
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. 272/2019

Giudice Delle Esecuzioni:
DOTT.SSA ELISABETTA CHIODINI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

VILLA CON AUTORIMESSA E GIARDINO
in
VARESE – Via A. Del Sarto 15

Giuramento	03/12/2021
Termine	12/04/2022
Udienza	12/05/2022

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

1 - Residenza

Bene: Via A. Del Sarto 15 – Varese – 21100

Lotto: 001 -Residenza

Corpo: 1

Categoria: Abitazione di tipo civile [A/7]

Dati Catastali: Sez. VA foglio 2, particella 9331, sub 2

2 - Autorimessa

Bene: Via A. Del Sarto 15 – Varese – 21100

Lotto: 001 - Autorimessa

Corpo: 1

Categoria: Box - Autorimessa [C/6]

Dati Catastali: Sez. VA foglio 2, particella 9331, sub 1

3 – Ente Urbano

Bene: Via A. Del Sarto 15 – Varese – 21100

Lotto: 001

Corpo: 1

Categoria: Ente Urbano

Dati Catastali: Sez. VA foglio 9, particella 9331

2. Possesso

Bene: Via A. Del Sarto 15 – Varese – 21100

Lotto: 001 - Residenza

Corpo: 1

Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in capo ed occupato da [REDACTED] che risulta essere la proprietaria dei beni in forza di atto del [REDACTED] rep. n° [REDACTED] dott. [REDACTED] per rinuncia di diritto di usufrutto ed in forza di atto del [REDACTED] rep. n° [REDACTED] per compravendita di immobile (in capo all'esecutato la sola nuda proprietà)

Bene: Via A. Del Sarto 15 – Varese – 21100

Lotto: 001 - Autorimessa

Corpo: 1

Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in capo ed occupato da [REDACTED] che risulta essere la proprietaria dei beni in forza di atto del [REDACTED] rep. n° [REDACTED] dott. [REDACTED] per rinuncia di diritto di usufrutto ed in forza di atto del [REDACTED] rep. n° [REDACTED] per compravendita di immobile (in capo all'esecutato la sola nuda proprietà)

Bene: Via A. Del Sarto 15 – Varese – 21100

Lotto: 001 - Ente Urbano

Corpo: 1

Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in capo ed occupato da [REDACTED] che risulta essere la proprietaria dei beni in forza di atto del [REDACTED] rep. n° [REDACTED] dott. [REDACTED] per rinuncia di diritto di usufrutto ed in forza di atto del [REDACTED]

██████████ rep. n° ██████████ dott. ██████████ per compravendita di immobile (in capo all'esecutato la sola nuda proprietà)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via A. Del Sarto 15 – Varese – 21100

Lotto: 001 – Residenza – Autorimessa – Ente urbano

Corpo: 1

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: NO se non previ lavori di adeguamento dell'immobile.

4. Creditori Iscritti

Bene: Via A. Del Sarto 15 – Varese – 21100

Lotto: 001 – Residenza – Autorimessa – Ente urbano

Corpo: 1

Creditore Procedente: ██████████

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via A. Del Sarto 15 – Varese – 21100

Lotto: 001

Corpo: 1

Comproprietari non esegutati : Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via A. Del Sarto 15 – Varese – 21100

Lotto: 001

Corpo: 1

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via A. Del Sarto 15 – Varese – 21100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

Bene in VARESE

Lotto 001

Via Andrea del Sarto 15 – Varese – 21100

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

LOTTO 001

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- Villa padronale a destinazione residenziale articolata su più livelli (piano S1 – T - 1° - 2° - 3°) in fabbricato ad uso residenziale ubicata nel comune di Varese in zona semicentrale in discreto stato di manutenzione generale
- Unità immobiliare a destinazione autorimessa posta al piano seminterrato collegata internamente al fabbricato ad uso residenziale di cui in precedenza in sufficiente stato di manutenzione generale
- Aree a giardino piantumato annesse al fabbricato principale

Identificativo corpo: LOTTO 1.

