

Tradate, 13 aprile 2026

Giudice dell'esecuzione: **Dott. Giacomo Puricelli**

Reg. Esecuzioni Imm.ri n° 97/2025

**BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A.**  
*CREDITORE PROCEDENTE*

con gli Avv. Fabio FEDI e Avv. Alessandra MAJORANA

**CONTRO**



con l'Avv. Alberto CALEFFI

Esperto alla stima: Geom. Domenico Davanzo  
e-mail: [davanzo@s-mad.it](mailto:davanzo@s-mad.it)  
PEC: [domenico.davanzo@geopec.it](mailto:domenico.davanzo@geopec.it)

**1. Dati Catastali**

**Bene:** via Carolina Crivelli n. 87 – Induno Olona - 21056

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Alberghi e pensioni [D/2]

**Dati Catastali:** foglio 11, mappale 235, sub. 3

**2. Possesso**

**Bene:** via Carolina Crivelli n. 87 – Induno Olona - 21056

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Al momento del sopralluogo libero e non utilizzato

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** via Carolina Crivelli n. 87 – Induno Olona - 21056

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** via Carolina Crivelli n. 87 – Induno Olona - 21056

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditore Procedente:** Banca Popolare di Sondrio S.P.A.

**Creditori Iscritti:** nessuno

**5. Comproprietari non esegutati**

**Bene:** via Carolina Crivelli n. 87 – Induno Olona - 21056

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari non esegutati:** nessuno

**6. Misure Penali**

**Bene:** via Carolina Crivelli n. 87 – Induno Olona - 21056

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Carolina Crivelli n. 87 – Induno Olona - 21056

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** si

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

### **1 – Identificazione dei beni oggetto della vendita.**

La puntuale descrizione catastale degli immobili, desumibile dall'atto di pignoramento, è quella di seguito indicata; si procede alla verifica della corrispondenza dei dati rilevati con quelli indicati negli atti.

Trattasi di un'unica unità immobiliare disposta su tre livelli, catastalmente censita con la categoria D/2 (destinazione speciale destinata ad alberghi, pensioni, villaggi turistici e residenze turistico-alberghiere) a destinazione d'uso ricettiva (locanda con camere), oltre ad area di pertinenza, il tutto ubicato in Comune di Induno Olona.

A parere dello scrivente, in considerazione della particolarità del bene in oggetto, trattandosi tra l'altro di unica unità immobiliare con area di pertinenza, non è possibile una suddivisione del bene pignorato in lotti.

#### **Identificativo corpo: A**

Albergo/pensione (D/2) sita in Induno Olona via Carolina Crivelli n. 87

Unità immobiliare posta al piano terra, primo e secondo.

Composta, con riferimento al sopralluogo effettuato:

- \_ al piano terra da locali accessori all'attività (locali sgombero, cantine, locale caldaia), da un blocco servizi igienici e da un salone;
- \_ al piano primo da un blocco camere con bagni, un blocco servizi igienici, una parte destinata alla cucina ed un ampio salone;
- \_ al piano secondo da locali accessori all'attività (guardaroba, depositi), un blocco servizi igienici, un salone, due portici ed un'ampia terrazza.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] proprietario per 1/1 - C.F. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Banca Popolare di Sondrio S.P.A.

Identificato a Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - proprietario per 1/1 - C.F. [REDACTED].

Descrizione:

Comune di Induno Olona

Albergo/pensione: fg. 11 mapp. 235 sub. 3 - categoria D/2, rendita € 14.373,00 – via Carolina Crivelli n. 87 piano T-1-2

Dati derivanti da:

\_ variazione del 02/01/1995 in atti dal 25/03/1999 fusione, ampliamento, diversa distribuzione spazi interni, ristrutturazione, variazione toponomastica (PF 1998) (n. 62/1995) con cui sono stati soppressi i subalterni 1 e 2 e costituito il subalterno 3;

\_ il fabbricato distinto con il mappale 235 è stato costruito sull'area distinta con il mappale 235, ente urbano di 7.440 mq, derivante dalla fusione del mappale 235 (mq 1.840) con il mappale 242 (mq 5.600) in forza di tipo mappale del 24/12/1994 pratica n. VA0023105 in atti dal 25/02/2016 TM 5876/94 (n. 915859.1/1994).

