
Tribunale di Varese

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. **42/2025**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Giudice delle Esecuzioni

Dot. PURICELLI Giacomo

PERIZIA

LOTTO UNICO

Fabbricato ad uso artigianale, commerciale e residenziale

Tradate – via delle Lavagne 13 – via Monte Grappa 75/A

Esperto della stima: geom. Claudia Caravati

Email: caravati@studiotecnicoclg.it

Pec: claudia.caravati@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati catastali

Immobile: via delle Lavagne 13 – via Monte Grappa 75/A – 21049 Tradate

LOTTO: UNICO**Bene 1****CATASTO FABBRICATI**

Categoria: Fabbricato costruito per esigenze commerciali [D/8] (errato classamento)

Dati Catastali: Sez. Urb. TR, Foglio 10, particella 8752, sub 2

Indirizzo: Via delle Lavagne 13 – 21049 Tradate

CATASTO TERRENI

Qualità: Ente Urbano

Dati catastali: Sez. Tradate, Foglio 9, particella 8752

Superficie: mq 2760

Bene 2**CATASTO FABBRICATI**

Categoria: Fabbricato costruito per esigenze commerciali (D/8)

Dati catastali: Sez. Urb. TR, Foglio 10, particella 8752, sub. 3

Indirizzo: Via Monte Grappa 75/A – 21049 Tradate

CATASTO TERRENI

Qualità: Ente Urbano

Dati catastali: Sez. Tradate, Foglio 9, particella 8752

Superficie: mq 2760

Bene 3**CATASTO FABBRICATI**

Categoria: Abitazione di tipo economico (A/3)

Dati catastali: Sez. Urb. TR, Foglio 10, particella 8752, sub. 4

Indirizzo: Via Monte Grappa 75/A – 21049 Tradate

CATASTO TERRENI

Qualità: Ente Urbano

Dati catastali: Sez. Tradate, Foglio 9, particella 8752

Superficie: mq 2760

2. Possesso

Immobile: via delle Lavagne 13 – via Monte Grappa 75/A – 21049 Tradate

LOTTO: UNICO

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dall'affittuario – scioglimento contratto di locazione in data 12.05.2025 (in corso di verifica comunicazione all'AdE)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:

Bene 1: sì

Bene 2: sì

Bene 3: no

3. Creditori iscritti

Immobile: via delle Lavagne 13 – via Monte Grappa 75/A – 21049 Tradate

LOTTO: UNICO

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori intervenuti: [REDACTED]

Creditori Iscritti non intervenuti: [REDACTED]

4. Misure penali

Immobile: via delle Lavagne 13 – via Monte Grappa 75/A – 21049 Tradate



LOTTO: UNICO**Misure penali:** nulla risultante dai RR.II.**5. Continuità delle trascrizioni****Immobile:** via delle Lavagne 13 – via Monte Grappa 75/A – 21049 Tradate**LOTTO: UNICO****Continuità delle trascrizioni:** sì**INDICE**

Lotto Unico	pag. 4
1 - Identificativo	pag. 4
2 - Descrizione sommaria	pag. 8
3 - Stato di possesso	pag. 9
4 - Vincoli e oneri giuridici	pag. 10
5 - Altre informazioni per l'acquirente	pag. 11
6 - Attuali e precedenti proprietari	pag. 12
7 - Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 13
8 - Descrizione dell'immobile	pag. 16
9 - Valutazione	pag. 18
Conclusioni	pag. 36
Allegati	pag. 37



Immobile in Tradate – via delle Lavagne 13 - via Monte Grappa 75/A

La presente perizia è redatta dalla sottoscritta geom. Claudia Caravati, iscritta all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Varese con il n. 2514, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese al n. 169, valutatore certificato UNI 11558:2014 e UNI/PdR 19:2016 con attestazione n. ICK/SC002 VIPRO/0411 rilasciata da Organismo di Certificazione Inarcheck spa in data 01 marzo 2024, con studio in Varese, via Cortina d'Ampezzo 1.

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

LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

I beni oggetto di stima, costituiti da 3 unità immobiliari oltre a bene comune non censibile (area esterna), sono ricompresi in un unico fabbricato con struttura prefabbricata in cemento armato costruito nel 2016 a due piani fuori terra, situato nella zona Nord-Ovest del territorio comunale di Tradate, a margine della SP 233. L'edificio, autorizzato inizialmente come capannone artigianale al piano terra con alloggio del custode al piano superiore, è stato successivamente oggetto di variante con parziale cambio di destinazione da artigianale a commerciale: il piano terreno è infatti diviso fra una zona precedentemente utilizzata come ristorante con cucina e servizi e da altra zona destinata a deposito, parzialmente soppalcata. L'accesso al fabbricato avviene sia dalla strada provinciale, denominata via Monte Grappa, che dalla via delle Lavagne attraverso tratto di strada privata.

1. IDENTIFICATIVO

1.1 - BENE 1 - Deposito

Fabbricato costruito per esigenze commerciali [D/8] (categoria catastale non corretta) sito in Tradate, via delle Lavagne 13

Unità immobiliare posta al piano terreno con parziale soppalco che occupa la parte Ovest del capannone; autorizzata con destinazione "artigianale" è indicata negli ultimi grafici in atti comunali (pratica 596/2021) come "depositi, ufficio, servizi, area di manovra, carico e scarico merci e parcheggi " ed è impropriamente censita in Catasto Fabbricati in categoria D/8 – Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

L'accesso all'unità avviene dalla via delle Lavagne tramite l'area comune di cui al sub. 1 (bene comune non censibile) ed il collegamento con la porzione di soppalco è assicurata da scala interna.

Quota e tipologia del diritto



L'unità immobiliare risulta intestata in Catasto a:

██████████ con sede in ██████████ c.f. ██████████ proprietaria per ██████████.

Pignoramento

Quota di ██████████ a favore di ██████████ con sede in ██████████ c.f. ██████████

1.1.1 - Identificazione Catastale - Catasto Terreni

L'immobile sorge sul mappale 8752 di Catasto Terreni, foglio logico 9 del Comune di Tradate, Sezione Tradate, Ente Urbano di mq 2760.

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 03/12/1984;
- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 25/09/1988 Pubblico Ufficiale ██████████ di ██████████; Voltura n. 300089;
- Rettifica di intestazione all'attualità del 21/10/1988 – Pratica VA0057078;
- Atto del 27/05/1997 Pubblico Ufficiale ██████████ di ██████████ – Vendita voltura n. 6372.1/1997;
- Atto del 03/04/2013 Pubblico Ufficiale ██████████ di ██████████ – Compravendita - Nota con Modello Unico n. 3691.1/2013
- Tipo mappale del 08/11/2018 Pratica VA0113140; (soppresse e unite part. 924-925-926).

1.1.2 - Identificazione Catastale - Catasto Fabbricati

Intestazione attuale

██████████ con sede in ██████████ c.f. ██████████, proprietaria per ██████████.

Descrizione

Comune di Tradate – Sez. Urb. TR Foglio 10 – Particella 8752 Sub. 2 – Cat. D/8 - rendita € 7.930,00
via delle Lavagne 13 — piano: T

Dati derivanti da:

- Costituzione del 08/11/2018 Pratica VA0114196 – Associato a tipo mappale del 07/11/2018;
- Costituzione del 18/03/2019 Pratica VA0039778 – Costituzione (n. 423.1/2019)
- Variazione nel classamento del 27/01/2020 Pratica VA0008016 (n. 2459.1/2020).