UNITA' 1

Villa padronale [A/7] sita in Via Andrea del Sarto 15 – Varese - 21100

Villa padronale su più livelli con accesso diretto dalla strada sia carraio che pedonale attraverso giardino di proprietà.

L'unità è composta da:

- piano seminterrato: cantina con destinazione a taverna, locale tecnico, disimpegno;
- piano rialzato: ingresso sul vano scala, soggiorno, studio ed un secondo soggiorno con camino, ingresso in disimpegno diretto dal fronte principale verso il giardino, bagno in stile;
- piano primo: 3 camere da letto, balconi, bagno, disimpegno centrale;
- piano secondo: soggiorno, cucina, disimpegno, 3 camere di cui una con accesso a mezzo scala interna alla torretta (piano terzo)
- piano terzo: torretta.

Si specifica che il secondo piano è stato oggetto di una domanda per recupero di sottotetto ai fini abitativi (presentata in data 08/03/2001 a mezzo DIA) negata dal comune di Varese le cui opere sono state eseguite ugualmente; si specifica altresì che le schede catastali depositate in data 28/12/1939 non rispecchiano il reale stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo, in merito a questo si riferirà successivamente.

UNITA' 2

Autorimessa [C/6] sita in Via Andrea del Sarto 15 – Varese – 21100

Unità immobiliare posta al piano seminterrato, individuata a mezzo segno grafico a penna sulla medesima scheda catastale del subalterno 2 e collegata

internamente con il subalterno 1° mezzo disimpegno.

L'unità è composta da: unico vano con accesso dal giardino, attraverso porta in legno carraia a due ante.

Quota e tipologia del diritto come da visura catastale (Allegato 9):

- [REDACTED] nata a Varese il [REDACTED] titolare della proprietà per 1/1 Cod. Fisc. [REDACTED]

Da Ispezione Telematica del 02/02/2022 risultano le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 03/10/2000 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
- ISCRIZIONE del 03/10/2000 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPO-TECA VOLONTARIA derivante da [REDACTED]
Documenti successivi correlati:
 - o Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (CANCELLAZIONE TOTALE)
- TRASCRIZIONE del 13/04/2001 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
- ISCRIZIONE del 05/07/2001 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] derivante da [REDACTED]
Documenti successivi correlati:
 - o Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (QUIETANZA E CONFERMA)
 - o Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] CANCELLAZIONE TOTALE)
- TRASCRIZIONE del 14/04/2011 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
- TRASCRIZIONE del 14/04/2011 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
- ISCRIZIONE del 14/04/2011 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
- TRASCRIZIONE del 13/01/2020 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Identificati in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione di tutti i beni come da visura catastale:

- [REDACTED]
[REDACTED]

Descrizione LOTTO 1:

UNITA' 1

Comune di VARESE

Abitazione in villino: Sez. VA Fg. 2, Mapp. 9331 sub 2 – Cat. A/7, - classe 2, consistenza vani 11 – sup. catastale totale 330 mq, totale escluse aree scoperte 330 mq - rendita € 1.249,83 – Via Andrea del Sarto 15 - piano: T.

Dati derivanti da:

- IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987
- Variazione del 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

Prospetti su giardino individuato all'ente urbano individuato al Fg. 9 mappale 9331.

Coerenze del piano cantinato come da scheda del 28/12/1939:

terrapieno, autorimessa sub 1.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (01.02.2022) l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presente presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate datata 28/12/1939.

(All. 9: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 28.12.1939 estratta dalla scrivente in data 09.12.2021; visura catastale estratta dalla scrivente in data 09.12.2021)

UNITA' 2

Comune di VARESE

Autorimessa: Sez. VA Fg. 2, Mapp. 9331 sub 1 – Cat. C/6, - classe 8, consistenza mq 35 – sup. catastale totale 35 mq - rendita € 144,61 – Via Andrea del Sarto 15 - piano: T.

Dati derivanti da:

- IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987
- Variazione del 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario

Coerenze del piano cantinato come da scheda del 28/12/1939:

terrapieno su due lati, residenza sub 2, prospetto su giardino.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (01.02.2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presente presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate datata 28/12/1939, si specifica che l'immobile risulta individuato a penna sulla stessa scheda del subalterno 2.

