
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **123/2021**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Carnevale Ida**

**La seguente relazione peritale dell' edificio residenziale viene
effettuata in un singolo Lotto**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 Proprietà [REDACTED]
Immobile residenziale in Angera Via Puccini SNC

Esperto alla stima: Geom Lodi Roberto
Email: tecnicaprog@virgilio.it
Pec: roberto.lodi@geopec.it

INDICE SINTETICO CORPO A

1. Dati Catastali

Bene: Via Puccini Snc – Angera 21021
Lotto: 001
Corpo: A
Categoria: Abitazione tipo economico [A3]
Dati Catastali: foglio 9 , mapp 7616 sub 2

2. Possesso

Bene: Via Puccini Snc– Angera 21021
Lotto: 001
Corpo: A
Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dall'esecutato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Puccini Snc – Angera 21021
Lotto: 001
Corpo: A
Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: si solo al piano terra

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Puccini Snc – Angera 21021
Lotto: 001
Corpo: A
Creditore Procedente: [REDACTED]
Creditori Iscritti: [REDACTED]
Spa.

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via Puccini Snc Angera 21021
Lotto: 001
Corpo: A
Comproprietari non esegutati : Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Puccini Snc Angera 21021
Lotto: 001
Corpo: A –
Misure Penali: nulla .

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Puccini Snc– Angera 21021
Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni : SI

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene:

Lotto:

Corpo:

Categoria:

Dati Catastali:

2. P ossesso

Bene:

Lotto:

Corpo:

Possesso:

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene:

Lotto:

Corpo:

Accessibilità

4. Creditori Iscritti

Bene:

Lotto:

Corpo:

Creditore Procedente:

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari non esegutati

Bene:

Lotto:

Corpo:

Comproprietari non esegutati :

6. Misure Penali

Beni:

Lotto:

Corpo:

Misure Penali:

7. Continuità delle trascrizioni

Bene:

Lotto:

Corpo:

Continuità delle trascrizioni :

Bene in Angera
Lotto 001
 Via Puccini Snc – Angera 21021

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

LOTTO 001 Corpo A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un appartamento a destinazione residenziale posta al piano T con soggiorno, cucina, due bagni, due camere, un ripostiglio sottoscala con accesso dall' esterno, due aree di pertinenza esterne esclusive una verso l'affaccio nord e una verso affaccio sud; al piano interrato locale cantina nel quale si accede tramite scala esclusiva esterna. La porzione di immobile oggetto di esecuzione fa parte di un edificio composto da tre appartamenti uno al P. 1 in sovrapposizione a quello di esecuzione e l'altro in aderenza composto anch'esso dal P.T. Edificio costruito negli anni 1996-1997 ed è ubicato nella periferia del Comune di Angera. L'unità residenziale oggetto di esecuzione appartiene per la quota di 1/1 alla Sig. D'Amore Lino ubicato in Via Puccini Snc, in zona a circa Km 2,00 dal centro di Angera, a Km 25,00 da Varese a circa km 9 dal Comune di Sesto Calende. Di seguito viene descritto il Lotto 1, in quanto secondo il sottoscritto l'immobile oggetto di esecuzione riferiti alla [REDACTED] è vendibile in un lotto unico.

Identificativo Lotto 1 corpo A Abitazione

Corpo A

Abitazione [A/3] sita in Via Puccini Snc ad Angera 20121

Unità immobiliare composta al piano terra da locale soggiorno nel quale si accede direttamente dall'esterno sia dalla parte a nord che dalla parte a sud attraverso area di pertinenza esclusiva, dal locale cucina comunicante con soggiorno, due camere, due bagni, un ripostiglio sottoscala esterno. Dal locale camera nel lato sud si può accedere direttamente su area di pertinenza posta a sud dell'edificio, mentre dal locale bagno si può accedere direttamente all'area esclusiva posta a nord dell'edificio.

Tramite scala esterna esclusiva si accede al piano interrato comune con altri , ove è ubicata la cantina di pertinenza. All'immobile si accede da Via del capricorno tramite accesso pedonale esclusivo.

Quota e tipologia del diritto corpo LOTTO 1 corpo A:

- [REDACTED] titolare del diritto di proprietario per 1/1 in regine matrimoniale – come da certificato anagrafico di matrimonio, coniugato con [REDACTED]

Pignoramento: quota di 1/1 della proprietà a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
intestazione:

[REDACTED] - proprietario per la quota di 1/1 di proprietà in stato coniugato.

