



Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Aragorn NPL 2018 s.r.l.**

contro: **XXX XXX**

N° Gen. Rep. **34/2022**

Giudice Delle Esecuzioni: **dott. Flaminia D'Angelo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Villa in Venegono Superiore
Via Colombo 30

Esperto alla stima: arch. paola parotti
Email: studioparottiporta@libero.it
Pec: paola.parotti@archiworldpec.it



arch. paola parotti
via parrocchiale 4 – 21059 viggiù tel 0332/1765468

INDICE SINTETICO



1. Dati Catastali

A. Bene: via Colombo 30 – Venegono Superiore (VA) 21040 – XXXno T -1-2- S1

Categoria: A8 - Abitazione in ville classe 2, vani 16,5, Rendita € 1'533.88

Dati Catastali: foglio 6 particella 1373, sub. 4

B. Bene: via Colombo 30 – Venegono Superiore (VA) 21040 – XXXno T -S1

Categoria: C6 - autorimesse - classe 2, consistenza 62 mq, Rendita € 92.86

Dati Catastali: foglio 6 particella 1373, sub. 5

C. Bene: via Colombo 30 – Venegono Superiore (VA) 21040 – XXXno T -1-2- S1

Categoria: C2 – magazzini e locali di deposito classe 6, consistenza 28 mq, Rendita Euro 33.26

Dati Catastali: foglio 6 particella 6445, sub. 1

D. Bene: via Colombo 30 – Venegono Superiore (VA) 21040

Categoria: Ente urbano superficie 3330 mq

Dati Catastali: foglio 9 particella 1373

E. Bene: via Colombo 30 – Venegono Superiore (VA) 21040

Categoria: terreno superficie 330 mq

Dati Catastali: foglio 9 particella 6445

2. Possesso

Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: si

4. Creditori Iscritti

Creditore Procedente: Aragon NPL 2018 s.r.l.

5. Comproprietari non eseguiti

Comproprietari non eseguiti : Nessuno

6. Misure Penali

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: si

arch. paola parotti

via parrocchiale 4 – 21059 viggiù tel 0332/1765468



Bene in Venegono Superiore Via Colombo 30

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

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Villa a destinazione residenziale posta al S1 /piano terra /1°/ 2 in Comune di Venegono Superiore – via Colombo 30, circondata da parco di 3660 mq nel quale si trovano un fabbricato accessorio esterno adibito a ripostiglio una autorimessa con sottostante ripostiglio e un deposito.

identificativo immobili

A. Abitazione in villa (A8) sita in via Colombo 30 – Venegono Superiore (VA) 21040

Unità immobiliare posta al S1/ PT /1°/ 2° composta da cantina al piano interrato, ingresso/vano scala + corridoio, salone, sala da pranzo, cucina, office, due bagni e camera al PT, biblioteca, quattro camere e tre bagni al 1° P, studio e camera al 2°P. I piani sono collegati da scala interna. La casa è dotata di portico di ingresso e soprastante terrazzo + balcone sul lato ovest. Sul retro è presente un fabbricato pertinenziale sull'angolo nord/est della proprietà costituito di tre locali + 3 ripostigli aperti su un lato.

B. Autorimessa (C6) sita in via Colombo 30 – Venegono Superiore (VA) 21040
per due auto con sottostante ripostiglio, con sottostante ripostiglio

C. Deposito (C2) sito in via Colombo 30 – Venegono Superiore (VA) 21040

D. Ente urbano mapp. 1375 superficie 3330 mq via Colombo 30 – Venegono Superiore (VA) 21040

E. Ente urbano mapp. 6455 superficie 330 mq via Colombo 30 – Venegono Superiore (VA)

quota e tipologia del diritto:

XXX XXX (CF: xxx) nato a xxx il xxx titolare del diritto di **proprietà per 1/1** in regime di separazione dei beni

XXX XXX (CF: xxx) nato a xxx il xxx titolare del **diritto di abitazione per 1/2** in regime di separazione dei beni

XXX XXX (CF: xxx) nata a xxx il xxx titolare del **diritto di abitazione per 1/2** in regime di separazione dei beni

pignoramento:

quota di 1/1 a favore di **Aragorn NPL 2018 s.r.l.**

arch. paola parotti

via parrocchiale 4 – 21059 viggiù tel 0332/1765468

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

XXX XXX (CF: xxx) nato a xxx il xxx titolare del diritto di **proprietà per 1/1** in regime di separazione dei beni

XXX XXX (CF: xxx) nato a xxx il xxx titolare del **diritto di abitazione per 1/2** in regime di separazione dei beni

XXX XXX (CF: xxx) nata a xxx il xxx titolare del **diritto di abitazione per 1/2** in regime di separazione dei beni