Coerenze:

l'intera proprietà distinta con il mappale 235 confina da nord in senso orario con: strada, mappale 284, mappale 5819, mappale 4901, mappale 4900, mappale 6978, mappale 4613, mappale 4612, strada.

## **2 – Descrizione sommaria.**

### Caratteristiche zona:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata nel Comune di Induno Olona in via Carolina Crivelli n. 87.

La zona in cui è posta l'unità immobiliare è periferica ed isolata, raggiungibile, ad oggi, solo tramite una strada impervia e sterrata che attraversa i boschi.

Induno Olona è un comune in provincia di Varese di circa 10.400 abitanti, posto a circa 5 km da Varese.

Si colloca all'incrocio della Valganna e della Valceresio, attraversato nella frazione di Olona dal fiume omonimo, che attraverso un suo ramo laterale forma le cascate di Valganna.

Confina con i Comuni di Varese, Arcisate, Brinzio e Valganna.

### Principali collegamenti pubblici:

Induno Olona è raggiungibile dalla statale 344 Varese-Porto Ceresio.

L'ingresso autostradale più vicino è quello di Azzate-Buguggiate che immette sulla Autostrada dei Laghi A8 Milano-Varese che dista circa 15 km.

Il territorio comunale è attraversato dalla ferrovia Varese-Porto Ceresio, ove esiste una stazione a servizio dell'abitato.

L'aeroporto più vicino è quello di Milano/Malpensa posto a 30 km e raggiungibile in quaranta minuti.

### Servizi offerti dalla zona:

Il Comune di Induno Olona dispone di una dotazione completa di servizi pubblici di livello locale, inoltre ospita istituti scolastici dalla scuola dell'infanzia fino alle scuole medie.

In località Olona si trovano, una accanto all'altra, sia la sede di produzione italiana del cioccolato svizzero Lindt, sia il Birrificio Angelo Poretti, storico stabilimento in stile Liberty del gruppo danese Carlsberg.

Nel complesso, il comune si configura come realtà residenziale di cintura del

capoluogo, con buoni livelli di accessibilità, un contesto ambientale di qualità e una discreta dotazione di servizi, fattori che incidono positivamente sull'attrattività immobiliare dell'area.

### **3 – Stato di possesso.**

Dopo aver esaminato gli atti e i documenti di causa, unitamente all'Istituto Vendite Giudiziarie – G.I.V.G. di Varese nominato quale Custode Giudiziario, in data 18 dicembre 2025 si è proceduti al sopralluogo (con accesso forzoso tramite fabbro) presso i luoghi oggetto di causa in cui si sono svolte tutte le operazioni peritali necessarie (vedasi verbale allegato L).

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata libera e non utilizzata; pertanto il bene oggetto di pignoramento può considerarsi "libero al decreto di trasferimento".

### **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 dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Varese, si riporta quanto segue:

#### **4.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

- domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli: negativo;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: negativo;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: negativo;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.): negativo.

#### **4.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura:**

- iscrizioni ipotecarie:

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 02/02/2024, rep. 2892, emesso dal Tribunale di Milano, iscritta a Varese in data 27/09/2024 ai n. 18212/2867, a favore di "Banca Popolare di Sondrio S.P.A." e contro ██████████", gravante sulla piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente.

Importo capitale € 1.000.000,00

Importo complessivo € 1.000.000,00

Al quadro D della nota è precisato quanto segue: "la presente iscrizione si intende estesa ai frutti naturali e civili, nuove costruzioni, ampliamenti, accessori, pertinenze e diritti accessori degli immobili descritti nel quadro "b", nonchè alle quote proporzionali di comproprietà delle parti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art.1117 c.c., spettanti alle unità immobiliari urbane descritte nel quadro "b". Derivando il debito da contratto di finanziamento e medio termine mediante apertura di credito in conto corrente con garanzia ipotecaria ai sensi del d.p.r. 601 del 29.09.1973, si chiede l'iscrizione agevolata in esenzione da imposta ipotecaria e bollo. L'importo indicato nel quadro "a" è minore rispetto a quanto ingiunto in decreto."

- pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- verbale di pignoramento immobili in data 23/04/2025 rep. 7657 dell'Ufficiale Giudiziario presso la Corte d'Appello di Milano, trascritto a Varese in data 13/05/2025 ai n. 9125/6783 a favore di "Banca Popolare di Sondrio S.P.A." e contro ██████████" per la quota di 1/1 del bene oggetto della presente.

Pignoramento eseguito per la somma di € 3.510.133,02

Al quadro D della nota è precisato quanto segue: "importo di euro 3.510.133,02 così come risultante da atto di precetto in data 27.02.2025 oltre imposta di registro del decreto ingiuntivo, oltre interessi come da domanda al saldo, spese di notifica e successive occorrenze. L'atto di pignoramento si intende notificato in data 23.04.2025 cioè il 20<sup>^</sup> giorno successivo al deposito presso la casa comunale di Milano ex art. 143 c.p.c. avvenuto il 03.04.2025. Il pignoramento si intende esteso a tutte le adiacenze, pertinenze, accessioni, ampliamenti e nuove costruzioni e a tutto quanto gravabile sia stato e venga anche in seguito introdotto nella proprietà cauzionale, è altresì compresa la quota proporzionale di comproprietà negli enti e spazi comuni all'intero fabbricato."

#### **4.3 – Verifiche presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale.**

In data 23 dicembre 2025, si è provveduto ad effettuare la verifica dell'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Varese a carico del Sig. ██████████; la verifica ha dato esito negativo.

#### **5 – Altre informazioni per l'acquirente.**

##### Spese condominiali

L'unità immobiliare pignorata non fa parte di un complesso condominiale, pertanto non sono presenti spese condominiali.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

##### Attestato di Prestazione Energetica:

E' stata effettuata la ricerca degli identificativi dell'unità immobiliare in oggetto presso il Catasto Energetico Regionale (CEER), dal quale è emerso che l'unità immobiliare non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

## **6 – Provenienza.**

Il bene pignorato è pervenuto in capo al soggetto debitore, per la piena proprietà, come di seguito specificato:

- al ventennio il bene oggetto della presente era di piena proprietà del Sig. [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED]) C.F. [REDACTED], in forza di compravendita per scrittura privata a rogito Notaio Dott. Franco Piatti di Varese, in data 10/12/1962, rep. 9131, trascritta a Varese in data 09/02/1963 ai n. 1217/1105. La società [REDACTED], con sede a Varese, ha venduto al Sig. [REDACTED], come sopra generalizzato, la piena proprietà degli originari mappali 235 e 242 di Catasto Terreni, nonché la piena proprietà del mappale 235 subalterni 1 e 2 di Catasto Fabbricati.

## **7 – Accertamenti di conformità Urbanistico – Edilizia e Catastale.**

### Conformità urbanistico-edilizia:

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Induno Olona, si evince che la costruzione del fabbricato oggetto della presente è iniziata in data anteriore al 01/09/1967 (indicativamente seconda metà del '900).

Sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta n. 70/1961 rilasciata dal Comune di Induno Olona in data 09/02/1962 per ampliare e sopralzare un fabbricato; a seguito di questa pratica, con certificazione del 24/09/1962, l'immobile viene dichiarato abitabile con decorrenza 20/05/1962;
- Nulla Osta n. 44/1964 rilasciata dal Comune di Induno Olona in data 10/11/1965 per sistemare e sopralzare albergo [REDACTED] a seguito di questa pratica, con certificazione del 18/01/1968, l'immobile viene dichiarato abitabile con decorrenza 10/10/1967;
- Nulla Osta n. 120/1968 rilasciata dal Comune di Induno Olona in data 25/10/1968 per costruire una cucina in ampliamento al ristorante [REDACTED] a seguito di questa pratica, con certificazione del [REDACTED]

