

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep.
58/2024

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott.ssa FLAMINIA D'ANGELO

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Abitazione ed autorimessa in Induno Olona via Trieste n. 4**

Esperto alla stima: Giuseppe Francesco Ribera
Email: info@studioribera.it
Pec: giuseppe.ribera@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Trieste n. 4 – Induno Olona – 21056

Lotto: 001

Corpo: A – B

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2] autorimessa [C6]

Dati Catastali: foglio 17, particella 9697, sub 68 e 9697 sub. 33

2. Possesso

Bene: via Trieste n. 4 – Induno Olona- 21056

Lotto: 001

Corpo: A – B

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dalla signora [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Trieste n. 4 – Induno Olona – 21056

Lotto: 001

Corpo: A – B

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: via Trieste n. 4 – Induno Olona – 21056

Lotto: 001

Corpo: A – B

Creditore Procedente:

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari non esecutati

Bene: via Trieste n. 4– Induno Olona – 21056

Lotto: 001

Corpo: A – B

Comproprietari non esecutati: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Trieste n. 4 – Induno Olona – 21056

Lotto: 001

Corpo: A – B

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Trieste n. 4 – Induno Olona – 21056

Lotto: 001

Corpo: A – B

Continuità delle trascrizioni: si

Bene in Induno Olona

Lotto 001

via Trieste n. 4 – Induno Olona- 21056

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:

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo in fabbricato via Trieste n. 4, zona residenziale e qualificata di Induno Olona.

Identificativo corpo: A – B

Abitazione di tipo civile[A/2] sita in Induno Olona- 21056

Nel fabbricato denominato "Condominio Trieste" composto da Fabbricato "A", Fabbricato "B", Fabbricato "C", nel Fabbricato "B", unità immobiliare posta al piano primo.

Composta da ingresso/disimpegno, soggiorno pranzo con parte cottura, bagno, camera e terrazzo. Autorimessa a piano interrato.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/1 in atto di acquisto dichiaratasi di stato civile libero.

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED]

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

[REDACTED] – Proprietaria per 1/1 Codice fiscale [REDACTED]

Descrizione: Corpo A

Comune di Induno Olona

Abitazione di tipo civile: Foglio 17 Mappale 9697 sub 68 Categoria A/2, - classe 3, consistenza vani 3 – superficie catastale totale 56 m², totale escluse aree scoperte 54 m² - rendita € 271,14 – via Trieste n. 4 piano: T

Dati derivanti da:

- variazione toponomastica del 30 aprile 2024 pratica n. VA0097898 in atti dal 30/04/2024 Variazione di toponomastica (n. 97898.1/2024)
- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 26/11/2007 Pratica n. VA0387175 in atti dal 26/11/2007 Variazione di classamento (n. 17551.1/2007)
- Costituzione del 15/11/2007. Pratica n. VA0374411 in atti dal 15/11/2007

Costituzione (n. 3773.1/2007)

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

vano scala e disimpegno sub. 6, unità sub. 67, prospetto su area comune, unità sub. 69

Salvo errori e come meglio in fatto.

Descrizione: Corpo B

Comune di Induno Olona

Autorimessa: Foglio 17 Mappale 9697 sub 33 Categoria C/6, - classe 9, consistenza 15 m² Superficie Catastale Totale 16 m² - rendita € 42,61 – via Trieste n. 4 piano: T-1-2

Dati derivanti da:

- variazione toponomastica del 30 aprile 2024 pratica n. VA0097898 in atti dal 30/04/2024 Variazione di toponomastica (n. 97898.1/2024)
- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 26/11/2007 Pratica n. VA0387175 in atti dal 26/11/2007 Variazione di classamento (n. 17551.1/2007)
- Costituzione del 15/11/2007. Pratica n. VA0374411 in atti dal 15/11/2007 Costituzione (n. 3773.1/2007)

Coerenze dell'autorimessa da nord come da scheda:

accesso comune sub. 3, autorimessa sub. 32, terrapieno, autorimessa sub. 34.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Unità immobiliari poste in fabbricato, con area pertinenziale graffata descritto anche a Catasto Terreni col mappale 9697 Ente Urbano della superficie di m² 3.530, originato da tipo mappale numero 283200.2/2007 (denuncia di cambiamento n. VA0238200) con il quale gli originari mappali numeri 9560 di are 3,05, 9536 di are 22,40, 6608 di are 9,35 e 9539 di are 0,50, venivano soppressi ed unificati nell'unico mappale 9697 di are 35,30.