Descrizione:

A. abitazione in villa, foglio 6 particella 1373, sub. 4. Cat. A8, classe 2, vani 16,5, sup. catastale mq. 444 – totale escluse aree scoperte mq 436 Rendita € 1'533.88 – piano S1-T-1-2

Dati derivanti da:

- variazione del 28/03/1996 in atti dal 03/09/1999 ampl. cls. (pf98) (n. 8566/1996)
- variazione toponomastica del 09/02/2011- pratica n. va0100588 in atti dal 09/02/2011 - variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 49104.1/2011)
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 - Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 28/03/1996, prot. n. 000008566

B. autorimessa - foglio 6 particella 1373, sub. 5 – Cat. C6 - classe 2, consistenza 62 mq, Rendita € 92.86

Dati derivanti da:

- variazione del 28/03/1996 in atti dal 03/09/1999 - ampl. cls.(pf98) (n. 8566/1996)
- variazione toponomastica del 09/02/2011 - pratica n. va0100594 in atti dal 09/02/2011 - variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 49107.1/2011)
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 28/03/1996, prot. n. 000008566

C. magazzini e locali di deposito foglio 6 particella 6445, sub. 1 - cat. C2 - classe 6, consistenza 28 mq, Rendita Euro 33.26

Dati derivanti da:

- variazione d'ufficio del 09/01/1988 in atti dal 22/11/1996 attribuzione sub. (n. 4/1988) variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- costituzione del 29/10/1996 in atti dal 22/11/1996 -omissione imXXXnto

arch. paola parotti

via parrocchiale 4 – 21059.viggiù tel 0332/1765468

- meccanografico del 30/06/87 (n. 22877/1996)
- variazione del 30/09/2004 pratica n. VA0329843 in atti dal 30/09/2004 collegamento al c.t. (n. 79220.1/2004)
 - variazione del 15/11/2004 pratica n. va0372223 in atti dal 15/11/2004 aggregazione dell'area (n.82349.1/2004)
 - tipo mappale del 12/08/2004 pratica n. va0282922 in atti dal 12/08/2004 (n. 282922.1/2004)
 - demolizione parziale del 25/07/2007 pratica n. va0258549 in atti dal 25/07/2007 demolizione parziale (n. 11530.1/2007)
 - variazione del 27/01/2014 pratica n. va0009873 in atti dal 27/01/2014 bonifica identificativo catastale(n. 2234.1/2014)

D. ente urbano mapp. 1375 - superficie 3330 mq
Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 03/12/1984

E. ente urbano mapp. 6455 superficie 330 mq
Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 03/12/1984
- frazionamento del 12/08/2004 Pratica n. VA0282918 in atti dal 12/08/2004 (n. 282918.1/2004)
- tipo mappale del 09/03/1996 Pratica n. VA0156983 in atti dal 08/04/2004 RECUPERO ARRETRATO T.M. 1120/1996 (n. 904078.1/1996)
- frazionamento del 24/01/2007 Pratica n. VA0299341 in atti dal 24/01/2007 (n. 299341.1/2006)

Coerenze per l'intero come da mappa:

Da nord in senso orario mapp. 6446 – mapp. 6486 – mapp.6485 - mapp. 1517 - strada provinciale SP 46 /via Colombo – mapp. 1435

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (23.09.2022) gli immobili in oggetto sono risultati:

VILLA particella 1373 - sub. 4 non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 22.09.96 (diffomità della cantina al piano S1 – dove si rileva anche una centrale termica, diffomità al PT dove è stata eliminata una finestra sul lato nord, diffomità al 1P è stata eliminata una finestra sul lato nord ed è stato realizzato un balcone sul lato ovest, diffomità al 2P dove sono state realizzate due finestre sul lato ovest

FABBRICATO ACCESSORIO particella 1373 - sub. 4 non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 22.09.1996 (diffomità interne)

arch. paola parotti

via parrocchiale 4 – 21059.viggiù tel 0332/1765468

AUTORIMESSA particella 1373, sub. 5 corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 23.08.1996

DEPOSITO particella 6445, sub. 1 non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 25.07.2007 (difformità finestre).

Inoltre si rileva una difformità nella mappa catastale in cui è erroneamente rappresentato il mappale 6445 (erronea rappresentazione del frazionamento del 2007).

(All. A visura catastale + all. A1 visura storica estratta dalla scrivente in data 06.12.2022+ All. B ultime planimetrie catastali in atti al NCEU estratte dalla scrivente in data 22.09.2022, all. F estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona periferica del comune di Venegono Superiore caratterizzata da fabbricati isolati (ville e villini) e da insediamenti industriali parzialmente dismessi. L'immobile è ridosso del centro storico, nelle vicinanze dei principali servizi pubblici e privati ben collegato con il sistema di trasporto pubblico (Trenord Laveno/Milano).

