Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è di tipo unifamiliare con terreno di pertinenza.

Zona periferica dell'abitato urbano di Cadegliano Viconago.

Il fabbricato ha pianta pressoché composta da due rettangoli accostati, da come si evince dalla scheda catastale allegata, si raggiunge l'edificio tramite un breve tratto di strada sterrata, particolarmente sconnessa lunga circa (circa 100 mt) che si dirama dalla via di collegamento con il centro abitato di Ardena, è dotato di un'area pertinenziale privata, (terreno di proprietà) si compone di un piano terra e di un piano seminterrato, oltre che ad un piccolo accessorio per ricovero attrezzi posto sul lato nord-ovest del lotto.

Le ultime opere edilizie realizzate risalgono all'anno 2008, così come risulta a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Cadegliano Viconago. Risulta composta, al piano terra da un ingresso posto a sud col quale si accede direttamente in un ampio locale soggiorno, a est una porta conduce ad una camera luminosa, a ovest attraverso una porta si accede ad un disimpegno, ad una seconda camera e ad un bagno, nell'angolo del soggiorno è posizionata una scala

a chiocciola in legno che conduce al piano seminterrato.

Al piano seminterrato si possono trovare un ampio locale, una camera, un disimpegno, un bagno ed una seconda camera, **(l'ambiente a ovest dove sono collocati disimpegno, camera e bagno, sulla scheda catastale è indicata come ripostiglio, la destinazione a ripostiglio è confermata anche a seguito di accesso agli atti presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Cadegliano Viconago).**

L'unità immobiliare, escluso il balcone e il ripostiglio esterno, sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 173,00 circa.

#### Caratteristiche descrittive unità immobiliare:

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

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Plafoni (componente edilizia) | Al piano terreno in parte ad intonaco ed in parte legno di abete chiaro con in evidenza la piccola e grossa orditura, al piano seminterrato ad intonaco. |
| Pareti (interne)              | Rasate a gesso e al civile con tinteggiatura. Ottimo stato   |
| Pavimentazione (interna)      | Piastrelle di monocottura e legno laminato prefinito. Ottimo stato   |
| Infissi esterni               | Legno naturale. Abbastanza in discreto stato   |
| Infissi interni               | In legno. Buono stato  |
| Porte di ingresso             | In legno naturale. Ottimo stato  |
| Impianto elettrico            | Sottotraccia completo  |
| Impianto idrico               | Impianto idrico. Ottimo stato  |
| Aria condizionata             | Assente  |
| Impianto idrosanitario        | Tipologia autonomo. Ottimo stato   |
| Impianto termico              | Con termosifoni, autonomo con serbatoio G.P.L. interrato in giardino. Ottimo stato   |
| Rivestimento facciata         | In parte a civile tinteggiato, in parte con intonaco spatolato irregolare tinteggiato.   |
| Copertura                     | In tegole portoghesi antichizzate.   |
| Lattoneia                     | In parte in rame, in parte in lamiera preverniciata.   |

\*\*\*\*

**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 dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

| Destinazione            | Parametro                                   | Superficie reale lorda circa | Coeff. | Superficie commerciale lorda circa         |
|-------------------------|---|------------------------------|--------|--|
| Locali abitativi        | Sup. lorda di pavimento                     | 118,53                       | 100 %  | 118,53                                     |
| Ripostiglio piano terra | superficie                                  | 26,53                        | 100 %  | 26,53                                      |
| Ripostiglio esterno     | superficie                                  | 6,46                         | 25 %   | 1,62                                       |
| Balcone                 | Superficie                                  | 4,66                         | 30 %   | 1,40                                       |
| Porticato               | superficie                                  | 10,53                        | 30 %   | 3,16                                       |
| Terreno                 | Superficie Sedime abitazione                | 118,53                       | 10 %   | 11,85                                      |
| Terreno                 | Superficie netta perfinenziale meno portico | 465,94                       | 2 %    | 9,32                                       |
| Terreno                 | Quota proprietà strada                      | 42,70                        | 2 %    | 0,85                                       |
| <b>TOTALE</b>           |   |                              |        | <b>173,26</b><br><b>Arrotondata 173,00</b> |

