

MARINA PONGILUPPI

ingegnere

via Milite Ignoto, 231 – 21027 Ispra (VA) - tel. +39 0332 987824 mob. 347 0387393
e-mail: marina.pongiluppi@gmail.com pec: : marina.pongiluppi@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VARESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice dell'esecuzione: Dr.ssa D'Angelo

PROCEDURA R.G.E.: 71/2023

Creditore: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

Esperto nominato: Marina Pongiluppi



RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Beni immobili in: via Torquato Tasso, 121/3 – Travedona Monate (Va)



– RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO –

Incarico del 03/08/2023



Beni oggetto del pignoramento:

Oggetto di pignoramento è un immobile semindipendente sito in Via Torquato Tasso, 121 a Travedona Monate (Va) che si sviluppa su tre livelli, piano terra, piano seminterrato e piano interrato con annessa area esterna di esclusiva pertinenza di circa 1600mq. L'immobile fa parte di un complesso di villette a schiera.

La parte abitativa dell'immobile riguarda il piano terra che presenta il tetto in legno a vista. Il piano seminterrato ha un'altezza ridotta (2.4 m) e catastalmente è destinato a locali ad uso ripostiglio/cantina mentre da rilievo sul fronte Sud-Est è presente un ampio locale attrezzato a cucina/taverna con affaccio su una piccola area di pertinenza esclusiva. Il piano interrato è destinato a cantina e cavedio.



MARINA PONGILUPPI

ingegnere

via Milite Ignoto, 231- 21027 Ispra (VA) - tel. +39 0332 987824 mob. 347 0387393
e-mail: marina.pongiluppi@gmail.com pec: : marina.pongiluppi@ingpec.eu

I tre livelli dell'abitazione sono collegati da due scale interne.

Il piano interrato ha anche accesso diretto dal corridoio delle cantine del complesso.

Nel dettaglio si tratta della seguente unità immobiliare identificata catastalmente:

| Catasto | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Destinazione |
|---------|--------------|------------|-----|-----------|--------------|
| Fabbr | 3 (ex Fg9 9) | 4231 | 501 | A/2 | abitazione |
| Fabbr | 3 (ex Fg9 9) | 4231 | 8 | C/6 | Posto auto |

Viene individuato un LOTTO UNICO.

LOTTO UNICO

1. Identificazione dei beni oggetto di pignoramento

L'immobile si sviluppa su tre livelli, piano terra, piano seminterrato e piano interrato con annessa area esterna di esclusiva pertinenza. L'immobile fa parte di un complesso di villette a schiera.

I tre livelli dell'abitazione sono collegati da due scale interne, una che collega piano terra e seminterrato e una che collega seminterrato ad interrato.

L'immobile ha l'accesso principale dall'area verde esclusiva perimetrata con cancello carraio su Via T. Tasso

La costruzione risale ai primi anni 2000.

Il piano terra è composto da un soggiorno, camera e bagno; il soggiorno allo stato attuale ingloba anche il locale adiacente che nelle planimetrie catastali è individuato come autorimessa. Nella porzione di soggiorno catastalmente individuata come autorimessa sono presenti gli attacchi per la cucina. Il piano terra ha il tetto in legno a vista.

Il piano terra sul fronte Nord-Ovest presenta una veranda non riportata nella scheda catastale.

Il piano seminterrato è composto (catastalmente) da una cantina/ripostiglio, un ripostiglio, una legnaia e un'altra cantina, mentre da rilievo è composta da una cucina/soggiorno con affaccio sul giardino, un bagno



MARINA PONGILUPPI

ingegnere

via Milite Ignoto, 231– 21027 Ispra (VA) - tel. +39 0332 987824 mob. 347 0387393
e-mail: marina.pongiluppi@gmail.com pec: : marina.pongiluppi@ingpec.eu

con bocca di lupo, una camera senza aperture sull'esterno ma dotata di visuale verso il locale adiacente e un locale adibito a studio con bocca di lupo. Ha un'altezza interna di 2.4m e ha un unico affaccio sul fronte Sud-Est su una piccola area di pertinenza ad uso esclusivo che si affaccia su un piccolo giardino comune a tutto il complesso.

Il piano interrato che ha un'altezza pari a 2.3m è composto da una cantina e un cavedio e presenta delle bocche di lupo.

Il piano cantinato è anche accessibile attraverso il corridoio delle cantine del complesso.

