

STUDIO TECNICO Geom. GIACOMO RANDAZZO
Ing. FRANCESCO VITTORIO RANDAZZO
Geom. WALTER RANDAZZO
20022 CASTANO PRIMO (MI) V.LE MAGENTA, 89
☎ Tel. (0331) 877.159 Fax (0331) 886.170
✉ geo@studio-randazzo.it
segreteria@studio-randazzo.it
tec@studio-randazzo.it
✉ pec giacomo.randazzo@geopec.it
✉ pec francesco.randazzo1@ingpec.eu
✉ pec walter.randazzo@geopec.it
COLLEGIO GEOM. prov. di MI n. 6630 – c.f. RNDGCM54S16B428X
ORDINE DEGLI INGEGNERI prov. di MI n. A29148 – c.f. RDNFNC86D18E514E
COLLEGIO GEOM. prov. di MI n. 11384 – c.f. RNDWTR89C11E514M

PERIZIA al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Induno Olona (VA)
Via Carso n. 2, PERITO ESTIMATORE: geom. Walter Randazzo

PREMESSA

Ad evasione dell'incarico conferitomi dal Tribunale Ordinario di Varese, Seconda Sezione Civile in data 01/08/2025, in riferimento l'apertura della liquidazione controllata del debitore ricorrente _____, nata a _____ il _____ (codice fiscale _____); il sottoscritto geom. Walter Randazzo, regolarmente iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano n. 11384, effettuate le verifiche necessarie, assunte le opportune informazioni ed eseguiti gli accertamenti del caso si pregia di relazionare quanto segue.

OGGETTO DELLA STIMA

Forma oggetto della presente relazione di perizia e stima il seguente bene ubicato nel Comune di Induno Olona (VA): porzione di casa bifamiliare facente parte di un fabbricato quadrifamiliare, sita in Induno Olona (VA), via Carso n. 2 della quale la sig.ra _____ è proprietaria di 1/3. Le restanti quote risultano di proprietà della madre dell'indebitata (per 1/3) e della sorella dell'indebitata (per 1/3).

CRITERIO DI STIMA

Per individuare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima sono stati presi in considerazione i seguenti criteri estimativi:

- a) parametro unitario di stima adottato è il valore a metro quadro di superficie commerciale;
- b) la valutazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici di cui è parte l'immobile in oggetto;
- c) lo stato di manutenzione e conservazione degli edifici;
- d) la presenza e la disposizione dei locali interni e le finiture presenti;
- e) la posizione rispetto ai fabbricati circostanti;
- f) la presenza di infrastrutture e di servizi vari;
- g) lo stato di manutenzione e conservazione del bene;
- h) la valutazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive del bene.

OPERAZIONI PERITALI

Al fine di adempiere al mandato ricevuto, il sottoscritto ha eseguito le seguenti operazioni peritali:

- nel periodo tra 25/08/2025 e 26/09/2025 ha proceduto allo studio dell'immobile in oggetto e ha predisposto le successive operazioni;
- il giorno 30/09/2025 ha effettuato sopralluogo congiunto in presenza della comproprietaria sig.ra _____ e del suo tecnico di fiducia Arch. _____ con studio in Induno Olona (VA) Via Piffaretti n. 14;
- supervisionate dell'immobile oggetto della presente procedura, effettuando misurazioni di massima necessarie nonché ha provveduto a memorizzare i luoghi mediante debita documentazione fotografica (che si allega), assumendo anche informazioni circa i valori che il mercato segnala per immobili simili;
- in possesso degli elementi utili per rispondere ai quesiti posti dal Curatore Fallimentare, elabora e redige la seguente relazione.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

1)- "Ubicazione, consistenza e descrizione"

L'immobile oggetto di stima insiste su una superficie catastale di pertinenza di circa mq. 1.770,00 (vds. visura catastale alle. "2d"), è ubicato nel Comune di Induno Olona (VA) in zona periurbana nelle adiacenze della SS 344 e si sviluppa in un contesto prettamente residenziale ove sono situate soluzioni abitative per lo più residenziali singole o a schiera. L'immobile oggetto di valutazione è costituito da una casa di civile abitazione con annessa area pertinenziale di proprietà esclusiva, così composta:

- a) al piano seminterrato locali accessori-servizi quali: centrale termica, lavanderia esclusiva, lavanderia comune, cantine, autorimessa e vano scala;
- b) al piano primo appartamento con ingresso, cucina, due camere, ripostiglio, due servizi, balconi sui lati nord e sud, vano scala;
- c) al piano secondo sottotetto al rustico.

