

TRIBUNALE DI VARESE

G.E. DOTT.SSA FLAMINIA D'ANGELO

Procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. 150/2021**

Promossa da

LEVITICUS SPV SRL

MANDATARIA CREDITO FONDIARIO SPA

Contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Io sottoscritto Iemma geom. Giovanni, con studio in Germignaga (VA), Via IV Novembre n. 8/a, iscritto all'albo di geometri della Provincia di Varese al n. 2654 e all'albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Varese al n. 1493, ad espletamento dell'incarico conferitomi dal Giudice dott.ssa D'Angelo Flaminia nell'udienza del giorno 02/09/2021, notificatomi in data 20/12/2021 a mezzo PEC e accettazione del 07/01/2022, eseguite le necessarie ricerche nei pubblici uffici e visionato i beni immobili oggetto di esecuzione, rispondo come segue a tutte le domande formulate nel quesito.

(Il Carattere maiuscolo e neretto riporta il testo integrale delle domande e di seguito le inerenti risposte)

- A) PROVVEDERE A DARE COMUNICAZIONE, ANCHE VIA EMAIL, AL CUSTODE DELL'INCARICO RICEVUTO ED ALLA TRASMISSIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE STAGGITO; IL CUSTODE, RICEVUTA LA COMUNICAZIONE E IN ACCORDO CON L'ESPERTO PERITO ESTIMATORE NOMINATO, PROVVEDERÀ A DARE COMUNICAZIONE SCRITTA (A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO OVVERO A MEZZO DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA) AL/I DEBITORE/I ESECUTATO/I, AGLI EVENTUALI COMPROPRIETARI DELL'IMMOBILE PIGNORATO, AL CREDITORE PROCEDENTE E AI CREDITORI INTERVENUTI DELL'INTERVENUTA NOMINA DELL'ESPERTO E DEL CUSTODE, DELLE FINALITÀ DEGLI INCARICHI RICEVUTI, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI (CHE DOVRANNO COMINCIARE ENTRO 60 GIORNI DA OGGI);**

In data 07 Gennaio 2022 ho depositato nel fascicolo elettronico della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Varese il giuramento di rito.

Ho contattato l'IVG al fine di concordare la data e l'ora dell'inizio delle operazioni peritali ed ho inviato le schede catastali e le indicazioni necessarie all'ubicazione dell'immobile.

Alle ore 09,30 del 07/03/2022, accompagnato dall'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese, mi sono recato presso l'immobile in Tradate Via Giacomo Bianchi n.35 B/C.

Abbiamo effettuato l'accesso agli immobili pignorati accompagnati dall' dell'esecutato.



Terminate le operazioni di sopralluogo con, rilevamento fotografico e misurazioni di controllo, assieme all'incaricato dell'IVG viene redatto il verbale di sopralluogo.

B) ESAMINARE - PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ SALVO QUANTO INDICATO NELLA LETTERA A) - L'ATTO DI PIGNORAMENTO E LA DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE (O LA RELAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA) VERIFICANDO, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO:

a. LA COMPLETEZZA/IDONEITÀ DEI DOCUMENTI IN ATTI;

In data 07/01/2022 lo scrivente ha visionato il fascicolo elettronico della procedura, visionando ed acquisendo la documentazione per la sua verifica. La documentazione agli atti contiene:

- 1) atto di pignoramento immobiliare;
- 2) nota di trascrizione del pignoramento;
- 3) relazione notarile

Pertanto, la documentazione risulta completa come all'articolo 567 secondo comma Codice di procedura civile.

b. LA CORRETTA ED ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA ESPROPRIAZIONE IN RELAZIONE AI DATI CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI;

c. I DATI CATASTALI EFFETTIVAMENTE RISULTANTI E LA CORRISPONDENZA/NON CORRISPONDENZA DELLE CERTIFICAZIONI CATASTALI AI DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E LE EVENTUALI REGOLARIZZAZIONI OCCORRENTI;

Dai controlli presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio, ho constatato l'esatta individuazione, negli Atti, del bene oggetto della procedura e la corrispondenza dei dati identificativi riportati nell'Atto di Pignoramento e alle certificazioni Catastali.

Pertanto, si conferma:

1- unità immobiliare censita al N.C.E.U. di Tradate Sez. TR come segue:

foglio 16, particella 1442, sub. 502 e 3740 sub 504, categoria A/4, cl. 5, consistenza 4.5 vani., sup. cat. 81 mq., rendita cat. € 209,17, sito in Tradate (VA), alla Via Giacomo Bianchi n. 35/b, piano t-1;

2- unità immobiliare censita al N.C.E.U. di Tradate Sez. TR come segue:

foglio 16, particella 1442, sub. 501, categoria A/4, cl. 5, consistenza 3.5 vani., sup. cat. 71 mq., rendita cat. € 162,68, sito in Tradate (VA), alla Via Giacomo Bianchi n. 35/c, piano T;

Precedentemente identificato al foglio 22, particella 1442 graffato al 3740, sub. 502.

3- unità immobiliare censita al N.C.E.U. di Tradate Sez. TR come segue:



foglio 16, particella 1439, categoria C/6, cl. 8, consistenza 20 mq., sup. totale cat. 28 mq., rendita cat. € 162,68, sito in Tradate (VA), alla Via Giacomo Bianchi snc, piano T;

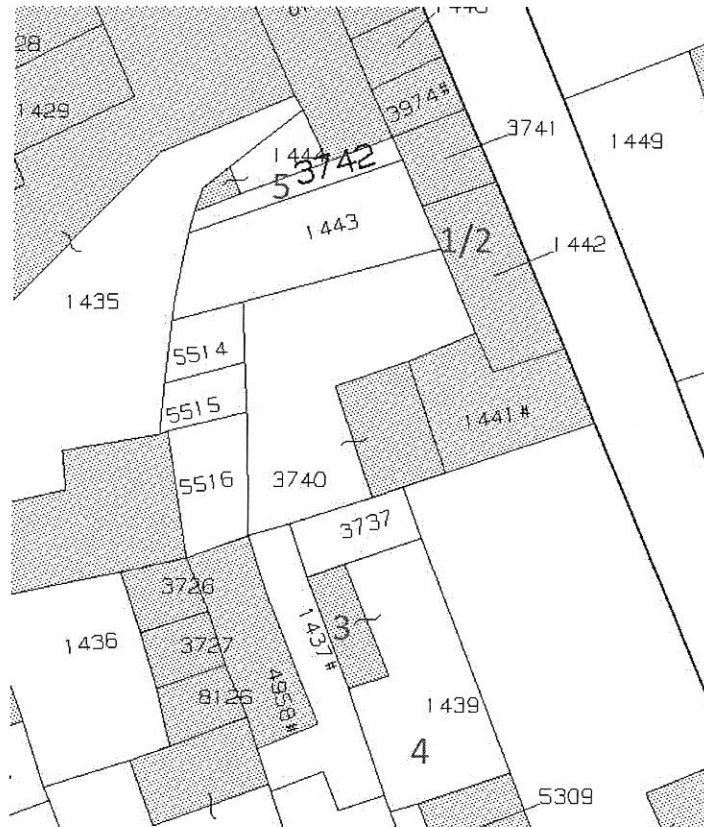
4- unità immobiliare censita al N.C.T. di Tradate Sez. TR come segue:

foglio 9, particella 1439, ENTE URBANO sup. totale cat. 150 mq., rendita cat. € 162,68, sito in Tradate (VA), alla Via Giacomo Bianchi snc, piano T;

5- unità immobiliare censita al N.C.T. di Tradate Sez. TR come segue:

foglio 9, particella 3742, FABB. RURALE sup. totale cat. 35 mq., , sito in Tradate (VA), alla Via Giacomo Bianchi snc, piano T;