L'immobile presenta il riscaldamento a pavimento alimentato in modo autonomo da una caldaia a condensazione a gas.

Non sono presenti né un impianto solare termico né un impianto fotovoltaico.

Nel soggiorno al piano terra è presente un camino.

1.1 Confini

L'immobile al piano terra ha un triplo affaccio: sul fronte Nord-Ovest si affaccia il soggiorno, sul fronte Sud Ovest si affaccia il soggiorno, sul fronte Sud Est, dove su tutto il fronte è presente un terrazzo, si affacciano la camera e il bagno. Il fronte Nord Est è in aderenza ad un'altra unità immobiliare del complesso.

Il piano seminterrato ha un unico affaccio sul fronte Sud Est su una piccola area verde di esclusiva pertinenza da cui si accede al giardino interno del complesso. Il fronte Nord est è in aderenza ad un'altra unità immobiliare del complesso.

Il piano interrato sul fronte Nord Est confina con altre unità immobiliari (cantine e corridoio comune di accesso).



MARINA PONGILUPPI

ingegnere

via Milite Ignoto, 231- 21027 Ispra (VA) - tel. +39 0332 987824 mob. 347 0387393
e-mail: marina.pongiluppi@gmail.com pec: : marina.pongiluppi@ingpec.eu

1.2 Dati catastali Lotto cfr visura del 08/09/2023

| Catasto | Foglio | Particella | Sub | Cat. | Destinazione | diritti e oneri reali diritto pignorato |
|---------|-------------|------------|-----|------|--------------|---|
| Fabbr | 3 (ex Fg9) | 4231 | 501 | A/2 | abitazione | ████████████████████ |
| Fabbr | 3 (ex Fg9) | 4231 | 8 | C/6 | Posto auto | ████████████████████ |

NCEU sez. TR foglio 3

- Particella 4231 sub.501, piano S2-T-S1, categoria A/2, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 90 mq, totale escluse aree scoperte 90 mq, rendita €. 348,61;
- Particella 4231 sub.8, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 10 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita €. 6,20.

1.3 Descrizione ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972

I beni oggetto di pignoramento non sono soggetti ad IVA agevolta in quanto la data di ultimazione dei lavori è antecedente a 5 anni.



MARINA PONGILUPPI

ingegnere

via Milite Ignoto, 231- 21027 Ispra (VA) - tel. +39 0332 987824 mob. 347 0387393
e-mail: marina.pongiluppi@gmail.com pec: : marina.pongiluppi@ingpec.eu

2. Descrizione del bene e distribuzione interna

L'immobile fa parte di un complesso di case a schiera e si trova in una zona periferica (circa 1 km) rispetto al centro del Comune di Travedona Monate ma comunque raggiungibile anche a piedi; nel centro del Comune di Travedona sono presenti i principali servizi di pubblica utilità nelle vicinanze (scuola, comune, posta, farmacia,..) e gli esercizi commerciali. Il Comune di Travedona Monate è servito dalla linea di autobus di linea e anche da trasporto ferroviario della linea Milano -Luino.

La porzione in oggetto costituisce la parte terminale del complesso ed ha un'area ampia verde pertinenziale.

Il piano terra è composto da un soggiorno, camera e bagno; il soggiorno allo stato attuale ingloba anche il locale adiacente che nelle planimetrie catastali è individuato come autorimessa. Nella porzione di soggiorno catastalmente individuata come autorimessa sono presenti gli attacchi per la cucina. Il piano terra ha il tetto in legno a vista con altezza variabile tra 2.6m (sottotravetto) a 3.4m (sottotrave).

La camera e il bagno si affacciano su un terrazzo che si sviluppa su tutto il fronte Sud-Est.

Il piano terra sul fronte Nord-Ovest presenta una veranda con struttura in ferro ancorata alla copertura e copertura telonata non riportata nella scheda catastale né nella pratica edilizia.

I serramenti sono in legno con doppio vetro e le persiane sono anch'esse in legno.

Il pavimento interno è nel soggiorno in parquet con inserto in marmo pregiato nel soggiorno e piastrelle nella zona cucina (ex autorimessa). La camera presenta il pavimento in parquet mentre il bagno ha il pavimento in piastrelle di ceramica.

Le pareti interne del piano terra sono rifinite a stucco veneziano colorato.