Descrizione:

Comune di Angera NCEU

Lotto 1 corpo A

Abitazione tipo economica: Fg. 9, Mapp. 7616 – sub 2, Cat A/3, classe 3, consistenza vani 5,5, sup. catastali mq 99,00 – Totale escluse aree scoperte mq. 88, rendita € 468,68 – Via Puccini Snc piano: T-S1

CT

Foglio logico n. 9 particella n. 7616 qualità Ente Urbano,superficie mq 810

Dati derivanti da:

NCEU

Lotto 1 corpo A

- variazione toponomastica del 14/05/2021 protocollo n. VA0053658 in atti dal 14/05/2021 Variazione Toponomastica d'ufficio (n. 13698.1/2021)
- Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati si superficie;
- Variazione toponomastica del 21/02/2011 protocollo n. VA0152989 in atti dal 21/02/2011 Variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 84804.12011);
- Diversa distribuzione degli spazi interni del 24/03/2006 protocollo n. VA0070746 in atti dal 24/03/2006 Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 5112.1/2006);
- Variazione del classamento del 04/04/2003 protocollo n. 155245 in atti dal 04/04/2003 variazione di classamento /n. 4637.1/2003);
- Costituzione del 04/04/2002 protocollo n. 106137 in atti dal 04/04/2002 Costituzione (n. 1066.1/2002).

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda catastale:

Lotto 1 corpo A

Mapp. N. 9195 e 9196, ad strada di Via Puccini, a sud mappale n. 691 , ad ovest mappale 7617; salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Lotto 1 corpo A

- Alla data del sopralluogo (11.02.2022) l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 24/03/2006.

(All. B: ultime schede catastale in atti al NCEU del 24/03/2006 estratta dalla scrivente in data 05/04/2022)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA LOTTO 1 corpo A:

Caratteristiche zona:

Abitazione a circa Km 2,00 dal centro di Angera a circa Km 25 da Varese. L'abitazione fa parte di un unico edificio nella zona periferica del Comune di Angera, con accesso sia pedonale che carraio dalla Via Capricorno. Zona con insediamenti misti di tipo residenziale che industriale a ridosso della Via Provinciale di Via Verdi che porta verso il Comune di Sesto Calende. Per la localizzazione; scarsa per collegamenti pubblici con autobus a circa 400 mt, non servita da stazione ferroviaria. Dal centro di Angera, Battello per la sponda opposta del lago maggiore regione Piemonte nel comune di Arona. L'immobile in genere ha finiture esterne dell'intero edificio tipiche dell'epoca.

Area urbanistica:

A traffico moderato sulla Via Puccini, presenza di fermate autobus limitrofe, scuole presenti nel centro di Angera a Km 2,00 presente servizio postale, Banche, Ospedale di Angera; in zona scarsa la possibilità di parcheggio. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Scarsa il collegamento con il sistema di trasporto pubblico attraverso Linea autobus con fermata a circa 400 per Sesto Calende ove è ubicata stazione ferroviaria ha circa Km 9,00.

Servizi offerti dalla zona:

Discreta la presenza di servizi, con attività commerciali nei comuni limitrofi a circa Km 9,00. Nel comune di Angera presente municipio e ufficio postale, non presenza di banche e Negozi e supermercati e Ospedale pubblico.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001 corpo A

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 11/02/2022 con GIVG riscontrando il proprietario e l'immobile si presenta in stato occupato dall'esecutato.

Alla data del sopralluogo, alla presenza dall' GIVG, 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, (vedasi allegato D).

Dall'indagine effettuata presso agenzia delle entrate di Varese mediante pec, non risultano in essere alla data della presente perizia contratti di locazione per l'unità in oggetto, dante causa l'esecutato. (vedi allegato L).

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 dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 23/02/2022 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:**

Trascrizione a favore del 03/02/2002 per Scrittura Privata con sottoscrizione autentica per atto di compravendita redatto dal [REDACTED] notaio in Milano repertorio 53498/6571 del 29/05/2002, trascritto in Varese n.10743/7276, il Sig. [REDACTED] (proprietario per 1/1) acquista dal Sig. [REDACTED] a Gallarate (VA) il 07/09/1939 l'intera e piena proprietà del bene oggetto di esecuzione.