SCHEMA IDENTIFICATIVO IMMOBILI



d. LE NOTE DI TRASCRIZIONE E I TITOLI DI TRASFERIMENTO (IN PARTICOLARE L'ATTO DI PROVENIENZA) CON SPECIFICO RIFERIMENTO AD EVENTUALI SERVITÙ O ALTRI VINCOLI TRASCRITTI (AD ESEMPIO, REGOLAMENTO CONDOMINIALE CONTRATTUALE) O AD EVENTUALI ISCRIZIONI IPOTECARIE SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO;



si confermano le trascrizioni ed iscrizioni riportate nella relazione notarile redatta dal Dott. Elio Bergamo Notaio in Roma dal quale risulta:

Che in base alle risultanze dei registri di quest'Ufficio, nel periodo e per i soggetti e immobili richiesti risulta:

1- nn.02654/12216 del 04.06.2008

– IPOTECA VOLONTARIA –

a garanzia di mutuo del 29.05.2008 a rogito del Dott. Boga Renato, Notaio in Tradate (VA), Rep. 11628/7948, per la complessiva somma di € 179.940,00 cui € 119.960,00 capitale da restituire in 30 anni

a favore BANCA POPOLARE DI BERGAMO Spa– Bergamo (BG)
C.F.03034840169 (domicilio eletto Via Vittorio Veneto n.2)

contro

[REDACTED] (in regime di
separazione legale dei beni)

[REDACTED]
[REDACTED] beni) Grava su immobili come descritti nella presente
relazione per la quota pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà.

2- n.03617/22270

Annotamento del 03.12.2009 Surrogazione:

CREDITO BERGAMASCO Spa – Bergamo CF.00218400166 (domicilio non eletto)

3- nn.12773/17909 del 17.08.2021

– VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE –

notificato il 26.06.2021 Ufficiale Giudiziario Unep Tribunale di Varese, Rep.1146
a favore LEVITICUS Spv Srl – Roma CF.14978561000 contro

[REDACTED] e
[REDACTED]

Grava su immobili come descritti nella presente relazione per la quota pari ad 1/2 ciascuno
della piena proprietà.

e. LA SUSSISTENZA DI DIRITTI DI COMPROPRIETÀ (SPECIFICANDO IL BENE È IN COMUNIONE LEGALE TRA I CONIUGI O IN COMUNIONE ORDINARIA) O DI ALTRI DIRITTI REALI PARZIARI; QUALORA RISULTI PIGNORATA LA SOLA QUOTA DI ½ DI UN IMMOBILE IN COMUNIONE LEGALE DEI BENI, IL PERITO ESTIMATORE PROVVEDERÀ A TRASMETTERE IMMEDIATAMENTE UNA RELAZIONE INFORMATIVA AL GIUDICE, ASTENENDOSI DAL COMPLETARE LE OPERAZIONI PERITALI FINO A NUOVA DISPOSIZIONE DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE;

dalle verifiche non risultano altri diritti di comproprietà e/o
comunioni o altri diritti reali parziari a favore di soggetti diversi da
quelle destinatarie del Pignoramento.

f. LA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO: - INDICANDO TUTTI I PASSAGGI DI PROPRIETÀ RELATIVI AI BENI PIGNORATI INTERVENUTI TRA LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E, A RITROSO, IL PRIMO TITOLO DI



PROVENIENZA ANTERIORE AL VENTENNIO CHE PRECEDE LA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO, SEGNALANDO ANCHE TUTTI I FRAZIONAMENTI E LE VARIAZIONI CATASTALI VIA VIA ESEGUITI, SPECIFICANDO, ALTRESÌ, ESATTAMENTE SU QUALE EX-PARTICELLA DI TERRENO INSISTONO I MANUFATTI SUBASTATI; - SEGNALANDO AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE E AI CREDITORI PROCEDENTE E INTERVENUTI SENZA INDUGIO, NELL'IPOTESI IN CUI UN TRASFERIMENTO SIA AVVENUTO PER CAUSA DI MORTE, L'EVENTUALE MANCANZA DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE ESPRESSA O TACITA DI EREDITÀ, NON ESSENDO A TAL FINE SUFFICIENTE LA TRASCRIZIONE DEL SOLO CERTIFICATO SUCCESSORIO DA PARTE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE; PER IL CASO IN CUI DAI REGISTRI IMMOBILIARI NON RISULTI L'ACCETTAZIONE TACITA O ESPRESSA DELL'EREDITÀ IN FAVORE DEL DEBITORE, IL PERITO ESTIMATORE INTERROMPERÀ SENZ'ALTRO LE OPERAZIONI DI STIMA, LIMITANDOSI A COMUNICARE LA CIRCOSTANZA AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, FINO A NUOVE ISTRUZIONI; PER IL CASO IN CUI SIA CARENTE LA TRASCRIZIONE DI UN'ACCETTAZIONE ESPRESSA O TACITA NEL CORSO DEL VENTENNIO E A FAVORE DI UNO DEI DANTI CAUSA DEL DEBITORE, IL PERITO ESTIMATORE SI LIMITERÀ A SEGNALARE LA CIRCOSTANZA AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, PROCEDENDO CON LE OPERAZIONI DI STIMA; IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE ORDINERÀ AI CREDITORI PROCEDENTI O INTERVENUTI TITOLATI DI CURARE LA TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ RISULTATA CARENTE ENTRO IL TERMINE DI GIORNI 30; LA PERIZIA DI STIMA SI CONSIDERERÀ COMPLETA SOLO ALLORQUANDO POTRÀ DARE ATTO DELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI; PER IL CASO DA ULTIMO INDICATO SI AUTORIZZA SIN DA ORA UNA PROROGA PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA DI GIORNI 30;

In Virtu' del Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 17 Agosto 2021 ai nn. 17909/12773, Esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato, si attesta quanto segue:

passaggi di proprietà

Ai Sig.ri [REDACTED] la quota pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà proviene per atto di compravendita del 27.02.2007 a rogito del Dott.Brighina Adolfo , Notaio in Varese (VA), Rep. 35036/15219 , trascritto il 22.03.2007 ai nn. 4144 rp. e 6731 rg. da potere di :

Al Sig. [REDACTED] la piena proprietà proviene per atto di compravendita del 10.02.1963 a rogito del Dott. Rodolfo Parigi, Notaio in Milano, Rep.45340/5653, trascritto l'11.03.1963 ai nn.1833 rp. e 2063 rg. da potere di:

[REDACTED]

Variazioni catastali

Gli immobili sopra enunciati risultano, oggi, così censiti:

NCEU di TRADATE (VA) :

-Sez.TR, fg.16 part.lla 1442 sub.501 (ex fg. 22 part.lla 1442 graffata con la part.lla 3740 sub.502) (Variazione del 09.11.2015 Inserimento in misura dei dati di superficie; Variazione nel classamento del 21.10.2013 protocollo n.VA0169297 in atti dal 21.10.2013 n.525.1/2013, Variazione del 17.12.2012 protocollo n. VA0292259 in atti dal 17.12.2012 Bonifica identificativo catastale;



Variazione del 18.10.2012 protocollo n.VA0248185 in atti dal 18.10.2012 divisione, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione n.88229.1/2012;

Variazione toponomastica del 16.02.2011 protocollo n. VA0131835 in atti dal 16.02.2011 richiesta dal Comune n.70030.1/2011; Unità afferenti edificate su aree di corte del 29.12.2006 protocollo n.VA0300759 in atti dal 29.12.2006 n.5245.1/2006), Via Bianchi Giacomo n. 35/C , piano terra, vani 3,5, Mq.71 (Totale escluse aree scoperte Mq.71), Ctg. A/4, Classe 5,Rendita € 162,68;

