Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A.**
contro: **XXX XXX e XXX XXX**

N° Gen. Rep. **147-2024**

Giudice Delle Esecuzioni: **dott. Giacomo Puricelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Abitazione in Induno Olona
Via Dobbiaco n. 33 (ex 31)

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PAOLA PAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 701a05995686b653ac986b715ff2213b

INDICE SINTETICO

LOTTO 1

1.-Dati Catastali
CORPO A
Bene: via Dobbiaco n.33 – Induno Olona (VA) - 21056
Categoria: abitazione in Villini [A7]
Dati Catastali: foglio 21, particella 7207, sub 501

CORPO B
Bene: via Dobbiaco n.33– Induno Olona (VA) - 21056
Categoria: box auto [C6]
Dati Catastali: foglio 21, particella 7207, sub 2

CORPO C
Bene: via Dobbiaco n.33– Induno Olona (VA) - 21056
Categoria: ente urbano
Dati Catastali: foglio 21, particella 7207

2. Possesso
CORPO A-B-C
Beni: via Dobbiaco n.33 – Induno Olona (VA) - 21056
Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dalla sig. ra sig.ra XXX XXX e dai figli, rispettivamente nuora e nipoti degli esecutati

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili
CORPO A-B-C
Bene: via Dobbiaco n.33 – Induno Olona (VA) - 21056
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti
CORPO A-B-C
Bene: via Dobbiaco n.33 – Induno Olona (VA) - 21056
Creditore Procedente: BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A.
Creditori Iscritti: nessuno

5. Comproprietari non esecutati
CORPO A-B-C
Bene: via Dobbiaco n.33 – Induno Olona (VA) - 21056
Comproprietari non esecutati: nessuno

6. Misure Penali
CORPO A-B-C
Bene: via Dobbiaco n.33 – Induno Olona (VA) - 21056
Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni
CORPO A-B-C
Bene: via Dobbiaco n.33 – Induno Olona (VA) – 21056
Continuità delle trascrizioni: si

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PAOLA PAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 701a05995686b653ac986b715ff2213b

LOTTO 1

beni in Induno Olona Via Dobbiaco n. 33

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:

Trattasi di villa unifamiliare su tre livelli con box e giardino

Identificativo Immobile

CORPO A abitazione in villini [A7] sita in Induno Olona - Via Dobbiaco n. 33- 21056
CORPO B box [C6] sita in Induno Olona - Via Dobbiaco n. 33- 21056
CORPO C ente urbano sito in Induno Olona - Via Dobbiaco n. 31- 21056

Villino di tre piani (S1-T – 1) con 12 locali, tre bagni, box, lavanderia e giardino di pertinenza

Quota e tipologia del diritto:

XXX XXX titolare del diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
XXX XXX titolare del diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

Pignoramento:

XXX XXX per la quota di 1/2 in favore di Banca di Sondrio s.p.a.
XXX XXX per la quota di 1/2 in favore di Banca di Sondrio s.p.a.

Nella nota di pignoramento si legge: IMPORTO EURO 225.949,66 OLTRE INTERESSI DAL 28.02.2024 E SPESE.IL PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO A TUTTE LE ADIACENZE, PERTINENZE, ACCESSIO NI, AMPLIAMENTI E NUOVE COSTRUZIONI E A TUTTO QUANTO GRAVABILE SIA STA TO E VENGA ANCHE IN SEGUITO INTRODOTTO NELLA PROPRIETA' CAUZIONALE, E' ALTRESI' COMPRESA LA QUOTA PROPORZIONALE DI COMPROPRIETA' NEGLI ENTI E NEGLI SPAZI COMUNI ALL'INTERO FABBRICATO.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
intestazione:

XXX XXX c.f XXX **-**nata a XXX il XXX
XXX XXX c.f. SXXX **-** nato a XXX il XXX

Descrizione:

Comune di Induno Olona (VA)

abitazione in villino: foglio 21 - mappale 7207, subalterno 501, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 3, vani 11,5, superficie catastale totale mq. 268, rendita catastale euro 1.039,37

Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 02/09/1991 in atti dal 15/09/1994 (n. 78/1991)
- CLASSAMENTO del 02/09/1991 in atti dal 13/02/1998 automatico in atti dal 27/2/93 (n. 78/1991)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2011 Pratica n. VA0438348 in atti dal 14/10/2011

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PAOLA PAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 701a05995686b653ac986b715ff2213b

variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 219210.1/2011)
- VARIAZIONE del 21/11/2016 Pratica n. VA0137353 in atti dal 21/11/2016 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 46238.1/2016)

box foglio 21 - mappale 7207, subalterno 2, via Dobbiaco n. 31, piano S1, categoria C/6, classe 8, mq. 44, superficie catastale totale mq. 51, rendita catastale euro 106,80