Unità immobiliari alle quali spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà pari a 19,79 millesimi per l'appartamento e 3,08 millesimi per l'autorimessa.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo con il custode giudiziario, 30 luglio 2024, gli immobili in oggetto sono risultati corrispondenti all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 15 novembre 2007, presentate per costituzione, precisato che la descrizione catastale riporta in modo errato i piani, correttamente indicati in elenco subalterni. Per l'appartamento sub. 68 è riportato Piano T in luogo del corretto piano 1 mentre per l'autorimessa è riportato Piano T-1-2 in luogo del corretto piano S1. Dovrà essere presentata a Catasto Fabbricati istanza per modifica di piano. Spesa di € 200,00 con accessori.

Elaborato planimetrico riporta le seguenti comunioni

Mappale 9697 sub. 1: area adiacente la via Monte Rosa soggetta ad arretramento stradale per l'allargamento della stessa – identifica gli enti comuni a tutti i subalterni;

Mappale 9697 sub. 2: parcheggi di uso comune al servizio di tutte le unità abitative – identifica gli enti comuni non censibili a tutti i subalterni;

Mappale 9697 sub. 3: scivoli di accesso ai box, corsia di manovra ai box, locale immondizia, percorsi pedonali e carrai esterni – identifica gli enti comuni non censibili a tutti i subalterni;

Mappale 9697 sub. 4: percorso pedonale esterno di accesso alle rispettive unità abitative – identifica l'ente comune non censibile ai subalterni 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 e 60;

Mappale 9697 sub. 5: vano scala – identifica l'ente comune non censibile ai subalterni 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 e 59;

Mappale 9697 sub. 6: vano scala – identifica l'ente comune non censibile ai subalterni 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76;

Mappale 9697 sub. 7: area di ingresso pedonale e carraio in fregio alla via Trieste e accesso carraio al piano interrato – identifica l'ente comune ai subalterni 42 e 45;

Mappale 9697 sub. 8: area adiacente la via Trieste soggetta ad arretramento stradale per allargamento della stessa - identifica gli enti comuni non censibili a tutti i subalterni.

(All. A: ultime schede catastali in atti al NCEU del 15.11.2007 estratte dallo scrivente in data 04.07.2024; elaborato planimetrico ed elenco subalterni; visure catasto fabbricati e catasto terreni; estratto di mappa).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona appena semicentrale di Induno Olona, è posto nelle immediatezze della stazione ferroviaria con linea internazionale, quartiere di pregio e buona appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo signorile, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

A traffico locale con bassa possibilità di parcheggio.

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

Principali collegamenti pubblici:

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso le linee di superficie e ferroviaria.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi attività commerciali e direzionali, presenza di scuole e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 30 luglio 2024 ad ore 12.00 a seguito di contatti telefonici del custode giudiziario con la signora [REDACTED]

Alla data del sopralluogo, alla presenza dell'esecutata, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "A".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutata.

- Motivo per il quale non è stata svolta alcuna ricerca presso Agenzia delle Entrate per eventuali contratti di locazione.

(all. B: Verbale di sopralluogo)

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'esecutata e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 04.07.2024 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:

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario Iscritta a Varese in data 11 marzo 2009 ai numeri 4251/801**, atto del 9 marzo 2009 repertorio 27489/22206 a rogito Notaio dott. [REDACTED] di Arcisate, a favore di [REDACTED] con sede in Intra codice fiscale [REDACTED] gravante sulla piena proprietà delle unità immobiliari mappali 9697 sub. 45, 9697 sub. 44 e 9697 sub. 47 (unità neoziale 1) di proprietà [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e sulle unità in oggetto mappali 9697 sub. 68 e 9697 sub. 33 (unità neoziale 2) di proprietà dell'esecutata, debitore ipotecario [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] debitore ipotecario [REDACTED] quale Terzo datore di ipoteca, per il diritto di piena proprietà per quota di 1/1 unità neoziale 2.
- Importo capitale € 180.000,00

Importo complessivo € 324.000,00

Tasso interesse annuo 7%

Durata 20 anni e un mese.