Secondo lo strumento urbanistico vigente ricadono in zona **"Ville/palazzi storici con parco"** regolata dall'articolo 33 delle norme tecniche d'attuazione avente i seguenti indici: • *Indice fondiario (If): esistente* • *Altezza massima (H max): esistente* • *Rapporto di copertura massimo (Rc max). esistente*

Nel sopracitato azzonamento sono consentiti:

- a. Nelle aree delle ville/palazzi storici e relativi parchi, individuate dalle tavole grafiche allegate al presente Piano delle Regole, sono ammessi interventi sino al restauro e al risanamento conservativo, senza creazione di nuovi volumi fuori terra e/o nuova Slp all'interno di volumi esistenti.
- b. Il recupero a fini residenziali dei sottotetti è ammesso senza modifica della sagoma del tetto. Come aperture sono ammessi esclusivamente gli abbaini.
- c. Il Piano delle Regole sottopone a tutela tutti i parchi e i giardini annessi alle Ville, prescrivendo il mantenimento delle caratteristiche tipologiche. Pertanto:
 - debbono essere salvaguardate le alberature presenti;
 - debbono essere salvaguardate le sistemazioni artificiali del terreno originariamente concepite e debbono essere rimossi eventuali dissesti dovuti ad incuria;
 - non possono essere eliminati eventuali manufatti ornamentali (scalinate, balaustre, fontane ecc.) e/o statue esistenti.

Si segnala che oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia è ammessa la sola edificazione di box auto da edificarsi nel sottosuolo nel rispetto della "Legge Tognoli" n. 122/89; la zona inoltre ricade in ambito di vincolo idrogeologico.

2) "Dati catastali e titolarità del bene"

All'Agenzia del Territorio di Varese, al Catasto Terreni del Comune di Induno Olona (VA), i beni immobili sono così identificati:

- Foglio 15, Part. 2428, Sub. 501- Cat. A/3 consistenza 7 vani; rendita 451,90 Euro;
- Foglio 15, Part. 2428, Sub. 502- Cat. A/3 consistenza 6,5 vani; rendita 451,90 Euro;
- Foglio 15, Part. 2428, Sub. 503- Cat. C/6 consistenza 32 m2; rendita 451,90 Euro.

L'immobile pervenne per successione in morte di _____ registrata a Varese (VA) il 15/09/2005 al Volume 2005 n. 843 .

3) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione)

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Varese, sono emerse le seguenti trascrizioni:

3.1) Iscrizione del 21/06/2022 - Registro Particolare 2272 Registro Generale 13319 - Tribunale di Varese Repertorio 518 del 01/06/2021 a favore di "BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA SPA" per un totale di €. 150.000,00: ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO (vds. all "5");

3.2) Iscrizione del 26/05/2023 - Registro Particolare 7534 Registro Generale 10832 Pubblico ufficiale Giudiziario UNEP Repertorio 1321 del 06/05/2023 a favore di "ARTFIDI LOMBARDIA SCRL", derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (vds. all "5").

4) "Valore attuale"

Viene di seguito determinato il valore di mercato del bene oggetto di stima con riferimento: alla zona in cui è ubicato l'immobile, alla sua consistenza e al suo stato di occupazione, alle sue caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (età, qualità e stato) tenendo conto che i valori indicati dall'OMI (osservatorio del mercato immobiliare disponibili su sito AdE) semestre n. 2 anno 2024 (all. "4"), fanno riferimento, per la zona di ubicazione dell'immobile oggetto di stima, ad ABITAZIONI similari reputate in NORMALE STATO DI CONSERVAZIONE. In questo caso specifico l'edificio risulta bisognevole nel in un periodo non molto prossimo dei seguenti interventi di manutenzione quali ad esempio:

- sostituzione del manto di copertura (mai sostituito-risalente all'epoca di costruzione);
- sostituzione dei serramenti - tipo douglas con vetro semplice (anno 1980 circa);
- interventi mirati al ripristino di fessurazioni e crepe dovuti a problemi strutturali scaturiti durante l'edificazione di un sottopasso limitrofo;
- intervento di efficientamento energetico considerata la bassa classe energetica mirati al contenimento dei consumi.