(All. 9: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 28.12.1939 estratta dalla scrivente in data 09.12.2021; visura catastale estratta dalla scrivente in data 09.12.2021)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona semicentrale del Comune di Varese. L'unità immobiliare è posta nelle immediate del rione di San Gallo ed è una delle prime ville edificate nella zona nei primi del '900. La zona è residenziale e vi si alternano ville padronali dei primi anni del '900 e condomini edificati degli anni '60 ed alcuni edifici recentemente edificati.

I fabbricati circostanti sono in buone condizioni di manutenzione generale, e caratterizzati da un'edilizia di tipo signorile, dotata di buoni servizi nelle immediate vicinanze, e collegata a circa 250 metri dal fabbricato con sistema di trasporto pubblico verso la città di Varese il cui centro dista circa 1500 metri.

Area urbanistica:

A traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze, fatta salvo la possibilità di parcheggiare a margine di alcune vie già di calibro ridotto.

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

Principali collegamenti pubblici:

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso linee di superficie che transitano a circa 250 metri dal fabbricato lungo il Viale Padre Gian Battista Aguggiari.

Servizi offerti dalla zona:

i principali servizi sono offerti dalla città di Varese che dista circa 1500 metri dal fabbricato.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 01 febbraio 2022 alle ore 11:30 a seguito di contatti telefonici con l'Istituto Vendite giudiziarie.

Alla data del sopralluogo, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato [REDACTED] in forza dell'atto di acquisto del bene del [REDACTED] rep. [REDACTED] (ALLEGATO 1) e dell'atto di [REDACTED] (ALLEGATO 5).

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione dei diversi titoli 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 02.02.2022 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE del 13/01/2020 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio [redacted] del [redacted]
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:

4.2.1 Elenco delle formalità iscritte (allegato 11):

4.2.1.1 immobile sub 1-2 derivante da visura ipotecaria del 02/02/2022 (allegato 11):

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

4.2.2 Pignoramenti:

VEDI PUNTO 4.2.1

Altre trascrizioni:

Sugli immobili identificati ai subalterni 1 e 2 risulta iscritta in forza di trascrizione del [REDACTED] R.G. [REDACTED] R.P. [REDACTED] ipoteca di [REDACTED] a favore di [REDACTED] (ALLEGATO 12) nota che accompagna atto di concessione di prestito vitalizio ipotecario stipulato in atto unico del [REDACTED] notaio [REDACTED] Rep. [REDACTED] (ALLEGATO 6)

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. 11-12: ispezione Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alle date del 02.02.2022 e 04.04.2022)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

nessuna – fabbricato indipendente

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile per presenza di scale di accesso a tutti i piani

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: Immobile privo di certificazione energetica

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

In base a quanto emerso dagli accertamenti ipocatastali sugli immobili in oggetto si segnala l'esistenza di una ipoteca iscritta sugli immobili a favore di [REDACTED] a firma del [REDACTED] rep. [REDACTED] racc. [REDACTED] del [REDACTED]. La concessione di garanzia a favore dell'esecutato è pari ad [REDACTED]

(all. 11-12: Visure ipocatastali e all. 6: atto di concessione di prestito vitalizio)

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 02/02/2022 per nominativi ed immobile con estrazione di note del 02/02/2022 e 04/04/2022, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari come risultante da visura catastale:

- La piena proprietà dell'immobile è pervenuta [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Si rimanda agli allegati da 1 a 6 per conoscenza di tutto quanto in esso contenu-

to. (all.1: ██████████; all.2: ██████████
██████████; all.3: ██████████; all.4: ██████████
██████████; all.5: ██████████
██████████; all.6 ██████████
██████████)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

██████████ l'immobile è prevenuto in ██████████
██████████
██████████
██████████
██████████
██████████
██████████
██████████
██████████
██████████
██████████
██████████
██████████
██████████
██████████

(all. 7: Certificato notarile – All. 1-5 copia atti di provenienza del bene)