-Sez. TR, fg.16 part.lla 1442 sub.502 graffata con la part.lla 3740 sub. 504 (ex fg. 22 part.lla 1442 sub. 502 graffata con la part.lla 3740 sub. 504 e part.lla 1442 graffata part.lla 3740 sub.502 (Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione nel Classamento del 21.10.2013 protocollo n.VA0169297 in atti dal 21.10.2013 n.52518.1/2013;

Variazione del 17.12.2012 protocollo n.VA0292261 in atti dal 17.12.2012 Bonifica identificativo catastale n.103840.1/2012; Variazione del 18.10.2012 protocollo VA0248185 in

atti dal 18.10.2012 divisione, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione n.88229.1/2012; Variazione toponomastica del 16.02.2011 protocollo n.VA0131835 in atti dal 16.02.2011 richiesta dal Comune n.70030.1/2011; Unità afferenti edificate su aree di corte del 29.12.2006 protocollo n.VA0300759 in atti dal 29.12.2006 n.5245.1/2006),Via Bianchi Giacomo n. 35/C , piano terra e primo, vani 4,5, Mq.81 (Totale escluse aree scoperte Mq.78),

Ctg. A/4, Classe 5,Rendita € 209,17;

-Sez.TR, fg.16 part.lla 1439 (ex fg. 22 part.lla 1439),Via Bianchi Giacomo n. 35/C , piano terra, Mq.28 (Superficie catastale Mq. 20), Ctg. C/6, Classe 8,Rendita € 68,17;

NCT di TRADATE (VA) :

fg.9 part.lla 1439, Ente Urbano, Are 01,50;

fg.9 part.lla 3742, Area Rurale , Are 00,35 (Variazione d'ufficio del 19.10-2016 protocollo n.VA0122285 in atti dal 19.10.2016 n.2118.1/2016 corte unita alla part.lla 1442);

C) VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE:

a. LA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA;

b. LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STABILE;

c. I COSTI DELLE EVENTUALI SANATORIE;

d. EVENTUALI OBBLIGAZIONI DERIVANTI DA CONVENZIONI URBANISTICHE NON ANCORA ADEMPIUTE (E GRAVANTI SUI PROPRIETARI ED AVENTI CAUSA);

e. EVENTUALMENTE, INDICI DI EDIFICABILITÀ, CESSIONI DI CUBATURE, VINCOLI TESI AD ESPROPRIAZIONE;

Da atto Notarile di compravendita risulta (come da dichiarazione parte venditrice) che l'immobile è stato realizzato in data anteriore al 01 settembre 1967.

a, b- Dall'accesso agli atti effettuato presso gli uffici comunali sulle unità risultano rilasciati i seguenti Titoli abilitativi:

Denuncia Inizio Attivita' (PE) depositata al Comune di Tradate in data 23/03/2007 numero 0113/07 e successive integrazioni, con Oggetto la realizzazione di Opere di Manutenzione Straordinaria di fatto (Ristrutturazione Edilizia);



Permesso di Costruire in Sanatoria n° 479/2011 del 18/11/2011;

Agibilità del 26 Settembre 2013 prot. N° 16696.

c- non sono necessarie sanatorie.

d- nulla al riguardo.

e- nulla al riguardo.

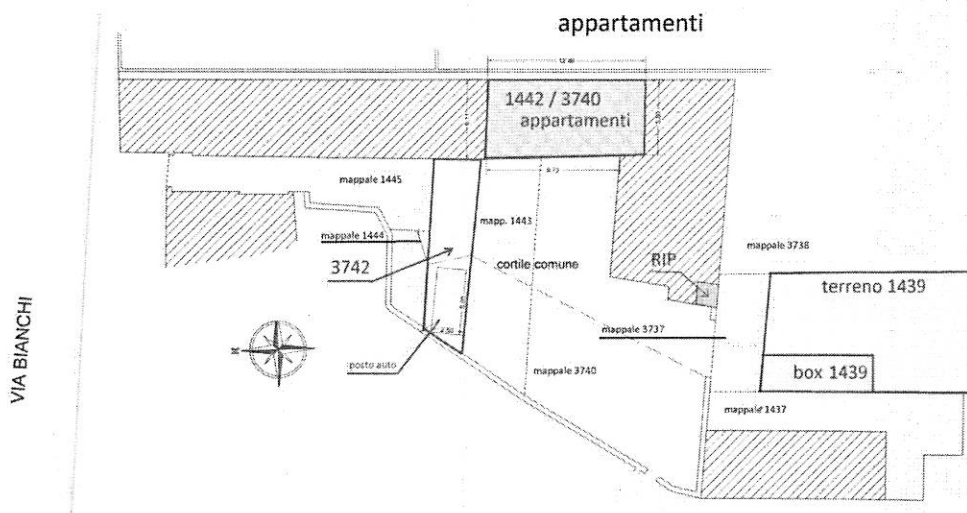
D) VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, ECC.

I fabbricati sono ubicati nel centro storico del Comune di Tradate.
Dalle verifiche effettuate non risultano vincoli.

E) FARE ACCESSO, CON L'ASSISTENZA DEL CUSTODE, ALL'IMMOBILE PIGNORATO PER
a. VERIFICARNE LA CONSISTENZA E L'ESATTA IDENTIFICAZIONE;
b. TRARRE GLI ELEMENTI NECESSARI PER LA DESCRIZIONE E PER SCATTARE FOTOGRAFIE;
c. ACCERTARE LO STATO DI CONSERVAZIONE;
d. VERIFICARE LA CORRISPONDENZA AI PROGETTI DEPOSITATI IN COMUNE E ALLA SCHEDA CATASTALE;
e. VERIFICARE LO STATO DI POSSESSO/GODIMENTO: IDENTIFICAZIONE DEI SOGGETTI OCCUPANTI (E COMPOSIZIONE DEL NUCLEO FAMILIARE) E I TITOLI CHE GIUSTIFICHINO LA PERMANENZA NELL'IMMOBILE;
f. FORNIRE AGLI ESECUTATI (O AGLI OCCUPANTI) LE INFORMAZIONI NECESSARIE SUL PROCESSO ESECUTIVO, AVVERTENDO I DEBITORI, CON L'ASSISTENZA DEL CUSTODE, CHE FINO AL GIORNO DELL'UDIENZA FISSATA A NORMA DELL'ART. 569 C.P.C. POTRANNO DEPOSITARE PRESSO LA CANCELLERIA DELLA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DEL TRIBUNALE ISTANZA DI CONVERSIONE A NORMA DELL'ART. 495 C.P.C., CONTESTUALMENTE VERSANDO SU UN LIBRETTO DI DEPOSITO GIUDIZIARIO O AL PORTATORE LA SOMMA PARI A 1/5 DEI CREDITI AZIONATI IN PRECETTO DAL CREDITORE PROCEDENTE E DEI CREDITORI EVENTUALMENTE INTERVENUTI E AVVISARE ALTRESÌ I DEBITORI ESECUTATI E GLI OCCUPANTI PRIVI DI TITOLO CHE, IN MANCANZA, ALL'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C. VERRÀ ORDINATA LA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Alle ore 09,15 del 07/03/2022, accompagnato dall'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese, mi sono recato presso l'immobile in Tradate Via Bianchi 35/b ed accompagnato dal Sig. [REDACTED] ho eseguito:

a- Ho verificato la consistenza e l'esatta identificazione dei beni.
Figura 1-



- b- È stato eseguito rilievo di controllo metrico e fotografico.
- c- Accertato stato di conservazione.
- d- Verificata la rispondenza alle planimetrie catastali.
- e- L'immobile di cui al mappale 1442 sub 502 graffato 3740 sub 504 e 1442 sub 501 risultano occupati dagli esecutati con familiari e parenti.
- f- Sono state fornite dal custode le informazioni necessarie sul processo esecutivo.
Operazioni chiuse alle ore 11,00.