Coerenze dell'immobile da nord e in senso orario desunte da scheda e mappa catastale:

Area esterna comune (sub. 1), altra unità immobiliare (sub. 3 – Bene 2), area esterna comune (sub 1), area esterna comune (sub. 1) verso via delle Lavagne.

Salvo errori e come meglio in fatto.

1.1.3 Conformità catastale

In sede di sopralluogo, eseguito in data 08/05/2025, si è rilevata la difformità fra lo stato di fatto e quanto riportato nell'ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 18/03/2019. Nel documento in atti catastali non sono infatti riportati il soppalco realizzato nel 2021 con la relativa scala di accesso oltre a tramezzature per la realizzazione di piccolo locale in prossimità della scala.



Occorrerà pertanto presentare planimetria aggiornata, tenendo conto anche di quanto già sopra riportato in merito alla classificazione catastale difforme da quanto autorizzato in sede di rilascio del Permesso di Costruire che dovrà pertanto essere uniformata alla destinazione assentita.

1.2 - BENE 2 – Destinazione commerciale (ex bar ristorante)

Fabbricato costruito per esigenze commerciali (D/8] sito in Tradate, via Monte Grappa 75/A.

Unità immobiliare posta al piano terreno che occupa la parte Est del capannone; autorizzata con destinazione "artigianale" è stata oggetto di modifiche con cambio di destinazione a "commerciale" in seguito a pratica edilizia SCIA 464 del 2018 ed è composta da ambienti precedentemente utilizzati come bar, ristorante, blocco servizi per i clienti, cucina, ingresso di servizio, dispensa, blocco servizi per il personale.

L'accesso all'unità avviene dalla via Monte Grappa attraverso l'area esterna comune sub. 1 (bene comune non censibile).

Quota e tipologia del diritto

L'unità immobiliare risulta intestata in Catasto a:

██████████ con sede in ██████████ c.f. ██████████, proprietaria per ██████████

Pignoramento

Quota di ██████████ a favore di ██████████ con sede in ██████████ c.f. ██████████

1.2.1 - Identificazione Catastale - Catasto Terreni

L'immobile sorge sul mappale 8752 di Catasto Terreni, foglio logico 9 del Comune di Tradate, Sezione Tradate, Ente Urbano di mq 2760.

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 03/12/1984;
- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 25/09/1988 Pubblico Ufficiale ██████████ di ██████████; Voltura n. 300089;
- Rettifica di intestazione all'attualità del 21/10/1988 – Pratica VA0057078;
- Atto del 27/05/1997 Pubblico Ufficiale ██████████ di ██████████ – Vendita voltura n. 6372.1/1997;
- Atto del 03/04/2013 Pubblico Ufficiale ██████████ di ██████████ – Compravendita Nota con Modello Unico n. 3691.1/2013
- Tipo mappale del 08/11/2018 Pratica VA0113140; (sopprese e unite part. 924-925-926).

1.2.2 - Identificazione Catastale - Catasto Fabbricati

Intestazione attuale

██████████ con sede in ██████████) c.f. ██████████, proprietaria per ██████████.

Descrizione

Comune di Tradate – Sez. Urb. TR Foglio 10 – Particella 8752 Sub. 3 – Cat. D/8 - rendita € 3.840,00
via Monte Grappa 75/A — piano: T



Dati derivanti da:

- Costituzione del 08/11/2018 Pratica VA0114196 – Associato a tipo mappale del 07/11/2018;
- Costituzione del 18/03/2019 Pratica VA0039778 – Costituzione (n. 423.1/2019)
- Variazione nel classamento del 27/01/2020 Pratica VA0008016 (n. 2459.1/2020).

Coerenze dell'immobile da nord e in senso orario desunte da scheda e mappa catastale:

Area esterna comune (sub. 1), altra unità immobiliare (sub. 4 – Bene 3), area esterna comune (sub. 1) verso via Monte Grappa, area esterna comune (sub. 1), altra unità immobiliare (sub. 2 – Bene 1).
Salvo errori e come meglio in fatto.

1.2.3 Conformità catastale

In sede di sopralluogo, eseguito in data 08/05/2025, si è rilevata la conformità fra lo stato di fatto e quanto riportato nell'ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 18/03/2019 ad eccezione della posizione delle aperture verso l'unità del sub. 2. Si precisa che tale difformità non comporta l'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale così come stabilito dalla Circolare n.2/2010 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio al punto 3 lett. e).

1.3 - BENE 3 – Abitazione del custode

Abitazione di tipo economico (A/3) in Tradate, via Monte Grappa 75/A.

Unità immobiliare posta al primo piano con ingresso dal vano scala al piano terreno che occupa la parte Est del capannone; autorizzata con destinazione "residenza del custode" è stata oggetto di modifiche (in corso di ultimazione) con suddivisioni interne che impediscono in pratica l'aerilluminazione diretta dei locali ricavati. Attualmente l'unità è composta di tre locali, due wc con doccia, due ripostigli, disimpegni con tavolati di schermatura vicino alle finestre del lato Est. L'accesso all'unità avviene dalla via Monte Grappa attraverso l'area esterna comune sub. 1 – bene comune non censibile.

Quota e tipologia del diritto

L'unità immobiliare risulta intestata in Catasto a:

██████████ con sede in ██████████ c.f. ██████████, proprietaria per ██████████

Pignoramento

Quota di ██████████ a favore di ██████████ con sede in ██████████ c.f. ██████████

1.3.1 - Identificazione Catastale - Catasto Terreni

L'immobile sorge sul mappale 8752 di Catasto Terreni, foglio logico 9 del Comune di Tradate, Sezione Tradate, Ente Urbano di mq 2760.

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 03/12/1984;
- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 25/09/1988 Pubblico Ufficiale ██████████
██████████ di ██████████; Voltura n. 300089;
- Rettifica di intestazione all'attualità del 21/10/1988 – Pratica VA0057078;



- Atto del 27/05/1997 Pubblico Ufficiale [REDACTED] di [REDACTED] – Vendita voltura n. 6372.1/1997;
- Atto del 03/04/2013 Pubblico Ufficiale [REDACTED] di [REDACTED] – Compravendita Nota con Modello Unico n. 3691.1/2013
- Tipo mappale del 08/11/2018 Pratica VA0113140; (soppresse part. 924-925-926).

1.3.2 - Identificazione Catastale - Catasto Fabbricati

Intestazione attuale

[REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) c.f. [REDACTED], proprietaria per [REDACTED]

Descrizione

Comune di Tradate – Sez. Urb. TR Foglio 10 – Particella 8752 Sub. 4 – Cat. A/3 cl. 4 cons. 5,5 vani
Rendita € 411,87 via Monte Grappa 75/A — piano: T-1 superficie 142 mq

Dati derivanti da:

- Costituzione del 08/11/2018 Pratica VA0114196 – Associato a tipo mappale del 07/11/2018;
- Costituzione del 18/03/2019 Pratica VA0039778 – Costituzione (n. 423.1/2019)
- Variazione nel classamento del 27/01/2020 Pratica VA0008016 (n. 2459.1/2020).

Coerenze dell'immobile da nord e in senso orario desunte da scheda e mappa catastale:

Piano terreno:

Area esterna comune (sub. 1), area esterna comune (sub. 1) verso via Monte Grappa, altra unità immobiliare (sub. 3 – Bene 2) su due lati;

Primo piano:

prospetto su area esterna comune (sub 1) su due lati, altra unità immobiliare (sub. 3 – Bene 2) su due lati.

Salvo errori e come meglio in fatto.

