
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: INTESA SAN PAOLO

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 76 / 2022

Giudice Delle Esecuzioni: [REDACTED]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Villa a Taino

Esperto alla stima: [REDACTED]
Email: [REDACTED]
Pec: [REDACTED]

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Villa - Taino (VA) - Via Isonzo n. 43

Lotto: 001

- 1 **Categoria:** Abitazione in Villa [A7]
Dati Catastali: Sezione Urbana: TA, foglio 5, mappale 1454 , sub 505
- 2 **Categoria:** Autorimessa [C6]
Dati Catastali: Sezione Urbana: TA, foglio 5, mappale 1454 , sub 502
- 3 **Categoria:** Deposito [C2]
Dati Catastali: Sezione Urbana: TA, foglio 5, mappale 1454 , sub 506
- 4 **Categoria:** Terreno – Ente Urbano
Dati Catastali: foglio 9, **particella 1454**, consistenza: 27 are, 58 centiare

2. Possesso

Bene: Via Isonzo n. 43 - 21020 Taino (VA)

Lotto: 001

Corpo: 1 - 2 - 3

Possesso: La Villa risulta **occupata** occupante dei locali soggetti a pignoramento insieme ai quattro figli minorenni, a seguito di Ordinanza del Presidente del Tribunale Civile di Varese.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Isonzo n. 43 - 21020 Taino (VA)

Lotto: 001

Corpo: 1 - 2

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Isonzo n. 43 - 21020 Taino (VA)

Lotto: 001

Corpo: 1 - 2 - 3

Creditore Procedente: INTESA SAN PAOLO SPA

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via Isonzo n. 43 - 21020 Taino (VA)

Lotto: 001

Corpo: 1 - 2 - 3

Comproprietari non esegutati : Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Isonzo n. 43 - 21 020 Taino (VA)

Lotto: 001

Corpo: 1 - 2 - 3

- Ordinanza di provvedimenti provvisori ed urgenti art. 708 e 709 CPC con **assegnazione casa coniugale** - Registro generale 25-2019 del 27.08.2019 - Tribunale di Varese

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via Isonzo n. 43 - 21020 Taino (VA)

Lotto: 001

Corpo: 1 - 2- 3

Continuità delle trascrizioni: si

Villa a Taino
Lotto 001
Via Isonzo n. 43 - 21020 Taino (VA)

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:

- fabbricato ad uso civile abitazione posto su tre piani, terra, primo ed interrato con annessi autorimessa al piano interrato, fabbricato accessorio, in corpo a parte, ed area della superficie, tra coperto e scoperto, di circa mq. 2758

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] titolare del diritto di PROPRIETA' per 1/1 in regime di separazione dei beni - C.F.

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

- [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Descrizione:

Comune di Taino

- **Abitazione in villini: Sezione TA, Fg. 5, Particella 1454 sub. 505 – Cat. A/7** - classe 5, consistenza 11,5 vani - sup. catastale totale 412 mq - Totale escluse aree scoperte: 360 mq - rendita € 1.336,33 - piano: S1-T-1
- **Autorimessa: Sezione TA, Fg. 5, Particella 1454 sub. 502 – Cat. C/6** - classe 4 consistenza 77 mq – sup. catastale totale 84 mq, - rendita € 143,16 – piano: S1
- **Locale di Deposito: Sezione TA, Fg. 5, Particella 1454 sub. 506 – Cat. C/2** – classe 5, consistenza 73 mq - sup. catastale totale 90 mq - rendita € 79,17 – piano: T
- **Terreno / Ente Urbano: Fg. 9, Particella 1454 – Ente Urbano** – consistenza: 2.758 mq

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 11/07/2008 Pratica n. VA0231545 in atti dal 11/07/2008

DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE (n. 28027.1/2008)

- VARIAZIONE del 04/06/2014 Pratica n. VA0071251 in atti dal 04/06/2014
FUSIONE (n. 19528.1/2014)

Coerenze delle unità immobiliari:

mappali 1645, 6651, 4984, 4987, 4586, 4268 e strada.

Salvo errori e come meglio in fatto.

All .n. 4: visure catastali estratte dalla scrivente in data 14.11.2022

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (23.09.2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alle ultime schede catastali, in atti al NCEU dal 04.06.2014

(All. n. 3: ultime schede catastali in atti al NCEU, dal 04.06.2014, estratte dallo scrivente in data 05.09.2022).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona residenziale posta a Sud-Est del centro storico di Taino. Dotata di servizi e facilmente accessibile anche tramite le principali vie di comunicazione.

Area urbanistica:

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

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, presenza di scuole e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 23 settembre 2022.