Formalità per la quale sono riportate le seguenti annotazioni:

- 10597/1657 in data 25 giugno 2012 – restrizione di beni mappali 9697 sub. 507 e 9697 sub. 44. Nel quadro D è precisato che l'unità immobiliare di cui al mappale 9697 sub. 507 deriva dalla variazione degli originari ed ipotecati mappali 9697 sub. 45 e sub. 47.

- 10598/1658 in data 25 giugno 2012 – riduzione di somma dell'ipoteca da € 324.000,00 a € 225.000,00. Nel quadro D è riportato testualmente quanto segue: "Articolo 3 la banca consente che la scadenza finale del mutuo, a mio rogito repertorio numero 27.489/22.206, originariamente stabilita al 31 marzo 2029, sia prorogata al 31 marzo 2032. Articolo 4 restano fermi tutti gli altri patti e condizioni previsti con il contratto di mutuo con garanzia ipotecaria, già richiamato in premesse e del quale si ricorda in particolare la clausola risolutiva in caso di inadempimento della parte mutuataria agli obblighi previsti dall'articolo 15 del contratto di mutuo che le parti confermano, ad eccezione delle variazioni convenute con il presente atto.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 12 aprile 2024 repertorio 1182 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese **trascritto a Varese il 2 maggio 2024 ai numeri 8410/6195** promosso da [REDACTED] con sede in Napoli codice fiscale [REDACTED] contro l'esecutata signora [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Pignoramento eseguito per la somma di euro 164.140,92.

Al quadro D della nota è precisato quanto segue: "I dati anagrafici della parte contro sono inseriti a cura e responsabilità del richiedente, si esonera il conservatore in merito a quanto innanzi dichiarato. Gli immobili, meglio descritti nella sezione B – immobili della presente nota vengono sottoposti a pignoramento e lo stesso deve intendersi esteso a tutti i diritti, le servitù, pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti, come per legge. Il pignoramento viene trascritto per Euro 164.140,92 oltre interessi e spese fino al soddisfatto [REDACTED] con sede a Napoli alla via Santa Brigida n. 39, e per essa [REDACTED] con sede in Venezia – Mestre via Terraglio n. 63 rappresentata e difesa da [REDACTED] del foro di Milano e domiciliato presso il suo studio in Milano alla via San Simpliciano n. 5."

Altre trascrizioni:

Trascrizione in data 22 ottobre 2010 numeri 18943/11576 dipendente a atto in data 19 ottobre 2010 repertorio numero 74518/13233 della dott. Franca Bellorini col quale i condomini del fabbricato nel quale sono poste le unità in oggetto, tra cui la signora [REDACTED] per la quota di 22,87/1000 hanno costituito impegno non aedificandi a favore del comune di Induno Olona per l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato, mappale 9697 della superficie di m² 3.530, con la precisazione che residuano m² 7,88 validi ai fini volumetrici.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. C: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 4 luglio 2024)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del "Condominio Trieste" la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, l'ammontare delle spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, eventuali spese straordinarie deliberate ma non ancora eseguite, presenza di condomini morosi ed eventuali cause in corso.

Si riporta quanto comunicato via mail dall'amministratore il 2 ottobre 2024, come segue:

- ammontare delle spese condominiali ordinarie pari a € 561,08;
- esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente: al momento non risultano insoluti in capo alla condoina Vernani. Le rate ad oggi richieste e scadute risultano interamente versate;
- eventuali spese straordinarie deliberate ma non ancora eseguite: alla data odierna non vi sono spese condominiali straordinarie deliberate;
- presenza di condomini morosi ed eventuali cause in corso: non vi sono condomini morosi o cause in corso.

(all. D: mail di richiesta all'amministrazione e risposta ricevuta)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

All'atto notarile di acquisto è stato allegato attestato di qualificazione energetica in data 18 febbraio 2008 dal quale risulta classificazione energetica lettera B.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due

anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

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 dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 4 luglio 2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto è pervenuta all'esecutata signora [REDACTED] in atto dichiaratasi di stato civile libero, con l'atto 6 marzo 2008 repertorio 71123/11804 della dott. [REDACTED], dalla società [REDACTED] con sede in Gallarate, codice fiscale [REDACTED], trascritto a Varese in data 11 marzo 2008 ai numeri 5306/3444.