Nel soggiorno è presente un camino a legna senza finitura.

La porta di ingresso è blindata.



MARINA PONGILUPPI

ingegnere

via Milite Ignoto, 231– 21027 Ispra (VA) - tel. +39 0332 987824 mob. 347 0387393
e-mail: marina.pongiluppi@gmail.com pec: : marina.pongiluppi@ingpec.eu

Gli impianti sono recenti e presumibilmente a norma ma non è stata reperita la documentazione certificativa.

Non è presente il certificato di prestazione energetica.

Il piano seminterrato a cui si accede attraverso una scala interna in legno è composto (catastalmente) da una cantina/ripostiglio, un ripostiglio, una legnaia e un'altra cantina, mentre da rilievo è composta da una cucina/soggiorno con affaccio sul giardino, un bagno con bocca di lupo, una camera senza aperture sull'esterno ma dotata di visuale verso il locale adiacente e un locale adibito a studio con bocca di lupo. Ha un'altezza interna di 2.4m e ha un unico affaccio sul fronte Sud-Est su una piccola area di pertinenza ad uso esclusivo che si affaccia su un piccolo giardino comune a tutto il complesso.

Il pavimento del piano seminterrato è in piastrelle in gres porcellanato. Nella zona adibita a cucina la parete è rivestita in piastrelle.

Al piano seminterrato è presente un camino a legna.

Il piano interrato che ha un'altezza pari a 2.3m è composto da una cantina e un cavedio e presenta delle bocche di lupo.

Il piano cantinato è anche accessibile attraverso il corridoio delle cantine del complesso.

L'immobile presenta le facciate trattate con intonaco coibente a spruzzo per uno spessore di 6cm. Secondo quanto riferito dal proprietario.

La copertura è coibentata e il tetto è del tipo ventilato.

L'immobile presenta il riscaldamento a pavimento alimentato in modo autonomo da una caldaia a condensazione a gas.

Non sono presenti né un impianto solare termico né un impianto fotovoltaico.



MARINA PONGILUPPI

ingegnere

via Milite Ignoto, 231– 21027 Ispra (VA) - tel. +39 0332 987824 mob. 347 0387393
e-mail: marina.pongiluppi@gmail.com pec: : marina.pongiluppi@ingpec.eu

L'area verde di pertinenza esclusiva dell'immobile con accesso carraio da Via Tasso ha una superficie di circa 1600 mq ed è a prato; è presente un capanno attrezzi non accatastato e non rappresentato nelle pratiche edilizie..

L'appartamento si presenta nel suo complesso in condizioni di manutenzione ottime.

Sono presenti delle difformità tra lo stato rilevato e lo stato autorizzato (vedi cap.5).

Tutto quanto descritto è meglio individuato nelle mappe oltre che nelle planimetrie catastali di seguito allegate, con proporzionale quota di comproprietà ove previste, delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, oltre a tutti i diritti accessori e servitù attive e passive. Per una maggiore definizione dell'immobile, si rimanda agli elaborati grafici catastali alle visure e alle foto allegate in perizia.



MARINA PONGILUPPI

ingegnere

via Milite Ignoto, 231- 21027 Ispra (VA) - tel. +39 0332 987824 mob. 347 0387393
e-mail: marina.pongiluppi@gmail.com pec: : marina.pongiluppi@ingpec.eu

2.1 Componenti Edilizie specifiche ed impianti delle unità immobiliari e loro condizioni

| | Descrizione | Stato conservazione |
|-----------------------------|---|---|
| Caratteristiche strutturali | Ossatura fabbricato in cemento armato, murature in mattoni e solaio in latero cemento, copertura in legno a falde inclinate con rivestimento in marsigliesi | Buono; sono presenti alcune lesioni sul terrazzo sul fronte Sud-Est |
| Plafoni | Piani intonacati a civile | Ottimo |
| Pareti interne | Finitura in stucco veneziano al piano terra Intonacate a civile al piano seminterrato e interrato | Ottimo |
| Pavimenti | Pavimento in parquet al piano terra nella zona soggiorno e camera; in gres nella zona cucine e nel bagno. Al piano seminterrato ed interrato pavimento in gres porcellanato. I rivestimenti dei bagni e della cucina sono in piastrelle di ceramica | Ottimo |
| Infissi esterni | Serramenti in legno con vetro camera e persiane in legno. Presenti zanzariere | Ottimo |
| Infissi interni | in legno tamburate | Ottimo |