Area urbanistica:

Collocato lungo la SP 46 che collega Venegono con Castiglione Olona, con traffico moderato, con scarsa possibilità di parcheggio nelle vicinanze. La villa dispone di una vasta area pertinenziale che può essere utilizzata come parcheggio interno.

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

Principali collegamenti pubblici:

Venegono risulta collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso la ferrovia Trenord (linea Laveno/Milano)- stazione a 250 mt. e con la linea autobus extraurbano linea B45 – fermata di Castiglione Battisti/Volta

Servizi offerti dalla zona:

Buona presenza di servizi, attività commerciali bar e ristoranti. Le scuole e servizi alla persona sono presso il centro di Venegono Superiore o nei paesi confinanti (venegono Inferiore / Castiglione Olona).

3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 23 settembre 2022 ore 9.30 a seguito arch. paola parotti

via parrocchiale 4 – 21059 viggiù tel 0332/1765468

di contatti con il Custode Giudiziario.

Alla data del sopralluogo, alla presenza del Custode Francesco Buzzoni, la 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 la lettera "E".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 01 dicembre 2022 **non** risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto, dante causa l'esecutato.

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 all' esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 30.11.2022 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:

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

► Pubblico ufficiale Tribunale di Sondrio – Rep. 5239 del 29/12/2014 DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

A margine della nota sono presenti le seguenti annotazioni:

XXXCCIA AL TRIBUNALE ILL.MO OGNI CONTRARIA ISTANZA, ECCEZIONE E DEDUZIONE RESPINTA, PREVIE LE PIU' OPPORTUNE DECLARATORIE DEL CASO: NEL MERITO: A) ACCERTATO E DICHIARATO CHE IL CREDITO VALTELLINESE E' CREDITORE DEL SIG.R XXX XXX DELLA SOMMA DI EURO 2.300.000 OLTRE AGLI INTERESSI AL TASSO CONTRATTUALE DAL 31 GENNAIO 2014 AL SALDO E CHE L'ATTO IN DATA 05 APRILE 2011 REPERTORIO N.100910/18502 A ROGITO DR. LUIGI PRINETTI NOTAIO IN MILANO TRASCRITTO PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO DI VARESE CON NOTA IN DATA 14.04.2011 AI NN.6638/3935, PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO DI MILANO 1 CON NOTA IN DATA 12.04.2011 AI