In atto si legge quanto segue: Nel comune di Induno Olona, Condominio Trieste, composto da Fabbricato A di tre piani fuori terra, Fabbricato B di tre piani fuori terra, Fabbricato C di due piani fuori terra, due villette, intero piano interrato, a parte del Fabbricato B, le unità immobiliari consistenti in un appartamento al primo piano e una pertinenziale autorimessa al piano interrato, il tutto censito a Catasto Fabbricati Foglio 17 mappale 9697 sub. 68 (appartamento) e 9697 sub. 33 (autorimessa). Alle unità immobiliari in contratto spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà pari a 19,79 millesimi per l'appartamento e 3,08 millesimi per l'autorimessa sugli enti comuni quali, in particolare, graficamente rappresentati dal mappale numero 9697 sub. 1, 2, 3 e 8. Inoltre alle stesse seguono e competono le proporzionali quote di comproprietà sugli enti comuni del fabbricato di cui fanno parte, quali previsti dall'articolo 1117 e seguenti del codice civile nonché quali contenuti nel Regolamento di Condominio di cui infra; all'appartamento mappale 9697 sub. 68 segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sull'ente comune al mappale 9697 sub. 6 (vano scala). Patti speciali. 1) Ciascuna parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare per sé, successori ed aventi causa, il Regolamento di Condominio che, con l'annessa Tabella Millesimale, trovasi allegato sotto la lettera "D" all'atto a mio rogito in data 21 dicembre 2007 al n- 70889/11702 di repertorio (registrato a Varese il 28 dicembre 2007 al n. 14420 Serie 1T – trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Varese – Reparto di Pubblicità Immobiliare – in data 28 dicembre 2007 ai numeri 31718/18507). 2) Si hanno per qui costituite, in via reale, a reciproco favore e carico delle unità immobiliari in contratto e della residua proprietà della parte venditrice, tutte le servitù attive e passive (quali, ad esempio, acqua, gas, ENEL, TELECOM, raccolta acque, fognatura), apparenti, nascenti in fatto, a' sensi dell'articolo 1062 Codice Civile, per effetto della vendita separata di porzioni immobiliari già di unica e indivisa proprietà. 3) Ciascuna parte acquirente dichiara di essere ben edotta dello stato di fatto delle unità immobiliari in contratto e di accettarle nelle condizioni in cui le stesse si trovano. 4)

Le parti contraenti danno atto che per il primo esercizio finanziario dalla dichiarazione di ultimazione del complesso di cui fanno parte le unità immobiliari in contratto, l'amministrazione dello stesso spetterà alla società venditrice, a mezzo di professionista di sua nomina, a cura e spese di ciascuna parte acquirente, in proporzione ai millesimi di comproprietà. 5) La società venditrice, per sé e/o aventi causa a qualsiasi titolo, si riserva la facoltà di mantenere all'esterno ed all'interno del complesso e sino all'ultimazione delle vendite relative, cartelli pubblicitari e/o simili, purché non alterino o arrechino pregiudizio anche solo estetico, al complesso in oggetto. 6) La società venditrice [REDACTED] " fino alla totale vendita delle unità immobiliari o alla loro locazione, si riserva il diritto di eseguire direttamente varianti alla conformazione, all'uso e alla destinazione dei beni o parte di essi e relativi impianti, di cui sia ancora proprietaria. L'esercizio di tale diritto non potrà mai dare luogo a corrispettivo alcuno in favore di chicchessia e sarà svolto nei limiti consentiti dalle vigenti norme urbanistiche.

Prezzo Convenuto € 90.000,00.

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, sono riportate le descrizioni e patti dell'atto.