F) ACCERTARE, CON CONTROLLO PRESSO L'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE:

a. L'AMMONTARE MEDIO DELLE SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE;

b. L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NELL'ANNO IN CORSO E NELL'ANNO SOLARE PRECEDENTE (ELEMENTI RILEVANTI SULLA STIMA EX ART. 63 DISP.ATT. C.C. CHE ANDRANNO DECURTATE DAL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE);

Le unità immobiliari non fanno parte di condominio costituito.

G) VERIFICARE, CON CONTROLLO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE LA REGISTRAZIONE DEL TITOLO DEI TERZI OCCUPANTI (E, SE DEL CASO, ACQUISIRNE UNA COPIA)

Nulla al riguardo

H) VERIFICARE PRESSO LA CANCELLERIA (CIVILE) DEL TRIBUNALE:

a. L'ATTUALE PENDENZA DELLE CAUSE RELATIVE A DOMANDE TRASCRITTE (SE RISULTANTI DAI RR.II.);

b. LA DATA DI EMISSIONE E IL CONTENUTO DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE SEPARATO O ALL'EX-CONIUGE DELL'ESECUTATO/A CHE OCCUPA L'IMMOBILE (E ACQUISIRNE COPIA)

non sono state rilevate cause pendenti.

I) PREDISPORRE LA RELAZIONE DI STIMA CON IL SEGUENTE CONTENUTO E, IN CASO DI PLURALITÀ DI IMMOBILI PRIVI DI UN OGGETTIVO RAPPORTO PERTINENZIALE (AD ES. ABITAZIONE E BOX, ABITAZIONE E CANTINA, ABITAZIONE E GIARDINO ETC.), PREDISPORRE PER CIASCUN LOTTO UNA SINGOLA RELAZIONE IDENTIFICATA CON NUMERI PROGRESSIVI (LOTTO 1, 2 ETC), PRECISANDO IN CIASCUNA DI TALI RELAZIONI LE INFORMAZIONI E I DATI INDICATI NEI PUNTI SEGUENTI

Considerati, lo stato di grave degrado, della necessaria ristrutturazione adeguata con interventi che interessano parti strutturalmente comuni alle unità immobiliari abitative (solaio interpiano, solaio sottotetto, tetto di copertura, facciate, etc), e della necessità di avere spazi esterni esclusivi, si ritiene di procedere con la predisposizione di unica relazione di stima in unico fascicolo e precisamente:

- lotto 001- Corpo 001 –
NCEU Sez. TR foglio 16 mappale 1442 sub 501 (APPARTAMENTO PT);

- lotto 001- Corpo 002 –
NCEU Sez. TR foglio 16 mappale 1442 sub 501/3740 sub 504 (APPARTAMENTO PT-P1);



- lotto 001- Corpo 003 –
NCEU Sez. TR foglio 16 mappale 1439 (BOX);

- lotto 001- Corpo 003 –
NCT Sez. TR foglio 9 mappale 1439 (ENTE URBANO) di fatto area di
corte destinata a posto auto scoperto;

- lotto 001- Corpo 004 –
NCT Sez. TR foglio 9 mappale 3742 (FABBRICATO RURALE) di fatto
area di corte destinata a posto auto scoperto;

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliari a destinazione residenziale in Fabbricato di
corte situato nella zona semi centrale del Comune di Tradate e consistenti in:

- Corpo 1- Appartamento al Piano Terra;
- Corpo 2- Appartamento al Piano Terra e Primo;
- Corpo 3- Box al Piano Terra con area pertinenziale;
- Corpo 4- area esterna in corte;



Identificativo Corpo: 1

Abitazione di tipo popolare [A/4] sita in Via Giacomo Bianchi 35/c- Tradate. -21049

Unità immobiliare posta al piano Terra di Fabbricato residenziale di corte in aderenza su due lati ed articolato su due piani. Con accesso dalla corte comune, riscaldamento autonomo a gas metano.

Composta da:

- ingresso da corte, soggiorno con angolo cottura, , due camere da letto con accesso dal soggiorno e un bagno.

Identificativo Corpo: 2

Abitazione di tipo popolare [A/4] sita in Via Giacomo Bianchi 35/b-Tradate. -21049

Unità immobiliare posta al piano Terra e primo di Fabbricato residenziale di corte in aderenza su due lati ed articolato su due piani. Con accesso dalla corte comune, riscaldamento autonomo a gas metano.

Composta da:

IL PIANO TERRA

- Ingresso da corte comune e Scala di accesso al piano primo, ripostiglio.

IL PIANO PRIMO

- Tre disimpegni, due camere da letto, una wc, una cucina, un balcone su corte.

Identificativo Corpo: 3

Box auto [C/6] e area di pertinenza sita in Via Giacomo Bianchi - Tradate. -21049

Unità immobiliare posta al piano Terra con accesso da corte comune e dalla particella 3737 e area pertinenziale recintata.

Composta da:

IL PIANO TERRA

- Unico locale e area esterna.

Identificativo Corpo: 4

Area esterna in corte con accesso da Via Giacomo Bianchi - Tradate. - 21049

Area esterna indicata come posto auto nel progetto di ristrutturazione e divisione PE 113/07 di superficie catastale pari a 35 mq.

- ingresso. Le modifiche apportate, di modesta entità sono facilmente removibili ripristinando lo stato originario.



- **Quota e tipologia del diritto:**

_____ per la quota pari ad 1/2 della piena proprietà (in regime di separazione legale dei beni)

_____ per la quota pari ad 1/2 della piena proprietà (in regime di separazione legale dei beni)

beni acquistati con Istrumento notarile di atto Pubblico di compravendita del 27/02/2007.

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di LEVICTUS Spv srl con Sede in Roma.

Identificati in Catasto Fabbricati e terreni come segue:

infestazione:

_____ per la quota pari ad 1/2 della piena proprietà (in regime di separazione legale dei beni)

_____ per la quota pari ad 1/2 della piena proprietà (in regime di separazione legale dei beni)

Descrizione:

Comune di TRADATE

Corpo 001 - Abitazione di tipo Popolare:

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di TRADATE (L319A) (VA)

Foglio 9 Particella 1442

Classamento:

Rendita: **Euro 162,68**

Categoria A/4_a), Classe 5, Consistenza 3,5 vani

Sez. Urb. TR Foglio 16 Particella 1442 Subalterno 501

Indirizzo: VIA BIANCHI GIACOMO n. 35/C Piano T

Dati di superficie: Totale: 71 m² Totale escluse aree scoperte b): 71 m²

Comune di TRADATE

Corpo 002 - Abitazione di tipo Popolare:

Comune di TRADATE (L319) (VA)

Sez. Urb. TR Foglio 16 Particella 1442 Subalterno

502

Sez. Urb. TR Foglio 16 Particella 3740 Subalterno

504

Classamento:

Rendita: **Euro 209,17**

Categoria A/4_a), Classe 5, Consistenza 4,5 vani

Indirizzo: VIA BIANCHI GIACOMO n. 35/B Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 81 m² Totale escluse aree scoperte b): 78 m²

Comune di TRADATE

Corpo 003 - Box Auto e area di pertinenza:

Comune di TRADATE (L319) (VA)

Sez. Urb. TR Foglio 16 Particella 1439

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di TRADATE (L319A) (VA)

Foglio 9 Particella 1439

Classamento:



Rendita: Euro 68,17
Categoria C/6a), Classe 8, Consistenza 20 m²
Sez. Urb. TR Foglio 16 Particella 1439
Indirizzo: VIA BIANCHI GIACOMO n. SNC Piano T
Dati di superficie: Totale: 28 m²

Comune di TRADATE

Corpo 004- area esterna:

