



Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da:

contro:



N° Gen. Rep. **02/2025**



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaminia D'Angelo**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Abitazione in Besozzo (VA) via Brugnoni 30/B



Esperto alla stima: Arch. Marco Melino
Email: info@melino.it
Pec: studio@pec.melino.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Brugnoni 30/B - Besozzo (VA)

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: sez. urb. CA foglio 3, particella 5570, **sub 9**

Accessorio:

Categoria: autorimessa (C/6)

Dati catastali: sez. urb. CA foglio 3, particella 5570, **sub 10**

2. Possesso

Bene: via Brugnoni 30/B - Besozzo (VA)

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai XXXXXXXX giusto diritto di abitazione vita natural durante ai sensi dell'art. 1 dell'atto di compravendita del 25 marzo 2010 a firma del Notaio Ferdinando Cutino Rep. 70079 racc. 15453, registrato a Gavirate il 15/04/2010 n. 1549 e Trascritto a Varese il 16/04/2010 r.g. 7023 r.p. 4307

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Brugnoni 30/B - Besozzo (VA)

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: garantita la visitabilità piano terra

4. Creditori Iscritti

Bene: via Brugnoni 30/B - Besozzo (VA)

Lotto: 001

Corpo: A

Creditore Procedente: Red Sea SPV srl

Creditori Iscritti: -

5. Comproprietari non esegutati

Bene: via Brugnoni 30/B - Besozzo (VA)

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non esegutati : Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Brugnoni 30/B - Besozzo (VA)

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante da richieste effettuate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Brugnoni 30/B - Besozzo (VA)

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si (si veda certificazione notarile in atti)

Beni in Besozzo (VA)

Lotto 001

via Brugnoli 30/B

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

LOTTO 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Trattasi di un'unità immobiliare tipologia "villetta singola" con box accessorio e terreno di pertinenza, disposta su due livelli fuori terra, a destinazione residenziale, fraz. Cardana di Besozzo (VA) via Brugnoli 30/B

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile (A/2) sub 9 sita in Besozzo via Brugnoli 30/B oltre accessorio (garage C/6) sub 10 in aderenza e terreno di pertinenza a contorno.

In zona residenziale: unità immobiliare tipologia "villetta singola" disposta su due livelli fuori terra, con box accessorio in aderenza e terreno di pertinenza a contorno. Alla proprietà si accede da stradina direttamente da via Brugnoli e successivo cancello carraio. Il fabbricato è così composto:

Piano terra: portico, ingresso su ampio soggiorno con angolo cottura, bagno e due camere. All'esterno box coperto per una autovettura, portico di collegamento con A.u.i. e terreno a contorno compreso corsello (mq 295 circa)

Piano Primo: si accede da scala interna; adibito a locali sgombero; con tetto a vista (altezza variabile da cm 158 a 293 ca) si compone di tre locali sgombero.

Quota e tipologia del diritto:

- XXXXXXXX (proprietà 1/2) deceduta il 18/11/2022 e XXXXXXXX (proprietà 1/2) deceduto il 20/03/2019; eredità sono state dichiarate giacenti; immobili gravati da DIRITTO DI ABITAZIONE per la quota di 1/2 ciascuno a favore di XXXXXXXX **Pignoramento:** quota di 1/1 a favore di Red Sea SPV Srl

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

Curatela eredità giacente di XXXXXXXX (proprietà 1/2), Curatela eredità giacente XXXXXXXX (proprietà 1/2), XXXXXXXX (abitazione 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX) XXXXXXXX (abitazione 1/2 in regime di comunione dei beni XXXXXXXX)

Descrizione:

Comune di Besozzo (VA) fraz.Cardana

Abitazione di tipo civile: Fg. 3, Mapp. 5570 sub 9 - Cat A/2, - classe 7, consistenza vani 6 – sup. catastale totale 150 mq, totale escluse aree scoperte 135 mq - rendita € 511,29 piano: T-1

Dati derivanti da:

- Variazione toponomastica del 19/09/2024 pratica n. VA0210297 in atti dal 19/09/2024 Variazione toponomastica (n. 210297.01/2004)
- Variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica del 11/02/2011 pratica n. VA0112460 in atti dal 11/02/2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 5670.1/2011)
- Variazione del classamento del 19/10/2010 pratica n. VA0309742 in atti dal 19/10/20210 variazione di classamento (n. 22111.1/2010)
- Costituzione del 23/10/2009 pratica n. VA0334516 in atti dal 23/10/2009 costituzione (n. 3319.1/2009)

Coerenze dell'abitazione da nord in senso orario come da scheda (All E-F):

A.u.i sub 11, sub 8, sub 1 (stradina accesso), sub 10 (corsello e box di proprietà), A.u.i. part 5706

Salvo errori e come meglio in fatto.