- Alla data del sopralluogo gli immobili risultano [REDACTED] in forza dell'Ordinanza di provvedimenti provvisori ed urgenti art. 708 e 709 CPC con assegnazione casa coniugale - Registro generale 25-2019 del 27.08.2019 - Tribunale di Varese. Tale Ordinanza non risulta essere stata trascritta (vedi Elenco formalità, allegato n. 5)

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 29.11.2022 per nominativi, 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:

Ordinanza di provvedimenti provvisori ed urgenti art. 708 e 709 CPC con assegnazione casa coniugale - Registro generale 25-2019 - Tribunale di Varese, del 27.08.2019
Tale Ordinanza non risulta essere stata trascritta (vedi Elenco formalità, allegato n. 5)

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 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario **Iscriita a Varese in data 20.06.2014 ai nn. 1201/8410**, atto del 09.06.2014 rep. 75542/19116 a rogito Notaio [REDACTED] a favore di "Veneto Banca Società Cooperativa per Azioni" con sede a Montebelluna c.f. 00208740266 a carico dell'esecutato:

- [REDACTED]
per il diritto di PROPRIETA' per la quota intera

Importo capitale € 620.000,00

Importo complessivo € 1.116.000,00

Durata anni 15.

4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ **Pignoramento**: - Atto di Pignoramento Immobiliare del **28.04.2022** rep. n. 2565 **trascritto a Varese in data 13.05.2022 ai nn. 7217/10207** promosso da "INTESA SANPAOLO SPA con sede in Torino c.f. 00799960158 contro

- [REDACTED]
per il diritto di PROPRIETA' per la quota intera

Gravante sui seguenti immobili:

- **Comune Taino, Sezione TA, Fg. 5, Particella 1454 sub. 505 – Cat. A/7**, consistenza 11,5 vani
- **Comune Taino, Sezione TA, Fg. 5, Particella 1454 sub. 502 – Cat. C/6**, consistenza 77 mq
- **Comune Taino, Sezione TA, Fg. 5, Particella 1454 sub. 506 – Cat. C/2**, consistenza 73 mq
- **Comune Taino, Fg. 9, Particella 1454 – Ente Urbano** – consistenza: 2.758 mq

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|---|--------|
| Spese condominiali ordinarie annue di gestione dell'immobile: | € 0,00 |
| Spese condominiali straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | € 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € 0,00 |

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, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta a [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà in separazione dei beni, da [REDACTED] [REDACTED] titolare della piena proprietà, con atto di compravendita Notaio [REDACTED] trascritto a Varese in data 20.06.2014 ai nn. [REDACTED]

(Si rimanda al titolo, all. n. 8, per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto).

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Quanto sopra era pervenuto al suindicato [REDACTED] nato a [REDACTED] per la piena proprietà in separazione dei beni da [REDACTED] nata a Milano il [REDACTED] titolare della piena proprietà, per atto di compravendita Notaio [REDACTED] del [REDACTED] trascritto a Varese in [REDACTED] [REDACTED]

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE

La scrivente ha effettuato accesso atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Taino in data 21 novembre 2022 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per gli immobili in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue: l'edificazione del fabbricato principale ad uso abitativo oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;

La Concessione per la costruzione dell'accessorio ad uso ripostiglio/deposito attrezzi è stata rilasciata dal Comune di Taino **concessione edilizia pratica n. 29** in data **21 aprile 1978 (all. n. 9)**;

Per l'**ampliamento e la Ristrutturazione del fabbricato ad uso civile abitazione** il Comune di Taino ha rilasciato **permesso di costruire** in data [REDACTED] pratica edilizia [REDACTED] e successivi permessi di costruire in variante rilasciati in data [REDACTED] pratica edilizia [REDACTED] ed in data **21 aprile 2008** pratica edilizia [REDACTED] (l. n. 12);

In data [REDACTED] è presentata al Comune di Taino domanda per il rilascio del **permesso di agibilità (all. n. 13)**;

Per l'**ampliamento del fabbricato accessorio** il Comune di Taino ha rilasciato **permesso di costruire** in data [REDACTED] pratica edilizia [REDACTED] (all. n. 10) e successivo permesso di costruire in variante in data [REDACTED] pratica edilizia **n. 30/2009 (all. n. 11)**;

Per **modifiche alla recinzione esistente** il Comune di Taino ha rilasciato permesso di costruire in data [REDACTED] pratica edilizia [REDACTED]

In data 17 ottobre 2011 il Comune di Taino ha prorogato di un anno a partire dal 29 ottobre 2011 il termine di esecuzione dei lavori di cui al permesso di costruire n.92/2008;

Per **manutenzione straordinaria fabbricato accessorio**, è stata presentata al Comune di Taino in data 28 maggio 2014 comunicazione di attività edilizia libera;

In data 5 giugno 2014 è stata presentata al Comune di Taino comunicazione di fine lavori.