Si rimanda al titolo e nota allegati sotto E per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. E: copia conforme atto di provenienza reperita dallo scrivente presso la conservatoria dei RRII e nota di trascrizione estratta dallo scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Con atto in data 6 aprile 2006 repertorio 66797/10512 della dott. [REDACTED] [REDACTED], registrato a Varese il 23 aprile 2006 al n. 3001 Serie 1T, trascritto a Varese il 13 aprile 2006 ai numeri 9022/5231, 9023/5232, 9024/5233, 9025/5234 e 9026/5235, società [REDACTED] acquistava da [REDACTED] e [REDACTED], in territorio di Induno Olona l'area con sovrastante piccolo fabbricato ad un piano fuori terra ad uso sgombero, con accesso dalle vie Monte Rosa e Trieste, ed in allora censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 17 col mappale 9560 subalterno 1 ed al Catasto Terreni foglio 9 con i mappali 9560 di are 3,05, 9536 di are 22,40, 6608 di are 9,35 e 9539 di are 0,50 e tutta la residua capacità edificatoria pari a mq. 643,85 afferente l'area annessa e pertinenziale al fabbricato attiguo ai mappali numeri 9537 di are 2,00 e 9538 di are 5,85 che acconsentivano espressamente che detta capacità edificatoria venisse totalmente utilizzata ed assorbita dai confinanti mappali numeri 9536, 6608, 9539 e 9560 acquistati dalla società [REDACTED] [REDACTED]
- I signori [REDACTED] e [REDACTED] erano divenuti proprietari in forza di successione testamentaria a [REDACTED], apertasi a Marchirolo il 20 febbraio 1998. testamento olografo pubblicato con verbale a rogito notaio [REDACTED] di Varese in data 14 maggio 1998 al n. 66590/6631 di repertorio, registrato a Varese il 22 maggio 1998 al n. 1564 Modello 71/M Serie prima, denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Varese in data 29 luglio 1998 ed ivi registrata al n. 876 volume 1998, trascritta a Varese in data 9 dicembre 2004 ai numeri 29796/18104 – accettazione tacita d'eredità trascritta a Varese in data

13 aprile 2006 ai numeri 9024/5233 (facendosi presente che, in allora, ai signori [REDACTED] e [REDACTED] era pervenuta la nuda proprietà, gravata dell'usufrutto a favore del signor [REDACTED], riunitasi alla stessa in seguito al decesso del detto signor [REDACTED] avvenuto in data 2 febbraio 2005.

Il sig. [REDACTED] era divenuto proprietario in forza dei seguenti titoli:

- per la quota di 1/6 successione testamentaria a [REDACTED], apertasi ad Induno Olona il 24 agosto 1991, testamento olografo pubblicato con verbale a rogito notaio [REDACTED] di Varese in data 10 settembre 1991 n. 41270/3242 di repertorio, registrato a Varese il 3 settembre 1991 al n. 1695 modello 71/M serie 1, denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Varese in data 21 febbraio 1992 ed ivi registrata al n. 204 volume 1992, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 11 novembre 1994 ai numeri 15341/10576) accettazione tacita di eredità trascritta a Varese in data 13 aprile 2006 ai numeri 9025/5234, la quale a sua volta era divenuta proprietaria della quota di metà, unitamente alla signora [REDACTED]

[REDACTED] per l'altra quota di metà per acquisto fattone con i combinato disposto dei seguenti titoli:

- atto a rogito notaio [REDACTED] in data 8 agosto 1950 n. 15940/6948 di repertorio registrato a Varese il 28 agosto 1950 al numero 424 volume 184, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 4 settembre 1950 ai numeri 3318/3070;

- atto a rogito notaio [REDACTED] in data 11 dicembre 1955 numero 15060/8601 di repertorio, registrato a Varese il 24 dicembre 1955 al numero 1610 volume 204, trascritto a Varese in data 3 gennaio 1956 ai numeri 38/36;

- per la quota di 4/6 successione testamentaria a [REDACTED], apertasi a Varese il 21 settembre 1995, testamento olografo pubblicato con verbale a rogito notaio [REDACTED] di Varese in data 21 novembre 1995 numero 62703/5244 di repertorio, registrato a Varese il 28 novembre 1995 al numero 3348 Modello 71/M serie 1, denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Varese in data 21 marzo 1996 ed ivi registrata al numero 348 volume 1996, trascritta a Varese in data 17 settembre 2005 ai numeri 26194/15096, accettazione tacita di eredità trascritta a Varese in data 13 aprile 2006 ai numeri 9026/5235, la quale, a sua volta, ne era divenuta proprietaria in forza dei seguenti titoli:

- per 1/6 successione testamentaria a [REDACTED] apertasi ad Induno Olona il 24 agosto 1991 di cui sopra;

- per 3/6 in forza del combinato disposto dei seguenti titoli;

- atto a rogito notaio [REDACTED] in data 8 agosto 1950 repertorio n. 15940/6948 di cui sopra;

- atto a rogito notaio [REDACTED] in data 11 dicembre 1955 repertorio n. 19060/8601 di cui sopra;

- per la quota di un sesto, acquisto fattone a titolo di permuta, con atto a rogito notaio [REDACTED] di Varese in data 18 luglio 1996 numero 64267/5637 di repertorio, registrato a Varese il 30 luglio 1996 al n. 1473 Modello 71/M serie 1V, trascritto a Varese in data 26 luglio 1996 ai numeri 10143/6806, dal sig. [REDACTED], il quale a sua volta ne era

divenuto proprietario in forza di successione testamentaria a [REDACTED]
[REDACTED], apertasi ad Induno Olona il 24 agosto 1991, di cui sopra.