Comune di TRADATE (L319A) (VA) Sezione TRADATE
Foglio 9 Particella 3742
Classamento:
Particella con qualità: AREA RURALE
Superficie: 35 m²

Dati derivanti dalle seguenti Variazioni catastali

NCEU di TRADATE (VA) :

-Sez.TR, fg.16 part.lla 1442 sub.501 (ex fg. 22 part.lla 1442 graffata con la part.lla 3740 sub.502) (Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione nel classamento del 21.10.2013 protocollo n.VA0169297 in atti dal 21.10.2013 n.525.1/2013,

Variazione del 17.12.2012 protocollo n. VA0292259 in atti dal 17.12.2012 Bonifica identificativo catastale;

Variazione del 18.10.2012 protocollo n.VA0248185 in atti dal 18.10.2012 divisione, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione n.88229.1/2012;

Variazione toponomastica del 16.02.2011 protocollo n. VA0131835 in atti dal 16.02.2011 richiesta dal Comune n.70030.1/2011; Unità afferenti edificate su aree di corte del 29.12.2006 protocollo n.VA0300759 in atti dal 29.12.2006 n.5245.1/2006), Via Bianchi Giacomo n. 35/C , piano terra, vani 3,5, Mq.71 (Totale escluse aree scoperte Mq.71), Ctg. A/4, Classe 5,Rendita € 162,68;

-Sez. TR, fg.16 part.lla 1442 sub.502 graffata con la part.lla 3740 sub. 504 (ex fg. 22 part.lla 1442 sub. 502 graffata con la part.lla 3740 sub. 504 e part.lla 1442 graffata part.lla 3740 sub.502 (Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione nel Classamento del 21.10.2013 protocollo n.VA0169297 in atti dal 21.10.2013 n.52518.1/2013;

Variazione del 17.12.2012 protocollo n.VA0292261 in atti dal 17.12.2012 Bonifica identificativo catastale n.103840.1/2012; Variazione del 18.10.2012 protocollo VA0248185 in

atti dal 18.10.2012 divisione, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione n.88229.1/2012; Variazione toponomastica del

16.02.2011 protocollo n.VA0131835 in atti dal 16.02.2011 richiesta dal Comune n.70030.1/2011; Unità afferenti edificate su aree di corte del 29.12.2006 protocollo n.VA0300759 in atti dal 29.12.2006 n.5245.1/2006),Via Bianchi Giacomo n. 35/C , piano terra e primo, vani 4,5, Mq.81 (Totale escluse aree scoperte Mq.78),

Ctg. A/4, Classe 5,Rendita € 209,17;

-Sez.TR, fg.16 part.lla 1439 (ex fg. 22 part.lla 1439),Via Bianchi Giacomo n. 35/C , piano terra, Mq.28 (Superficie catastale Mq. 20), Ctg. C/6, Classe 8,Rendita € 68,17;

NCT di TRADATE (VA) :



fg.9 part.lla 1439, Ente Urbano, Are 01,50;
fg.9 part.lla 3742, Area Rurale, Are 00,35 (Variazione d'ufficio del 19.10-
.2016 protocollo n.VA0122285 in atti dal 19.10.2016 n.2118.1/2016 corte
unita alla part.lla 1442);

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Descrizione Comune di Tradate

Cittadina collinare, di assetto medievale ma di antichissime origini, cui è stato riconosciuto il titolo di Città con Decreto del Presidente della Repubblica; mostra un quadro economico davvero fiorente, grazie alla presenza di attività agricole, commerciali e industriali. La comunità dei tradatesi presenta un indice di vecchiaia di poco più alto della media e risiede quasi interamente nel capoluogo comunale ma fa registrare la presenza di alcuni nuclei familiari anche nella vicina località di San Bernardo. Il territorio comunale appare decisamente movimentato, con notevoli variazioni altimetriche che danno l'idea di un tipico paesaggio di collina. Il capoluogo comunale ha assunto l'aspetto di una ridente e vivace cittadina dalla nuova impronta industriale, con tracce evidenti di espansione edilizia.

Caratteristiche zona:

Gli immobili sono ubicati in contesto di corte in zona semicentrale, a pochi passi dal caratteristico e animato centro storico in cui sono presenti numerose attività commerciali, uffici pubblici e linee di trasporto pubblico.

La via Giacomo Bianchi è un'arteria secondaria che collega la Strada Provinciale 233 e la zona artigianale ed agricola.

La Provinciale 233 ex SS 233 anche chiamata "Varesina" è un'arteria importante e di forte passaggio in quanto collega il capoluogo di provincia, Varese con Milano, attraversando numerosi centri cittadini.

Le unità immobiliari in oggetto, per le loro caratteristiche, dimensionali, costruttive, di contesto, di ubicazione urbana, di stato conservativo e di finitura costruttiva, risulta, a giudizio dello scrivente, confermate da ricerche di mercato, di scarso interesse nel Mercato delle compravendite immobiliari.

Area urbanistica:

A traffico locale con alta possibilità di parcheggio.

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

Principali collegamenti pubblici:

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico, con linee di autobus e treni.

Servizi offerti dalla zona:

Fitta la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, locali alla moda, presenza di scuole e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:

Corpo 001- 002- 003-004

Dall'accesso effettuato alle ore 09,15 del 07/03/2022, accompagnato dall'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese, presso l'immobile in Tradate Via Bianchi è emerso che gli



immobili sono occupati dagli esecutati con loro familiari e parenti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, in atti, implementate dalla ricerca, presso gli uffici catastali e della Conservatoria, dei primi titoli di provenienza antecedenti il ventennio in capo, 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:*

A tutto il 26/03/2022 risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto riportate:

Ipoteca Volontaria –derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta presso la Conservatoria di Varese il 04.06.2008 ai n.ri 02654/12216 Atto Notarile pubblico per Notaio Dott. Boga Renato, Notaio in Tradate (VA), del 29/05/2008, rep. 11628/7948, per €uro 179.940,00 cui € 119.960,00 capitale da restituire in 30 anni a favore BANCA POPOLARE DI BERGAMO Spa– Bergamo (BG) C.F.03034840169 (domicilio eletto Via Vittorio Veneto n.2)

contro [REDACTED] ; [REDACTED] ne di separazione legale dei beni) [REDACTED]

in regime di separazione legale dei beni)

Grava su immobili come descritti nella presente relazione per la quota pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà.

n.03617/22270 Annotamento del 03.12.2009 Surrogazione:

CREDITO BERGAMASCO Spa – Bergamo CF.00218400166 (domicilio non eletto)

4.2.2 *Pignoramenti:*

Verbale di Pignoramento-Trascritto presso la Conservatoria di Varese il 17.08.2021 ai n.ri 12773/17909 emesso dal Tribunale di Varese e notificato il 26.06.2021 Ufficiale Giudiziario Unep Tribunale di Varese, Rep.1146 a favore LEVITICUS Snv Srl – Roma CF.14978561000

contro [REDACTED]

[REDACTED]

Grava su immobili come descritti nella presente relazione per la quota pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

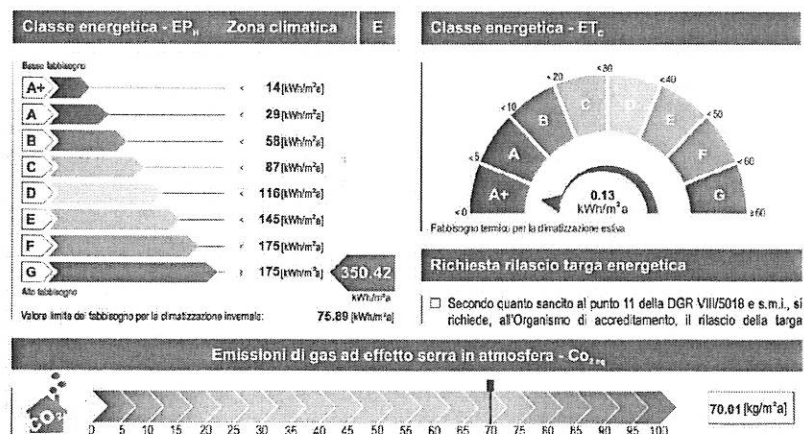
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: / nessuno