19/01/1971, l'immobile viene dichiarato abitabile con decorrenza 18/01/1971;

- Concessione Edilizia n. 47/1986 rilasciata dal Comune di Induno Olona in data 26/06/1987 per ripristino servizi esterni del ristorante;
- Concessione Edilizia n. 53/1986 rilasciata dal Comune di Induno Olona in data 31/07/1987 per realizzazione recinzione parziale della proprietà.

Dai documenti reperiti, e dal sopralluogo effettuato, si evince che l'unità immobiliare oggetto della presente **è urbanisticamente non conforme** a quanto depositato presso il Comune di Induno Olona.

E' urbanisticamente non conforme in quanto:

- \_ sono presenti modeste diverse distribuzioni degli spazi interni;
- \_ non sono presenti titoli edilizi relativi alla chiusura del portico al piano terra (zona sotto la cucina realizzata con P.E. 120/1968); la chiusura del portico ha comportato la realizzazione dei locali caldaia, taverna e servizi igienici.

In riferimento al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente nel Comune di Induno Olona, il mappale su cui insiste l'unità immobiliare oggetto della presente rientra in parte nell'Ambito del Montallegro (art. 53 NDA del Piano delle Regole del PGT vigente) ed in parte nelle aree agricole silvo – pastorali (art. 50 NDA del Piano delle Regole del PGT vigente); la proprietà ricade nella "fascia buffer di tutela per le aree esterne al SIC nel Parco Campo dei Fiori – 500 m dal confine. (vedasi allegato F).

#### Conformità catastale:

L'unità immobiliare oggetto della presente è **catastalmente non conforme** a quanto presente in banca dati catastale, in quanto non rappresenta la situazione rilevata al momento del sopralluogo.

#### Regolarizzazione urbanistica:

L'unità immobiliare è regolarizzabile mediante:

– la presentazione di una SCIA in sanatoria che vada a sanare tutte le difformità presenti (esclusa la chiusura del portico sotto la cucina). Per tale pratica è prevista una sanzione amministrativa minima di € 1.032,00.

Per l'intervento stimo costi professionali per € 7.000,00, così sommariamente divisibili: rilievo € 3.000,00, pratica SCIA di sanatoria € 4.000,00 oltre a bolli, diritti ed oneri di legge.

Il costo complessivo della sanatoria, compresa la sanzione, può essere stimato in € 8.032,00 oltre a bolli, diritti ed oneri di legge.

– la demolizione dei muri realizzati a chiusura del portico sotto la cucina; per l'intervento stimo l'impiego di 2 uomini giorno x 4 giorni, oltre ad un mini escavatore con martello demolitore ed un camion per il trasporto merci (il tutto incrementato del 30% per diritti, costi, ecc..), per un importo economico di € 5.096,00 [(2 uomini x 8 h x 4 giorni x €/h 40 + mini escavatore 8 h x 100 €/h + camion 8 h x €/h 70)x1,30], arrotondati in € 5.100,00, oltre ad oneri di legge.

Regolarizzazione catastale: per l'aggiornamento della scheda catastale stimo costi professionali per € 1.000,00, oltre a bolli, diritti ed oneri di legge.

## **8 – Descrizione.**

**(edificio di cui al corpo “A” identificato dal mappale 235 sub. 3).**

Oggetto della presente è un edificio autonomo risalente alla seconda metà del '900 avente destinazione ricettiva (locanda con ampio ristorante ed alcune camere) con annessa area di pertinenza di circa mq catastali 7.440.

L'area di pertinenza è in gran parte a bosco, poco utilizzabile.

Il bene è posto in una zona isolata del comune di Induno Olona, più precisamente in via Carolina Crivelli n. 87.

La proprietà, ad oggi, è raggiungibile percorrendo una strada impervia e sterrata che attraversa i boschi.