arch. paola parotti

via parrocchiale 4 – 21059 viggiù tel 0332/1765468

NN.21320/14061; PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO DI MILANO 2 CON NOTA IN DATA 12.04.2011 AI NN.40602/23434, PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO DI SONDRIO CON NOTA IN DATA 13.04.2011 AI NN.4189/3236, CON CUI XXX XXX ELA MOGLIE XXX XXX HANNO COSTITUITO UN FONDO PATRIMONIALE AVENTE AD OGGETTO TUTTI I LORO BENI IMMOBILI, COSTITUISCE PREGIUDIZIO PER LE RAGIONI CREDITORIE DELL'ATTRICE, DICHIARARE INEFFICACE, NEI CONFRONTI DELLA SUDETTA ATTRICE, E QUINDI REVOCARE, AI SENSI DEGLI ARTT. 2901 E SEGUENTI C.C., IL CITATO ATTO COSTITUTIVO DI FONDO PATRIMONIALE LIMITATAMENTE AI SEGUENTI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL DEBITORE XXX XXX: A) PER LA PIENA E INTERA PROPRIETA': COMUNE DI CISLAGO (VA) - APPARTAMENTO IN VIA ITALIA N.I, POSTO AL PIANONO SECONDO COMPOSTO DI DUE LOCALI PIU' SERVIZI CON ANNESSI UN VANO DI CANTINA E UN BOX AUTO AL PIANO CANTINATO, IL TUTTO DISTINTO E CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE COME SEGUE: FG.8 MAPPALE N.3825 SUB.5, PIANO 2-SI, CAT.A/2, CLASSE 2, VANI 4,5, VIA ITALIA N.I; FG.8 MAPPALE N.5105 SUB.1, PIANO SI, CAT. C/6, CLASSE 3, MQ.13, VIA TITO MINNITI; COMUNE DI VENEGONO SUPERIORE (VA) VIA COLOMBO 30: - CASA AD USO ABITAZIONE DI VANI UNDICI PIU' SERVIZI CON ANNESSI GIARDINO DI PERTINENZA, UN VANO DI CANTINA, UN LOCALE DEPOSITO E UN BOX AUTO AL PIANO CANTINATO, IL TUTTO DISTINTO E CENSITO AL CATASTO FABBRICATI COME SEGUE: FG.6 MAPPALE N.1373 SUB.4, VIA COLOMBO N.30, XXXNO T-1-2-51, CAT.A/8, CLASSE 2, VANI 16,5; - FABBRICATO ACCESSORIO IN CORPO STACCATO COSTITUITO DA GARAGE AL PIANO TERRA E RIPOSTIGLIO AL PIANO SEMINTERRATO, IL TUTTO CENSITO AL CATASTO FABBRICATI COME SEGUE: FG.6 MAPPALE N.1373 SUB.5, VIA COLOMBO N.30, PIANO T-51, CAT.C/6, CLASSE 2, MQ.62; L'AREA DI BASE E CIRCOSTANTE E' CENSITA AL CATASTO TERRENI COME SEGUE: FG.9 MAPPALE N.1373 ENTE URBANO, ETTARI 0, ARE 33, CENTIARE 30; - LOCALE DEPOSITO CON PERTINENTE AREA DI PROPRIETA', IL TUTTO CENSITO AL CATASTO FABBRICATI COME SEGUE: FG.3 MAPPALE N.6445 SUB.I, VIA COLOMBO, PIANO T, CAT.C/2, CLASSE 6, MQ.28, ED IL TUTTO ALTRESI' CENSITO AL CATASTO TERRENI COME SEGUE: FG.9 MAPPALE N.6445 ENTE URBANO, ETTARI 0, ARE 3, CENTIARE 30. B) PER L'USUFRUTTO GENERALE VITAIZIO: COMUNE DI MILANO - APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTO AL PIANO PRIMO COMPOSTO DI TRE LOCALI PIU' SERVIZI, CON ANNESSI LOCALE LAVANDERIA AL PIANO PRIMO INTERRATO E CANTINA AL XXXNO SECONDO INTERRATO, IL TUTTO DISTINTO E CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MILANO COME SEGUE: FG.385 MAPPALE N.195 SUB.3, VIA GIACOMO MELLERIO N.2, INT.12, PIANO I-SI-S2, ZONA CENS.I, CAT.A/2, CLASSE 2, VANI 8; - VANO BOX AD USO AUTORIMESSA PRIVATA AL XXXNO SECONDO INTERRATO CENSITO AL CATASTO FABBRICATI COME SEGUE: FG.385 MAPPALE N.195 SUB.14, VIA GIACOMO MELLERIO N.2, PIANO 52, ZONA CENS.1, CAT.C/6, CLASSE 7, MQ.13; C) PER LA QUOTA DI 1/2: COMUNE DI VALDISOTTO NEL FABBRICATO IN VIA CRAP DEL MARO N.21: -APPARTAMENTO AL XXXNO TERRA COMPOSTO DA SOGGIORNO, DUE CAMERE, BAGNO, DISIMPEGNO, CON ANNESSO POSTO MACCHINA (ZONA DEPOSITO) AL PIANO INTERRATO, DISTINTO E CENSITO AL CATASTO FABBRICATI COME SEGUE: FG.3 MAPPALE N.634 SUB.3, VIA CRAP DEL MARO N.21, PIANO T, CAT.A/3, CLASSE 3, VANI 4,5; FG.3 MAPPALE N.634 SUB.I, VIA BATTAGLIONE TIRANO, PIANO 51, CAT.C/2, CLASSE 1, MQ.15. B) ACCERTATO E DICHIARATO CHE L'ATTO IN DATA 21 DICEMBRE 2013 A ROGITO NOTAIO CARLO GAUDENZI DI MILANO REP. N.85310, RACCOLTA N.16013, TRASCRITTO IN DATA 23.12.2013 PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO DI VARESE AI NN.REG.PART.13463 REG.GEN.18926, PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO DI SONDRIO AI NN.REG.PART.11232 E REG.GEN.13622, PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO DI MILANO 1 AI NN.REG. PART.47286 E REG.GEN. 63906, CON IL QUALE IL SIG.R XXX XXX HA CEDUTO I SUOI BENI GIA' OGGETTO DEL FONDO PATRIMONIALE SITI IN