Comune di Besozzo (VA) fraz.Cardana

Autorimessa: Fg. 3, Mapp. 5570 sub 10 - Cat C/6, - classe 10, consistenza mq 18 – sup. catastale totale 25 mq, - rendita € 47,41 piano: T

Dati derivanti da:

- Variazione toponomastica del 19/09/2024 pratica n. VA0210299 in atti dal 19/09/2024 Variazione toponomastica (n. 210299.01/2004)
- Variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica del 11/02/2011 pratica n. VA0112466 in atti dal 11/02/2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 56765.1/2011)
- Variazione del classamento del 19/10/2010 pratica n. VA0309743 in atti dal 19/10/20210 variazione di classamento (n. 22112.1/2010)
- Costituzione del 23/10/2009 pratica n. VA0334516 in atti dal 23/10/2009 costituzione (n. 3319.1/2009)

Coerenze dell'autorimessa da nord in senso orario come da scheda (All E-F):

Sub 9, sub 10 (stradina accesso), A.u.i. sub 3, A.u.i. part 5706

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto non è risultato completamente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU (All F). **Si rilevano le seguenti difformità:** destinazioni d'uso (bagno sottotetto) e forma del giardino/parcheggi risultano non conformi a quanto rilevato in loco. Difformità sanabili con aggiornamento e/o nuove schede catastali DOCFA ed elaborato planimetrico.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona periferica nord-ovest di Besozzo in piccolo borgo di case in "località Cardana". Zona posizionata lungo la strada via Brugnoli che collega Cardana con Leggiuno.

Area urbanistica:

Zona di caratterizzazione residenziale con presenza di boschi e prati a contorno.

Traffico limitato.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria nelle vicinanze.

Principali collegamenti pubblici:

Presente linea bus Besozzo- Laveno N18; treno da Laveno o Gavirate.

Servizi offerti dalla zona:

Zona commerciale centro Besozzo (2 Km ca), Laveno (5 Km), Lago Maggiore (Arolo 3 km)

3. STATO DI POSSESSO:**Lotto 001**

Alla data del sopralluogo, alla presenza dell'IGVG e occupanti dell'immobile sigg.ri XXXXXXX, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "Allegato A".

Al momento del sopralluogo **l'immobile è risultato occupato** in forza di **DIRITTO DI ABITAZIONE** per la quota di ½ ciascuno, XXXXXXX (allegato L -atto di compravendita)

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, **non risultano contratti di locazione** per l'unità in oggetto, dante causa gli esecutati. (Allegato O)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 12/02/2025 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.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

DIRITTO DI ABITAZIONE per la quota di ½ ciascuno, XXXXXXX (allegato L atto di compravendita)

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

- Iscrizione nn. 6860/1564 del 23/03/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da garanzia a di finanziamento del 15/03/2007 rep. 64719/11626 Notaio Cutino Besozzo, a favore di Banca di Legnano contro XXXXXXXX srl, capitale € 1.680.000 totale € 3.360.000 durata 29 anni 11 mesi gravante su F9 mapp. 1253 e 2473 (da certificazione notarile in atti)
- Annotazione ad iscrizione nn. 2679/530 del 15/02/2010 derivante da frazionamento in quota del 11/01/2010 Notaio Cutino Ferdinando rep. 69733/15224 sez CA foglio 3 part 5570 sub 9 per € 281.000 montante in € 562.000 e sub 10 (da certificazione notarile in atti)

4.2.2 Pignoramenti:

- Trascrizione nn. 11370/8334 del 10/06/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 20/05/2024 rep. 1469 emesso da Ufficiale giudiziario Tribunale di Varese a favore di Red Sea SPV srl contro XXXXXXXX e gravante su immobile in Besozzo sez CA foglio 3 part 5570 sub 9-10 (da certificazione notarile in atti)
- Trascrizione nn. 408/307 del 13/01/2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/11/2024 rep. 3890 emesso da Ufficiale giudiziario Tribunale di Varese a favore di Red Sea SPV srl contro XXXXXXXX e gravante su immobile in Besozzo sez CA foglio 3 part 5570 sub 9-10 (da certificazione notarile in atti)
- **Si precisa che il sig. XXXXXXXX è deceduto in data 20/03/2019; che la sig.ra XXXXXXXX è deceduta in data 18/11/2022 e che l'eredità di entrambi è stata dichiarata giacente in persona dell'avv XXXXXXXX con studio in Varese via Cavour 35, cui il presente pignoramento è stato notificato. Si precisa inoltre che il presente pignoramento è stato notificato ai sigg. XXXXXXXX in qualità di titolari del diritto di abitazione sui beni immobili (estratto da certificazione notarile in atti)**

Altre trascrizioni:

Vedi allegato K.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Cause in corso

Nessuna risposta da richiesta effettuata

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Lotto 001****Spese scadute:**