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** – Derivante da concessione a garanzia di mutuo **Iscritto a Varese in data 03/06/2002 ai nn. 10744/2196**, a rogito [REDACTED] a favore del " Banca di Brescia San Paolo Cab Società per Azioni" con sede in Brescia (BS) C.F. 03480180177 Corso Martiri della Libertà n. 13 a Brescia, gravante sulla unità oggetto della presente esecuzione 1/1 in Angera a carico del [REDACTED] a Milano (MI) il 17/08/1968 [REDACTED].

Importo capitale €. 70000,00

Importo ipoteca €. 140000,00

Durata mutuo anni 19 e 10 mesi e 3 giorni.

- ✓ **Ipoteca Legale** – Derivante a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 Pubblico Ufficiale Equitalia Esatri Spa **Iscritta a Varese in data 09/04/2010 ai nn. 6552/1518**, con sede in Milano (MI) C.F. 08916500152 Piazza Repubblica Ang Via, gravante sulla unità oggetto della presente esecuzione 1/1 in Angera a carico del Sig. [REDACTED].

Importo capitale €. 43942,60

Importo ipoteca €. 87885,20

- ✓ **Ipoteca in rinnovazione** – Derivante da concessione a garanzia di mutuo **Iscritto a Varese in data 03/06/2002 ai nn. 10744/2196**, a rogito [REDACTED] a favore del " Banca di Brescia San Paolo Cab Società per Azioni" con sede in Brescia (BS) C.F. 03480180177 Corso Martiri della Libertà n. 13 a Brescia, gravanti sulla unità oggetto della presente esecuzione 1/1 in Angera a carico del [REDACTED], rinnovazione iscritta a Varese in data 29/12/2021 ai nn. 27388/4244.

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 14/05/2021. N. rep 927 **trascritto a Varese il 17/06/2021 ai nn. 12555/8971** promosso da "[REDACTED] sede in Cologniano (TV) contro l'esecutata Sig.ra D'Amore Lino per i diritti pari a 1/1, gravante sugli immobili in oggetto, correttamente identificato.

Altre trascrizioni:

Costituzione di fondo patrimoniale a rogito Notaio Grazia Annunziata del 09/12/2010 rep. N.17753/8202 trascrizione n.22795/13990 del 20/12/2010 con seguenti precisazioni:

[REDACTED] PRECISA INOLTRE CHE DETTO BENE E' GRAVATO DALLE SEGUENTI FORMALITA': - IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA A VARESE IN DATA 3 GIUGNO 2002 AI NN.10744/2196 A FAVORE DEL "[REDACTED] SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI" CON SEDE IN BRESCIA A GARANZIA DI UN MUTUO CONCESSO CON ATTO PER NOTAIO [REDACTED] IN DATA 29 MAGGIO 2002 REP.53499/6572; - IPOTECA LEGALE ISCRITTA A VARESE IN DATA 22 AGOSTO 2005 AI NN.24355/5427 A FAVORE DELLA "ESATRI ESAZIONI TRIBUTI S.P.A." CON SEDE IN MILANO, GIUSTA ATTO AMMINISTRATIVO EMESSO IN DATA 3 AGOSTO 2005 DALL'ENTE ESATTORE STESSO REP.17710/68; - IPOTECA LEGALE ISCRITTA A VARESE IN DATA 9 APRILE 2010 AI NN.6552/1518 A FAVORE DELLA "EQUITALIA ESATRI S.P.A." CON SEDE IN MILANO, GIUSTA ATTO AMMINISTRATIVO EMESSO IN DATA 31 MARZO 2010 DALL'ENTE ESATTORE STESSO REP.6906/68. I COSTITUITI PRECISANO CHE LA TITOLARITA' DEI BENI MEGLIO DESCRITTI, CONFINANTI ED ACCATASTATI NEL QUADRO "B" DELLA PRESENTE NOTA RESTA DEL [REDACTED], FERMO RIMANENDO CHE I FRUTTI DEGLI STESSI SARANNO IMPIEGATI PER IL SODDISFACIMENTO DEI BISOGNI DELLA FAMIGLIA. IN DEROGA A QUANTO STABILITO DALL'ART. 169 C.C., I CONIUGI [REDACTED] POTRANNO ALIENARE, IPOTECARE O DARE IN PEGNO I BENI COSTITUITI IN FONDO PATRIMONIALE A PRESCINDERE DA QUALSIVOGLIA AUTORIZZAZIONE GIUDIZIALE ANCHE IN PRESENZA DI FIGLI MINORI. L'AMMINISTRAZIONE DEI BENI DEL FONDO E' REGOLATA DALLE NORME RELATIVE ALL'AMMINISTRAZIONE DELLA COMUNIONE LEGALE.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali pendenti

Nessuna

(all. E-F: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note – alla data 23.02.2022 e copia atto di provenienza reperito presso archivio notarile di Milano).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001 corpo A

Spese condominiali scadute: Non ve ne sono.