MARINA PONGILUPPI

ingegnere

via Milite Ignoto, 231– 21027 Ispra (VA) - tel. +39 0332 987824 mob. 347 0387393
e-mail: marina.pongiluppi@gmail.com pec: : marina.pongiluppi@ingpec.eu

| | | |
|--------------------|---|-----------------------------|
| Porta ingresso | Blindata con rivestimento in legno | Ottimo |
| Bagni | Al piano terra bagno con vasca idromassaggio e al piano seminterrato con doccia. Sanitari in ceramica | Ottimo |
| Impianto elettrico | sottotraccia | Non certificato |
| Impianto idrico | sottotraccia | Non certificato |
| Impianto termico | Caldaia a condensazione a gas. Riscaldamento a pavimento. | Buono |
| Facciate | Facciate intonacate con intonaco coibente a spruzzo. | Buono stato di manutenzione |



MARINA PONGILUPPI

ingegnere

via Milite Ignoto, 231- 21027 Ispra (VA) - tel. +39 0332 987824 mob. 347 0387393
e-mail: marina.pongiluppi@gmail.com pec: : marina.pongiluppi@ingpec.eu

3. Stato di possesso -

3.1 Attuale proprietario

L'immobile identificato al NCEU sez. TR foglio 3

- Particella 4231 sub.501, piano S2-T-S1, categoria A/2, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 90 mq, totale escluse aree scoperte 90 mq, rendita €. 348,61;
- Particella 4231 sub.8, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 10 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita €. 6,20.

risulta intestato a [REDACTED], quota di 1/1 di piena proprietà.

Il sig. [REDACTED] divenne proprietario per la quota di 1/1 di piena proprietà in virtù di compravendita del 14/04/2009 ricevuto dal Notaio Cutino Ferdinando di Besozzo (VA) numero 68498/14332 di repertorio, **trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 17/04/2009 ai numeri 6852/4370**, dalla sig.ra [REDACTED]

3.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

la sig.ra [REDACTED] divenne proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà in virtù di compravendita del 12/07/2007 ricevuto dal Notaio Cutino Ferdinando di Besozzo (VA) numero 65459/12167 di repertorio, **trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 03/08/2007 ai numeri 19939/12059**, [REDACTED]

[REDACTED] divenne proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita del 26/11/2003 ricevuto dal Notaio Cutino Ferdinando di Besozzo (VA) numero 53389/7251 di repertorio, **trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 16/12/2003 ai numeri 27788/17393**, [REDACTED]

**** SI PRECISA CHE:**

prima di rogitare l'atto di compravendita del 12/07/2007 sopra citato, la sig.ra [REDACTED]



MARINA PONGILUPPI

ingegnere

via Milite Ignoto, 231- 21027 Ispra (VA) - tel. +39 0332 987824 mob. 347 0387393
e-mail: marina.pongiluppi@gmail.com pec: : marina.pongiluppi@ingpec.eu

██████████, un atto preliminare di compravendita del 27/06/2003 ricevuto dal Notaio Cutino Ferdinando di Besozzo (VA) numero 51920 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 23/07/2003 ai numeri 15825/9831 ██████████
██████████, sopra generalizzati.

- I ██████████
██████████ divennero proprietari per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno in virtù dei seguenti atti:
per la quota di 1/6 ciascuno: in virtù di certificato di denunciata successione per legge in morte ██████████
██████████ deceduta in data 18/11/1993, presentata all'Ufficio del Registro di Gavirate il 13/05/1994 al n. 97 vol. 575, **trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 13/09/1994 ai numeri 12052/8905;**

NB. Si rilevano le seguenti accettazioni tacite di eredità in morte della sig.ra ██████████:

- Tras. 13566/8573 del 23/07/2009 (relativa ad altri beni)
- Tras. 13132/9249 del 27/06/2023 (relativa ai beni oggetto di ispezione);
per la quota di 2/6 ciascuno: in virtù di certificato di denunciata successione per legge in morte di ██████████, registrata al n. 2 vol. 459, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 30/12/1976 ai numeri 11634/9860;
NB. Si rileva la seguente accettazione tacita d'eredità in morte del sig. Franzetti Virgilio:
- Tras. 15686/11175 del 27/07/2023 (relativa ai beni oggetto di ispezione);

AVVERTENZA:

Si precisa che nella successione in morte del sig. ██████████ sopra citata, il de cuius risulta lasciare la quota di 1/1 ai ██████████, mentre nell'accettazione tacita d'eredità risulta lasciare in eredità agli stessi la quota di 4/6.
Le trascrizioni risultano continue.