arch. paola parotti

via parrocchiale 4 – 21059 viggiù tel 0332/1765468

VENEGONO, MILANO E VALDISOTTO ED ELENCATI AL PUNTO A) DELLE PRESENTI CONCLUSIONI AL SIG. XXX XXX, TRASFERENDO QUELLI IN COMUNE DI MILANO E SONDRIO DIRETTAMENTE ALLE MINORENNI XXX XXX E XXX XXX PER EFFETTO DI CONTRATTO A FAVORE DI TERZO, E' AFFETTO DA SIMULAZIONE ASSOLUTA, DICHIARARNE LA NULLITA' E/O L'INEFFICACIA IN RELAZIONE AI SOLI BENI DI PROPRIETA' DEL CONVENUTO XXX XXX, CON OGNI ULTERIORE CONSEGUENZA. - IN VIA ALTERNATIVA, ACCERTATO CHE L'ATTO IN DATA 21 DICEMBRE 2013 A ROGITO NOTAIO CARLO GAUDENZI DI MILANO REP. N.85310 RACCOLTA N.16013, COSTITUISCE PREGIUDIZIO PER LE RAGIONI CREDITORIE VANTATE DAL CREDITO VALTELLINESE NEI CONFRONTI DI XXX XXX, DICHIARARE INEFFICACE NEI CONFRONTI DEL CREDITO VALTELLINESE E PERTANTO REVOCARLO, EX ART.2901 C.C., LIMITATAMENTE AI BENI DI PROPRIETA' DEL CONVENUTO XXX XXX ELENCATI AL PUNTO A) DELLE PRESENTI CONCLUSIONI. SI PRECISA CHE L'IMMOBILE INDICATO NEL QUADRO "B" DELLA PRESENTE FORMALITA' DI CUI ALL'UNITA' NEGOZIALE N.1.4 (FG.3 MAPPALE N.6445 SUB.1) CON VARIAZIONE N.2234 DEL 27.01.2014 E' VARIATO E HA ASSUNTO I SEGUENTI DATI CATASTALI: FG.6 MAPPALE N.6445 SUB.1

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 12.03.2015 Servizio di P.I. di VARESE

Registro particolare n. 2159 Registro generale n. 3171

Tipo di atto: domanda giudiziale - 519 revoca atti soggetti a trascrizione

Comunicazioni -Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche -Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) -Non sono presenti formalità successive

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento - Atto di Pignoramento Immobiliare del 03/02/2022 rep. 263 **trascritto a Varese il 03.03.2022 ai nn. 4138/2866** promosso da "ARAGORN NPL 2018 S.R.L." con sede in ROMA(RM) c.f. 14731771003 contro sig. XXX XXX per il diritto di proprietà per quota di 1/1

A margine della nota è riportata la seguente iscrizione: Nessuna

Altre trascrizioni: Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

Misure Penali: Nessuna dai RR.II

(all. C: ispezione Agenzia Entrate Varese Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare mediante servizio di consultazione telematica - sintetici + note - aggiornata alla data 30.11.2022)

arch. paola parotti

via parrocchiale 4 - 21059 viggiù tel 0332/1765468

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

L'unità immobiliare risulta indipendente e da terra a tetto, non risulta nominato alcun amministratore; non ci sono pendenze condominiali.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: / non rilevati

Attestazione Prestazione Energetica:

Per l'immobile in oggetto non è stato reperito presso il CEER alcun attestato di prestazione energetica.

Agibilità immobile: non reperita

6. 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 alla data del 06.12.2022 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato sig **XXX XXX** per quota di 1/1, dai signori **XXX XXX** e **XXX XXX** con atto di costituzione rendita vitalizia a titolo oneroso con intestazione di diritti su beni immobili anche in nome altrui in virtù di contratto a favore di terzo del Notaio Carlo Gaudenzi di Varese in data 21.12.2013 rep. 85310/16013, trascritto a Varese in data 23.12.2013 ai nn. 18926/13463

In atto si legge quanto segue: "Comune Amministrativo e Censuario di Venegono Superiore con accesso dalla via Colombo compendio immobiliare censito al catasto fabbricati come segue: foglio 6 particella 1373, sub. 4, foglio 6 particella 1373, sub. 5, foglio 6 particella 6445, sub. 1, foglio 6 particella 6445, sub. 1, foglio 9 particella 1373, foglio 9 particella 6445"

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue:

- annotazione presentata il 01/04/2015 tipo atto 0703 avvenuta trascrizione domanda giudiziale

arch. paola parotti

via parrocchiale 4 – 21059 viggiù tel 0332/1765468

- annotazione presentata il 03/05/2019 tipo atto 0717 - inefficacia parziale
- annotazione presentata il 12/11/2021 tipo atto 0717 - inefficacia parziale

Si rimanda al titolo allegato sotto D per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. D: copia atto di provenienza reperita dalla scrivente presso agenzia delle entrate)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Al sig. XXX XXX - in regime di separazione dei beni- la piena proprietà dei beni è pervenuta con Atto del Notaio Carlo Gaudenzi di Varese in data 21.012.2013 rep. 85310/16013 , trascritto a Varese in data 23.12.2013 ai nn. 18926/13463 dai sig. ri XXX XXX (CF: xxx) nato a xxx il xxx e XXX XXX (CF: xxx) nata xxx il xxx