\*\*\*\*\*

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, 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 – 23 settembre 2020 – Camera di Commercio
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2020

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, 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**

Stima sintetica comparativa parametrica

ABITAZIONE

| <b>Destinazione</b> | <b>Superficie Commerciale lorda circa</b> | <b>Valore Unitario</b> | <b>Valore Complessivo</b> |
|---------------------|---|------------------------|---------------------------|
| Residenziale        | 173,00                                    | € 1.320,00             | € 228.360,00              |
| <b>TOTALE</b>       | <b>173,00</b>                             | <b>€ 1.320,00</b>      | <b>€ 228.360,00</b>       |

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 228.360,00

Valore corpo

€ 228.360,00

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:

- € 11.418,00

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

- € 10.350,00

Pendenze comunali per gli anni 2020-2021, per acquedotto, Tari/Tares/Tarsu/Tia

€ 485,00

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati o in corso.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto  
in cui si trova: € 206.707,00  
**Arrot. € 206.707,00**

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 206.700,00**

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

Con osservanza

Lavena Ponte Tresa, 03/09/2021

l'Esperto nominato

**Arch. Fiorenzo Pedroletti**

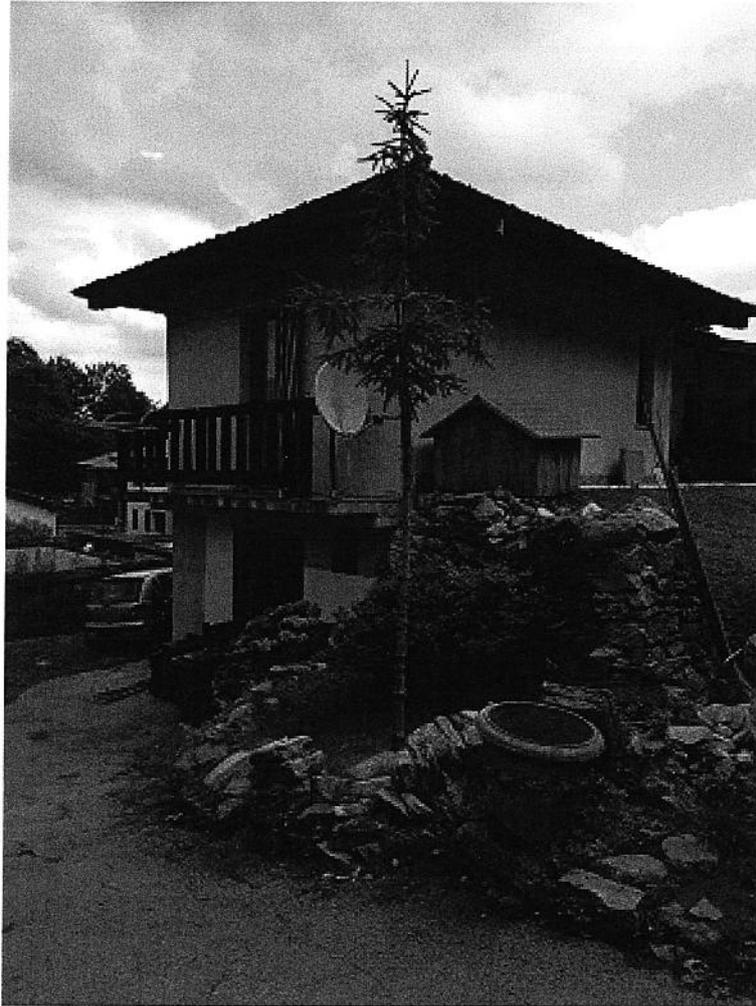
Il presente elaborato peritale, costituito da n. 25 pagine, è stato redatto nel rispetto delle prescrizioni del D.P.C.M. del 08 marzo 2020 ed è trasmesso alle parti.