(all. F: alcune note di trascrizioni dei titoli estratte dallo scrivente)

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Induno Olona in data 6 agosto 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 di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato a seguito della presentazione delle seguenti Denunce di Inizio Attività ai sensi dell'articolo 42 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12:

- in data 29 agosto 2005 n. 149/2005 P.G. per la costruzione di tre edifici plurifamiliari;
- in data 23 giugno 2006 n. 92/2006 prot. 8774 per varianti alla sopra citata D.I.A. n. 149/2005, inerente una diversa distribuzione delle unità immobiliari dei fabbricati "A" e "B" ed ampliamento del piano interrato per la realizzazione di nuove autorimesse;
- in data 30 maggio 2007 n. 108/2007 per varianti non sostanziali alla sopra citata D.I.A. n. 149/2005, inerente a recupero sottotetto ad uso abitativo dei fabbricati "A" e "B" a sensi dell'art. 63 della Legge regionale 12/2005, senza modifica delle falde;
- in data 2 novembre 2007 per varianti non sostanziali alla sopra citata D.I.A. n. 149/2005 inerente alla realizzazione di modeste modifiche interne nelle unità a parte dei fabbricati "A", "B" e "C" senza modifiche esterne.

Si rileva che il grafico della pratica edilizia 92/2006 riporta nell'appartamento la presenza di scala a chiocciola, non più esistente per il recupero del soprastante sottotetto con pratica edilizia 108/2007.

In data 25 ottobre 2010 protocollo 1471 è stata presentata al comune di Induno Olona domanda di rilascio del certificato di agibilità per il quale in data 24 dicembre 2010 protocollo 17648 il comune ha rilasciato documento nel quale tra l'altro è scritto quanto segue: In relazione all'istanza di agibilità presentata in data 25 ottobre 2010 atti 14871, si comunica che, ai sensi dell'art. 25 comma 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., le unità immobiliari site in via Trieste n. 4, identificate al N.C.E.U. foglio 17 mappale 9697, sub. da 1 a 12, da 14 a 76, e da 501 a 506 sono agibili per formazione tacita del provvedimento a far data dal 24 dicembre 2010.

Nell'atto di compravendita in data 6 marzo 2008 è precisato che le dette Denunce di Inizio Attività sono state presentate al Comune di Induno Olo-

na corredate di tutta la prescritta documentazione e delle relazioni tecniche di asseverazione dell'esperto geom. [REDACTED]; che le opere sono state realizzate in conformità agli strumenti urbanistici vigenti; il fabbricato in contratto è posto in zona non soggetta a vincoli; relativamente alle opere in oggetto sono stati versati al Comune di Induno Olona tutti i relativi oneri; il comune di Induno Olona non ha frapposto ostacoli o manifestato determinazioni sospensive delle opere in oggetto di dette denunce di inizio attività; in data per quanto riguarda il fabbricato "A" e il fabbricato "B", che in data 4 marzo 2008 è stata presentata al Comune di Induno Olona dichiarazione di ultimazione dei lavori.

(allegati sotto G: istanza accesso atti edilizi, DIA 149/2005; DIA 92/2006, DIA 108/2007, parti dei grafici di progetto; richiesta di agibilità, documento in data 24 ottobre 2010).