3.3 Stato di occupazione

L'immobile è occupato dal proprietario.

3.4 Oneri di natura tributaria

Vincoli di natura condominiale: l'unità fa parte di un condominio per il quale non sono mai stati stabiliti dei millesimi e neanche nominato un Amministratore.



MARINA PONGILUPPI

ingegnere

via Milite Ignoto, 231– 21027 Ispra (VA) - tel. +39 0332 987824 mob. 347 0387393
e-mail: marina.pongiluppi@gmail.com pec: : marina.pongiluppi@ingpec.eu

4. Domande giudiziali, trascrizioni pregiudizievoli e vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura ispezioni al 24/10/2023

4.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 06/06/2005 ai numeri 15894/3084 per Euro 800.000,00 di cui di capitale Euro 400.000,00 a favore di Sanpaolo Imi S.p.a. sede in Torino (TO) domicilio ipotecario eletto in Torino – Piazza San Carlo n. 156, c.f. 06210280019 contro [REDACTED], gravante i terreni siti in Travedona-Monate (VA) fg. 9 particelle 678-694-695.

- si rileva la restrizione di beni 3916/611 del 21/02/2007 con la quale vengono ristretti e svincolati i seguenti beni: particella 4231 sub.ni 1-8-3-9.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 03/08/2007 ai numeri 19940/5067 per Euro 416.000,00 di cui per capitale Euro 208.000,00 a favore di Intesa Sanpaolo Spa sede in Torino (TO) domicilio ipotecario eletto in Torino – Piazza San Carlo n. 156, c.f. 00799960158 e [REDACTED], gravante i fabbricati siti in Travedona-Monate (VA) sez. TR fg. 9 particelle 4231 sub.ni 501-8; [REDACTED]

4.2 Pignoramenti:

Pignoramento: Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 21/04/2023 ai numeri 8352/5756 a favore di Organa SPV S.r.l. sede in Conegliano (TV) c.f. 05277610266



MARINA PONGILUPPI

ingegnere

via Milite Ignoto, 231– 21027 Ispra (VA) - tel. +39 0332 987824 mob. 347 0387393
e-mail: marina.pongiluppi@gmail.com pec: : marina.pongiluppi@ingpec.eu

contro [REDACTED] gravante i fabbricati
siti in Travedona-Monate (VA) sez. TR fg. 9 particelle 4231 sub.ni 501-8.



MARINA PONGILUPPI

ingegnere

via Milite Ignoto, 231– 21027 Ispra (VA) - tel. +39 0332 987824 mob. 347 0387393
e-mail: marina.pongiluppi@gmail.com pec: : marina.pongiluppi@ingpec.eu

4.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.5 Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(allegato: ispezione Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note
- aggiornata alla data 23.10.2023)



MARINA PONGILUPPI

ingegnere

via Milite Ignoto, 231- 21027 Ispra (VA) - tel. +39 0332 987824 mob. 347 0387393
e-mail: marina.pongiluppi@gmail.com pec: : marina.pongiluppi@ingpec.eu

5. Verifica della regolarità Edilizia e Urbanistica e catastale:

Dalle ispezioni eseguite presso gli archivi dell'ufficio tecnico comunale del Comune di Travedona Monate, l'ultima pratica edilizia presentata relativa all'immobile è la seguente:

- DIA CE008/2007 del 18/01/2007 per modifiche interne presentata a nome di [REDACTED]
[REDACTED] – DIA come variante in corso d'opera alla concessione edilizia CE043 del 2003. Per questa DIA è stata presentata domanda di agibilità in data 28/04/2007; non avendo il Comune espresso osservazioni in merito vale il silenzio assenso.

Altre pratiche edilizie presenti:

- PdC CE03/43 del 2003 a nome Mobilcasa
- DIA 128/2003 del 19/11/2003 sostitutiva del PdC CE03/43 a nome Mobilcasa
- DIA 81/2004 variante per modifica sagoma edificio
- DIA 137/2004 del 11/10/2004 variante per cantine al piano 2° interrato
- DIA del 30/11/2005 per facciate ed esterno

Le tavole di progetto dell'ultima DIA presentata (rif. CE008/2007) rappresentano il piano terra, piano seminterrato e interrato e sono in linea con le planimetrie catastali.