I sigg. XXXXXXXX in qualità di titolari del diritto di abitazione sui beni immobili pignorati dichiarano che non è presente nessun amministratore e non sono a conoscenza di ev. spese relative alla manutenzione della strada di accesso o altri immobili/servizi. (Allegato A)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: visitabile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento autonomo, è risultato dotato di Attestato di Prestazione Energetica n. 1201300003210 scaduto in data 23/03/2020 come segue:

Classe energetica C – EPh 64.54 kWh/mqa (Allegato T)

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

-

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

6.1. Attuali proprietari:

- A XXXXXXXX, la quota pari a ½ ciascuno di proprietà in regime di comunione legale dei beni, XXXXXXXX, la quota pari a ½ ciascuno del diritto di abitazione in regime di comunione legale dei beni degli immobili pignorati (foglio 3 part 5570 sub 9 e 10), giusto **atto di compravendita del 25/03/2010 rep. 70079/15453** Notaio Cutino Ferdinando in Besozzo, trascritto il 16/04/2010 nn. 7023/4307 da potere di Hydra Immobiliare srl con sede in Luino. (da certificazione notarile in atti) e (Allegato L)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- A **Hydra Immobiliare Srl** la proprietà del terreno sul quale sorgono gli immobili oggetto di procedura era pervenuta per atto di compravendita del 15/03/2007 rep. 64718/11625 Notaio Cutino Ferdinando in Besozzo, trascritto il 23/03/2007 nn. 6859/4219 da potere di XXXXXXXX nata il 20/06/1928 a Besozzo (da certificazione notarile in atti)
- A XXXXXXXX, la proprietà del terreno sul quale sorgono gli immobili oggetto di procedura era pervenuto per **successione** den. 15 vol 517 in morte di XXXXXXXX deceduto il 03/11/1985 trascritta il **07/10/1986** ai nn. 11508/8529 devoluta per legge (da certificazione notarile in atti)
- N.B.: risulta trascritta in data 20/11/2018 ai nn. 21900/15498 accettazione tacita dell'eredità in morte di XXXXXXXX, da parte XXXXXXXX, nascente da atto Notaio Cutino Ferdinando del 15/03/2007.

- Continuità delle trascrizioni: SI (da certificazione notarile in atti)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici preposti del comune di Besozzo per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto (Allegato I). I documenti consegnati dall' U.T. sono i seguenti. L'edificio oggetto della presente è identificato come **"Edificio C"**

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

- ✓ **Permesso di Costruire n. 231/2006** del 27/10/2006 prot. 17102 a nome Hydra Immobiliare srl per lavori di "nuova costruzione di 6 case di civile abitazione" in via Brugnioni; **richiesta del certificato di agibilità** del 19 aprile 2010 prot 5704
- ✓ **D.I.A. n. 164/09** del 23/10/2009 prot 17046 per variante in corso d'opera

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Difficoltà Edilizie: Alla data del sopralluogo (03.03.2025) l'immobile in oggetto è risultato **con le seguenti difficoltà edilizie:**

- In tavole progettuali l'area esterna presenta una diversa distribuzione dei percorsi, cancelli pedonali e carrai e parcheggi esterni. In particolare è presente un cancello comune di accesso alla strada interna e non il cancello privato (tav 8 edificio C). Si riscontra inoltre che non sono rispettati gli stalli dei parcheggi esterni (tav 8 calcolo e planimetria verifica parcheggi e tav. 3 in pianta ove si indica posto auto esterno casa C e ricovero autoveicoli sotto tettoia casa C) laddove si riscontra un diverso utilizzo (giardino e marciapiede); spazio parcheggi eventualmente da ridefinire come da nuovo utilizzo (area fronte box)
- Al piano primo si rileva il locale più piccolo fronte scale ad uso bagno anziché sgombero
- Il tutto sanabile con variante planimetria esterna e verifica calcolo parcheggi; ripristino locale sottotetto a locale sgombero (costo pratica edilizia € 5000 oltre oneri di legge), ed eventuali sanzioni da definire con U.T. comunale.

Difficoltà catastali: destinazioni d'uso (bagno sottotetto) e forma del giardino/parcheggi risultano non conformi a quanto rilevato in loco. Difficoltà sanabili con aggiornamento e/o nuove schede catastali DOCFA ed elaborato planimetrico (€ 2.000,00 oltre oneri di Legge)

Dichiarazioni di conformità impianti: allegati alla richiesta di agibilità

depositata all'Ufficio Tecnico (Allegato I); libretto caldaia e prova fumi c/o edificio.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT (variante 2021) del Comune di Besozzo, risultano in zona "destinazione prevalente residenziale" (allegato H).

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è un fabbricato tipologia "villetta singola" in un complesso di totali 6 unità indipendenti con accesso da via Brugnani e breve tratto di strada interna di raccordo.