Altre Spese scadute:

Sentito il Comune Angera vi sono tributi non pagati a carico dell'esecutato per tassa Imu e Tasi riferito all'immobile oggetto di esecuzione.

Riepilogo IMU

2017 €. 748,00

2018 €. 748,00

2019 €. 748,00

2020 €. 748,00

2021 €. 748,00

Riepilogo TASI

2017 €. 78,00

2018 €. 78,00

2019 €. 78,00

TOTALE INSOLUTI €. 3974,00

(All. I: comunicazione amministrazione comune di Angera Ufficio Tributi)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile sola al piano terra.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
(vedasi).

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

(

.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 22.02.2022 per nominativi ed immobile, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La quota di 1/1 [REDACTED] dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta a seguito di Atto di Compravendita [REDACTED] repertorio 53498/6571 del 29/05/2002 trascritto in Varese ai n.10743/7276 del 03/06/2002,

Si rimanda al titolo allegato sotto F per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. F: copia atto di provenienza reperita dall'Archivio Notarile di Milano)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Alla [REDACTED] a Gallarate il 07/09/1939 era pervenuto terreno sul quale ha poi edificato, mediante atto di compravendita a rogito [REDACTED] del 29/10/1996 rep n. 143025 trascritto il 22/11/1996 ai nn. 9814 rep e 14781 r.g, acquistato dalla [REDACTED] nata ad Angera il 07/05/1940.

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

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici Tecnici e Urbanistica del comune di Angera in data 10 gennaio 2022 per la eventuale visione sia degli atti di fabbrica che delle eventuali 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 posteriormente al 1 settembre 1967 e si sono riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

-C.E n. 192/1996 prot. del 07/04/1997 per opere di nuova edificazione edificio residenziale;

-C.E. in variante n. 230 del 14/01/2000 prot. N. 99/16909 per ampliamento di mc 22,64 (casa B da unifamiliare a bifamiliare)

-Dichiarazione di fine lavori e richiesta di abitabilità prot. n. 2002/4993 del 05/04/2002 parziale appartamento Piano terra concessione edilizia n. 192/96.

-Certificato di agibilità parziale richiesto dal [REDACTED] in data 05/05/2002 e rilasciato in data 03/02/2021 al [REDACTED], relativo al mappale n. 7616 sub 2 foglio di mappa n. 9.

-DIA n. 148/2000 del 22/06/2000 prot. 9303 per formazione di recinzione richiesto dai [REDACTED];

-Permesso di costruire in sanatoria n. 59/2004 presentata di Sig. [REDACTED] e [REDACTED] per Chiusura Porticato e sottoscala immobile piano terra;

-Richiesta di P di C n. 140/12 in sanatoria per costruzione recinzione a nome [REDACTED]

-SCIA n. 2/2019 prot. n. 79 del 04/01/2019 a Nome [REDACTED] per manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso da autorimessa a cantina (opere non interessanti l'immobile oggetto di esecuzione).

-Comunicazione Libera n 125/2012 presentata il 16/02/2012 a Nome [REDACTED] per opere di manutenzione ordinaria presso l'immobile oggetto di esecuzione identificato con il mappale n 7616 sub 2 foglio 9.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica- catastale

Identificativo corpo A:

