

**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;

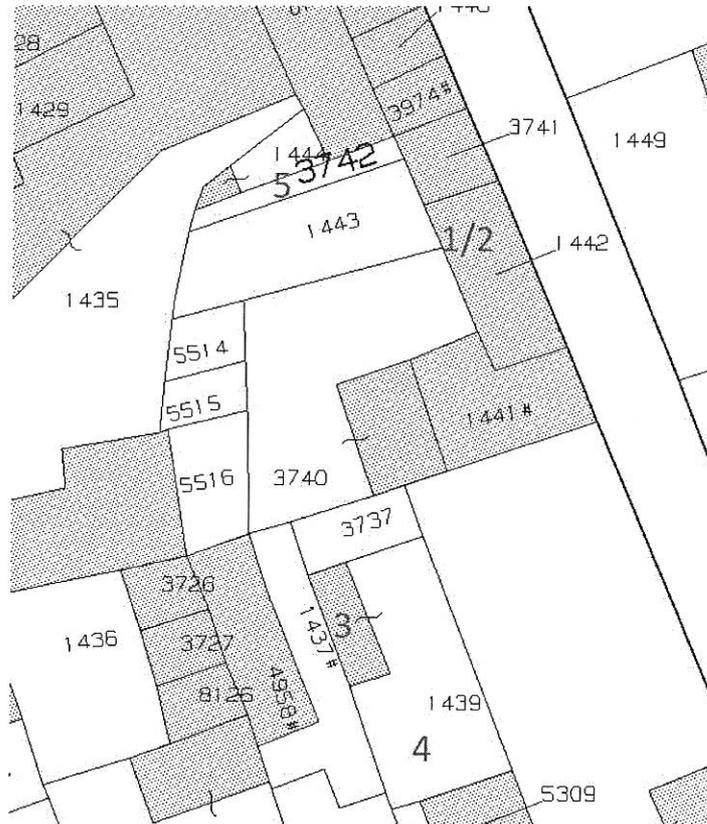
4- unità immobiliare censita al N.C.T. di Tradate Sez. TR come segue:

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;***





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 Attività (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.

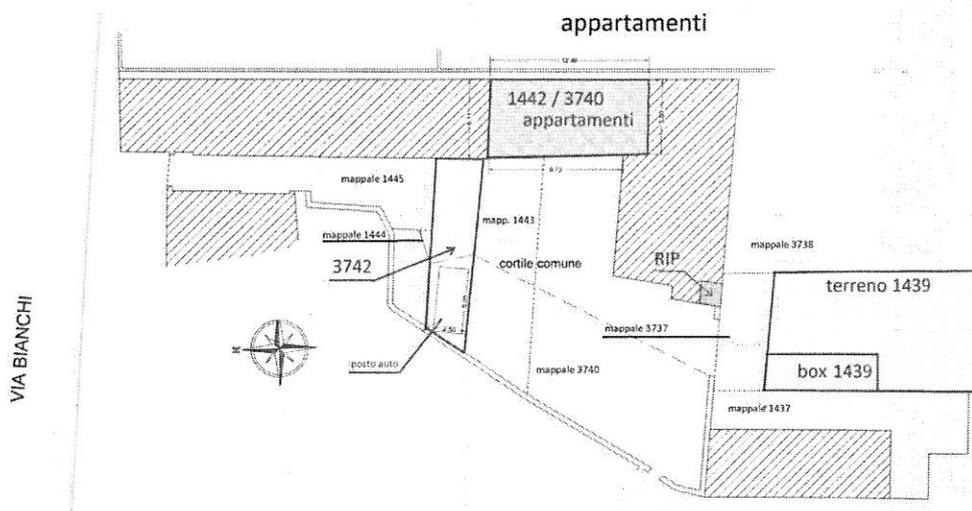
**D) VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, ECC.**

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<sub>a</sub>), 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 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte b): 71 m<sup>2</sup>

**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<sub>a</sub>), Classe 5, Consistenza 4,5 vani

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

**Dati di superficie:** Totale: 81 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte b): 78 m<sup>2</sup>

**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/6<sub>a</sub>**, Classe **8**, Consistenza **20 m<sup>2</sup>**  
Sez. Urb. **TR Foglio 16 Particella 1439**  
Indirizzo: **VIA BIANCHI GIACOMO n. SNC Piano T**  
Dati di superficie: Totale: **28 m<sup>2</sup>**