Zona periferica ovest, è posto nelle immediatezze di via Brugnani; quartiere residenziale, immerso nel verde, nelle immediate vicinanze del Lago Maggiore.

Il fabbricato si compone di una singola unità disposta su due livelli fuori terra (piano terra abitabile e piano sottotetto ad uso sgombero) e box in aderenza con piccolo giardino di pertinenza a contorno. La proprietà risulta interamente recintata e con accesso da cancello carraio.

E' risultata composta, al momento del sopralluogo, da:

Piano terra: ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere per totali mq 98.21 ca commerciali

Piano Primo/Sottotetto: con tetto a vista a falde ed abbaini in legno; si accede da scala interna e si compone di tre locali ad uso "sgombero" di cui uno ultimato a bagno per totali mq 83.35 ca commerciali (una parte sopra soggiorno risulta chiusa e non accessibile)

Garage esterno in aderenza al fabbricato, con accesso dall'esterno per mq 23 ca

H. interna piano terra mt. 2.72 circa, mentre il piano sottotetto/primo presenta un'altezza variabile da mt 1.58 al a mt 2.93 al colmo sotto-trave

Superficie lorda complessiva di circa mq 98.21 (abitabili), mq 83.35 (uso sgombero), garage coperto mq 23, portici mq 17.88 e giardino esterno di pertinenza mq 295 ca.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione, di recente edificazione (2010) con materiali e finiture di buona qualità.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati (al momento sono presenti).

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Soffitti, rasati e tinteggiati.
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate a gesso e tinteggiate
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in ceramica, sino ad H. 2,00 mt. circa Ubicazione: bagni condizione: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelloni beige Condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in legno con doppi vetri; condizioni: buone protezione: antoni pieni in legno condizioni: sufficienti (si segnalano alcune scrostature)
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente condizioni: buone
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino blindato pannellato sulle due facce condizioni: buone
<i>Scala interna:</i>	in legno autoportante
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica. Certificazioni: vedasi pratica comunale
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: apparecchi sanitari
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	-
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo con termostato- caldaia a GPL (serbatoio interrato del Gpl posizionato nel giardino) murale istantanea a camera stagna tipo C posizionata all'esterno- ultimo controllo rilevato 12/08/2024 Certificazioni: presente libretto caldaia e certificazioni in pratica comunale
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo (vedi caldaia sopra descritta) con elementi radianti – caloriferi in alluminio (termo-arredo nel bagno); presente anche stufa a pellet in soggiorno Certificazioni: presente libretto caldaia
<i>Allarme (impianto):</i>	-
<i>TV:</i>	
<i>Citofono (impianto):</i>	citofono

ASTE
GIUDIZIARIE®Rivestimento facciata : Rivestimento in intonaco civile
condizioni: buoneASTE
GIUDIZIARIE®

Copertura:

Tetto in legno a vista finito con tegole in laterizio

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Terra	Sup. lorda di pavimento	98,21	100%	98,21
Sottotetto	sup lorda di pavimento	83,35	50%	41,67
Portici	sup lorda di pavimento	17,88	30%	5,36
Garage	sup lorda di pavimento	23,00	50%	11,50
Giardino	mq	295	2% - 10%	13,73
TOTALE arrotondato.		Mq 517,44		Mq 170,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita (Allegato N).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili (Allegato J e N).

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Calcolo riduzione per diritto di abitazione: rilevata la presenza del diritto di abitazione vita natural durante a favore dei sigg.ri XXXXXXX, si considera una riduzione per occupazione dell'immobile, calcolato per similitudine al calcolo dell'usufrutto e nuda proprietà con riduzione del 10% in considerazione delle maggiori limitazioni del diritto di abitazione rispetto alla nuda proprietà; età della sig.ra XXXXXXX anni 72, tasso di interesse legale 2,50%, coefficiente moltiplicatore = 16, valore usufrutto € 81.600, valore riduzione diritto di abitazione (10% in meno) = - € 73.440-

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili – Camera Commercio 2023
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2024

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziarie, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione corpi: Lotto 001**Corpo A e accessori (box e giardino)**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Unità immobiliare e accessori	170,00	€/mq 1.200	€ 204.000,00
TOTALE arrotond.	Mq 170,00	€/mq 1.200	€ 204.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 204.000,00

Valore corpo € 204.000,00

Valore accessori compresi

Valore complessivo intero € 204.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione e accessori	170,00	€ 204.000,00	€ 204.000,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, lo scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 10.200,00

Riduzione per occupazione immobile gravato da diritto di abitazione vita natural durante (vedi cap 8.1):

€ -73.440,00

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

- € 7.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trova gravato da diritto di abitazione:

€ 113.360,00

Arrot. € 113.000,00

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

Con osservanza
Varese, 07 aprile 2025

l'Esperto nominato
Arch. Marco Melino