1.3.3 Conformità catastale

In sede di sopralluogo, eseguito in data 08/05/2025, si è rilevata la difformità fra lo stato di fatto e quanto riportato nell'ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 18/03/2019. Nel documento in atti catastali non sono infatti riportate le ripartizioni interne già sopra descritte che in ogni caso per la regolarizzazione dell'unità dovranno essere eliminate.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

BENI 1, 2 e 3

Caratteristiche zona

L'immobile è sito nella zona Nord-Ovest del territorio comunale di Tradate, lungo la SP 233, al limite del Tessuto Urbano Consolidato ed in prossimità del confine con Venegono Inferiore. Il fabbricato si trova a circa 2 km dal centro di Tradate.

Area urbanistica



L'edificio sorge in area periferica, caratterizzata da tipologie miste di fabbricati con insediamenti produttivi, commerciali e residenziali alternati ad aree inedificate.

Principali collegamenti pubblici

L'immobile prospetta direttamente sulla strada provinciale 233 di collegamento con il capoluogo Varese sito a circa 15 km. Tradate è attraversata dalla linea ferroviaria di Trenord Milano – Varese – Laveno con frequenti collegamenti per le due direzioni.

Servizi offerti dalla zona:

Nel territorio comunale sono ubicati servizi commerciali, scolastici, amministrativi e sanitari.

3. STATO DI POSSESSO

BENI 1, 2 e 3

In data 08/05/2025 si è svolto il sopralluogo alla presenza dell'allora conduttore Sig. [REDACTED] per [REDACTED] occupante l'immobile come risultante da verbale del sopralluogo.

In data 26.05.2025 la sottoscritta inoltrava PEC all'Agenzia delle Entrate (prot. registro ufficiale numero 101003 del 27-05-2025) riscontrata dall'Ufficio in data 26.06.2025. Dalle interrogazioni effettuate risultavano in essere per gli immobili oggetto della presente perizia i seguenti contratti di locazione:

- n. 3408 serie 3T stipulato in data 01.01.2023 registrato il 06.06.2023 con durata dal 01.01.2023 al 31.12.2029 tra [REDACTED] e [REDACTED], per il quale non risultava comunicata la cessazione;
- n. 3342 serie 3T stipulato in data 04.10.2024 registrato il 30.10.2024 con durata dal 01.04.2025 al 31.03.2021 tra [REDACTED] e [REDACTED] di [REDACTED]

Dall'esame del fascicolo della presente procedura si è poi verificato che in data 12.05.2025 il Curatore della procedura di liquidazione giudiziale di [REDACTED] comunicava a [REDACTED] lo scioglimento del contratto d'affitto in essere giusta autorizzazione del Giudice del 09.05.2025.

In data 23.05.2025 il Custode Giudiziario provvedeva a segnalare al Giudice, vista la comunicazione di scioglimento del contratto, che le unità risultavano quindi occupate senza titolo chiedendo l'emissione di ordinanza di liberazione delle stesse. La medesima richiesta veniva rinnovata dallo stesso Custode in data 24.09.2025 con precisazione di essere in attesa della prova dell'avvenuto recesso del contratto di locazione che alla suddetta data il Curatore della Liquidazione Giudiziaria non aveva ancora fornito.

La sottoscritta in data 17.10.2025 inoltrava PEC all'Agenzia delle Entrate (prot. registro ufficiale numero 193916 del 17-05-2025) al fine di ottenere aggiornamento in merito ai contratti di affitto registrati e, alla data odierna non è stato ancora ottenuto riscontro in merito.

Nel corso del sopralluogo eseguito in data 08.05.2025, si è proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**BENI 1, 2 e 3**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione ipotecaria in atti, implementate dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese - Territorio alla data del 25/06/2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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

nessuna reperita

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

nessuna reperita

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

nessuno reperito

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

nessuna reperita

4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni**✓ **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo**

Iscritta a Varese in data 17.11.2015 ai nn. 16289/2566 con atto Rep. 136931/8954 Notaio [REDACTED]

[REDACTED] in [REDACTED] del 12.11.2015, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f.

[REDACTED] gravante sulla piena proprietà delle unità di Catasto Terreni in Comune di Tradate, Sezione Tradate, foglio 9, particelle 924 – 925 – 926, contro [REDACTED] con sede in

[REDACTED] c.f. [REDACTED]

Importo capitale € [REDACTED]

Interessi € [REDACTED]

Importo complessivo € [REDACTED]

Tasso interesse annuo [REDACTED]

Durata anni [REDACTED]

✓ **Annotazione a iscrizione – Erogazione a saldo**

Annotata a Varese in data 05/06/2019 ai nn. 10192/1652 con atto notarile pubblico rep.

139263/10527 Notaio [REDACTED] in [REDACTED] del 24/05/2019, a favore (come nella formalità

originaria) di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] e contro [REDACTED]

con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) c.f. [REDACTED].

Nella Sezione D – Ulteriori informazioni sono riportate le condizioni e modalità per l'erogazione della quota a saldo del mutuo relativo all'ipoteca di cui al punto precedente.

✓ **Ipoteca Giudiziale – Sentenza di conferma di decreto ingiuntivo**

Iscritta a Varese in data 18.10.2024 ai nn. 19831/3162 con atto giudiziario Rep. 1587 del Tribunale di Bergamo del 26.04.2024, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] gravante sulla piena proprietà delle unità di Catasto Fabbricati in Comune di Tradate, Sez. Urb. TR, foglio 10, particelle 8752 subb. 2 – 3 - 4, contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Importo capitale € [REDACTED]

Importo complessivo € [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti

✓ Atto Giudiziario – Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Varese in data 21.02.2025 ai nn. 3100/2272 con atto giudiziario Rep. 135 del Tribunale di Varese del 23/01/2025, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] gravante sulla piena proprietà delle unità di Catasto Fabbricati in Comune di Tradate, Sez. Urb. TR, foglio 10, particelle 8752 subb. 2 – 3 - 4, contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED]

4.2.3 Apertura liquidazione giudiziale

✓ Atto Giudiziario – Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale

Trascritto a Varese in data 23.04.2025 ai nn. 7861/5847 con atto giudiziario Rep. 14 del Tribunale di Varese del 06/03/2025, a favore di [REDACTED], gravante sulla piena proprietà delle unità di Catasto Fabbricati in Comune di Tradate, Sez. Urb. TR, foglio 10, particelle 8752 subb. 2 – 3 – 4 e dell'unità di Catasto Terreni di Tradate, Sezione Tradate, particella 8752 contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED].

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

BENI 1, 2 e 3

5.1 Questioni in ambito condominiale

Le unità in oggetto non risultano inserite in edificio costituito in condominio.

5.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non possibile per il Bene 3, possibile per i Beni 1 e 2.

5.3 Attestazione Prestazione Energetica

Si è proceduto con visura al CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale dal quale si sono reperiti gli Attestati di prestazione energetica n° 1212700052824 del 13/11/2024 relativo al sub. 3 (Bene 2) e n° 1212700052224 del 11/11/2024 per il sub. 4 (Bene 3). Nulla risulta invece per la particella con il sub. 2.

5.4 Certificazione impianti

Non è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti esistenti per i quali non è quindi possibile esprimersi in merito alla loro conformità.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**BENI 1, 2 e 3**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione ipotecaria in atti, implementate dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese - Territorio alla data del 25/06/2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue.