Per questa pratica edilizia (CE 008/2007) è stata presentata la fine lavori ed il collaudo ed è stata richiesta l'agibilità.

Invece in sede di rilievo sono emerse le seguenti difformità:

- P.terra: nella DIA autorizzativa CE008/2007 in aderenza all'abitazione è presente un posto auto che catastalmente è individuato come sub. 8; allo stato attuale il posto auto è stato inglobato nel soggiorno ed è stato predisposto impiantisticamente per essere utilizzato come cucina;



MARINA PONGILUPPI

ingegnere

via Milite Ignoto, 231- 21027 Ispra (VA) - tel. +39 0332 987824 mob. 347 0387393
e-mail: marina.pongiluppi@gmail.com pec: : marina.pongiluppi@ingpec.eu

- P. Semiterrato: nella DIA autorizzativa CE008/2007 al piano semiterrato sono individuati dei locali non abitabili ad uso cantina/ripostiglio, legnaia, ripostiglio, cantina vini. Allo stato attuale il locale principale con affaccio sul giardino è utilizzato come taverna con cucina, è presente una camera da letto con finestratura verso la scala, un bagno, un piccolo soggiorno con bocca di lupo e la scala per il collegamento con il piano interrato sottostante che nel progetto non è presente;
- P.interrato: nella DIA autorizzativa CE008/2007 è presente una grande cantina con accesso solo dal corridoio condominiale delle cantine e un cavedio; allo stato attuale il piano interrato ha anche accesso dal piano seminterrato attraverso una scala interna che sbarca nel cavedio.
- Facciate: sul fronte principale è presente una veranda telonata con struttura in ferro vincolata alla copertura.
- Area esterna: nel giardino di pertinenza è presente un vecchio manufatto in muratura ad uso ricovero attrezzi che non risulta nelle pratiche edilizie.

L'immobile fa parte di un complesso residenziale sottoposto a vincolo paesistico per il quale è stato presentato un progetto autorizzativo unitario e anche i calcoli della volumetria, delle superfici utili e superfici non residenziali sono stati condotti in relazione all'intero complesso.

L'immobile è caratterizzato da una superficie utile residenziale solo al piano terra e superfici non residenziali ai piani interrati. Inoltre sono presenti una veranda e un manufatto esterno ad uso ricovero attrezzi non assentito.

Per stabilire se le modifiche evidenziate nell'unità immobiliare oggetto di analisi possano essere sanabili occorrerebbe una valutazione edilizia-urbanistica complessiva dell'intero comparto edificato (comprese le modifiche effettuate negli anni dai singoli proprietari delle varie unità) e non della singola unità immobiliare in oggetto.



MARINA PONGILUPPI

ingegnere

via Milite Ignoto, 231– 21027 Ispra (VA) - tel. +39 0332 987824 mob. 347 0387393
e-mail: marina.pongiluppi@gmail.com pec: : marina.pongiluppi@ingpec.eu

Quindi in questa sede il CTU ritiene corretto valutare le spese per riportare l'edificio alla situazione allo stato assentito (che risulta conforme anche alle planimetrie catastali).

Nel dettaglio:

- P.terra: ripristino del posto auto con edificazione parete divisoria – eliminazione della veranda esterna
- P.seminterrato: ripristino delle funzioni dei locali rappresentati nel progetto DIA 2007
- P.interrato: eliminazione della scala di collegamento con il piano seminterrato e ripristino del solaio
- Esterno: demolizione del manufatto esterno

6. Attestato certificazione energetica

Non è stata reperita la certificazione energetica dell'immobile oggetto di perizia.



MARINA PONGILUPPI

ingegnere

via Milite Ignoto, 231- 21027 Ispra (VA) - tel. +39 0332 987824 mob. 347 0387393
e-mail: marina.pongiluppi@gmail.com pec: : marina.pongiluppi@ingpec.eu

7. Valutazione estimativa comprese decurtazioni

Nella valutazione delle superfici sono stati applicati dei coefficienti riduttivi (vedi tabella) per destinazioni accessorie rispetto alla principale ai sensi del DPR 138/98 del 23/03/1998 allegato B e C.