Dati derivanti da:
- COSTITUZIONE del 02/09/1991 in atti dal 15/09/1994 (n. 78/1991)
- CLASSAMENTO del 02/09/1991 in atti dal 13/02/1998 automatico in atti dal 27/2/93 (n. 78/1991)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2011 Pratica n. VA0438348 in atti dal 14/10/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 219210.1/2011)

ente urbano foglio 9 - mappale 7207, Superficie: 820 mq

Dati derivanti da:
- Impianto meccanografico del 03/12/1984
- tipo mappale del 17/04/1991 Pratica n. 136109 in atti dal 11/10/2000 (n. 1217.1/1991)

Coerenze degli immobili da nord:
mapp. 3034 - 7913-79147915-7916-7917-9595-7919 – 7351 – 9881 – 7922 -7401- via Dobbiaco

Informazioni in merito alla conformità catastale:
A seguito di ispezione catastale l'immobile è risultato **DIFFORME** alla planimetria catastale *(planimetria catastale estratta dalla scrivente in data 06.05.2024. all. E estratto di mappa, all. G)*

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:
Zona residenziale periferica tra il Comune di Induno Olona e il quartiere S. Fermo di Varese, caratterizzata da villini e case a schiera con giardino di costruzione recente, con alcuni negozi e servizi, nelle vicinanze di alcuni servizi pubblici e privati e collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:
A traffico locale con buona possibilità di parcheggio.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:
La frazione S. Fermo del Comune di Varese, a ridosso della quale si trova l'immobile è collegata con la linea H di autobus urbani che conduce in centro città e alle stazioni ferroviarie.

Servizi offerti dalla zona:
scarsa presenza di servizi, attività commerciali bar e ristoranti, buona presenza di scuole e servizi alla persona.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PAOLA PAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 701a05995686b653ac986b715ff2213b

3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente ha effettuato un sopralluogo in data 19.11.2024 ad ore 11.45 a seguito di contatti con il Custode Giudiziario. Alla data del sopralluogo, alla presenza del Custode sig. Thomas Marocco e della sig.ra XXX XXX, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "A".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dalla famiglia degli esecutati (sig. ra XXX XXX e figli)

● Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 08.01.2025 non risultano contratti di locazione in essere.

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 02.012025 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: Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

● Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario - atto notarile pubblico Notaio Candore Carmelo di Arcisate del 11.09.2009 rep. 28948/23495 - Trascritta a Varese il 15.09.2009 ai nn. 16255/ 3671

Comunicazione n. 685 del 03/03/2020 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14/02/2020. Cancellazione totale eseguita in data 16/03/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

● Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario - atto notarile pubblico Notaio Candore Carmelo di Arcisate del 14.02.2020 rep. 61944/52369 - Trascritta a Varese il 18.02.2020 ai nn. 2668 /405

4.2.2 Pignoramenti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PAOLA PAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 701a05995686b653ac986b715ff2213b

● Atto di pignoramento immobiliare del 11/09/2024 *Numero di repertorio* 2829 trascritto a Varese il 02.10.2024 ai nn. 18545
Registro particolare n. 13641 promosso da Banca di Sondrio S.P.A.
contro gli esecutati XXX XXX e XXX XXX titolari del diritto di proprietà per 1/2 ciascuno in comunione dei beni, sulla piena proprietà degli immobili in oggetto, correttamente identificato.
L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di € 225.949,66 oltre ad interessi e spese.
Al quadro D della nota si legge "IMPORTO EURO 225.949,66 OLTRE INTERESSI DAL 28.02.2024 E SPESE.IL PIG NORAMENTO SI INTENDE ESTESO A TUTTE LE ADIACENZE, PERTINENZE, ACCESSIO NI, AMPLIAMENTI E NUOVE COSTRUZIONI E A TUTTO QUANTO GRAVABILE SIA STA TO E VENGA ANCHE IN SEGUITO INTRODOTTO NELLA PROPRIETA' CAUZIONALE, E' ALTRESI' COMPRESA LA QUOTA PROPORZIONALE DI COMPROPRIETA' NEGLI ENTI E NEGLI SPAZI COMUNI ALL'INTERO FABBRICATO."
Altre trascrizioni: Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

Misure Penali: Nessuna dai RR.II

(all. C: ispezione Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 02.01.2025)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute: nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevati

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas. Per l'immobile in oggetto non è presente presso il CEER l'attestato di prestazione energetica.