Attestazione Prestazione Energetica:

APE codice identificativo : 12127-000326/13:

Valida fino al 25/07/2023 che classifica l'unità in oggetto in Classe "G" con EPH pari a 350,42 kwh/mqa



Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

nulla

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementate dalla ricerca, del titolo di provenienza, mediante ricerche presso l'Agenzia del Territorio Varese e la conservatoria dei RR.II con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

La piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto sono pervenute agli esecutati Sig.ri [redacted] per la quota di ½ ciascuno per acquisto dai Sig. [redacted] il [redacted] (le), in virtù di atto di Compravendita del 27.02.2007 a rogito del Dott. Brighina Adolfo, Notaio in Varese (VA), Rep. 35036/15219, trascritto il 22.03.2007 ai nn. 4144 rp. e 6731 rg.;

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Sig. [redacted] la piena proprietà proviene per atto di compravendita del 10.02.1963 a rogito del Dott. Rodolfo Parigi, Notaio in Milano, Rep.45340/5653, trascritto l'11.03.1963 ai nn.1833 rp. e 2063 rg. Acquistato da: [redacted]

Continuità delle trascrizioni: SI



PRATICHE EDILIZIE:

Dall'accesso agli atti effettuato presso gli uffici comunali sulle unità risultano rilasciati i seguenti Titoli abilitativi:

Denuncia Inizio Attivita' (PE) depositata al Comune di Tradate in data 23/03/2007 numero 0113/07 e successive integrazioni, con Oggetto la realizzazione di Opere di Manutenzione Straordinaria di fatto (Ristrutturazione Edilizia);

Permesso di Costruire in Sanatoria n° 479/2011 del 18/11/2011;

Agibilità del 26 Settembre 2013 prot. N° 16696.

Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Corpo 1 – 2 - 3

Conformità urbanistica e catastale:

Corpo 1 e 2- Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto sono conformi alle pratiche depositate ed alle schede catastali.

Corpo 3 – non sono state reperite pratiche edilizie ma come dichiarato in atto l'immobile risulta conforme in quanto ante '67.



Descrizione:

Corpo 001

Unità immobiliare (appartamento) posta al piano Terra di Fabbricato contiguo su due livelli con accesso da corte comune e con riscaldamento autonomo.

Composta da:

ingresso non compartimentato, servizio igienico, soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno e giardino recintato di proprietà esclusiva.

Corpo 002

Unità immobiliare (appartamento) posta al piano Terra e primo di Fabbricato contiguo su due livelli con accesso da corte comune al piano terra e con riscaldamento autonomo.

Composta da:

ingresso vano scala di accesso, disimpegno, servizio igienico, disimpegno utilizzato come soggiorno, cucina, due camere, balcone verso corte, ripostiglio esterno al piano terra del fabbricato adiacente.

Corpo 003

Unità immobiliare (box) posta al piano Terra in corpo isolato su un livello con accesso da corte e passaggio comune senza impianti.

Composta da:

unico locale e copertura in lamiera.

Caratteristiche descrittive corpo 1 e 2

Internamente le unità immobiliari, dal sommario esame a semplice vista, si presentano in **PESSIMO** stato di conservazione e manutenzione.

Sono presenti abbondanti efflorescente da infiltrazioni e muffe.

Le finiture interne (vedasi doc fotografica) sono indescrivibili in quanto tutto (pavimenti, porte, serramenti, intonaci, rivestimenti, impianti, solai, tetto di copertura, etc.) necessita di pesante ristrutturazione e sostituzione.



Caratteristiche descrittive corpo 3

Fabbricato accessorio isolato su un piano con area pertinenziale in **PESSIMO** stato di conservazione e manutenzione.

Assenza di finiture, murature perimetrali in mattoni non intonacati, copertura in lamiera ondulata, porta in lamiera e finestre in materiali di recupero. (vedi doc. fotografica).



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione Corpo 001	Sup. lorda di pavimento	70,00	100%	70,00
Abitazione Corpo 002	Sup. lorda di pavimento	78,00	100%	78,00
balcone Corpo 002	Sup. lorda di pavimento	8,00	30%	2.40
ripostiglio Corpo 002	Sup. lorda di pavimento	1.50	40%	0.60
box Corpo 003	Sup. lorda di pavimento	24,00	30%	7.20
Area di proprietà Corpo 003	sup lorda	126,00	5%	6.30
Area di proprietà Corpo 004	sup lorda	35,00	5%	1.75
TOTALE				166.25 Arrotondata 166,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, 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 Marchirolo;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia –2021 –Borsino Camera di Commercio Varese
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2021

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:

I prezzi medi per immobili residenziali in buono stato ed abitabili va da ca 950,00 €/mq a 1750,00 €/mq.

Considerato lo stato degli immobili, tra cui: l'ubicazione, il pessimo stato manutentivo; la necessaria esecuzione di interventi edilizi ed impiantistici di ristrutturazione ed adeguamento. Si ritiene di apportare una riduzione rispetto ai valori medi pari al 50%. Per cui si ritiene di attribuire un valore unitario ragguagliato pari a:

€. 1350,00 x 0.50 = 675,00 €/mq.



8.3 Valutazione: Lotto 001

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
LOTTO 1	166.00	€ 675,00	€ 112.050,00
TOTALE			€ 112.050,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 112.050,00
Valore corpo	€ 112.050,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 112.050,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 112.050,00

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:

- € 5.602,50

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 106.447,50

Arrof. € 106.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

106.000,00

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
Germignaga, 11/08/2022

l'Esperto nominato
lemma Giovanni
geometra



IEMMA GEOM. GIOVANNI

21010- GERMIGNAGA (VA) Via IV Novembre 8/A- Tel. 0332-511815 Fax. 0332-511815
E-mail: studio.iemma@libero.it Pec. giovanni.iemma@geopec.it

TRIBUNALE DI VARESE

SEZIONE ESECUZIONI CIVILI
G.E. DOTT.SSA FLAMINIA D'ANGELO

Procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. 150/2021**

Promossa da

LEVITICUS SPV SRL

MANDATARIA CREDITO FONDIARIO SPA

Contro

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Abitazione in Tradate Via Bianchi 35/b/c

Esperto alla stima: IEMMA GEOM. GIOVANNI
Email: STUDIO.IEMMA@LIBERO.IT
Pec: GIOVANNI.IEMMAE@PEC.IT

INDICE SINTETICO



1. **Dati Catastali**
Bene: Via Giacomo Bianchi 35/b/c – Tradate- 21049
Lotto: 001
Corpo: 1- 2-3-4
Categoria: A- Abitazione di tipo popolare [A4]
Dati Catastali:
corpo 1 – NCEU Sez. Tr -foglio 16, particella 1442 sub 501
corpo 2 – NCEU Sez. Tr -foglio 16, particella 1442 sub 502 graffiato
alla particella 3740 sub. 504
corpo 3-4 – NCEU Sez. Tr -foglio 16, particella 1439
corpo 5 – NCT Sez. Tr -foglio 9, particella 3742

2. **Possesso**
Bene: Via Giacomo Bianchi 35/b/c – Tradate- 21049
Lotto: 001
Corpo: 1-2-3-4
Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dall' esecutato familiari.