Al sig. XXX XXX l'immobile è pervenuto

Immobili al mapp. 1373

- Per quota ½ per compravendita del 23.11.1965 rep. 25852/6144 Notaio Bellasio di Saronno
- Per altra a ½ per compravendita 04.04.1980 rep. 25746 Notaio De Mojana di Varese

Immobili al mapp. 6445

- compravendita 17.03.2008 rep. 117022/10701 Notaio Bortoluzzi di Varese da xxx
- a xxx per atto di compravendita del 18.11.2004 rep. 114382 Notaio Gerbino di Varese dal sig. xxx
- al sig. xxx con atto di donazione del 19.05.1985 rep. 117 pubblico ufficiale Gallo di Bernareggio (MI)

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanza di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico Comune di Venegono Superiore in data 09.11.2022 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti in data 24.11.2022, si riporta quanto segue:

Il fabbricato al mapp. 1373 sub. 4 (villa) è stato edificato, anteriamente al 1 settembre 1967.

- In data 06.02.1988 è stata data dal Comune di Venegono l'autorizzazione in sanatoria per ampliamento del mapp. 1373 sub. 5

- In data 08.08.2013 è stata data dal Comune di Venegono l'autorizzazione in

arch. paola parotti

via parrocchiale 4 – 21059 viggiù tel 0332/1765468

sanatoria per ripostiglio interrato del mapp. 1373 sub. 5

- In data 08.08.2013 è stata data dal Comune di Venegono l'autorizzazione in sanatoria per ampliamento fabbricato pertinenziale del mapp. 1373 sub 4

Il fabbricato al mapp. 6445 sub. 1 (deposito) è stato edificato, anteriamente al 1 settembre 1967.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (23.09.2022) l'immobile è risultato non corrispondente alle ultime planimetrie catastali in atti al NCEU:

VILLA particella 1373 - sub. 4 non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 22.09.96 (difformità della cantina al XXXno S1 – dove si rileva anche una centrale termica, difformità al PT dove è stata eliminata una finestra sul lato nord, difformità al 1P è stata eliminata una finestra sul lato nord e sono stati realizzati due balconi sui lati ovest e nord, difformità al 2P dove sono state realizzate due finestre sul lato ovest

FABBRICATO ACCESSORIO particella 1373 - sub. 4 non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 22.09.1996 (difformità interne)

AUTORIMESSA particella 1373, sub. 5 corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 23.08.1996

DEPOSITO particella 6445, sub. 1 non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 25.07.2007 (difformità finestre).

Inoltre si rileva una difformità nella mappa catastale in cui è erroneamente rappresentato il mappale 6445 (erronea rappresentazione del frazionamento del 2007).

Per quanto riguarda la **conformità edilizia** gli immobili risultano conformi alle pratiche agli atti.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT di Venegono Superiore , risultano ricompresi nel "Tessuto Consolidato – Ville di Pregio A5", art. 37/43 NTA. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione degli immobili, mantenendo la destinazione residenziale, senza recupero del sottotetto e/o ampliamento volumetrico, con mantenimento dei caratteri tipologici e degli spazi verdi.

Risulta verificata la **conformità urbanistica.**

arch. paola parotti

via parrocchiale 4 – 21059 viggiù tel 0332/1765468

8. DESCRIZIONE DEL BENE

Il compendio in oggetto è una villa di fine '800, circondata dal suo parco nel quale si trovano anche tre fabbricati pertinenziali.

La villa, di tre piani fuori terra più piano seminterrato, è un immobile signorile con spazi padronali e spazi di servizio articolati su vari piani, circondata dal suo parco dove sono dislocati i tre fabbricati accessori (deposito- garage- ripostigli).

L'accesso avviene da via Colombo tramite un viale di accesso che conduce alla casa.

Il compendio ha le seguenti superfici lorde commerciali:

villa	circa 474 mq .
ripostiglio	circa 15.75 mq
garage	circa 37.45 + 6.45 mq
deposito	circa 13.60 mq
deposito	circa 3326 mq

La villa presenta locali ampi e luminosi, di altezza superiore alla media, che si affacciano verso il parco che la circonda sui quattro lati. Essa è costituita dei seguenti locali: cantina al piano interrato, ingresso/vano scala + corridoio, salone, sala da pranzo, cucina, office, due bagni e camera al PT, biblioteca, quattro camere e tre bagni al 1° P, studio e camera al 2°P. I piani sono collegati da scalone interno. La casa è dotata di portico di ingresso e soprastante terrazzo + balcone sul lato ovest + balcone sul lato nord.