Si allegano i seguenti documenti:

- 1) Visura storica sub. 501
- 2) Scheda sub. 501
- 3) Atto Notaio Giani Marco 2008
- 4) Atto Notaio Pinto Vito 2000
- 5) Nota trascrizione atto di acquisto 21-09-2000
- 6) Nota trascrizione scrittura privata 15-12-2008
- 7) Nota trascrizione mutuo 15-12-2008
- 8) Nota di trascrizione atto giudiziario 18-02-2021
- 9) Autorizzazioni e concessioni edilizie
- 10) Richiesta di accesso agli atti
- 11) Richiesta situazione debitoria
- 12) Situazione debitoria
- 13) Copia perizia ex G.U. 47-2008
- 14) Scheda Controlli
- 15) Ricevuta spese
- 16) Importo spese
- 17) Ricevuta invio perizia esecutato
- 18) Ricevuta invio perizia parte creditrice
- 19) Ricevuta invio perizia Custode
- 20) Parcella



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VISTA GENERALE DELL'EDIFICIO





PARTICOLARE INGRESSO CON PORTICATO



PROSPETTO LATO NORD



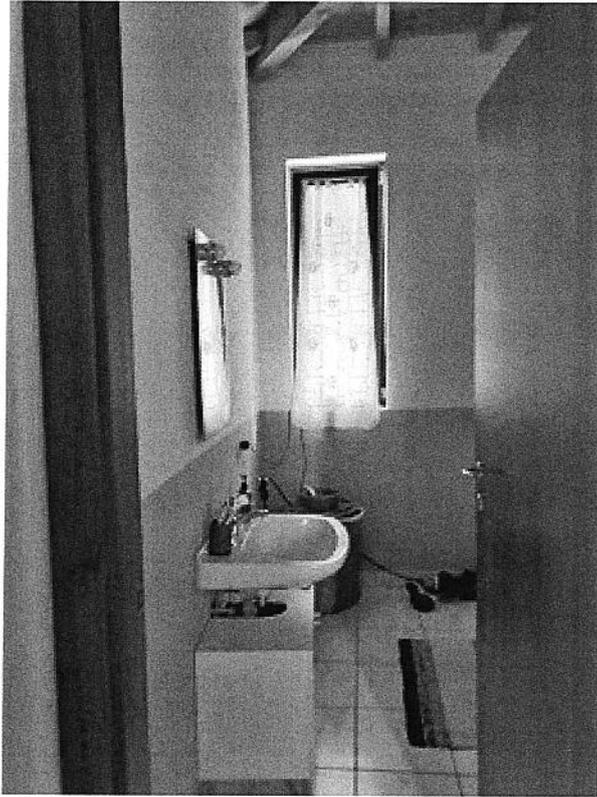


PROSPETTO LATO EST

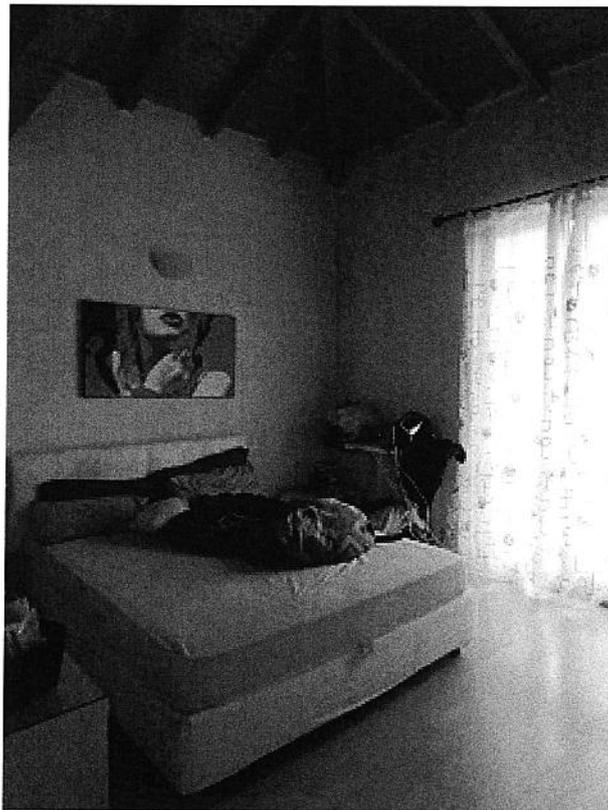


SOGGIORNO CON CUCINA PIANO TERRA