6.1 Attuali proprietari

Le unità oggetto della presente valutazione risultano attualmente intestate alla [REDACTED], con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED], proprietaria per [REDACTED] a seguito di costruzione eseguita sui terreni acquisiti con il seguente atto:

- **atto di compravendita del 03/04/2013** n° 135033/7772 di rep. Notaio [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED]) trascritto a Varese il 11/04/2013 ai nn. 5342/3691 da [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED], proprietaria per [REDACTED], beni identificati in Catasto Terreni del Comune di Tradate, sezione Tradate, foglio 9, con le particelle 924 di mq 1110, 925 di mq 1060 e 926 di mq 590. Nella Sezione D della Nota di Trascrizione sono indicate le provenienze delle singole particelle catastali, con la precisazione che il venditore, sig. [REDACTED] è indicato con il nome di [REDACTED] e in altri atti come [REDACTED]

6.2 Precedenti proprietari

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione ipotecaria in atti, implementate dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese - Territorio alla data del 25/06/2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riportano gli atti traslativi delle precedenti proprietà:

- La proprietà della particella del Catasto Terreni di Tradate, Sezione Tradate, f. 9 n° 924 è pervenuta al precedente proprietario [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] seguito di **atto di compravendita del 27/05/1997** n° 88087/19387 di rep. Notaio [REDACTED] di [REDACTED] trascritto a Varese il 26/06/1997 ai nn. 8243/5691 da [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietaria per [REDACTED]
- La proprietà della particella del Catasto Terreni di Tradate, Sezione Tradate, f. 9 n° 925 è pervenuta al precedente proprietario [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] a seguito di **atto di compravendita del 28/02/1995** n° 71516 di rep. Notaio [REDACTED] di [REDACTED] trascritto a Varese il 10/03/1995 ai nn. 3538/2561 da [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED], proprietaria per [REDACTED] e [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietaria per [REDACTED]
- La proprietà della particella del Catasto Terreni di Tradate, Sezione Tradate, f. 10 n° 926 è pervenuta al precedente proprietario [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]



██████ c.f. ██████ a seguito di **Atto Giudiziale – Decreto di trasferimento di immobile diviso del 02/04/1993** n°884 di rep. del Tribunale di Varese **trascritto a Varese il 28/07/1993 ai nn. 10433/7097** da ██████ nato a ██████ il ██████ c.f. ██████ ed ██████

7. CONFORMITA' EDILIZIO URBANISTICA

BENI 1, 2 e 3

7.1 Inquadramento urbanistico

Dall'esame della documentazione relativa al PGT – Piano di Governo del territorio vigente del Comune di Tradate si evince che gli immobili oggetto della presente procedura sono compresi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato in zona definita "Ambiti produttivi artigianali e industriali" di cui all'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, la cui normativa è riportata nell'apposita scheda allegata alle Norme stesse.

Per quanto riguarda i vincoli, parte della costruzione è compresa nella "Fascia di rispetto delle strade provinciali" (30 m) di cui all'art. 11 delle Norme, con Sensibilità paesaggistica in Classe 2 – sensibilità bassa.

7.2 Pratiche edilizie

Con PEC in data 04.04.2025 e successivo sollecito del 04.06.2025 veniva inoltrata al Comune di Tradate richiesta di accesso agli atti per le pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di valutazione. L'accesso agli uffici veniva effettuato in data 17.06.2025 ed il 18.06.2025 il Comune trasmetteva gli atti relativi alle pratiche consultate di seguito indicate.

- 1) Pratica 567/2015 – Comunicazione attività edilizia libera: Approntamento cantiere;
- 2) Pratica 568/2015 - Richiesta Permesso di Costruire per Variante sostanziale a pratica 562/2012 per costruzione capannone artigianale con casa custode al piano superiore
 - Concessione edilizia 21/03/2016;
- 3) Pratica 464/2018 – SCIA del 18/11/2018 per Manutenzione straordinaria con parziale cambio di destinazione da artigianale a commerciale
 - Impegnativa costituzione vincolo pertinenziale per parcheggi in data 15/02/2019;
 - Collaudo c.a. del 13/11/2016 presentato il 20/02/2019;
 - Presa d'atto del titolo edilizio in data 24/04/2019;
 - Presa d'atto del Certificato di agibilità in data 29/05/2020 per le seguenti Unità Immobiliari:
mapp. 8752 subb. 1 – 2 – 3 - 4 per n.1 abitazione, n.1 bar/ristorante e n.1 deposito.
- 4) Pratica 360/2021 – SCIA del 20/07/2021 per realizzazione soppalco in capannone artigianale;
- 5) Pratica 596/2021 – CILA del 29/11/2021 per Variante alla pratica 360/2021.

7.3 Conformità edilizia

7.3.1 - BENE 1



Dall'esame della pratica edilizia 596/2021, presentata come variante alla 360/2021, si rilevano difformità rispetto allo stato attuale della porzione di fabbricato contrassegnato con il sub. 2 – deposito: non sono infatti presenti le ripartizioni interne che avrebbero dovuto costituire il blocco uffici ed il blocco servizi né la divisione fra la zona soppalcata ed il resto del capannone che è costituito quindi da un unico ambiente ad eccezione di piccolo spazio in prossimità della scala di accesso al soppalco. Risultano anche difformi le aperture di collegamento con l'adiacente sub. 3 – bene 2. Non esiste inoltre il pergolato con struttura in ferro indicata in fregio al confine Sud.

7.3.2 BENE 2

Dal confronto tra quanto rilevato nel corso del sopralluogo eseguito in data 08/05/2025 e la più recente documentazione in atti comunali (pratica edilizia 596/2021) si rileva la sostanziale conformità fra la situazione della porzione di edificio di che trattasi e quanto riportato nei grafici progettuali, con la sola eccezione della posizione delle aperture verso il confinante Bene 1 – sub. 2. Al momento del sopralluogo erano in corso opere di posa di nuova pavimentazione.

7.3.3 BENE 3

Nel corso del sopralluogo del 08.05.2025 si è constatato che all'interno del Bene 3, autorizzato in origine come "residenza del custode", sono stati eseguiti interventi (non ancora completati) di modifica distributiva interna non indicati nei grafici più recenti in atti comunali. Tali interventi, consistiti nella formazione di alcuni divisori, hanno provocato la pratica impossibilità di aerare ed illuminare i locali rimasti che hanno quindi perso le originarie condizioni di abitabilità.

Si evidenzia inoltre che, in osservanza delle normative del PGT, l'unità potrà solo essere utilizzata come "alloggio del custode o del titolare dell'azienda, nella misura massima di 140 mq di SU per ciascun organismo produttivo" (art. 20 e scheda ambiti produttivi artigianali e industriali delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole).

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità di cui sopra, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo nell'ottica di completa sostituzione all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Premesso quanto sopra si forniscono le seguenti indicazioni di massima come di seguito riportato.

BENI 1 e 2

In merito alle somme necessarie per le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi, il perito, valutata la situazione, ritiene necessario il parere dell'Amministrazione che per esprimersi sulle possibilità di regolarizzazione necessita di una pratica edilizia completa di elaborati e relazioni, operazione esorbitante l'incarico del perito stimatore. Le valutazioni del perito



stimatore sono quindi da intendersi estremamente di massima e, in via cautelativa, possono essere quantificate relativamente a pratiche ed eventuali sanzioni in € 5.500,00. Si ribadisce che detta somma risulta puramente indicativa in base a quanto sopra argomentato.

BENE 3

Per la regolarizzazione dello stato dell'unità si ritiene necessaria la riduzione in pristino della stessa che dovrà essere ricondotta allo stato autorizzato. Occorrerà quindi rimuovere le schermature installate davanti alle finestre del lato Est e le tramezzature interne realizzate senza titolo con eventuale adeguamento degli impianti e delle finiture. In merito alle somme necessarie per la rimessa in pristino, premesso che la precisa contabilizzazione delle stesse necessita di attività tecnica esorbitante dall'incarico del perito estimatore, le valutazioni sono quindi da intendersi estremamente di massima e, in via cautelativa, possono essere quantificate in € 9.500,00. Si ribadisce che detta somma risulta puramente indicativa in base a quanto sopra argomentato.