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (30 luglio 2024) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata in data 15 novembre 2007 per costituzione.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Induno Olona, risultano azzonati in Ambito del Tessuto urbano recente prevalentemente residenziale (TURR) disciplinato dall'articolo 31 del Piano delle Regole, il quale, tra l'altro, così dispone: Appartengono al Tessuto urbano recente prevalentemente residenziale (TURR) gli ambiti dell'edificazione realizzati a partire dal secondo dopoguerra, con predominanza delle tipologie residenziali. Le differenti tipologie edilizie in tali ambiti (case mono e bifamiliari su lotto indipendente con giardino, case a schiera, edifici plurifamiliari ecc.) costituiscono un continuum disomogeneo ma riconducibile ad un medesimo tessuto urbanizzato. Attività ammesse: residenza, attività terziarie (solo 3.1, 3.2 e 3.4 (attività ricettive), esercizi di somministrazione per alimenti e bevande Gf 4, artigianato di servizio, Gf 2.2, attività commerciali Gf 5.1 (esercizi di vicinato), servizi di interesse generale (Gf. 8). Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività primaria Gf. 7, attività secondarie Gf. 2.1 e 2.3, attività terziarie Gf. 3.3, 3.5, 3.6 (logistica), 3.7, attività commerciali tutte ad eccezione Gf.1 Gf. 6.

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato denominato "Condominio Trieste" identificato come segue: Fabbricato "A" di tre pieni fuori terra, terreno, primo e secondo sottotetto) composto da: quattro appartamenti a piano terreno con annesse aree pertinenziali a giardino in proprietà esclusiva, tre appartamenti al primo piano, due appartamenti al piano secondo-sottotetto; Fabbricato "B" di tre piani fuori terra (terreno, primo e secondo-sottotetto composto da: cinque appartamenti al piano terreno

con annesse aree pertinenziali a giardino in proprietà esclusiva e di cui anche uno con pertinenziale cantina al piano interrato, sette appartamenti al primo piano, cinque appartamenti al piano secondo-sottotetto; Fabbricato "C" di due piani fuori terra (terreno e primo sottotetto) e ad un piano interrato composto da: - una villetta sviluppantesi al piano terreno ed al piano primo/sottotetto ed al piano interrato, con annessi posto auto al piano terra nonché area pertinenziale a giardino in proprietà esclusiva; - una villetta sviluppantesi al piano terreno ed al piano primo/sottotetto ed al piano interrato, con annessi posto auto al piano terra nonché area pertinenziale a giardino in proprietà esclusiva, nonché: intero piano interrato, sottostante tutti gli edifici costituito da: trentatre autorimesse; una cantina; un magazzino; tre posti auto scoperti al piano terra.

Precisamente, nel Fabbricato "B" le unità immobiliari consistenti in un appartamento al primo piano, ed in una pertinenziale autorimessa al piano interrato.

Zona appena semicentrale di Induno Olona, posto nelle immediatezze di quartiere residenziale e direzionale, nelle cui vicinanze sono presenti anche fabbricati di tipologia industriale, la stazione ferroviaria con linea internazionale è posta alla distanza di alcune centinaia di metri.

L'appartamento in oggetto costruito circa 20 anni orsono, si presenta con materiali e finiture di buona qualità, è posta al primo piano ed è risultato composto nel momento del sopralluogo da disimpegno di ingresso, vano soggiorno-pranzo con parte cottura, bagno con wc, bidet, lavandino, doccia, attacchi per lavatrice, camera, loggia (terrazzo). Nella camera vi è un pilastro, ed un muretto, rifinito con laterizio, che suddivide l'ambiente in due spazi. Presenta le seguenti finiture: porta di ingresso di tipo blindato, porte interne di legno, serramenti esterni in legno con doppio vetro e persiane in legno ad ante, pavimento in piastrelle di ceramica cm 40 x 40 posate a sbieco e nella camera di parquet a listoni, rivestimento bagno in ceramica. Caldaia per riscaldamento e acqua calda sanitaria, chiusa con porta metallica, è posta nel pianerottolo esterno davanti alla porta di ingresso. Fabbricato costruito in muratura con struttura in calcestruzzo armato, solai in latero cemento, tamponature in muratura.

Al piano interrato, con accesso da rampa che prende corpo da cortile, autorimessa, delimitata da muri di calcestruzzo e mattoni di cemento, pavimento in cemento battuto, porta di ingresso in metallo con apertura basculante. Solaio in lastre tipo Predalles.

Altezza interna dell'appartamento metri 2,70; dell'autorimessa metri 2,40.

L'appartamento sviluppa una superficie londa commerciale di mq 56,00 circa e l'autorimessa circa 16 mq.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, costruita circa due decenni orsono, con materiali e finiture di design e buona qualità.