Alla data del sopralluogo (11.02.2022) l'immobile in oggetto non risulta come l'ultimo progetto presentato relativo al P di C in sanatoria n. 59/2004, in particolare al piano terra il locale indicato come ripostiglio in realtà è bagno, come pure la porta finestra dello stesso locale è indicata in progetto come porta finestra con due finestre aderenti laterali, in realtà è solo porta finestra e le due finestre laterali non sono presenti. L'altezza dei locali soggiorno è di mt 2,67, del locale camera è di mt 2,68 della cucina è di mt. 2,69; altezze che non rispettano la misura minima dettata dal regolamento locale d'igiene titolo terzo che prescrive una altezza di mt, 2,70 min. Tale differenza è stata determinata dalla posa di parquet flottante sopra pavimentazione a seguito di lavori di manutenzione ordinaria denunciati con Comunicazione Libera n 125/2012 del 16/02/2012. Per quanto riguarda l'altezza potrà essere conformata mediante rimozione di parquet in laminato flottante, invece per quanto riguarda la difformità della porta finestra locale bagno, andrà presentata richiesta di Scia in sanatoria per modifiche esterne, mentre per quanto riguarda il bagno potrà essere mantenuto ma bisognerà creare disimpegno bagno, in quanto in base al regolamento locale di igiene titolo terzo il bagno non può comunicare direttamente con locali a giorno (cucina, soggiorno), quindi deve essere disimpegnato. Si riscontra altresì una difformità in riferimento alla tettoia cancelletto pedonale sulla Via del Capricorno, nei progetti presentati la DIA 148/2000 come anche nel P di C in sanatoria n 140/2012 è indicato una tettoia a protezione dell'accesso pedonale, in realtà non riscontrata sul posto. Per tali difformità si ipotizzano costi di sanatoria comunale pari ad €. 1000,00 per sanzione ed €. 1500,00 per prestazioni professionali tecniche.

Alla data del sopralluogo (11.02.2022) l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale del 24/03/2006, in particolare il locale portico chiuso indicato nella scheda catastale come ripostiglio in realtà è bagno, le finestre indicate lateralmente alla porta finestra indicate nella scheda catastale, non sono presenti nella realtà, come pure una porta finestra indicata nella scheda catastale nel locale soggiorno (in quanto sono indicate due porte finestre) che danno l'accesso all'area di pertinenza interna lato sud dell'edificio, in realtà ve ne è una sola e non due. IL piano interrato il localino cantina non corrisponde con quanto indicato nella scheda catastale; vi è una leggera difformità dello spigolo lato sinistro dall'ingresso locale. Nella scheda catastale è indicato la parete ad angolo 90° in realtà leggermente in diagonale. Come pure l'altezza del locale indicato nella scheda in mt. 2,50 in realtà mt. 2,32. Per tali difformità sarà necessari effettuare variazione catastale al NCEU per diversa distribuzione spazi interni con costi presunti di €. 500,00.

Si segnala che attualmente in catasto l'intestazione dell'immobile oggetto di esecuzione è a nome [REDACTED] non a [REDACTED]. Sentito L'Agenzia del Territorio andrà effettuato rettifica dell'atto di compravendita del 2002 e successiva Volturazione al NCEU.

Descrizione: di cui al Corpo A**Corpo A**

L'unità A in oggetto è parte di un fabbricato singolo di recente costruzione nel 1996-97 nella periferia del Comune di Angera post 1967.

Edificio composto da tre unità immobiliari , una parte a due piano e l'altra aderente ad un piano, con piano interrato comune alle due unita ed un altro piano interrato esclusivo all'unità in aderenza. All'appartamento oggetto di esecuzione si accede tramite strada consortile di Via del Capricorno mediante cancelletto pedonale esclusivo. Al piano terra vi è di pertinenza un area esclusiva (lato via del capricorno); nell'altra parte interna verso sud vi è un area di pertinenza piastrellata.

Zona distante dal cento Varese circa Km 25 in zona sufficientemente servita , immediate vicinanze nel centro di Angera, Banche, posta, Municipio supermercati, a circa km 8-9 Comune di Sesto Calende. Nella zona è scarsa la possibilità di parcheggio.

L'unità in oggetto di tipo residenziale civile con materiali e finiture che necessitano manutenzione ordinaria –straordinaria per quanto riguardano le facciate esterne al piano terra porzione oggetto di esecuzione, mentre per quanto riguarda la porzione di piano primo di altra proprietà è necessario effettuare opere di straordinaria manutenzione nella parte esterna.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare al piano terra, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e non necessita di manutenzione ordinaria, mentre il locale bagno parte est dell'edificio presenta umidità nelle pareti interne, necessario una manutenzione ordinaria.

Al piano terra si accede direttamente dall' area esclusiva esterna mentre al locale cantina si accede mediante scala esclusiva ubicata in esterno che conduce al piano interrato. Il locale interrato necessita di opere di ordinaria manutenzione, finitura pavimentazione e imbiancatura.

L'unità presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

Plafoni (componente edilizia): Soletta di tipo in latero- cemento
Mediante travetti prefabbricati
e pignatte i laterizio intonacati; condizioni buone della soletta;

Pareti (interne): ad intonaco civile tinteggiato al piano terra:
condizioni buone.