7.4 Conformità catastale

7.4.1 BENE 1

Alla data del sopralluogo (08.05.2025), come già riportato al precedente paragrafo 1.1.3, si sono riscontrate difformità fra l'unità immobiliare in oggetto e l'ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 18.03.2019.

Occorrerà pertanto presentare planimetria aggiornata, tenendo conto anche di quanto già sopra riportato in merito alla classificazione catastale difforme da quanto autorizzato in sede di rilascio del Permesso di Costruire che dovrà pertanto essere uniformata alla destinazione assentita.

Sarà quindi necessario procedere con la presentazione di nuova planimetria catastale con costi stimabili in € 1.000,00 compresi oneri di fatturazione e diritti catastali.

7.4.2 BENE 2

Alla data del sopralluogo (08.05.2025), come già riportato al precedente paragrafo 1.2.3, si è rilevata la conformità fra lo stato di fatto e quanto riportato nell'ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 18.03.2019 ad eccezione della posizione delle aperture verso l'unità del sub. 2. Si precisa che tale difformità non comporta l'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale così come stabilito dalla Circolare n.2/2010 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio al punto 3 lett. e).

7.4.3 BENE 3

Alla data del sopralluogo (08.05.2025), come già riportato al precedente paragrafo 1.3.3, si sono riscontrate difformità fra l'unità immobiliare in oggetto e l'ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 18.03.2019.

Poiché per la regolarizzazione edilizia l'unità dovrà essere ricondotta allo stato originario autorizzato non sarà necessario provvedere alla presentazione di nuova planimetria.



8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il capannone oggetto di perizia è circondato da area esterna con pavimentazione in prato armato adibita a parcheggio con relative corsie di manovra. Gli spazi sono recintati su tre lati con esclusione di quello verso la via delle Lavagne da cui avviene l'accesso carraio per il Bene 1. Sul lato verso via Monte Grappa è stata ricavata una piccola rampa non recintata da cui avviene l'accesso per la parte commerciale e per l'unità del primo piano.

8.1 -BENE 1

8.1.1 Caratteristiche costruttive

L'unità in oggetto consiste in una porzione di capannone costruito in cemento armato prefabbricato nel 2016 con parziale soppalcatura accessibile attraverso scala interna tuttora "al rustico". La struttura è chiusa da pannelli cementizi prefabbricati con interposto strato isolante, le finestre sono in alluminio con vetro doppio, le porte e i portoni sono con struttura in ferro e pannelli in pvc, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica. I muri di separazione dai locali del Bene 2 sono in parte in blocchi di cemento e in parte in cartongesso, quelli di chiusura del soppalco in blocchi di laterizio. Stato di conservazione: buono.

8.1.2 Consistenza

La superficie lorda commerciale delle unità è stata calcolata sulla base delle verifiche metriche eseguite nel corso del sopralluogo, con determinazione della superficie convenzionale con applicazione dei coefficienti di riduzione relativi alle varie tipologie di ambienti (con riferimento al DPR 138/200).

Il conteggio viene riportato sulla seguente tabella:

Piano	Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Terra	Capannone artigianale/deposito	Sup. lorda di pavimento	924,92	100%	924,92
soppalco	soppalco	Sup. lorda di pavimento	96,39	50%	48,20
TOTALE					973,12

8.2 BENE 2

8.2.1 Caratteristiche costruttive

L'unità in oggetto è costituita dalla porzione Est del capannone con ingresso dall'area esterna posta verso la via Monte Grappa ed è composta da locali originariamente destinati a bar e ristorante con cucina e servizi siti al piano terreno. Pareti e soffitti sono intonacati (in parte da completare) con rivestimenti in ceramica nei blocchi servizi e nella cucina, i pavimenti (ancora da completare per la



cucina) sono in piastrelle di ceramica, le vetrature del lato ingresso e le finestre sono in alluminio con vetri doppi. L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda è alimentato da attrezzature poste sopra la copertura del blocco servizi.

Stato di conservazione: buono.

8.2.2 Consistenza

La superficie lorda commerciale delle unità è stata calcolata sulla base delle verifiche metriche eseguite nel corso del sopralluogo, con determinazione della superficie convenzionale con applicazione dei coefficienti di riduzione relativi alle varie tipologie di ambienti (con riferimento al DPR 138/200).

Il conteggio viene riportato sulla seguente tabella:

Piano	Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Terra	ex bar ristorante	Sup. lorda di pavimento	198,49	100%	198,49
	cucina	Sup. lorda di pavimento	95,54	100%	95,54
	servizi	Sup. lorda di pavimento	97,10	100%	97,10
TOTALE					391,13

8.3 BENE 3

8.3.1 Caratteristiche costruttive

L'unità che costituisce il Bene 3 è situata nella parte Est del fabbricato oggetto di perizia e prospetta verso la via Monte Grappa, sopra la parte originariamente adibita a bar (Bene 2). L'accesso è dall'area esterna, con ingresso al piano terreno nel vano scala che conduce ai locali del primo piano, costruiti in origine come alloggio del custode ed attualmente oggetto di modifiche che, come già riportato al paragrafo 7.3.3, ne hanno eliminato le condizioni di abitabilità. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, quelle dei bagni hanno rivestimenti in piastrelle di ceramica; il soffitto è formato dalla struttura in cemento armato prefabbricato a vista. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, le tre porte interne già installate sono in legno mentre delle altre sono in opera solo i falsi telai; le vetrature della facciata Est, ora schermate da tavolati in cartongesso arretrati di circa 60 cm, hanno serramenti in alluminio con vetro doppio. L'impianto di riscaldamento è con termoconvettori e l'acqua calda è fornita da boiler a gas.

Stato di conservazione: opere edilizie in corso

8.3.2 Consistenza

La superficie lorda commerciale delle unità è stata calcolata sulla base delle verifiche metriche eseguite nel corso del sopralluogo, con determinazione della superficie convenzionale con



applicazione dei coefficienti di riduzione relativi alle varie tipologie di ambienti (con riferimento al DPR 138/200).

Il conteggio viene riportato sulla seguente tabella:

Piano	Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Terra	ingresso e vano scala	Sup. lorda di pavimento	19,95	50%	9,98
primo	appartamento	Sup. lorda di pavimento	123,55	100%	123,55
TOTALE					133,53

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO

9.1 – BENE 1

9.1.1 - Criterio di stima

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach* – **MA** o **MCA**) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il "Codice". A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto (**comparables**). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j}x_{1,j} + p_{2,j}x_{2,j} + \dots + p_{n,j}x_{n,j}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del *subject*, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L_0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;



- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

"Il segmento di mercato costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

Parametri ed indici mercantili

Tipo di Contratto: Compravendita;

Destinazione Prevalente: Produttivo;

Tipologia Immobiliare: Usato;

Tipologia Edilizia: Edifici pluripiano;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = 1,00%;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Locale Tecnico e prezzo superficie principale = 0,15;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Soppalco e prezzo superficie principale = 0,50;

Comparabili

I comparabili (*comparables*) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del subject ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo. Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