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**
Bene: Via Giacomo Bianchi 35/b/c – Tradate- 21049
Lotto: 001
Corpo: 1-2-3-4
Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: SI

4. **Creditori Iscritti**
Bene: Via Giacomo Bianchi 35/b/c – Tradate- 21049
Lotto: 001
Corpo: 1-2-3-4
Creditore Procedente: **LEVITICUS SPV SRL**
Creditori Iscritti:

5. **Comproprietari non esegutati**
Bene: Via Giacomo Bianchi 35/b/c – Tradate- 21049
Lotto: 001
Corpo: 1-2-3-4
Comproprietari non esegutati : Nessuno

6. **Misure Penali**
Bene: Via Giacomo Bianchi 35/b/c – Tradate- 21049
Lotto: 001
Corpo: 1-2-3-4
Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.



2

TRIBUNALE DI VARESE

G.E. DOTT.SSA FLAMINIA D'ANGELO

Procedura di espropriazione immobiliare **N.R.G. 183/2023**
unita alla procedura R.G. 150/2021

Promossa da

LEVITICUS SPV SRL

MANDATARIA CREDITO FONDIARIO SPA

Contro

* * * * *

INTEGRAZIONE DI RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO

Io sottoscritto Iemma geom. Giovanni, con studio in Germignaga (VA), Via IV Novembre n. 8/a, iscritto all'albo di geometri della Provincia di Varese al n. 2654 e all'albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Varese al n. 1493, ad espletamento dell'incarico conferitomi dal Giudice dott.ssa D'Angelo Flaminia nell'udienza del giorno 29/01/2024, con la quale si decideva la riunione della procedura esecutiva 183/2023 alla procedura 150/2021 e l'integrazione della Relazione di Consulenza Tecnica inerente la R.G. 150/2021 con la stima del bene immobile di cui alla 183/2023, eseguite le necessarie ricerche e visionato il fascicolo di cui alla 183/2023, rispondo come segue al quesito formulatomi:

(Il Carattere maiuscolo e neretto riporta il testo integrale delle domande e di seguito le inerenti risposte)

A) STIMARE L'ACCESSO ALL'IMMOBILE GIÀ PIGNORATO OVVERO A DEPOSITARE UNA RELAZIONE IN CUI SI ATTESTA CHE IL VALORE DI TALE AREA È GIÀ RICOMPRESA NEL VALORE DEFINITIVO DEL COMPENDIO GIÀ STIMATO;

Dopo vari e vani tentativi di accedere al fascicolo telematico, in accordo con la Cancelleria, mi sono recato in Tribunale per estrarre copia della documentazione che mi permettesse di comprendere a quale immobile si riferisse la procedura 183/2023.

Accertato ed individuato il bene, ho verificato la relazione di stima, di cui alla procedura 150/2021, constatando l'assenza dello stesso, pertanto di seguito procedo alla sua caratterizzazione e stima, adottando gli stessi parametri e valori della R.G. 150/2021.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA ESPROPRIAZIONE IN RELAZIONE AI DATI CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI:

Dai controlli presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio, ho constatato l'esatta individuazione, negli Atti, del bene oggetto della

IEMMA GEOM. GIOVANNI

21010- GERMIGNAGA (VA) Via IV Novembre 8/A- Tel. 0332-511815 Fax. 0332-511815

E-mail: studio.iemma @ libero.it

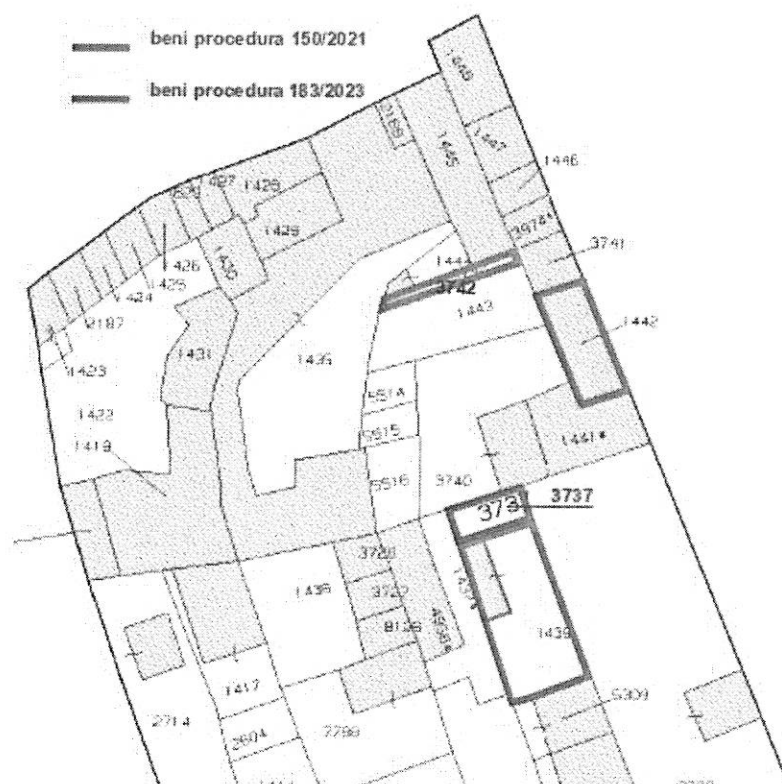
Pec. giovanni.iemma @ geopec.it



procedura e la corrispondenza dei dati identificativi riportati nell'Atto di Pignoramento e alle certificazioni Catastali.
Pertanto, si conferma:

- 1- unità immobiliare censita al N.C.T. di Tradate Sez. TR come segue:
foglio 9, particella 3737, prato arborato sup. cat. 35 mq.,
sito in Tradate (VA), alla Via Giacomo Bianchi snc, piano T;

SCHEMA IDENTIFICATIVO IMMOBILI



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI E PROVENIENZA

Si confermano le trascrizioni ed iscrizioni riportate nella relazione notarile redatta dal Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

23076/16588 del 22/11/2023 Unep Tribunale di Varese, Rep.2948
del 17/10/2023
a favore LEVITICUS Spv Srl – Roma CF.15430061000 contro



Grava su immobili come descritti nella presente relazione per la quota pari ad 1/4 ciascuno della piena proprietà.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di appezzamento di terreno in corte, non recintato, avente funzione di accesso comune ai mappali 1439 e 3738 situato nella zona semi centrale del Comune di Tradate.

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Il terreno è in comune con il mappale 1027 e per la quota pari ad 1/2 della piena proprietà; Quota pervenuta con Atto di Divisione a Rogito Notaio Giani Giulio Franco del 26/07/1947 Rep. 10546/6974, Trascritto il 26/08/1947 ai n.ri 2786 RG 2661 RP;

Il terreno è in comune con il mappale 1027 e per la quota pari ad 1/4 della piena proprietà (in regime di separazione legale dei beni);

Il terreno è in comune con il mappale 1027 e per la quota pari ad 1/4 della piena proprietà (in regime di separazione legale dei beni).
beni acquistati con Istrumento notarile di atto Pubblico di compravendita del 27/02/2007.

RILIEVO FOTOGRAFICO





STIMA:

Come precisato precedentemente procedo a stimare il bene utilizzando il metodo riportato nella relazione di cui la procedura 150/2021.

Quindi procedo a ragguagliare la superficie del terreno in modo da poter applicare (considerato il carattere pertinenziale dello stesso) il valore dei beni abitativi stimato e pari a €. 675,00 su mq.

Superficie ragguagliata dell'intero = mq. 35,00 x 5% = mq. 1,75.

