

LOTTO B

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: AMCO S.P.A.

contro:

N° Gen. Rep. 89/2020 - ex 144/2021

Giudice Delle Esecuzioni: Ida Carnevale

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 004
Immobili siti in Angera via Manzoni n. 15

Esperto alla stima: geom. Sergio De Vittori
Email: geomsdv@libero.it
Pec: sergio.devittori@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Manzoni 15 - Angera - VA - 21021

Lotto: 004

Corpo: A

Categoria: Autorimessa [C/6]

Dati Catastali: Foglio n. 8 - Mappale n. 5746 - Sub. 3

Corpo: B

Categoria: Abitazione in villino [A/7]

Dati Catastali: Foglio n. 8 - Mappale n. 5746 - Sub. 4

2. Possesso

Lotto: 004

Corpi: A - B

Possesso: Utilizzati dal debitore - Residente il sig.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamenteabili:

accessibile con aiuti

4. Creditori Iscritti

Creditore Procedente: AMCO SPA

Creditori Intervenuti: UNICREDIT SPA

CREDITO BERGAMASCO SPA

BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA

INTESA SAN PAOLO S.p.a.

5. Comproprietari non eseguiti

Comproprietari non eseguiti : nessuno

6. Misure Penali

Misure Penali: Nessuna risultante dai pubblici RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Beni in Angera
Lotto 004
via Manzoni n. 15 - Angera - VA - 21021

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di:

- unità immobiliare ad uso autorimessa al corpo A;
- unità immobiliare ad uso abitazione al corpo B.-

Identificativi corpo A:

Autorimessa [C/6] sito in via Manzoni n. 15 - Angera - VA- 21021

Autorimessa in corpo staccato al lato Nord del fabbricato residenziale sul confine del terreno, con accesso diretto dal giardino pertinenziale.

Quota e tipologia del diritto:

L'immobile, corpo A, sopra elencato, risulta intestato a Catasto come segue:

- [redacted] Nuda proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni c
- [redacted] nato ad [redacted] c.f. [redacted] Nudo proprietario per ½ in regime di comunione dei beni [redacted]
- [redacted] c.f. [redacted] Usufruttuaria per 1/1.

Pignoramento:

- quota di 1/1 a favore di MAIOR SPV R.r.l. con sede legale in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri n. 1, P.iva n.: 08360630159;

Identificati in Catasto Fabbricati come segue:

Descrizione catastale:

Corpo A - Catasto Fabbricati

Comune censuario di Angera, Foglio n. 8 - mappale n. 5746 sub. 3 - categoria C/6 - classe 7 - consistenza 25 mq. - superficie catastale totale 33 mq. - Rendita catastale Euro 74,89 - via Manzoni n. 15 - Piano T.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 24/12/2015 protocollo n. VA0171898 in atti dal 24/12/2015 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 68793.1/2015);
- VARIAZIONE del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/02/2011 protocollo n. VA0147369 in atti dal 18/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 80771.1/2011);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- VARIAZIONE del 14/01/1987 in atti dal 13/05/1999 UNITA`AFFERENTE (P. F.1998) (n. 4/1987).

Coerenze dell'immobile da Nord a Nord in senso orario secondo la planimetria catastale

vigente al momento della redazione della Perizia:

giardino comune su tutti i lati.-

- L'intero mappale di C.F. è altresì allibrato al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 9 sez. censuaria di Angera, mappale 5746, Ente Urbano di area 13 e ca 60 senza rendita catastale né intestazioni in quanto area di enti urbani e promiscui.-

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (25.03.2022) l'immobile oggetto di Perizia, confrontato con l'ultima planimetria catastale in atti si rileva:
 - Formazione di un locale ad uso abitativo tipo monolocale con zona giorno e notte in unico locale;
 - Piccolo bagno interno senza disimpegno;
 - Chiusura del portellone di accesso e creazione di finestra;
 - Minore altezza interna e apertura di una finestra laterale al fabbricato.

Alla luce di tutto quanto sopra il sottoscritto Perito può affermare che lo stato attuale dell'immobile al corpo A **non risulta conforme** all'ultima planimetria in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali.

Per ottenere la sola conformità catastale sarà necessario redigere e depositare pratica Doc.Fa. allegando la planimetria catastale aggiornata dell'immobile; il costo è sommariamente quantificabile in 500,00 € quale onorario del Professionista oltre Cassa di Previdenza Professionale, I.V.A. e diritti catastali (€ 50,00 per ogni unità immobiliare) Vedasi però al punto 7.1 della presente relazione l'impossibilità di sanatoria della situazione attuale.

Identificativi corpo B:

Abitazione in villa (A/7) sita in via Manzoni n. 15 - Angera - VA- 21021

Abitazione in villino in porzione di villa bifamiliare a destinazione residenziale edificata nel 1972 come singola unità immobiliare e successivamente frazionata ed ampliata sino ad arrivare alla situazione odierna.

Quota e tipologia del diritto:

L'immobile, corpo B, sopra elencato, risulta intestato a Catasto come segue:

- [redacted] nata a [redacted] c.f.: [redacted] Nuda proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni con ([redacted])
- ([redacted]), nato a [redacted] Nudo proprietario per ½ in regime di comunione de [redacted]
- [redacted] nata a [redacted] Usufruttuaria per 1/1.