7.1 Conformità edilizia - urbanistica - catastale

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente alle ultime scheda catastali in atti al NCEU depositate in data [REDACTED] - protocollo [REDACTED] e al Permesso di Costruire in Variante n. 39 del 21.04.2008

Si Segnala che i lavori relativi all'ampliamento del fabbricato accessorio non sono mai stati conclusi ed il fabbricato si trova, alla data del sopralluogo, ancora allo stato rustico.

Descrizione della Villa

L'edificio oggetto di pignoramento è stato realizzato in data anteriore al 1967 e poi ristrutturato integralmente nell'anno 2008.

Si tratta di una villa di pregio realizzata su tre piani con ingresso al Piano Terra, Cucina e ampio Soggiorno, bagno, salotto, ripostiglio, lavanderia e disimpegno; scala interna di forma semi-circolare per accedere al piano primo costituito da quattro camere, tre bagni, e un guardaroba. Al piano interrato sono presenti due cantine, un locale e una ampia autorimessa. Il giardino di pertinenza, di circa 2.500 mq, necessita di un importante intervento di ripristino e manutenzione

Il fabbricato sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq 550

Caratteristiche descrittive:

Internamente la villa, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione, con materiali e finiture di pregio.

| | |
|--|---|
| <i>Plafoni (componente edilizia):</i> | intonacati e tinteggiati |
| <i>Pareti (interne):</i> | Rivestimento in tessere di mosaico tipo Bisazza, e piastrelle di ceramica |
| <i>Rivestimento (componente edilizia):</i> | Ubicazione: bagni condizione: buone |
| <i>Pavim. Interna</i> | materiale: doghe lunghe di parquet, posato a correre, e ceramica di pregio. Condizioni: buone. |
| <i>Infissi esterni:</i> | tipologia: serramenti a battente con doppi vetri; condizioni: buone protezione: persiane condizioni: buone |
| <i>Infissi interni:</i> | tipologia: a battente, laccate condizioni: buone |
| <i>Impianti:</i> | |
| <i>Elettrico (impianto):</i> | tipologia: autonomo Certificazione ai sensi dell'art. 7 della Legge 46/90 - rinvenuta - data: 18/06/2008 |
| <i>Idrico sanitario, riscaldamento (impianto):</i> | tipologia: autonomo Certificazione ai sensi art. 9 Legge 46/90 - rinvenuta - data: 30.06.2008 |
| <u>Stato di conservazione interna del bene:</u> | 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, 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:

| Destinazioni | Parametro | Superficie reale lorda circa | Coeff. | Superficie commerciale lorda raggugliata |
|--------------------------------------|-------------------------|------------------------------|----------|--|
| Locali al Piano Terra | sup. lorda di pavimento | 222 mq | 100% | 222 mq |
| Portici | sup lorda di pavimento | 27 mq | 30% | 8,1 mq |
| Locali al Piano Primo | sup lorda di pavimento | 150 mq | 100% | 150 mq |
| Balconi e terrazzi | sup lorda di pavimento | 39 mq | 30% | 11,7 mq |
| Locali Sgombero al piano Interrato | sup lorda di pavimento | 62 mq | 25% | 15,5 mq |
| Autorimesse | sup lorda di pavimento | 77 mq | 50% | 38 mq |
| Fabbricato Accessorio | sup lorda di pavimento | 90 mq | 25% | 22,5 mq |
| Area scoperta di proprietà esclusiva | superficie | 2.758 mq | 10% - 2% | 84 mq |

TOTALE**551 mq****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, 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:

- 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 2022 – Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio

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 corpi

Stima sintetica comparativa parametrica

| Destinazione | Superficie Commerciale lorda circa | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--|---|------------------------|---------------------------|
| Villa con giardino e fabbricato accessorio | 551 mq | € 1.850,00 | € 1.019.350,00 |
| TOTALE | 551,00 | € 1.850,00 | € 1.019.350,00 |

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 1.019.350,00

| | |
|------------------------------------|----------------|
| Valore complessivo intero | € 1.019.350,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 1.019.350,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie commerciale Lorda circa | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | Villa con giardino e fabbricato accessorio | 551,00 | € 1.019.350,00 | € 1.019.350,00 |

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

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese per differenze costi/oneri catastali: - € 50.967,50

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: € 0,00

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore di mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 968.382,50

Arrot. € 970.000,00

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

Con osservanza

[Redacted signature]

[Redacted signature]
[Redacted signature]

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato 1

Quesito del G.E.

Allegato 2

Relazione Fotografica

Allegato 3

Planimetrie Catastali

Allegato 4

Visure Catastali

Allegato 5

Elenco Formalità

Allegato 6

Note di Trascrizione

Allegato 7

Ordinanza Presidenziale

Allegato 8

Atto di Compravendita

Allegato 9

Concessione Edilizia n. 29/78

Allegato 10

Permesso di Costruire n. 92/2008

Allegato 11

Permesso di Costruire n. 30/2009

Allegato 12

Permesso di Costruire n. 39/2008

Allegato 13

Agibilità