Il fabbricato, nel suo insieme, è composto da tre piani fuori terra, si presenta con materiali e finiture di discreta qualità ed è stato mal mantenuto nel corso degli anni; è risultato così composto al momento del sopralluogo:

\_ al piano terra da locali accessori all'attività (locali sgombero, cantine, locale caldaia), da un blocco servizi igienici e da un salone;

\_ al piano primo da un blocco camere con bagni, un blocco servizi igienici, una parte destinata alla cucina ed un ampio salone;

\_ al piano secondo da locali accessori all'attività (guardaroba, depositi), un blocco servizi igienici, un salone, due portici ed un'ampia terrazza.

I piani hanno altezze interne variabili:

\_ il piano terra ha altezza pari a 2,65 m per i locali accessori, mentre il salone ha altezza pari a m 3,10;

\_ il piano primo ha locali con altezza da m 2,70 a m 3,25;

\_ il piano secondo ha locali con altezza da m 2,70 a m 3,20.

Esternamente parte dell'area di pertinenza è adibita a piazzale (utile anche al parcheggio delle auto), la restante è a bosco.

L'edificio è del tipo tradizionale realizzato con struttura in muratura portante e calcestruzzo, manto di copertura in tegole, canali in lamiera preverniciata, solai in laterocemento.

Sulla parte bassa del terreno, a bordo strada, è accatastato legname di terzi non noti.

La vasca di raccolta degli scarichi e l'impianto di sub-irrigazione dell'attività ricettiva non è a norma.

#### Caratteristiche descrittive (corpo A):

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in cattivo stato di conservazione e manutenzione; l'edificio è stato sostanzialmente abbandonato e per essere utilizzato necessita di un intervento di sostanziale ristrutturazione.

Plafoni: intonacati e tinteggiati

Pareti interne: intonacate e tinteggiate;

Rivestimento: nei bagni rivestimenti in piastrelle di ceramica, sino a circa h 2,20 m (condizioni sufficienti); nelle pareti attrezzate della cucina rivestimento in piastrelle (condizioni sufficienti)

Pavimentaz. interna: piastrelle in monocottura (condizioni sufficienti); moquette nelle camere (cattive condizioni); in parte del piano seminterrato battuto di cls

Infissi esterni: serramenti a battente ed a vasistas in legno ai piani terra e primo, in metallo al piano seminterrato (tutti in cattive condizioni); alcuni dotati di inferriate (piano terra) ed alcuni dotati di oscuranti (piano primo)

Porte ingresso: porta in legno (condizioni sufficienti)

Porte interne: porte in legno, legno e vetro (cattive condizioni)

Impianto elettrico: principalmente sottotraccia; a semplice vista "da adeguare", si consiglia verifica; certificazioni non rinvenute

Impianto idrico: sottotraccia; alimenta lavelli cucina, apparecchi sanitari; certificazioni non rinvenute

Impianto climatizzaz.: non presente

Acqua calda sanitaria: autonomo con caldaia murale a gas; certificazioni non rinvenute

Impianto termico: autonomo con caldaia murale a gas; certificazioni non rinvenute

Impianto allarme: non presente

TV: non presente

Citofono: non presente

Rivestimento facciata: intonaco (condizioni sufficienti)

Atrio e parti comuni: non presente

Portineria: non presente

Ascensore: non presente

Stato di conservazione

interna del bene: cattivo

Stato di conservazione

e manutenzione parti

comuni: non presente

### Calcolo della consistenza (corpo A):

La superficie complessiva lorda dell'unità, dedotta dalla planimetria catastale, comprese le murature perimetrali, assomma a circa mq 472,65 quali locali principali (saloni, camere con bagni), a mq 265,15 quali locali accessori comunicanti (blocchi servizi igienici, cucina), a mq 265,25 quali locali accessori (locali caldaia, sgomberi, cantine), a mq 48,25 a portico e a mq 89,70 a terrazza, oltre a mq 7.440 quali area di pertinenza.