✓ Continuità delle trascrizioni nel ventennio: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanza per accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Varese 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 di cui il bene in oggetto è parte è stato edificato in virtù delle seguenti pratiche edilizie:

- Immobile edificato in data antecedente il 01/09/1967 si specifica che non sono state rinvenute pratiche edilizie depositate presso i competenti uffici comunali in merito all'immobile ma si stima che lo stesso sia stato edificato nei primi anni '30 (data riportata sulla scheda catastale estratte 28/12/1939).
- Denuncia di inizio attività del ██████████ pratica edilizia ██████████ cui in data ██████████ è stata emessa da parte del comune di Varese diffida ad eseguire le opere di parziale recupero di sottotetto se non previo pagamento dei diritti indicati nella diffida e di cui all'interno del fascicolo non si è trovata traccia.

NB: l'immobile è sprovvisto di pratiche di agibilità per le opere eseguite con DIA per la quel ha fatto seguito diffida.

Successivamente a quanto reperito presso i competenti uffici non è stata depositata nessun'altra pratica edilizia per l'unità in oggetto
(allegati 10 : Documentazione urbanistica completa di allegati grafici)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A – LOTTO 1

Alla data del sopralluogo (01.02.2022) l'immobile in oggetto non risultava corrispondente ai titoli edilizi depositati presso il Comune di Varese, venivano rilevate difformità sulle superfici utilizzate al piano secondo con utilizzi diversi da quanto presente nei titoli edilizi ed in assenza di titolo edilizio che ne autorizzasse l'utilizzo attuale essendo la DIA presentata in data [REDACTED] stata seguita da diffida dall'eseguire le opere che in realtà sono state eseguite ugualmente, alla stessa stregua non è mai stata aggiornata la scheda catastale depositata presso i competenti uffici.

Si specifica che nel fascicolo depositato in comune relativo alla DIA di cui in precedenza non è stata trovata traccia di pagamenti richiesti con la Diffida e pertanto la DIA è da ritenersi scaduta e priva di effetto.

Si evidenzia inoltre che il piano interrato del bene viene utilizzato come taverna, mentre allo stato dei luoghi risulta accatastato come cantina con una partizione degli ambienti diversa da quella rappresentata e che ai piani superiori sono presenti suddivisioni degli spazi diversi da quelli raffigurati nella scheda catastale depositata, comunque rappresentati correttamente nelle tavole allegate alla DIA del [REDACTED] che risulta però priva di effetto.

Ai fini della regolarizzazione del bene è proponibile la sanatoria per le porzioni di unità residenziale presente al piano secondo mediante presentazione di una pratica in sanatoria per recupero di sottotetto presso i competenti uffici comunali del comune di Varese, oltre che sanatoria per partizioni interne diverse e costi di rifacimento di schede catastali con costi a carico della procedura che comprese spese di sanatoria e spese tecniche sono ipotizzabili in € 15.000.

L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Varese, risulta azionato in Ambito V1 – Ville e parchi di rilevante interesse storico - architettonico. Sono ammessi: Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo (Art. 26 del vigente PGT).

Descrizione unità immobiliare

L'unità in oggetto è una villa signorile dei primi anni '30 con le caratteristiche proprie degli edifici dell'epoca

L'immobile in oggetto è situato in zona semicentrale del comune di Varese, alle pendici del rione San Gallo, in una zona residenziale signorile edificata con prevalenza di edifici singoli (ville d'epoca) ed edifici plurifamiliari e con buona appetibilità da parte del mercato; la zona è caratterizzata da un'edilizia di tipo residenziale signorile a carattere unifamiliare e condominiale, è ben collegata con il sistema di trasporto pubblico verso il centro della città di Varese, che dista circa 1500 m dal fabbricato, mentre le fermate dei servizi di autobus urbani distano circa 200 metri dal fabbricato.

Il fabbricato ha un impianto rettangolare, tipico delle ville degli anni '30 con scala di collegamento interna tra i piani posta a lato fabbricato ed accessibile dall'accesso pedonale situato lungo la Via Andrea del Sarto al civico 15 e dal piano rialzato, che dispone di altro accesso diretto dal giardino tramite un maestoso scalone centrale sul fronte principale.