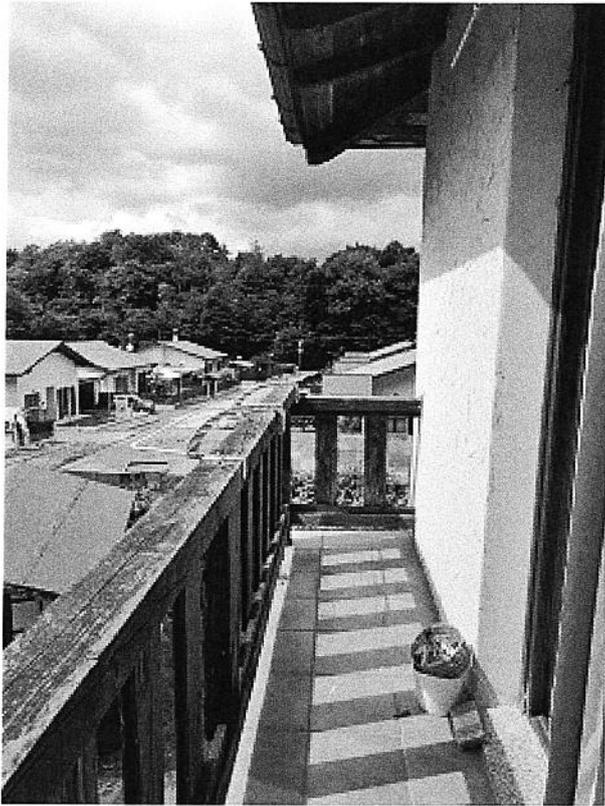


BAGNO PIANO TERA



CAMERA PIANO TERRA



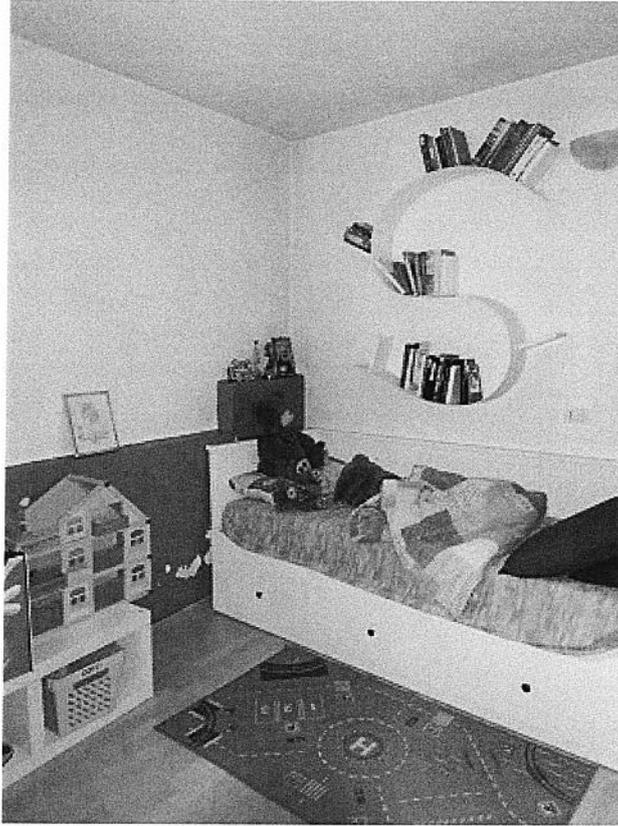


VISTA ESTERNA DA BALCONE

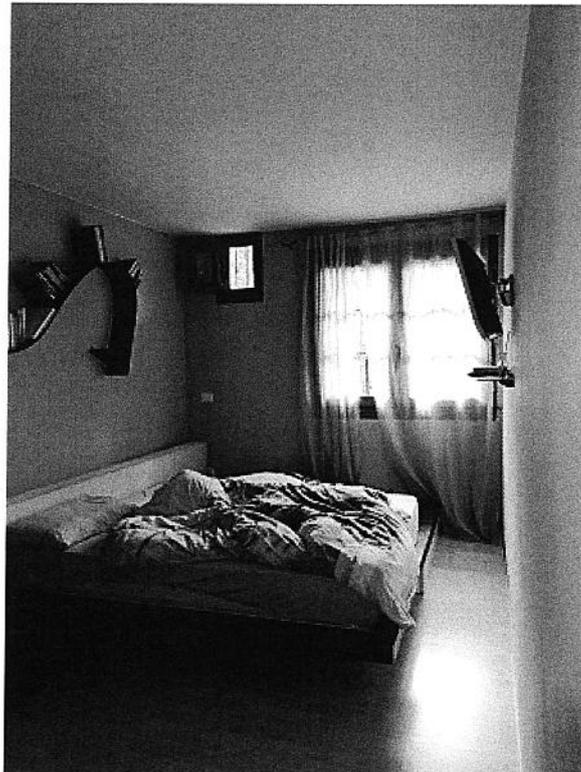


SALOTTO PIANO SEMINTERRATO



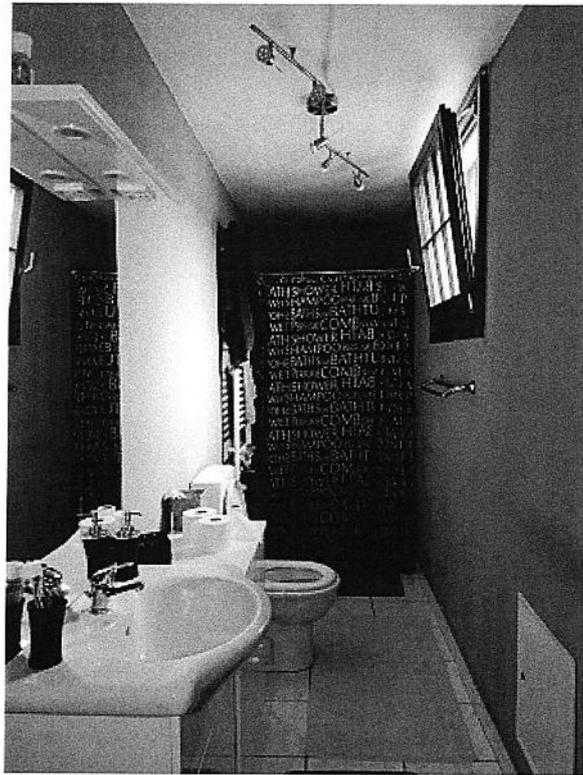


CAMERA PIANO SEMINTERRATO



CAMERA PIANO SEMINTERRATO





BAGNO PIANO SEMINTERRATO

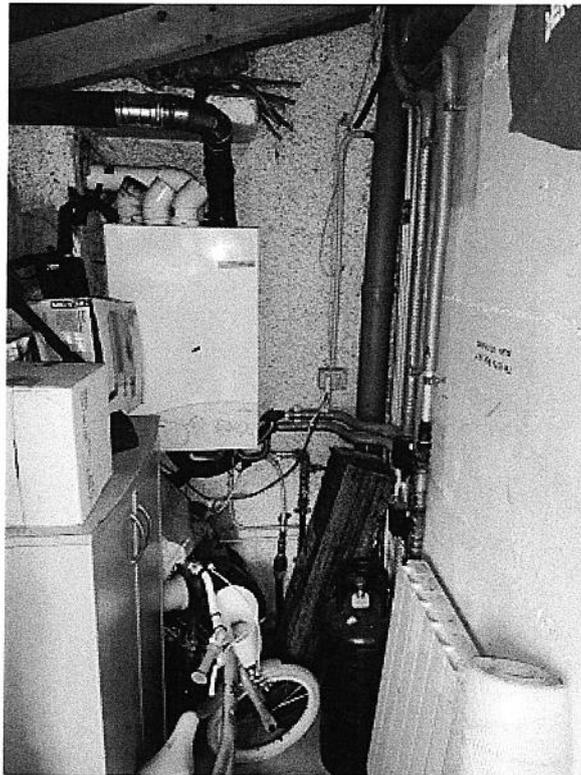


PARTICOLARE PIANO SEMINTERRATO





SERBATOIO GPL INTERRATO



ALLOGGIAMENTO CALDAIA