Campione dei dati immobiliari

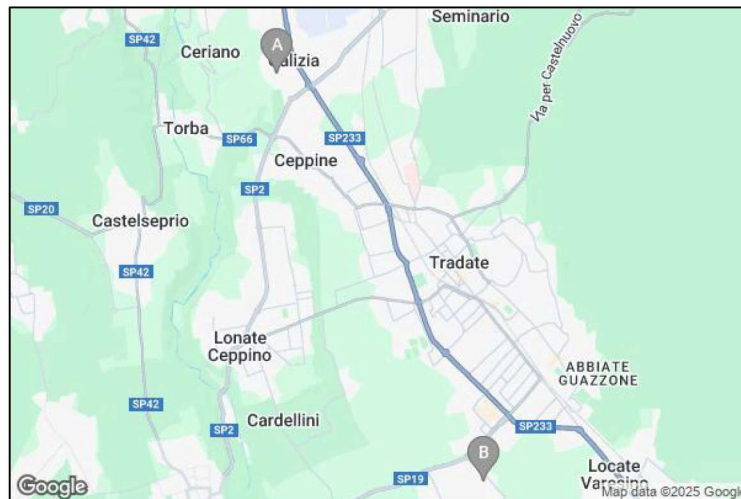
Nel mese di ottobre sono stati effettuati accessi alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al subject oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA). Sono stati reperiti due beni comparabili relativi a compravendite di edifici produttivi con pertinenziale alloggio del custode, che quindi rappresentano beni del tutto simili all'oggetto di stima. Al fine di proporzionare il complessivo prezzo di compravendita indicato negli atti alle singole unità compravendute, si è proceduto con verifica dei prezzi medi di mercato sulla base statistica fornita dall'Agenzia delle Entrate – Valori OMI. Dall'esame dei dati reperiti si è potuto determinare che il valore a mq delle unità residenziali è pari circa al triplo di quello delle unità produttive e al doppio di quello delle autorimesse. Determinate quindi le superfici dei beni oggetto di compravendita si sono ricavati i relativi valori dei singoli beni compravenduti.



Poiché poi uno dei due atti reperiti risale all'anno 2020, si è preliminarmente provveduto anche ad esaminare la variazione dei prezzi medi di mercato sulla base statistica fornita dall'Agenzia delle Entrate – Valori OMI, verificando che le oscillazioni dei valori per la tipologia in esame risultano nulle e quindi si è proceduto con l'utilizzo dei seguenti beni comparabili:

Comparabile A. Laboratorio artigianale compravenduto in data 29/07/2020 al prezzo di 399.715,00 €, ubicato nel comune di Venegono Inferiore (VA), Via Vecchia Milanese n. 11, al piano terra dello stabile costruito nel 1984 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 9 mapp. 528 sub. 2 con una superficie di mq 1.079,84 (misurata in SEL).

Comparabile B. Laboratorio artigianale compravenduto in data 14/05/2025 al prezzo di 401.976,00 €, ubicato nel comune di Tradate (VA), Via Brescia n. 3, al piano terra dello stabile costruito nel 2000 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 15 mapp. 6320 sub. 503 con una superficie di mq 1.099,13 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Locale Tecnico di mq 10,29.



Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).

Superficie Locale Tecnico (SLT): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del locale tecnico che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.

Superficie Soppalco (SOP): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del soppalco che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante



orizzontale in uno spazio chiuso.

9.1.2 Determinazione del valore

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	A	B	S
Prezzo PRZ (€)	399.715,00	401.976,00	?
Data DAT	29/07/2020	14/05/2025	18/10/2025
Sup. Principale SUP (mq)	1.079,84	1.099,13	924,92
Superficie Locale Tecnico SLT (mq)	0,00	10,29	0,00
Superficie Soppalco SOP (mq)	0,00	0,00	96,39

Analisi dei prezzi marginali

Il "prezzo marginale" esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.

Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (pSUP espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc.).



Prezzo marginale superficie secondaria (pSUP_i espresso in euro/mq):

$$pSUP_i = p_i \cdot pSUP$$

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

P. Marginali	A	B
pDATA [€/mese]	-333,10	-334,98
pSUP [€/mq]	365,21	365,21
pSLT [€/mq]	54,78	54,78
pSOP [€/mq]	182,60	182,60

Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (P_X espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_X = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti	A	B
DATA [€]	20.985,04	2.009,88
SUP [€]	-56.578,20	-63.623,08
SLT [€]	0,00	-563,70
SOP [€]	17.601,25	17.601,25

TOT (PRZ) [€]	381.723,09	357.400,35
---------------	------------	------------

Distribuzione dei prezzi corretti

Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato corretto figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.

Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi o in alternativa redditi corretti) sono trattati facendo la media semplice (M_s) della distribuzione statistica come segue:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n}$$

Reconciliation e stima



Il valore di mercato 18.10.2025:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € 369.561,72$$

Arrotondabile ad € 370.000

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Complessivo
Capannone artigianale/deposito e soppalco	973,00	€ 370.000,00
TOTALE		€ 370.000,00
Valore bene		€ 370.000,00
Valore complessivo intero (di proprietà dell'esecutato)		€ 370.000,00
Valore complessivo quota pignorata		€ 370.000,00

9.1.3 Adeguamenti e correzioni della stima

In considerazione delle necessarie regolarizzazioni catastali ed urbanistiche e/o riduzioni in pristino già descritte, dell'assenza di garanzia per vizi e per eventuali altri costi imprevisi, al valore determinato si ritiene di dover applicare le seguenti decurtazioni:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi - per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita - per eventuali differenze costi/oneri di regolarizzazione	€ 18.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente e/o costi di riduzione in pristino – valore indicativo	€ 3.750,00
Pendenze Condominiali	€ -----
Totale decurtazioni (arrotondato)	€ 22.250,00

9.1.4 Prezzo base d'asta

Il valore indicato riguarda l'immobile nello stato di fatto relativo alla data della presente perizia con riferimento allo stato di fatto visionato nel corso del sopralluogo ed alle decurtazioni apportate relativamente alla situazione descritta nella presente relazione.

Valore Totale immobile (arrotondato) – LOTTO UNICO BENE 1	€ 347.750,00
Valore quota pignorata immobile (arrotondato) – LOTTO UNICO BENE 1	€ 347.750,00



9.2 – BENE 2

9.2.1 - Criterio di stima

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach* – **MA** o **MCA**) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il "Codice". A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto (**comparables**). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j}x_{1,j} + p_{2,j}x_{2,j} + \dots + p_{n,j}x_{n,j}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del *subject*, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L_0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

“Il segmento di mercato costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

Parametri ed indici mercantili

Tipo di Contratto: Compravendita;

Destinazione Prevalente: Commerciale;

Tipologia Immobiliare: Usato;

Tipologia Edilizia: Edifici pluripiano;



Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = 1,00%;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Locale Tecnico e prezzo superficie principale = 0,15;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Aree scoperte e prezzo superficie principale = 0,10;

Comparabili

I comparabili (comparables) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del subject ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

Campione dei dati immobiliari

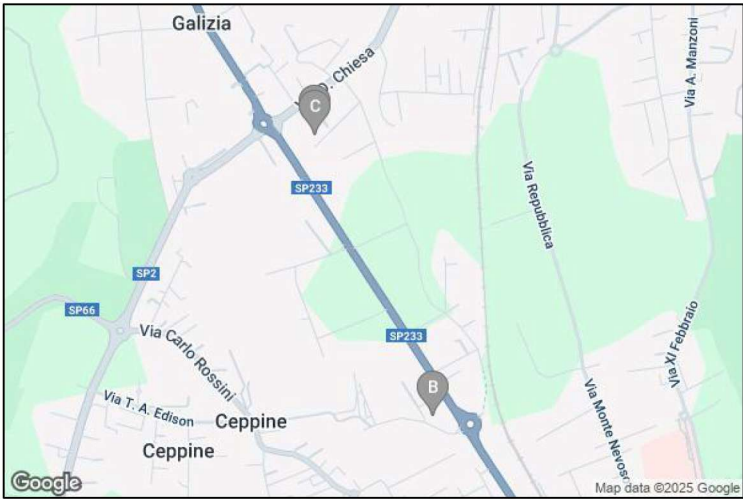
Nel mese di ottobre sono stati effettuati accessi alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al subject oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA) reperendo i seguenti beni comparabili:

Comparabile A. Locale commerciale / fondo compravenduto in data 04/12/2023 al prezzo di 317.147,00 €, ubicato nel comune di Venegono Inferiore (VA), Via Damiano Chiesa n. snc, al piano terra dello stabile costruito nel 2006 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 9 mapp. 5290 sub. 2 con una superficie di mq 938,47 (misurata in SEL).