Ipotesi e criteri di stima, fonti di informazione: è stato usato il metodo comparativo basato su valori di mercato attualmente praticati in zona per immobili aventi caratteristiche simili.

Le indagini sono state condotte anche mediante la consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate anno 2023; per immobili da ristrutturare nel Comune di Travedona Monate; la quotazione media varia tra €/mq 1400,00 - 1750,00 per immobili nuovi o ristrutturati e tra €/mq 700,00 e 900,00 per immobili abitabili in buono stato. Considerato, il contesto in cui si trova l'unità oggetto della procedura, lo stato di manutenzione dell'immobile, e le finiture si ritiene congruo assumere il valore medio di €/mq 1000,00.

Per la valutazione del terreno pertinenziale il criterio di valutazione è quello previsto dall'allegato C del DPR 138/98 per immobili di categoria R/2.

| destinazione | Sup. netta locali | Sup. Lorda complessiva | Coefficiente di ragguglio in funzione della destinazione (D.P.R. 138/98) | Sup. commerc. | prezzo €/mq | Valore unità arrotondato |
|---|---|------------------------|--|---------------|-------------|--------------------------|
| Abitazione p.terra | Soggiorno= 24mq Camera= 14mq Disimp/scala= 4 mq Bagno= 4.5 mq | 60 mq circa | 1 | mq. 60 | | |
| | Terrazzo p.terra | 13 mq | 0.3 | Mq. 3.9 | | |
| | Posto auto | 11 mq | 0.5 | Mq. 5.5 | | |
| Locali non abitabili p.seminterrato H=2.4 | Legnaia= 9mq Ripostiglio=12 mq Cantina vini (ora bagno)= 6.3 mq Taverna con cucina= 52.6 | 90 mq | 0.5 | Mq. 45 | | |



MARINA PONGILUPPI

ingegnere

via Milite Ignoto, 231- 21027 Ispra (VA) - tel. +39 0332 987824 mob. 347 0387393

e-mail: marina.pongiluppi@gmail.com pec: : marina.pongiluppi@ingpec.eu

| | | | | | | |
|--|--|---------|---|-----------|-----------|-----------|
| Locali non abitabili p.interrato H= 2.3 | Cantina= 44mq Cavedio=17mq | 70 mq | 0.5 | Mq. 35 | | |
| | TOTALE abitazione | | | Mq. 149.4 | €/mq 1000 | € 149.400 |
| Superficie pertinenziale al netto del fabbricato | 1600 (area pertinenza)-5*73 (sup abitazione) | 1235 mq | 0.02 | Mq. 24.7 | | |
| | TOTALE area pertinenza | | | Mq. 24.7 | €/mq 1000 | € 24.700 |
| | TOTALE | | | | | € 174.100 |
| | | | Abbattimento per garanzia da vizi occulti | | 5% | -€ 8.705 |
| | | SPESE | Ripristino posto auto p.terra con edificazione divisorio | | | -€ 1500 |
| | | | Rimozione veranda p.terra | | | -€ 1500 |
| | | | Eliminazione scala tra p.semint e p.terra e ripristino solaio | | | -€ 4000 |
| | | | Rimozione manufatto esterno compreso trasporto e scarica | | | -€ 5000 |
| | | | Presentazione pratica edilizia per adeguamento allo stato assentito | | | -€ 1500 |
| | | | | | | € 151.895 |

Il **LOTTO** ha un valore complessivo pari a: **€ 151.895**



MARINA PONGILUPPI

ingegnere

via Milite Ignoto, 231– 21027 Ispra (VA) - tel. +39 0332 987824 mob. 347 0387393
e-mail: marina.pongiluppi@gmail.com pec: : marina.pongiluppi@ingpec.eu

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti ALLEGATI:

ALLEGATO 1 Documentazione fotografica

ALLEGATO 2 Schede catastali

ALLEGATO 3 Visura dell'immobile Agenzia del Territorio

ALLEGATO 4 Ispezioni ipotecarie

ALLEGATO 5 Titoli edilizi

ALLEGATO 6 Atti di compravendita

Ricevute invio alle parti della perizia

Il CTU

Ing. Marina Pongiluppi



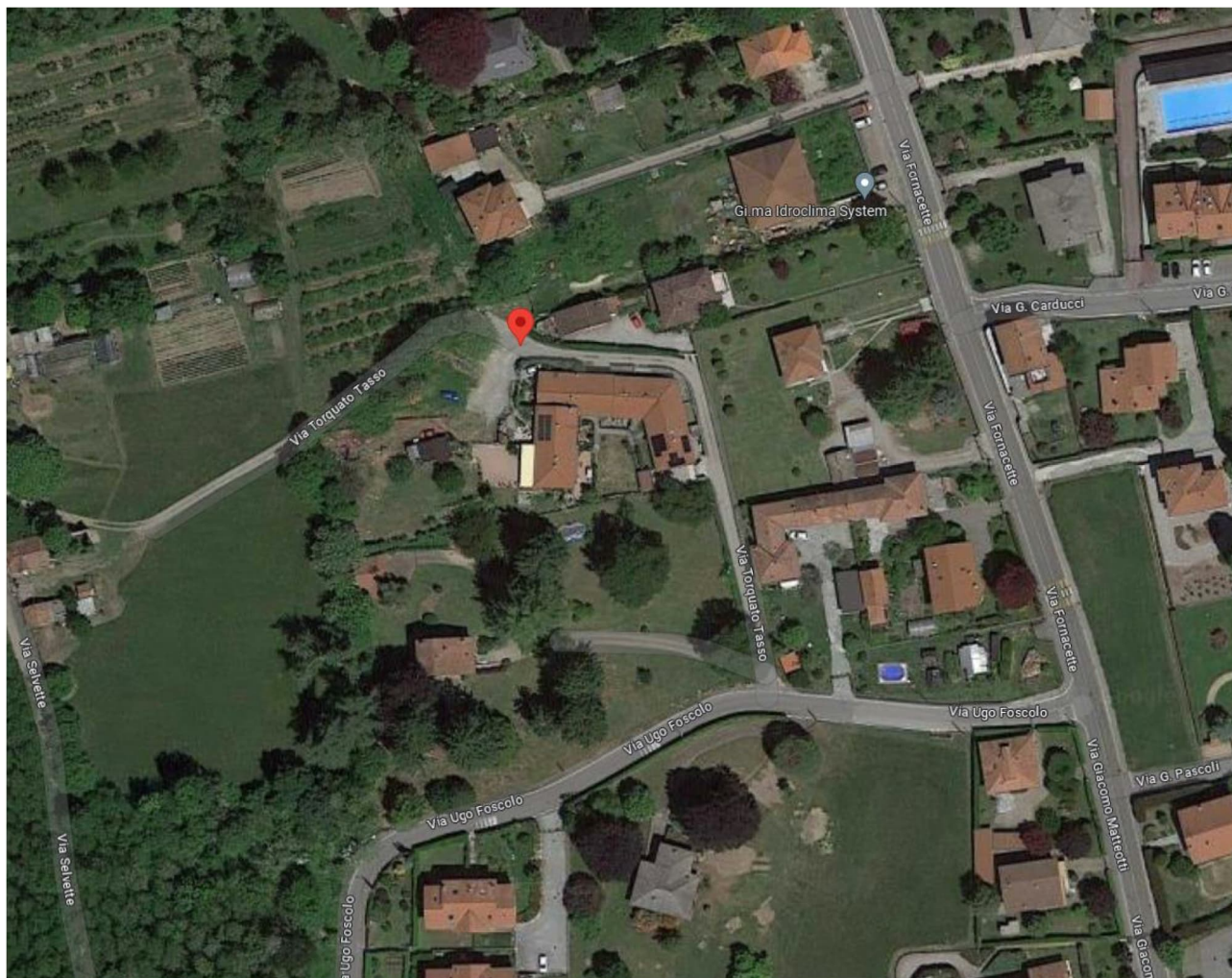
MARINA PONGILUPPI

ingegnere

via Milite Ignoto, 231– 21027 Ispra (VA) - tel. +39 0332 987824 mob. 347 0387393
e-mail: marina.pongiluppi@gmail.com pec: : marina.pongiluppi@ingpec.eu

Beni immobili in : Travedona Monate – Via T. Tasso 121/3

1. Vista satellitare da google-maps posizione fabbricato



Ordine Ingegneri della Provincia di Varese n° 2888
Albo Consulenti Tribunale di Varese n°1422
C.F. PNG MRN 70S62D969Z P.Iva 03025520127