Detto ciò, vengono determinati da un minimo di €/mq 880,00 ad un massimo di €/mq 1.150,00 (cfr. tabella valori OMI all. "4") e da una ricerca di mercato eseguita per immobili similari è risultata una media di vendita al mq. pari a €. 900,00. Per le motivazioni sopra esposte, lo scrivente ritiene opportuno applicare un valore di mercato ulteriormente diminuito, determinato in €/mq 800,00 e pertanto il valore del bene oggetto di stima è così calcolato:

	descrizione	piano	sup.	prezzo	valore
A	Cantina - box - locali servizio (sub. 501 e 503)	PS1	mq. 110,00	€/mq. 350,00	€ 38.500,00
B1	Appartamento (sub. 501)	PT	mq. 110,00	€/mq. 800,00	€ 88.000,00
B2	Balconi (sub. 501)	PT	mq. 6,00	€/mq. 100,00	€ 600,00
C1	Appartamento (sub. 502)	P1	mq. 110,00	€/mq. 800,00	€ 88.000,00
C2	Balconi (sub. 502)	PT	mq. 20,00	€/mq. 150,00	€ 3.000,00
D	Sottotetto/sgombero (sub. 502)	P2	mq. 110,00	€/mq. 250,00	€ 27.500,00
E	Tettoie, porticati spuperfettazioni, etc.	PT	mq. ---	da demolire	---
F	Residua capacità edificatoria	-	mq. ---		Satura (vds.p.1)
totale					€ 245.600,00

Purtroppo non è stato possibile verificare puntualmente la regolarità edilizia dell'immobile, ma dal sopralluogo e dal rilievo di massima eseguito sono emerse le seguenti difformità:

- 1) il fabbricato risulta realizzato con dimensioni differenti rispetto a quelle autorizzate e con incremento superiore alle tolleranze ammesse del 2%; questo a fronte di confronto con tecnico di parte il quale, dalla sua disamina più approfondita, riferisce che l'unica possibilità di sanatoria risulta essere la così detta fiscalizzazione ai sensi dell'art. 34 comma 2 D.P.R. 380/01 ;
- 2) tettoia ricovero auto costruita in assenza di titolo autorizzativo e non sanabile;
- 3) porticato coperto costruito in assenza di titolo autorizzativo e non sanabile;
- 4) modifiche a muri di sostegno e formazione piscina non sanabile.

Per provvedere a regolarizzare di quanto sopra esposto si consideri (compreso oneri previdenziali ed IVA)

- costi professionali per espletamento pratiche sanatoria	€ 3.600,00;
- redazione certificato di idoneità statica	€ 2.600,00;
- pratica per vincolo idrogeologico	€ 2.400,00
- oblazione circa	<u>€ 26.000,00</u>
	€ 34.600,00 arr. € 35.000,00

Si è potuto così determinare il seguente più probabile valore di mercato totale dell'immobile e nello specifico la relativa quota di proprietà oggetto di stima risulterà essere:

- Valore analitico come da tabella	€ 245.600,00 -
- rimozione superfetazioni (tettoie, porticato etc.)	€ 3.000,00
- decurtazione spese regolarità edilizia compresa oblazione	€ 35.000,00.

Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima € 207.100,00.

che si arrotondano in € 207.000,00.

in lettere € duecentosettemila/00

Valore di Mercato totale della quota del bene oggetto di stima (quota di 1/3): € 69.00,00

a cui si applica una decurtazione pari al 10% in quanto trattasi di procedura concorsuale, per immediatezza della vendita, per poca appetibilità del bene e difficoltà della situazione economica attuale: - € 6.900,00

Valore finale di Mercato totale della quota del bene oggetto di stima € 62.100,00

che si arrotonda in €. 62.000,00 in lettere €. sessantaduemila/00

-- Avendo espletato il mandato ricevuto, ringrazia della fiducia

Castano Primo (MI), 10.10.2025

IL PERITO ESTIMATORE

geom. Walter Randazzo

ELENCO ALLEGATI

ALLEG. 1: Documentazione fotografica: n. 7 fotografie dell'immobile oggetto di stima;

ALLEG. 2: estratto mappa fg. 9 mapp. 2428 alla data odierna;

ALLEG. 2a: planimetria catastale fg. 15 mapp. 2428, Sub. 501 e visura alla data odierna;

ALLEG. 2b: planimetria catastale fg. 15 mapp. 2428, Sub. 502 e visura alla data odierna;

ALLEG. 2c: planimetria catastale fg. 15 mapp. 2428, Sub. 503 e visura alla data odierna;

ALLEG. 2d: visura catasto terreni fg. 9 mapp. 2428 alla data odierna;

ALLEG. 3: azionamento PGT e norme tecniche di attuazione

ALLEG. 4: tabella valori OMI provincia di Varese - Induno Olona semestre n. 2 anno 2024.

ALLEG. 5: ispezioni ipotecarie Ade al 10/10/205.