Comparabile B. Locale commerciale / fondo compravenduto in data 10/01/2023 al prezzo di 253.994,00 €, ubicato nel comune di Tradate (VA), Via Monte Grappa n. 73, al piano terra dello stabile costruito nel 1976 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 10 mapp. 928 con una superficie di mq 449,71 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Locale Tecnico di mq 22,64, Superficie Aree Scoperte di mq 620,35. Il tutto è stato ristrutturato nel 2016.

Comparabile C. Locale commerciale / fondo compravenduto in data 18/12/2023 al prezzo di 281.244,00 €, ubicato nel comune di Venegono Inferiore (VA), Damiano Chiesa n. snc, al piano terra dello stabile costruito nel 2006 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 9 mapp. 5290 sub. 3 con una superficie di mq 821,58 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Locale Tecnico di mq 8,45.





Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica “data” identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).

Superficie Locale Tecnico (SLT): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del locale tecnico che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.

Superficie Aree Scoperte (SAE): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale dell'estensione complessiva delle aree scoperte.

9.2.2 Determinazione del valore

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	S
Prezzo PRZ (€)	317.147,00	253.994,00	281.244,00	?
Data DAT	04/12/2023	10/01/2023	18/12/2023	18/10/2025
Sup. Principale SUP (mq)	938,47	449,71	821,58	391,13
Superficie Locale Tecnico SLT (mq)	0,00	22,64	8,45	0,00
Superficie Aree Scoperte SAE (mq)	0,00	620,35	0,00	0,00

Analisi dei prezzi marginali



Il "prezzo marginale" esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.

Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i \text{ PRZ}}{12}$$

Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (pSUP espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc.).

Prezzo marginale superficie secondaria (pSUP_i espresso in euro/mq):

$$pSUP_i = p_i \cdot pSUP$$

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

P. Marginali	A	B	C
pDATA [€/mese]	-264,29	-211,66	-234,37
pSUP [€/mq]	337,94	337,94	337,94
pSLT [€/mq]	50,69	50,69	50,69
pSAE [€/mq]	33,79	33,79	33,79

Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (P_X espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_X = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$



Aggiustamenti	A	B	C
DATA [€]	6.078,65	7.196,50	5.390,51
SUP [€]	-184.968,34	-19.796,55	-145.466,48
SLT [€]	0,00	-1.147,65	-428,34
SAE [€]	0,00	-20.964,14	0,00

TOT (PRZ) [€]	138.257,31	219.282,16	140.739,69
---------------	------------	------------	------------

Distribuzione dei prezzi corretti

Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato corretto figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.

Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi o in alternativa redditi corretti) sono trattati facendo la media semplice (M_s) della distribuzione statistica come segue:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n}$$

Reconciliation e stima

Il valore di mercato 18.10.2025:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € 166.093,05$$

Arrotondabile ad € 166.000

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Complessivo
Superficie commerciale	391,00	€ 166.000,00
TOTALE		€ 166.000,00
Valore bene		€ 166.000,00
Valore complessivo intero (di proprietà dell'esecutato)		€ 166.000,00
Valore complessivo quota pignorata		€ 166.000,00



9.2.3 Adeguamenti e correzioni della stima

In considerazione delle necessarie regolarizzazioni catastali ed urbanistiche e/o riduzioni in pristino già descritte, dell'assenza di garanzia per vizi e per eventuali altri costi imprevisi, al valore determinato si ritiene di dover applicare le seguenti decurtazioni:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi - per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita - per eventuali differenze costi/oneri di regolarizzazione e/o riduzione in pristino	€ 8.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente e/o costi di riduzione in pristino – valore indicativo	€ 2.750,00
Pendenze Condominiali	€ -----
Totale decurtazioni (arrotondato)	€ 11.050,00

9.2.4 Prezzo base d'asta

Il valore indicato riguarda l'immobile nello stato di fatto relativo alla data della presente perizia con riferimento allo stato di fatto visionato nel corso del sopralluogo ed alle decurtazioni apportate relativamente alla situazione descritta nella presente relazione.

Valore Totale immobile (arrotondato) – LOTTO UNICO BENE 2	€ 154.950,00
Valore quota pignorata immobile (arrotondato) – LOTTO UNICO BENE 2	€ 154.950,00

9.3 – BENE 3

9.3.1 - Criterio di stima

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach* – **MA** o **MCA**) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il "Codice". A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto (**comparables**). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j}x_{1,j} + p_{2,j}x_{2,j} + \dots + p_{n,j}x_{n,j}$$



Il termine al primo membro è costituito dal valore del *subject*, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

“Il segmento di mercato costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

Parametri ed indici mercantili

Tipo di Contratto: Compravendita;

Destinazione Prevalente: Produttivo;

Tipologia Immobiliare: Usato;

Tipologia Edilizia: Edifici pluripiano;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = 1,00%;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Box auto e prezzo superficie principale = 0,50;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Balcone e prezzo superficie principale = 0,30;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Ingresso e prezzo superficie principale = 0,50;

Comparabili

I comparabili (*comparables*) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del *subject* ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

Campione dei dati immobiliari

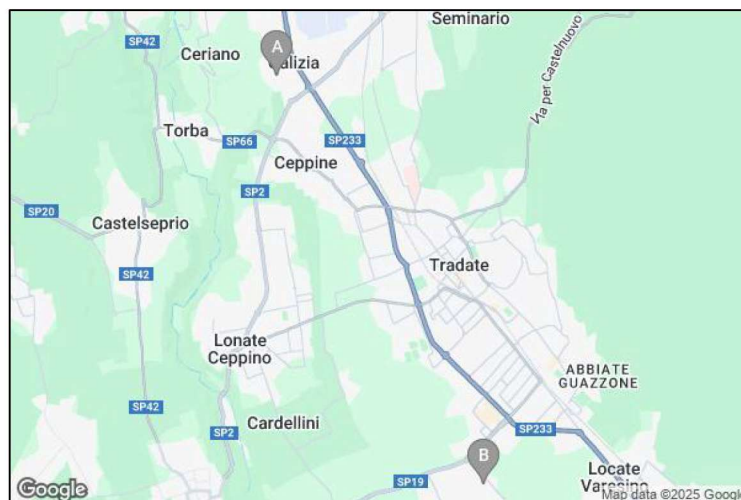


Nel mese di ottobre sono stati effettuati accessi alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al subject oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA). Sono stati reperiti due beni comparabili relativi a compravendite di edifici produttivi con pertinenziale alloggio del custode, che quindi rappresentano beni del tutto simili all'oggetto di stima. Al fine di proporzionare il complessivo prezzo di compravendita indicato negli atti alle singole unità compravendute, si è proceduto con verifica dei prezzi medi di mercato sulla base statistica fornita dall'Agenzia delle Entrate – Valori OMI. Dall'esame dei dati reperiti si è potuto determinare che il valore a mq delle unità residenziali è pari circa al triplo di quello delle unità produttive e al doppio di quello delle autorimesse. Determinate quindi le superfici dei beni oggetto di compravendita si sono ricavati i relativi valori dei singoli beni compravenduti.