Difformità urbanistica e catastale

L'immobile presenta due difformità urbanistiche/catastali per le quali si espongono le seguenti considerazioni:

1. difformità del box: all'interno del box auto sono stati ricavati tre locali (due camere e un disimpegno) che di fatto rendono impossibile il ricovero delle auto. Per la regolarizzazione delle difformità possono essere prese in considerazione due opzioni: la rimessa in pristino (demolizione dei tavolati e adeguamento degli impianti) con un costo **INDICATIVO**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PAOLA PAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 701a05995686b653ac986b715ff2213b

stimato di € 5'000.00 o la sanatoria della modifica della destinazione d'uso con un costo stimato **INDICATIVO** di € 7'000.00 per oneri e costi sanzionatori +€ 2'500.00 per spese tecniche

2. locale ripostiglio seminterrato esterno al sedime del fabbricato. Quest'ultimo, posizionato nell'angolo nord-est del fabbricato è stato ricavato da un terrapieno e presenta una dimensione di 14 mq. Non è pensabile la sanatoria del vano visto che lo stesso non rispetta le previste distanze dal confine di proprietà e dagli altri fabbricati. E' quindi percorribile la strada della "rimessa in pristino" con la chiusura della porta del locale per riportarlo alla condizione di terrapieno. Il costo **INDICATIVO** stimato è di € 1'000.00

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 06.08.2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari

L'immobile in oggetto è stato costruito dagli esecutati XXX XXX c.f XXX e XXX XXX c.f. XXX nel 1991, sui terreni mappali 7202 e 3033 (ora mapp. 7207) pervenuti con SCRITTURA PRIVATA del 14/03/1985 notaio GIANFRANCO FARASSI Di MILANO (MI) repertorio n. 47761 - registrato in data 26/03/1985 al n. 19573 + voltura n. 464485 in atti dal 29/01/1991

- appezzamento di terreno in comune censuario e amministrativo di Induno Olona

(all. D: copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente presso il Agenzia Territorio Varese)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio)

nessuno
Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE

La scrivente ha presentato istanza di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico comune di Induno Olona in data 30.12.2024 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato in oggetto è stato edificato con Concessione Edilizia 1183/1985 del 19.04.1985

Successivamente sono state presentate le seguenti varianti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PAOLA PAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 701a05995686b653ac986b715ff2213b

- Variante 1 per modifiche interne del 02.12.1985
- Variante 2 per sopralzo del 20.05.1991

L'agibilità è del 05.03.1993

Successivamente è stata presentata la DIA 93/2016 del 15.06.2016 per modifiche interne al piano 1.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (19.11.2024) l'appartamento è risultato difforme alle pratiche edilizie all'ultima scheda catastale in atti al NCEU.
Le difformità riguardano:

- La modifica di destinazione d'uso del box con creazione di due locali e un disimpegno.
- La realizzazione di una cantina interrata in corrispondenza del terrapieno nell'angolo nord-est del fabbricato.

Per l'immobile si è reperito il certificato di abitabilità/agibilità originario del 05.03.1993

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Induno Olona risultano ricompresi nel Tessuto urbano Residenziale Recente, art.31 delle norme tecniche di attuazione.

Descrizione:

L'immobile in oggetto è una villetta unifamiliare di tre piani circondata dal suo giardino. E' situata in un quartiere residenziale periferico e seppur in territorio del Comune di Induno Olona fa parte di fatto del quartiere S. Fermo del Comune di Varese.
La casa confina con il lato sud e il lato ovest con la strada comunale Via Dobbiaco, da dove avvengono gli accessi carraio e pedonale.
Le auto accedono dal lato sud, dove da un ampio piazzale possono entrare nel box doppio al piano seminterrato, situato entro il sedime della casa. Accanto al box si trovano la taverna, la centrale termica, la cantina, la lavanderia e un bagno.
L'accesso pedonale è situato sul lato ovest del giardino, in corrispondenza del piano terra. Qi si trovano un ampio soggiorno, la cucina, due bagni e tre camere.
Tramite la scala interna, che collega i tre piani, si arriva al piano primo, dove è localizzato lo studio, un bagno e il sottotetto (diviso in due locali).
La villetta presenta affacci verso il giardino su tutti e quattro lati e anche il locale taverna al piano S1 ha una grande porta finestra che accede direttamente al piazzale e al giardino.
Ad est, al piano terra è presente un ampio balcone, coperto con tettoia, che a sua volta serve anche da riparo per il portone del box. I locali del PT presentano una altezza interna di mt. 2.90.
Al piano primo lo studio e il bagno hanno una altezza interna di mt. 2.85 mentre al piano S1 taverna, lavanderia, bagno e box sono alti mt. 2.60 mentre centrale termica e cantina sono alti mt. 3.30.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PAOLA PAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 701a05995686b653ac986b715ff2213b