**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 m<sup>2</sup>**

**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:

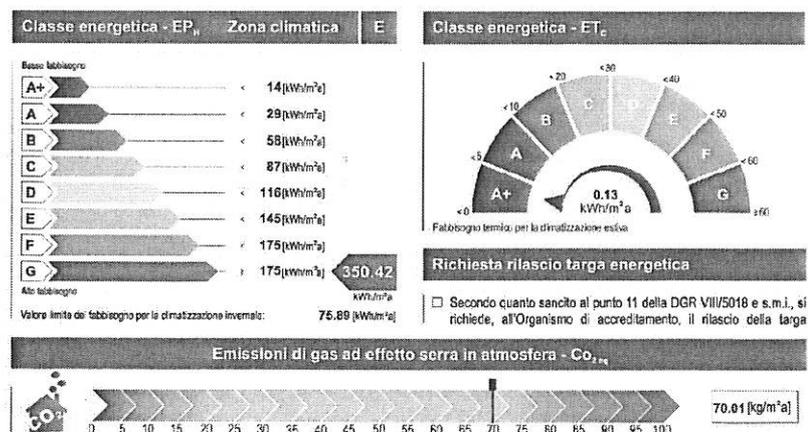
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile

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 1/2 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
<b>TOTALE</b>				<b>166.25</b> <b>Arrotondata 166,00</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 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
<b>LOTTO 1</b>	166.00	€ 675,00	€ 112.050,00
<b>TOTALE</b>			€ 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

**Arrot. € 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**





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 di cui sopra è in comune con il signor ... cf. ... 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 di cui sopra è in comune con il signor ... per la quota pari ad 1/4 della piena proprietà (in regime di separazione legale dei beni);

Il terreno di cui sopra è in comune con il signor ... 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)**

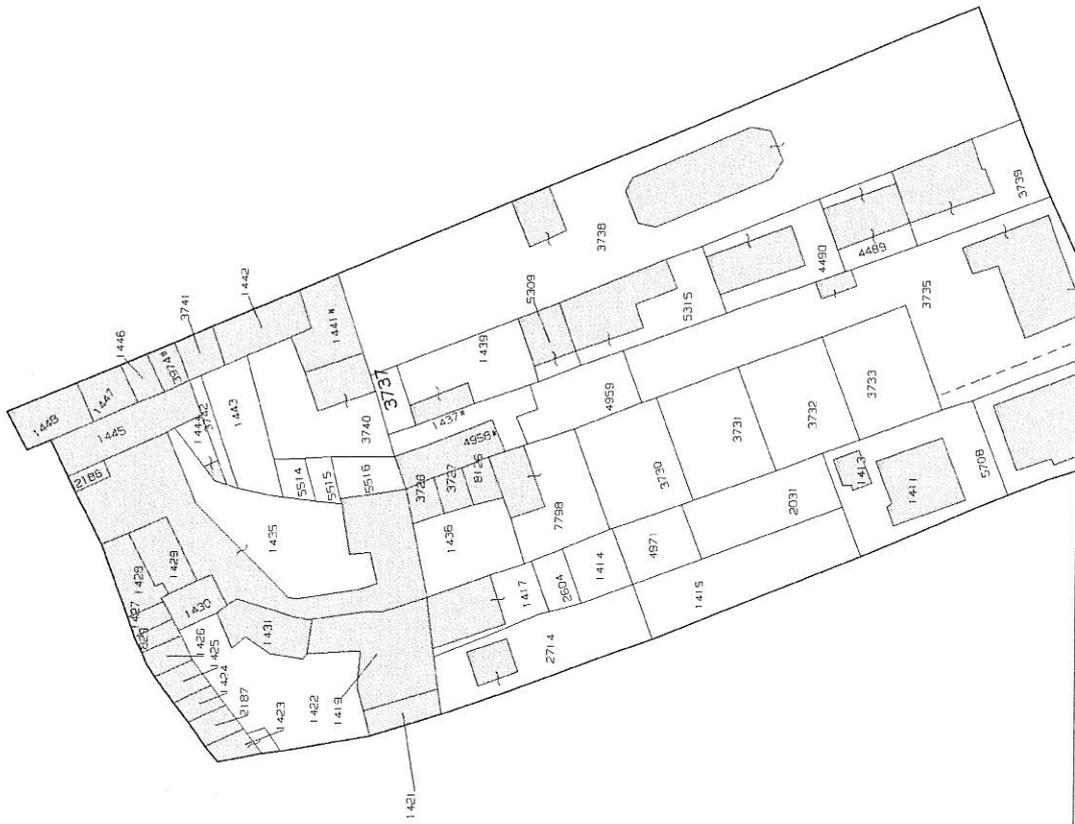
Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

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