Poiché poi uno dei due atti reperiti risale all'anno 2020, si è preliminarmente provveduto anche ad esaminare la variazione dei prezzi medi di mercato sulla base statistica fornita dall'Agenzia delle Entrate – Valori OMI, verificando che le oscillazioni dei valori per la tipologia in esame risultano trascurabili e quindi si è proceduto con l'utilizzo dei seguenti beni comparabili:

Comparabile A. Appartamento - 4 vani (quadrilocale) compravenduto in data 29/07/2020 al prezzo di 120.285,00 €, ubicato nel comune di Venegono Inferiore (VA), Via Vecchia Milanese n. 11, al piano n dello stabile costruito nel 1990 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 9 mapp. 528 sub. 3 con una superficie di mq 108,33 (misurata in SEL).

Comparabile B. Appartamento - 2 vani (bilocale) compravenduto in data 14/05/2025 al prezzo di 158.024,00 €, ubicato nel comune di Tradate (VA), Via Brescia n. 3, al piano n dello stabile costruito nel 2000 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 15 mapp. 6320 sub. 505 con una superficie di mq 129,08 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 19,16, Superficie Balcone di mq 9,61.



Caratteristiche Quantitative:



Data (DAT): La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).

Superficie Box Auto (BOX): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria dell'autorimessa che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come locale pertinenziale per rimessaggio di autoveicoli solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Superficie Balcone (BAL): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del balcone che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Superficie Ingresso (ING): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale dell'area dedicata all'ingresso all'unità immobiliare o all'edificio.

9.3.2 Determinazione del valore

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	A	B	S
Prezzo PRZ (€)	120.285,00	158.024,00	?
Data DAT	29/07/2020	14/05/2025	18/10/2025
Sup. Principale SUP (mq)	108,33	129,08	123,55
Superficie Box Auto BOX (mq)	0,00	19,16	0,00
Superficie Balcone BAL (mq)	0,00	9,61	0,00
Superficie Ingresso ING (mq)	0,00	0,00	19,95

Analisi dei prezzi marginali

Il "prezzo marginale" esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.

Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.



Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (pSUP espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc.).

Prezzo marginale superficie secondaria (pSUP_i espresso in euro/mq):

$$pSUP_i = p_i \cdot pSUP$$

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

P. Marginali	A	B
pDATA [€/mese]	-100,24	-131,69
pSUP [€/mq]	1.110,36	1.110,36
pBOX [€/mq]	555,18	555,18
pBAL [€/mq]	333,11	333,11
pING [€/mq]	555,18	555,18

Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (P_X espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_X = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti	A	B
DATA [€]	6.314,96	790,12
SUP [€]	16.899,64	-6.140,28
BOX [€]	0,00	-10.637,22
BAL [€]	0,00	-3.201,16



ING [€]	11.075,81	11.075,81
TOT (PRZ) [€]	154.575,41	149.911,28

Distribuzione dei prezzi corretti

Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato corretto figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.

Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi o in alternativa redditi corretti) sono trattati facendo la media semplice (M_s) della distribuzione statistica come segue:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n}$$

Reconciliation e stima

Il valore di mercato 18.10.2025:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € 152.243,34$$

Arrotondabile ad € 152.000

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Complessivo
Appartamento del custode - pertinenziale	133,50	€ 152.000,00
TOTALE		€ 152.000,00
Valore bene		€ 152.000,00
Valore complessivo intero (di proprietà dell'esecutato)		€ 152.000,00
Valore complessivo quota pignorata		€ 152.000,00

9.3.3 Adeguamenti e correzioni della stima

In considerazione delle necessarie regolarizzazioni catastali ed urbanistiche e/o riduzioni in pristino già descritte, dell'assenza di garanzia per vizi e per eventuali altri costi imprevisti, al valore



determinato si ritiene di dover applicare le seguenti decurtazioni:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi - per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita - per eventuali differenze costi/oneri di regolarizzazione e/o riduzione in pristino	€ 7.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente e/o costi di riduzione in pristino – valore indicativo	€ 9.500,00
Pendenze Condominiali	€ -----
Totale decurtazioni (arrotondato)	€ 17.100,00

9.3.4 Prezzo base d'asta

Il valore indicato riguarda l'immobile nello stato di fatto relativo alla data della presente perizia con riferimento allo stato di fatto visionato nel corso del sopralluogo ed alle decurtazioni apportate relativamente alla situazione descritta nella presente relazione.

Valore Totale immobile (arrotondato) – LOTTO UNICO BENE 3	€ 134.900,00
Valore quota pignorata immobile (arrotondato) – LOTTO UNICO BENE 3	€ 134.900,00

RIEPILOGO TOTALE VALORE LOTTO

Prezzo base d'asta dei beni 1, 2 e 3 come determinato nei precedenti paragrafi, costituenti un unico lotto

Valore Totale immobile (arrotondato) – LOTTO UNICO BENI 1 – 2 - 3	€ 637.600,00
Valore quota pignorata immobile (arrotondato) – LOTTO UNICO BENI 1 – 2 - 3	€ 637.600,00



CONCLUSIONI

In relazione alle verifiche di carattere edilizio urbanistico e della relativa conformità, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo nell'ottica di completa sostituzione all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Varese, li 18/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
geom. Caravati Claudia




Geom. Claudia Caravati – Valutatore Immobiliare Livello Avanzato
Certificato numero ICK/SC002 VIPRO/0411-20



ELENCO ALLEGATI

- Allegato A – Documentazione fotografica
- Allegato B – Documentazione catastale
- Allegato C1 – PGT stralcio cartografia e norme
- Allegato C2 – Pratica Edilizia 567/2015
- Allegato C3 – Pratica Edilizia 568/2015
- Allegato C4 – Pratica Edilizia 464/2018
- Allegato C5 – Pratica Edilizia 360/2021
- Allegato C6 – Pratica Edilizia 596/2021
- Allegato D –APE
- Allegato E1 – 1993-07-28 NT 10433-7097 Decreto di trasferimento
- Allegato E2 - 1995-03-10 NT 3538-2561 Compravendita
- Allegato E3 - 1997-06-26-NT 8243-5691 Compravendita
- Allegato E4 - 2013-04-03 Atto Compravendita
- Allegato E5 - 2013-04-11 NT 5342-3691 Compravendita
- Allegato E6 - 2015-11-17 NI 16289-2566 Ipoteca volontaria
- Allegato E7 – 2019-06-05 AN 10192-1652 Annotazione a ipoteca
- Allegato E8 - 2024-10-18 NI 19831-3162 Ipoteca giudiziale
- Allegato E9 - 2025-02-21 NT 3100-2272 Pignoramento
- Allegato E10 - 2025-04-23 NT 7861-5847 Liquid Giudiziale
- Allegato G1 – Contratto affitto 2023 n.3408
- Allegato G2 – Contratto affitto 2024 n. 3342
- Allegato G3 – PEC recesso contratto 12.05.2025
- Allegato H1 – Comparabili produttivo
- Allegato H2 – Comparabili commerciale
- Allegato H3 – Comparabili residenziale