Sul retro della villa è presente un fabbricato pertinenziale (sull'angolo a confine nord/est) di tre locali adibiti a ripostiglio + 3 ripostigli aperti su un lato. Sempre sul retro è presente l'autorimessa per due auto con sottostante ripostiglio.

A ridosso della autorimessa si trova il deposito.

Tutti i locali sono ben rifiniti, con utilizzo di materiali di pregio, recentemente rinnovati (anni'90 e successivi), in perfetto stato di manutenzione.

Anche il parco di dimensioni notevoli, è un elemento di pregio aggiuntivo per le sue finiture, le alberature e la disposizione planimetrica, dove gli spazi di relax si alternano a scorci panoramici e a spazi di "servizio".

arch. paola parotti

via parrocchiale 4 – 21059 viggiù tel 0332/1765468

9. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La villa risulta essere in buono stato di conservazione, evidentemente oggetto di continue manutenzioni e ristrutturazioni.

I pavimenti sono in marmo/legno/ ceramica e rivestimenti sono in ceramica, i muri e i soffitti sono intonacati, le porte interne sono in legno con specchiature in vetro. Il portoncino di ingresso è in legno con vetri.

I serramenti esterni sono in pvc/alluminio con doppio vetro singolo e persiane in legno.

I bagni presentano sanitari, rubinetterie e arredi in buone condizioni. I bagni padronali (PT + 2 bagni al 1°P) sono recentemente rinnovati e il bagno padronale del 1°P presenta rivestimenti in marmo, vasca idromassaggio e finiture pregiate. I bagni presso l'ala di servizio sono meno recenti ma comunque in discrete condizioni.

La casa dispone di impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria con caldaia a gas in centrale termica al piano interrato e radiatori nei locali. In soggiorno è presente un camino a legna.

L'impianto elettrico è sottotraccia, recentemente rinnovato.

lo stato di conservazione dell'immobile principale è buono, la ristrutturazione è relativamente recente, la manutenzione è stata costante ed adeguata.

I fabbricati pertinenziali sono in buono stato di conservazione con finiture più "modeste": pavimenti in pietra/battuto di cemento infissi in pvc/legno con vetro singolo o doppio, murature intonacate, coperture in legno a vista.

Anche il parco presenta finiture di pregio: viali in granito, cancellate in ferro, irrigazione, vasche interrate per raccolta acque piovane, alberature notevoli, fontane, statue e arredi fissi.

Plafoni (componente edilizia):	laterocemento e intonaco
Pareti (interne):	intonacate e tinteggiate
Rivestimento (componente edilizia):	rivestimento in ceramica, sino ad H. 2,20 mt. circa ubicazione: bagni condizione: buone
Scala interna	materiale: c.a. con rivestimento in moquette, parapetti in legno condizione: buone
Pavim. Interna	materiale: legno, marmo, ceramica, con zoccolini in legno condizioni: buone
Infissi esterni:	tipologia: serramenti a battente in pvc/alluminio con vetro doppio condizioni: buone protezione: assente

arch. paola parotti

via parrocchiale 4 – 21059 viggiù tel 0332/1765468

Infissi interni:	tipologia: a battente in legno con specchiatura in vetro. condizioni: discrete
Porte di primo ingresso:	tipologia e materiale: portoncino in legno e vetro condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia condizioni: buone certificazioni: assenti
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia alimentazione: apparecchi sanitari condizioni: buone certificazioni: assenti
Aria/Condizionata (impianto):	assente
Acqua calda sanitaria (impianto):	tipologia: autonomo – con caldaia murale a gas in cucina condizioni: buone certificazioni: assenti
Termico (impianto):	tipologia: sottotraccia – caldaia a gas+ radiatori condizioni: buone Certificazioni: assenti
Allarme (impianto):	assente
TV:	presente
Citofono (impianto):	presente
Rivestimento facciata (componente edilizia):	Facciate su parti comuni intonacate condizioni: buone
Atrio e parti comuni (componente edilizia):	Copertura in tegole, Gronde in legno, lattoneria in rame condizioni: buone
Portone di ingresso:	tipologia: a battente in legno e vetro condizioni: buone
Portineria	assente
Ascensore (impianto):	assente
Stato di conservazione interna del bene:	<u>buono</u>
Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:	<u>parti comuni non presenti</u>