La porzione del piano terra posta sotto la cucina, da riportare a portico, è stata quantificata pari a zero.

In considerazione della particolarità e della tipologia di area di pertinenza, la stessa verrà computata nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali; la restante area di proprietà, verrà valorizzata quale area a bosco.

superficie locali principali	mq	$472,65 \times 1,00 =$	mq	472,65
superficie locali accessorie comunicanti	mq	$265,15 \times 0,50 =$	mq	132,57
superficie locali accessorie non comunicanti	mq	$265,25 \times 0,25 =$	mq	66,31
superficie portico e terrazza	mq	$137,95 \times 0,10 =$	mq	13,80
area esterna	mq	$472,65 \times 0,10 =$	mq	47,26
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>= mq</b>	<b>732,59</b>

## **9 – Valutazione complessiva del lotto.**

### **9.1 – Criterio di stima:**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobiliare 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 la valutazione si intende esprimere il più probabile valore di mercato del bene adottando il procedimento comparativo diretto sintetico, metodologia utilizzata per la stima del valore di mercato degli immobili che consiste nel confrontare il bene in esame con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche del valore di mercato unitario noto e nel ricorso ad una media ponderata dei valori determinati.

In questo modo è stato possibile calcolare un valore medio unitario da applicare alla superficie commerciale, determinata considerando la superficie principale lorda ed applicando opportuni coefficienti correttivi tra la superficie principale e la superficie accessoria.

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.

### **9.2 – Fonti di informazione:**

L'analisi è stata effettuata utilizzando:

- \_ annunci immobiliari nella microzona;
- \_ tabelle OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – anno 2025 – semestre 2.

Il valore al mq espresso tiene in considerazione le condizioni medie di manutenzione che l'immobile può avere in funzione della sua vetustà, salvo specifici casi che l'estimatore dovesse rilevare; per le valutazioni si procederà in analogia.

### 9.3 – Valutazione corpi: corpo: A

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione, si è fatto riferimento ai dati della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativi al Comune di Induno Olona, con specifico riguardo alla microzona D, caratterizzata da ambiti a prevalente destinazione periferica.

Il bollettino OMI, per la zona e la destinazione d'uso in oggetto, non prevede valori di mercato, pertanto si è provveduto all'analisi dei valori OMI aggiornati, integrata con indagini di mercato, per immobili a destinazione residenziale che rileva un intervallo di valori medi compreso indicativamente tra €/mq 800,00 e €/mq 1.000,00. Considerata tuttavia la diversa destinazione d'uso dell'immobile in esame, riconducibile a struttura ricettiva attualmente dismessa, si è proceduto ad una riduzione dei valori unitari, in ragione della minore appetibilità commerciale e della più limitata platea di potenziali acquirenti, nonché delle specifiche caratteristiche funzionali e dimensionali.

Alla luce di quanto sopra, per immobili analoghi, si ritiene congruo assumere un intervallo di valori unitari compreso tra €/mq 500,00 e €/mq 900,00, con valori ordinari attestati nella fascia €/mq 650,00 – €/mq 800,00, da modulare in funzione dello stato manutentivo, del grado di vetustà, della consistenza, nonché dell'eventuale capacità reddituale del bene.

Per quanto sopra esposto esprimo il più probabile valore di mercato al mq commerciale pari ad €/mq 500,00.

Per la restante area di pertinenza, pari a mq 6.967,35 (7.440-472,65) principalmente a bosco, la stessa verrà quantificata pari a 3,00 €/mq.

## PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO AL LORDO DELLE CORREZIONI DI STIMA

Destinazione	Superficie commerciale lorda	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in capo al debitore	Valore quota pignorata
Albergo/pensione [D2]	732,59	€ 500,00	€ 366.295,00	1/1	€ 366.295,00
Area di pertinenza in eccedenza	6.967,35	€ 3,00	€ 20.902,05	1/1	€ 20.902,05
<b>TOTALE</b>			€ 387.197,05		€ 387.197,05

### Riepilogo:

ID	Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota pignorata
A	Albergo/pensione	€ 387.197,05	€ 387.197,05
<b>TOTALE</b>		€ 387.197,05	€ 387.197,05

### **9.4 – Adeguamenti e correzioni della stima**

- Ritengo di attribuire 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.
- Dello stato d'uso e di manutenzione si è già tenuto conto nella formulazione del valore al mq.
- Lo stato di possesso è, per la piena proprietà, in capo al debitore; al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata libera e non utilizzata, quindi può essere considerata libera; pertanto non ritengo di dover attribuire alle unità immobiliari altre riduzioni di valore.
- Non sono presenti vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.
- Non trattandosi di condominio non sono presenti spese condominiali.

- L'unità immobiliare necessita di regolarizzazione urbanistica e catastale. Il valore economico complessivo di tali regolarizzazioni è di € 17.702,00, costituito da:
  - sanzioni amministrative ipotizzate in € 1.032,00;
  - un costo professionale delle spese tecniche per le pratiche edilizie (€ 7.000,00) e catastale (€ 1.000,00) non certo perché legato ad una negoziazione con il professionista che verrà a tale scopo nominato. Al fine di identificarne il più probabile costo, indico l'importo per il quale accetterei l'incarico finalizzato alla risoluzione del problema, proponendolo in € 8.000,00, oltre agli oneri di legge, costituiti dal 5% di C.N.A.P.G. e dal 22% di IVA, da applicarsi anche sulla cassa nazionale, ed oltre bolli e diritti (stimabili in circa € 200,00) per un totale di € 10.448,00;
  - un costo per opere di demolizione non certo perché legato ad una negoziazione con l'impresa che verrà a tale scopo nominata. Al fine di identificarne il più probabile costo, indico l'importo per così come precisato al punto 7 della mia relazione in € 5.100,00, oltre agli oneri di legge costituiti dal 22% di IVA, per un totale di € 6.222,00;

#### **9.5 – Prezzo base d'asta del lotto:**

Tutto ciò considerato, indico quale più probabile valore di mercato del corpo (A) sopra descritto, al netto degli adeguamenti e delle correzioni, l'importo di € 350.000,00, così meglio dettagliato:

- valore complessivo al lordo delle correzioni di stima	€ 387.197,05
- minor valore per l'assenza della garanzia per vizi (5%)	- € 19.359,85
- minor valore per lo stato d'uso e di manutenzione	€ 0,00
- minor valore per lo stato di possesso	€ 0,00
- minor valore per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€ 0,00
- minor valore per le spese condominiali	€ 0,00
- minor valore per regolarizzazione urbanistica e catastale	- € 17.702,00
- arrotondamenti	- € 135,20

Pertanto, in risposta al quesito postomi indico quale più probabile valore di mercato del bene, riferito all'unico lotto oggetto di stima costituito dal corpo A, il seguente importo economico:

**€ 350.000,00** (euro trecentocinquantamila/00)

**Conclusioni.**

La presente relazione viene depositata mediante Processo Civile Telematico, ed è stata trasmessa alla parte creditrice procedente e al debitore esecutato mediante invio P.E.C. ai rispettivi legali.

A seguito di quanto sopra relazionato ritengo di avere assolto al mandato ricevuto.

In fede  
Il tecnico estimatore  
Domenico Davanzo

Allegati:

- a** – visura catastale;
- b** – scheda Nuovo Catasto Edilizio Urbano;
- c** – estratto mappa Catasto Terreni;
- d** – documentazione fotografica;
- e** – documenti urbanistici reperiti presso il Comune di Induno Olona;
- f** – estratto P.G.T.;
- g** – viste aeree;
- h** – ricerche presso la Conservatoria di Varese;
- i** – copia atto ante ventennio e di provenienza rep. 9131 del 10/12/1962  
Notaio Dott. Franco Piatti;
- l** – verbale di sopralluogo;
- m** – prova dell'avvenuto invio al creditore procedente e al debitore esecutato (tramite P.E.C.) di copia della perizia.