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è nel complesso buono: la casa, costruita con cura in tempi recenti è stata evidentemente oggetto di periodiche manutenzioni, con sostituzione delle persiane e di alcuni infissi. I pavimenti di pregio (marmo e legno), i rivestimenti e i sanitari del bagno le porte interne, gli infissi esterni sono in buone condizioni. Anche gli impianti originari, sono oggetto di costante manutenzione. I serramenti sono in legno con doppio vetro e persiane in alluminio. I muri sono intonacati e le porte interne sono in legno e vetro. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas.
Le facciate sono rivestite in mattoni a vista e la pavimentazione del piazzale e dei marciapiedi è in pietra.
L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq 334.05

Caratteristiche descrittive:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione, di costruzione relativamente recente, con finiture di pregio, oggetto di costante manutenzione.

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.

Plafoni (componente edilizia): laterocemento

Pareti (interne): intonacate e tinteggiate

Rivestimento (componente edilizia): Rivestimento in gres porcellanato, sino ad H. 2,00 mt.
Ubicazione: bagni e cucina
condizione: buono

Pavim. Interna materiale: marmo/legno /gres porcellanato con zoccolini in legno
Condizioni: buono

Infissi esterni: tipologia: serramenti a battente in legno vetro doppio;
condizioni: buone
protezione: persiane in alluminio
condizioni: buone

Infissi interni: tipologia: a battente in legno e vetro.
condizioni: buone

Porte di primo ingresso:
tipologia e materiale: portoncino blindato
condizioni: buone

Impianti:
Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia
condizioni: a norma, con certificazione di conformità.
Certificazioni: rinvenute

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PAOLA PAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 701a05995686b653ac986b715ff2213b

Idrico (impianto):
tipologia: sottotraccia
alimentazione: apparecchi sanitari, lavatrice
condizioni: a norma, con certificazione di conformità.

Aria/Condizionata (impianto):
Assente

Acqua calda sanitaria (impianto):
tipologia: autonomo
condizioni: a norma, con certificazione di conformità.
Certificazioni: rinvenute

Termico (impianto): tipologia: centralizzato con termosifoni in ghisa
condizioni: a norma, con certificazione di conformità.
Certificazioni: rinvenute

Allarme (impianto): presente
TV: presente
Citofono (impianto): presente

Rivestimento facciata: rivestimento in mattoni a vista
condizioni: buono

Portone di ingresso: porta blindata
condizioni: buone

Stato di conservazione interna del bene: buono

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 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:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Locali abitativi	sup. lorda di pavimento	194.60	100%	194.60

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PAOLA PAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 701a05995686b653ac986b715ff2213b

Taverne e locali seminterrati abitabili	sup. lorda di pavimento	71.90	60%	71.90
Sottotetti non abitabili	sup. lorda di pavimento	66.50	20%	13.30
Locali accessori collegati ai vani principali	sup. lorda di pavimento	63.00	35%	22.05
balconi	sup. lorda di pavimento	10.00	25%	4.70
Box collegato ai vani principali	sup. lorda di pavimento	49.50	60%	29.70
giardino	sup. lorda di pavimento	671.40	10%	67.14
TOTALE		**455.50 +671.40**		**401.19**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 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 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.
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.

8.2 Fonti di informazione:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PAOLA PAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 701a05995686b653ac986b715ff2213b

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 2023 Camera di Commercio
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2023

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la 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 giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

8.3 Valutazione lotto unico

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	*Superficie Commerciale lorda circa*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*	*Valore Complessivo Diritto e quota*
Abitazione in villino [A7] con box [C6] e giardino [ente urbano]	401.19	€ 1'400.00	€ 561'419.00	€ 561'419.00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 561'419.00
Valore corpo	€ 561'419.00
Valore accessori	€ 00.00
Valore complessivo intero	€ 561'419.00
Valore complessivo diritto e quota	**€ 561'419.00**

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie commerciale Lorda circa*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione con box e giardino	401.19	€ 1'400,00	**€ 561'419.00**

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PAOLA PAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 701a05995686b653ac986b715ff2213b

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 condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali: - € 28'070.95

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative: € 10'500.00

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

Pendenze condominiali € 0.00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 522'848.05

Arrotondato a € 525'000.00

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

Varese, 22 gennaio 2025 l'Esperto nominato Arch. Paola Parotti

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A Visura per soggetto
Allegato B Visura storica
Allegato C Visure ipotecarie con note
Allegato D Atto di provenienza
Allegato E Planimetria catastale
Allegato F estratto di mappa
Allegato G pratiche edilizie
Allegato H verbale di sopralluogo
Allegato K documentazione fotografica

Invio perizia alle parti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PAOLA PAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 701a05995686b653ac986b715ff2213b