L'accesso carraio posizionato in modo separato da quello carraio e sempre lungo la Via Andrea del Sarto.

La villa è dotata di giardino piantumato a gradoni, ed è articolata su 3 livelli fuori terra, oltre a piano seminterrato.

L'unità in oggetto, presenta buoni materiali di finitura dell'epoca, che necessitano comunque di opere di manutenzione ordinaria e si affaccia a sui quattro lati sul giardino piantumato e confina a nord ed ad est con la Via Andrea del Sarto, a Sud con la Via Zenale ed ad ovest con altro lotto edificato con un'altra villa con caratteristiche simili a quella in oggetto.

L'unità al momento del sopralluogo era così articolata:

- Piano seminterrato: subalterno 2: vano scala, sgombero ad uso taverna, disimpegno, vano tecnico, subalterno 1: garage utilizzato come cantina;
- Piano terra: soggiorno, secondo soggiorno/tinello, disimpegno, bagno completo, vano scala;
- Piano primo: 2 camerette, camera matrimoniale con balconi, bagno completo, disimpegno, vano scala;
- Piano secondo: 3 camere, 2 bagni completi, cucina, soggiorno;
- Piano terzo collegato internamente da una scala rettilinea con una camera: torretta panoramica

H. interna:

- piano seminterrato: mt. 2.4 circa
- piano terra e piano primo: mt 3.5 circa
- piano secondo mansardato: H esterna ml 1.80 altezza colmo 3.75
- Piano terzo (torretta) altezza al colmo mt 4.00 circa.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva residenziale dell'intero fabbricato sui tre livelli di mq 450,00 circa escluso il giardino esterno di circa 2000 mq complessivi. Si specifica che le superfici sono state ricavate da rilievo eseguito in loco e dalle tavole di progetto allegate alla DIA del

08/03/2001.

La superficie lorda commerciale complessiva comprensiva di giardino esterno piantumato e di piano seminterrato è pari a mq 552,00.

Caratteristiche descrittive corpo A – LOTTO 1:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, con materiali e finiture ai piani terra e primo risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato e di buona fattura e qualità in ogni locale, sebbene necessitino di qualche intervento di manutenzione ordinaria, mentre al piano secondo sono presenti finiture moderne sempre di buona fattura e qualità.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: mobili, sanitari, caloriferi, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	rasati e tinteggiati.
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate a stabilitura/gesso e tinteggiate
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle H. 2,10-2.50 condizione: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: pavimenti in marmette di cemento e legno per i primi due piani, in ceramica e legno per il secondo piano con zoccolini in legno in tutti i locali Condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in legno con vetro singolo; condizioni: buone protezione: persiane in legno a scomparsa condizioni: discrete
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno color bianco verniciato con inserti in vetro nei piani due piani, a battente in legno tamburato per il piano secondo ; condizioni: buone
<i>Porta di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: porta in legno con doppia battuta condizioni: discrete
<i>Impianti: Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, per il piano secondo frutti B-Ticino condizioni: a semplice vista "a norma" al piano secondo piano; da verificare ai piani sottostanti, Certificazioni: non presenti
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina, apparecchi sanitari su tutti i piani.
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: centralizzata con caldaia in vano tecnico al piano seminterrato Certificazioni: non rinvenute

<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato con radiatori in ghisa in stile e radiatori in alluminio Condizioni: buono Certificazioni: non rinvenute
<i>Allarme (impianto):</i>	Assente
<i>Impianto TV:</i>	Centralizzato
<i>Citofono (impianto):</i>	Citofono
Facciata fabbricato su strada (componente edilizia):	Facciata intonacata e tinteggiata con greche e disegni condizioni: buone
Atrio e parti comuni (componente edilizia):	Tinteggiatura su pareti, pavimentazione scala: pedate ed alzate in marmo; pavimentazione pianerottoli in marmette di cemento e ceramica condizioni: buone
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: portone a doppio battente in legno massello condizioni: discrete
<i>Ascensore (impianto):</i>	Non presente
<u>Stato di conservazione interna del bene:</u>	<u>buono</u>
<u>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</u>	<u>buono</u>