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

possesso perché precedentemente asportati.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Rasati e tinteggiati.
<i>Pareti (interne):</i>	Porzioni ribassate bagno e ingresso con controsoffitti rasati, tinteggiati.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Piastrelle di ceramica nel bagno condizione: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica cm 40 x 40 posate a sbieco; parquet di listoni in legno nella camera. Condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente ed a vasistas in legno con doppi vetri; condizioni: buone protezione: persiane in legno condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: porte di legno. condizioni: buone
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino blindato condizioni: buone
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica. Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Non presente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo – con caldaia murale a gas nel pianerottolo di ingresso Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo con elementi radianti – caloriferi a piastra condizioni: buone Certificazioni: non rinvenute
<i>Allarme (impianto):</i>	Non presente
<i>TV:</i>	
<i>Citofono (impianto):</i>	Citofono
<i>Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	Facciata principale rasata e tinteggiata con parti rivestite di pietra. condizioni: buone
<i>Atrio e parti comuni (componente edilizia):</i>	Scala comune con pedate in serizzo. condizioni: buone

Portone di ingresso: tipologia: portone a doppio battente in metallo
condizioni: buone

Portineria Non Presente

Ascensore (impianto): Non presente

Stato di conservazione interna del bene: buono

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "londa 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 londa circa	Coeff.	Superficie commerciale londa circa
Abitazione	Sup. londa di pavimento	54,50	100%	54,50
Terrazzo	sup londa di pavimento	4,20	30%	1,26
Autorimessa superficie mq 16				
TOTALE		58,70		55,76
				Arrotondata 56,00

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 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 – 2° semestre 2022 – Camera di Commercio che riporta valori per unità abitative in Induno Olona abitabili in buono stato da € 800 a € 1.100 a mq,
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2023, da sito Geopoi zona D1, che riporta valori in Induno Olona da € 880 a € 1.100 a mq.
 - Borsino immobiliare riporta quotazioni in Induno Olona nel periodo settembre 2024 di € 1.490,00 a mq.

Svolte ricerche nel locale mercato immobiliare locale si sono riscontrate proposte di vendita di appartamenti nella medesima zona di unità di tipologia similare con richieste nell'ordine di € 1.500,00 a mq.

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.

Il valore attribuito considera il fatto che trattasi di appartamento in uno stabile ben costruito e rifinito con materiali di qualità, facilmente raggiungibile e in zona ben disimpegnata dalla quale in poco tempo è possibile raggiungere centri commerciali e l'autostrada, ma soprattutto in considerazione della vicinanza della stazione con linea internazionale con ampio posteggio, con riscaldamento autonomo e possibilità di posteggi comuni.

All'appartamento si attribuisce valore di € 1.500,00 a mq ed all'autorimessa di € 750,00 a mq.

8.3 Valutazione corpi: Lotto 001

A

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale londa circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile [A2]	56,00	€ 1.500,00	€ 84.000,00
Autorimessa	16,00	750,00	12.000,00
TOTALE	72,00		€ 96.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 96.000,00
Valore corpo	€ 96.000,00
Valore accessori	€ 96.000,00
Valore complessivo intero	€ 96.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 96.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale londa circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione ed autorimessa			€ 96.000,00

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

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:

- € 4.800,00

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:

- € 200,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Pendenze condominiali

- € 0,00



N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 91.000,00

Arrot. € 91.000,00

La sottoscritta al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 0,00%, pertanto:

€ 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 91.000,00

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

Varese, 7 ottobre 2024

I'Esperto nominato



Nel seguito tre foto di esterni e cinque di interni delle unità.

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A ultime schede catastali in atti al NCEU del 15.11.2007 estratte dallo scrivente in data 04.07.2024; elaborato planimetrico ed elenco subaltri; visure catasto fabbricati e catasto terreni; estratto di mappa

Allegato B Verbale di sopralluogo

Allegato C ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note – aggiornata alla data 4 luglio 2024

Allegato D mail di richiesta all'amministrazione e risposta ricevuta

Allegato E copia conforme atto di provenienza reperita dallo scrivente presso la conservatoria dei RRRI e nota di trascrizione estratta dallo scrivente

Allegato F alcune note di trascrizioni dei titoli estratte dallo scrivente

Allegato G istanza accesso atti edilizi, DIA 149/2005, DIA 92/2006, DIA 108/2007, parte dei grafici di progetto; richiesta di agibilità, documento in data 24 dicembre 2010.

Invio perizia alle parti