arch. paola parotti

via parrocchiale 4 – 21059 viggiù tel 0332/1765468

10. INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:

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

Parametro	Superficie reale lorda	Coeff.	Superficie commerciale lorda
Sup. lorda di pavimento Villa mapp.1373 sub. 4	194 PT 194 1P <u>77 2°p</u> 465 mq	100%	465.00 mq
sup lorda di pavimento cantina mapp.1373 sub. 4	29.50 mq	30%	8.85 mq
sup lorda di pavimento loggiati e terrazzi mapp.1373 sub. 4	15 PT <u>15+9+4 1°P</u> 43 mq	30%	12.90 mq
sup lorda di pavimento ripostiglio esterno mapp.1373 sub. 4	52.50 mq	30%	15.75 mq
sup lorda di pavimento ripostiglio sotto autorimessa mapp.1373 sub. 5	21.50 mq	30%	6.45 mq
sup lorda di pavimento deposito mapp.6445 sub. 1	34 mq	40%	13.60 mq
sup lorda di pavimento autorimessa mapp.1373 sub. 5	53.50 mq	70%	37.45 mq

arch. paola parotti

via parrocchiale 4 – 21059 viggiù tel 0332/1765468

sup netta giardino mapp. 1373 +mapp 6445	3326 mq	5%	166.30 mq
TOTALE			726.30 mq

ARRONTONDATA A 725.00 MQ

11. CRITERIO DI STIMA:

La sottoscritta 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 XXXno e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'imXXXnti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

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

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

12. FONTI DI INFORMAZIONE:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla XXXzza di Varese e Provincia – 1° semestre 2022 Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2022

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità arch. paola parotti

via parrocchiale 4 – 21059 viggiù tel 0332/1765468

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

13. VALUTAZIONE IMMOBILE

Stima sintetica comparativa parametrica

A. Bene: via Colombo 30 – Venegono Superiore (VA) 21040 – XXXno T -1-2- S1

Categoria: A8 - Abitazione in ville classe 2, vani 16,5, Rendita € 1'533.88

Dati Catastali: foglio 6 particella 1373, sub. 4

B. Bene: via Colombo 30 – Venegono Superiore (VA) 21040 – XXXno T -S1

Categoria: C6 - autorimesse - classe 2, consistenza 62 mq, Rendita € 92.86

Dati Catastali: foglio 6 particella 1373, sub. 5

C. Bene: via Colombo 30 – Venegono Superiore (VA) 21040 – XXXno T -1-2- S1

Categoria: C2 – magazzini e locali di deposito classe 6, consistenza 28 mq, Rendita Euro 33.26

Dati Catastali: foglio 6 particella 6445, sub. 1

D. Bene: via Colombo 30 – Venegono Superiore (VA) 21040

Categoria: Ente urbano superficie 3330 mq

Dati Catastali: foglio 9 particella 1373

E. Bene: via Colombo 30 – Venegono Superiore (VA) 21040

Categoria: terreno superficie 330 mq

Dati Catastali: foglio 9 particella 6445

Destinazione	Superficie Commerciale lorda	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione in villa [A8] con cantina, ripostiglio, depositi, box e parco	725 mq	€ 1'800.00	€ 1'305'000.00

arch. paola parotti

via parrocchiale 4 – 21059 viggiù tel 0332/1765468

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 1'305'000.00

Valore corpo € 1'305'000.00
 Valore accessori
 Valore complessivo intero € 1'305'000.00
 Valore complessivo diritto e quota € 1'305'000.00

Riepilogo:

Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Villa con parco e pertinenze (A+B+C+D+E)	725 mq	€ 1'800.00	€ 1'305'000.00

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

14. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali. - € 62'250.00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale/edilizia + sanzioni a carico dell'acquirente – indicative: - € 4'750,00

Spese tecniche di regolarizzazione mappa catastale (da definirsi previo contatto con uffici competenti)

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente: € 0,00
 Pendenze condominiali € 0,00

TOTALE - € 67'000.00

15. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO:

Valore immobile al netto delle decurtazioni
 nello stato di fatto in cui si trova: € 1'237'900
arrotondato **€ 1'238'000**

arch. paola parotti

via parrocchiale 4 – 21059 viggiù tel 0332/1765468

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

Con osservanza,
Viggiù, 16 dicembre

Arch. Paola Parotti



Si allegano i seguenti documenti:

- Allegato A** Visura
- Allegato A1** Visura storica
- Allegato B** planimetrie catastali
- Allegato C** Visura ipotecaria
- Allegato C1** Nota trascrizione atto 2013
- Allegato C2** Nota trascrizione domanda giudiziale 2015
- Allegato D** Atto di provenienza
- Allegato E** verbale di sopralluogo
- Allegato F** estratto di mappa
- Allegato G** documentazione fotografica

Invio perizia alle parti



arch. paola parotti

via parrocchiale 4 – 21059 viggiù tel 0332/1765468