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, il progetto del recupero del sottotetto del 2001 ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente. La superficie è comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998):

Destinazione	Piano	Parametro	Superficie reale lorda <u>Mq circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda mq circa
Sgombero e disimpegno	S1	Sup. lorda di pavimento	52.81	25%	13.20
Vano Scala	S1	sup lorda di pavimento	17.40	100%	17.40
Vano tecnico	S1	sup lorda di pavimento	11.38	15%	1.71
Autorimessa (sub 1)	S1	sup lorda di pavimento	43.21	50%	21.61
Residenza	T	sup lorda di pavimento	108.96	100%	108.96
Vano scala	T	sup lorda di pavimento	17.4	100%	17.40
Residenza	1	sup lorda di pavimento	108.96	100%	108.96
Vano scala	1	sup lorda di pavimento	17.70	100%	17.70
Balconi	1	sup lorda di pavimento	4.16	30%	1.25
Residenza (da sanare)	2	sup lorda di pavimento	124.32	100%	124.32
Torretta	3	sup lorda di pavimento	18.16	100%	18.16
Aree esterne a giardino	T	sup lorda di pavimento	2023.64	100%	101.18
TOTALE			2548.70		551.84 Arrotondata 552.00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

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

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche simili.

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:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2021 – Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2021

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 della presenza di vizi urbanistici e catastali (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.

Nell'ambito della valutazione si è tenuto conto dello stato di manutenzione generale dello stabile assegnando valori diversi ai piani seminterrato-terra-primo un valore al mq pari ad € 1.500,00 e di € 1.800,00 per i piani secondo e terzo, pervenendo poi come detto in precedenza ad un valore complessivo espresso a corpo e non a misura.

8.3 Valutazione

LOTTO 1

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Villa con cantina pertinenziale [A7] Piano seminterrato – Piano terra Piano primo	287.00	€ 1.500,00	€ 430.500,00
Villa piano secondo con torretta (da sanare)	142.00	1.600,00	€ 255.600,00
Autorimessa al piano interrato [C/6]	12.00	€ 1.300,00	€ 32.407,50
Aree esterne	101	€ 1.300,00	€ 151.500,00
TOTALE	552,00		€ 870.007,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 870.007,50
Valore corpo	€ 870.007,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 870.007,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 870.007,50

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.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

8.4.1 LOTTO 1

Riduzione del valore del <u>5%</u> per assenza di garanzia per vizi:	- € 43.500,38
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative comprese sanzioni :	- € 15.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<u>€ 811.507,13</u>
<u>ARROTONDAMENTI</u>	<u>€ - 507,13</u>

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero da vincoli di qualsiasi natura"

LOTTO 1: € 811.000,00

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, 06 Aprile 2022

l'Esperto nominato



Si allegano i seguenti documenti:

- Allegato 1: Atto di compravendita del fabbricato del [REDACTED]**
- Allegato 2: Contratto di mutuo del [REDACTED]**
- Allegato 3: Atto di costituzione di Fondo patrimoniale del [REDACTED]**
- Allegato 4: Contratto di mutuo fondiario del [REDACTED]**
- Allegato 5: Cessazione di fondo patrimoniale – rinuncia diritto di usufrutto del [REDACTED]**
- Allegato 6: Contratto di prestito vitalizio ipotecario del [REDACTED]**
- Allegato 7: Certificazione notarile relativa ai beni**
- Allegato 8: Estratto di mappa**
- Allegato 9: Visure e planimetrie catastali dei beni**
- Allegato 10: Pratiche edilizie post 1967 complete di elaborati grafici**
- Allegato 11: Ispezioni ipotecarie e Note di trascrizione relative all'immobile in oggetto**
- Allegato 12: Nota di trascrizione ipotecaria**
- Allegato 13: Allegati Fotografici**
- Allegato 14: Lettera invio perizia alle parti**