Valore della quota di 1/2 di cui il pignoramento:

€. 675,00 x 1,75: 2= €. 590,62

Pertanto si ritiene che il Valore di mercato della quota di 1/2 della piena proprietà del bene di cui la presente relazione (particella 3737) e da aggiungere ai valori stimati nella procedura 150/2021 corrisponda a:

€. 590,62 (EUROCINQUECENTONOVANTA/62)

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

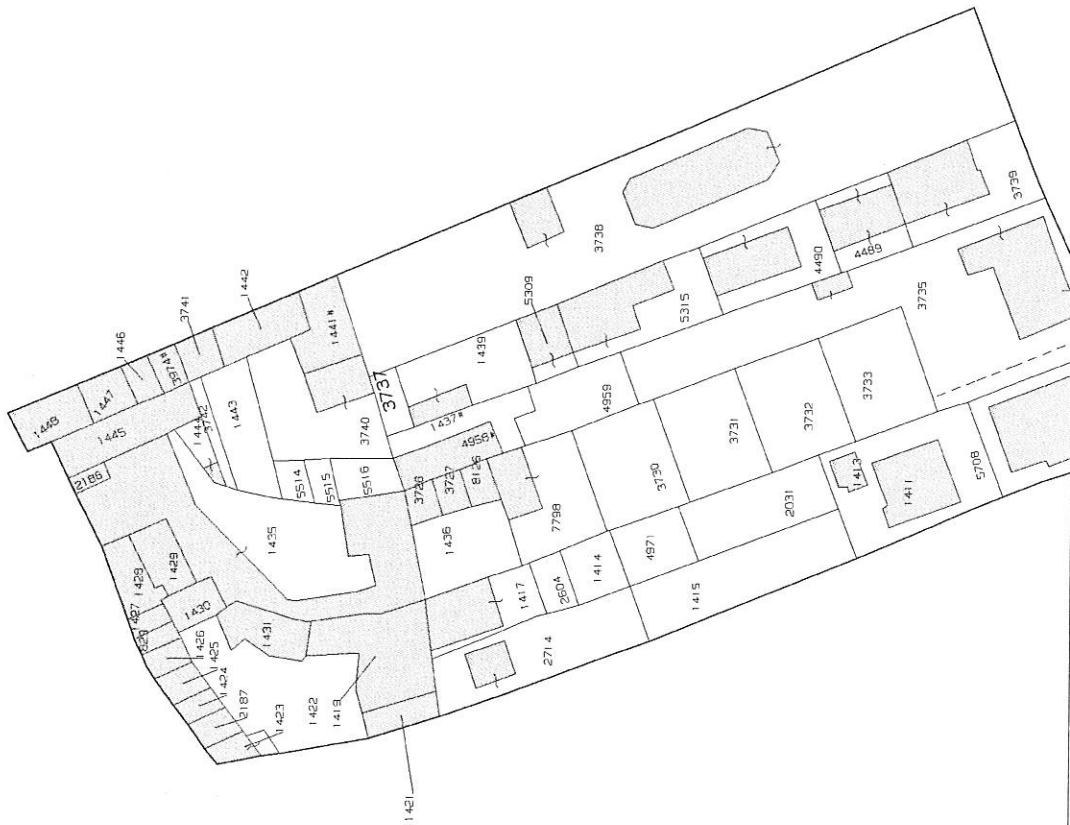
Germignaga, 23/02/2024

l'Esperto nominato

Iemma Giovanni

geometra





N=5062000

E=1492100

Firmato Da: IEMMA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48bb3cbad0e8662d50813949c9267863

1 Particella: 3737





Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 05/03/2024

Data: 05/03/2024 Ora: 12.06.24 pag: 1 Segue

Visura n.: T180919/2024

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di TRADATE (L319) provincia VARESE
Soggetto individuato	

1. Immobili siti nel Comune di TRADATE (Codice L319) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	TR	16	1442 3740	502 504			A/4	5	4,5 vani	Totale: 81 m ² Totale escluse aree scoperte**: 78 m ²	Euro 209,17	VIA BIANCHI GIACOMO n. 35/B Piano T-1	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 4,50 Rendita: Euro 209,17

Intestazione degli immobili indicati al n.1

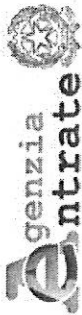
N.	DATANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni
2			(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA del 17/12/2012 Pratica n. VA0292261 in atti dal 17/12/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 103840.1/2012)

2. Immobili siti nel Comune di TRADATE (Codice L319) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	TR	16	1442	501			A/4	5	3,5 vani	Totale: 71 m ² Totale escluse aree scoperte**: 71 m ²	Euro 162,68	VIA BIANCHI GIACOMO n. 35/C Piano T	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)



Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 05/03/2024

Data: 05/03/2024 Ora: 12.06.24 pag: 2 Segue

Visura n.: T180919/2024

Totale: vani 3,50 Rendita: Euro 162,68

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE	DATI ANAGRAFICI
1	(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni		
2	(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni		

DATI DERIVANTI DA del 17/12/2012 Pratica n. VA0292259 in atti dal 17/12/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 103839.1/2012)

3. Immobili siti nel Comune di TRADATE (Codice L319) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI					
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	TR	16	1439				C/6	8	20m ²	Totale: 28 m ²	Euro 68,17	VIA BIANCHI GIACOMO n. SNC Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/06/2021 Pratica n. VA0074652 in atti dal 30/06/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 22947.1/2021)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita validati

Totale: m² 20 Rendita: Euro 68,17

Intestazione degli immobili indicati al n.3

N.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE	DATI ANAGRAFICI
1	(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni		
2	(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni		



Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/03/2024 Ora: 12.06.24 pag: 3 Segue
Visura n.: T180919/2024

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 05/03/2024

DATI DERIVANTI DA del 17/06/2011 Pratica n. VA0309357 in atti dal 17/06/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 147337.1/2011)

4. Immobili siti nel Comune di TRADATE (Codice L319A) Sezione TRADATE Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI		Porz	Qualità Classe	DATI DI CLASSAMENTO		Deduz.	Reddito		ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella			Sub	Superficie(m ²) ha are ca		Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	9	3737	-	PRATO ARBOR 02	00	35		Euro 0,14 Lire 280	Euro 0,14 Lire 263	Impianto meccanografico del 03/12/1984	

Totale: Superficie .00.35 Redditi: Dominicale Euro 0,14 Agrario Euro 0,14

Intestazione degli immobili indicati al n.4

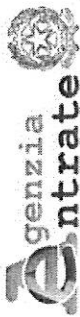
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(3) Comproprietario
2			(1) Proprietà 1/4 in regime di separazione dei beni
3			(1) Proprietà 1/4 in regime di separazione dei beni
4			(1) Proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni con
5			(1) Proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni con

DATI DERIVANTI DA Atto del 20/01/2021 Pubblico ufficiale MONTELEONE FABIO Sede SESTO CALENDE (VA) Repertorio n. 9326 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 03/14/2021 Reparto PI di VARESE in atti dal 25/01/2021

5. Immobili siti nel Comune di TRADATE (Codice L319A) Sezione TRADATE Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI		Porz	Qualità Classe	DATI DI CLASSAMENTO		Deduz.	Reddito		ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella			Sub	Superficie(m ²) ha are ca		Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	9	3742	-	AREA RURALE	00	35				VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/10/2016 Pratica n. VA0122285 in atti dal 19/10/2016 (n. 2118.1/2016)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di immobile: rettifica della destinazione propedeutica alla costituzione del catasto fabbricati.



Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 05/03/2024

Data: 05/03/2024 Ora: 12.06.24 pag: 4 Fine

Visura n.: T180919/2024

Totale: Superficie .00.35

Intestazione degli immobili indicati al n.5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
2			(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 27/02/2007 Pubblico ufficiale BRIGHINA ADOLFO Sede VARESE (VA) Repertorio n. 35036 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4144. 1/2007 Reparto PI di VARESE in atti dal 22/03/2007			

Totale Generale: vani 8 m² 20 Rendita: Euro 440,02

Totale Generale: Superficie .00.70 Redditi: Dominicale Euro 0,14 Agrario Euro 0,14

Unità immobiliari n. 5

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90