Rivestimento (componente edilizia): Rivestimento in ceramica sino ad H. 2,20 mt. circa
Ubicazione: bagno
condizione: buone

Pavim. Interna materiale: parquet flottante in laminato finitura legno
Condizioni: buone

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: finestre e porte finestre in pvc con vetratura doppia tipo Thermopane condizioni: buone protezione: sistemi a battente persiane in legno verniciato condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in tipo legno laccato condizioni: buone
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: porta di sicurezza finitura in legno condizioni: buone
<i>Impianto elettrico Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia al piano terra, impianto a norma condizioni: buone Certificazioni: rinvenuta
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: sanitari e lavandino, di tipo normale condizione: buona
<i>Gas (Impianto cottura):</i>	Presente: certificazione: rinvenuta
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Presente: tre split a parete locale camera e soggiorno
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia; impianto presente caldaia combinata Certificazioni:rinvenute .
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: Impianto autonomo al piano terra presente caldaia condizioni: Buone posizionata all'esterno marca Riello pot kw 25,00; presente caloriferi presenti Certificazioni:rinvenuta Elementi riscaldanti ; in alluminio
<i>Allarme (impianto):</i>	presente
<i>TV:</i>	presente
<i>Citofono (impianto):</i>	presente
<i>Rivestimento facciata:</i>	ad intonaco al rustico;
<i>fabbricato:</i>	condizioni: necessita manutenzione ordinaria-straordinaria parete lato sud dell'edificio
<i>Atrio e parti comuni</i>	Piano interrato ove vi sono ubicati i vari box e Cordolo di accesso e cantine, opere da ultimare non eseguite A suo tempo.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: di sicurezza condizioni: buone
<i>Portineria</i>	no

Ascensore (impianto): no

Stato di conservazione : Complessivamente in buone condizioni la parte interna e interna del bene e porzione di quella esterna, l'altra porzione di parte esterna facciate necessita d ordinaria-straordinaria manutenzione

Stato di conservazione: Necessitano di opere di straordinaria manutenzione e manutenzione parti comuni

Informazioni relative al calcolo della consistenza corpo A:

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

CORPO A

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda Circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione PT	Sup. lorda di pavimento	89,00	100%	89,00
Cantina. Al P.interrato	sup lorda di pavimento	6,70	30%	2,01
Area di pertinenza esclusiva lato nord e sud				mq circa 150,00
TOTALE				Sup. Mq 91,01 arr 91

CORPO

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
TOTALE				Sup. Mq

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:**8.1 Criterio di stima:**

Il sottoscritto, 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 zona catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 2° semestre 2020 – Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° 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 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: Lotto 001**CORPO A**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione economica [A3]	91,00	€ 1200,00	€ 109200,00
Area di pertinenza	150,00 circa	€. 40,00	€. 6000,00
TOTALE			€ 115200,00

	€ 115200,00
Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 115200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 115200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	91,00	€ 109200,00	€ 109200,00
	Area di pertinenza	150 circa	€. 6000,00	
				€ . 115200,00

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, solo sul valore parte abitazione: - € 5460,00

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: -€3000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	-€. 0,00
Pendenze Condominiali nel biennio;	-€. 0,00
Iributi Comunali insoluti:	-€. 3974,00

8.5 Prezzo base d'asta del Lotto 1 della proprietà a carico

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova= €. 102766,00 Arr. a €. 102000,00

Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo da terzi, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%,:
Stato immobile libero da terzi riduzione 0 %:

Prezzo di vendita del lotto 1 nello stato di "libero", al decreto di trasferimento": **€.102000,00**

Arcisate li 05/04/2022

L'Esperto
Geom Lodi Roberto

Si allegano i seguenti documenti:

- LOTTO 1 PROPRIETA [REDACTED]**
Allegato A : Documentazione fotografica
Allegato B : Scheda catastale e visure
Allegato C: Certificato residenza storico Esecutato con stato di famiglia
[REDACTED]
Allegato D. Comunicazione IGVG
Allegato E : Visure conservatoria
Allegato F: Copia atto di provenienza
Allegato G: Estratto di mappa
Allegato H: Scheda controlli per udienza ex art 569 c.p.c
Allegato I: Documentazione tributi comune di Angera
Allegato L: Risposta agenzia entrate contratti di affitto non in essere
Allegato M: Copia perizia direttiva garante
Allegato N: copia avvenuto invio perizia alle parti
Allegato O: Copia ricevute spese sostenute.
-