Pignoramento:

- quota di 1/1 a favore di MAIOR SPV R.r.l. con sede legale in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri n. 1, P.iva n.: 08360630159;

Identificati in Catasto Fabbricati come segue:

Descrizione catastale:

Corpo B - Catasto Fabbricati

Comune censuario di Angera, Foglio n. 8 - mappale n. 5746 sub. 4 - categoria A/7 - classe - consistenza 12 vani - superficie catastale totale 292 mq. - superficie catastale totale escluse aree scoperte 245 mq. - Rendita catastale euro 1.611,35 - via Manzoni n. 15 - Piano T - 1.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/02/2011 protocollo n. VA0147399 in atti dal 18/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 80799.1/2011);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/06/2005 protocollo n. VA0138600 in atti dal 14/06/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12824.1/2005);
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/06/2004 protocollo n. VA0231962 in atti dal 14/06/2004 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 73376.1/2004);
- VARIAZIONE del 01/10/2001 protocollo n. 358882 in atti dal 01/10/2001 DIVISIONE-AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 8646.1/2001);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- VARIAZIONE del 28/07/1986 in atti dal 21/10/1994 DIV. DISTR SP INT (n. 102/1986).

Coerenze dell'immobile da Nord a Nord in senso orario secondo la planimetria catastale vigente al momento della redazione della Perizia:

giardino comune, A.U.I., giardino comune sui due lati rimanenti.-

- L'intero mappale di C.F. è altresì allibrato al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 9 sez. censuaria di Angera, mappale 5746, Ente Urbano di are 13 e ca 60 senza rendita catastale ne intestazioni in quanto area di enti urbani e promiscui.-

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (25.03.2022) l'immobile oggetto di Perizia, confrontato con l'ultima planimetria catastale in atti si rileva:
 - Formazione di tavolato tra ingresso e piccolo soggiorno in scheda;
 - Apertura tra il locale soggiorno e studio della parete con formazione di unico locale utilizzato a camera al piano terra;
 - Piccole differenze e mancanze di quote altimetriche per i locali interni;
 - Leggera difformità tra il tavolato divisorio e la scaletta che dal soppalco porta al corridoio ed alla prima camera con forme differenti.

Alla luce di tutto quanto sopra il sottoscritto Perito può affermare che lo stato attuale dell'immobile al corpo B **non risulta conforme** all'ultima planimetria in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali.

Per ottenere la sola conformità catastale sarà necessario redigere e depositare pratica Doc.Fa. allegando la planimetria catastale aggiornata dell'immobile; il costo è sommariamente quantificabile in 500,00 € quale onorario del Professionista oltre Cassa di Previdenza Professionale, I.V.A. e diritti catastali (€ 50,00 per ogni unità immobiliare) Vedasi però al punto 7.1 della presente relazione per la parte urbanistica.

(All. A: ultime planimetrie catastali in atti del NCEU date per il corpo A: 14.01.1987, corpo B: 14.06.2004, visure catastali ed estratto di mappa reperiti dallo scrivente in data 17.02.2022)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

L'immobile oggetto di Perizia è situato in via Manzoni n. 15, zona residenziale a villini a circa 700 metri dal nucleo antico e dal lungo Lago, dal quale a piedi dista circa 10 minuti. Non vi è una vista diretta sul lago.

L'accesso alla proprietà risulta essere non dei più agevoli in quanto si percorrono stradine sconnesse e parzialmente sterrate.

Area urbanistica:

In tutta la zona il traffico è abbastanza limitato in quanto secondario. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, è dotata di tutti i servizi a rete: acqua, luce, gas, telefono, fognatura ed illuminazione pubblica. A poca distanza sono presenti le scuole materne, primarie e secondarie; gli istituti di istruzione superiore invece si trovano nel comune di Sesto Calende a circa 8 km di distanza.

Principali collegamenti pubblici:

Collegamenti autobus di linea con il capoluogo Varese con la Tratta N20 di autolinee Varesine a cadenza oraria e continuativa durante il giorno. Poco utilizzata la stazione ferroviaria Taino - Angera.

Collegamento invece tramite il servizio di Navigazione Lago Maggiore verso Arona, ma con cadenze piuttosto ridotte e marginali.

Servizi offerti dalla zona:

La zona ha possibilità di usufruire di servizi quali bar/ristoranti nelle immediate vicinanze, scuole, ufficio postale, uffici comunali, banche e altre attività commerciali di vicinato e di piccola distribuzione dislocati nelle immediate vicinanze. Vi sono anche ottime proposte turistiche con la presenza anche di lidi attrezzati. Una volta a settimana esiste anche un mercato rionale sul lungolago.

A completamento dell'offerta turistica vi sono strutture adibite a B&B, ostelli, alberghi.

Grande attrattività e interesse anche internazionale alla cittadina di Angera è la bella Rocca Borromeo sita a poca distanza sul colle che sovrasta l'intero borgo.

3. STATO DI POSSESSO:

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 25 marzo 2022, a seguito di contatti telefonici con il funzionario del G.I.V.G. incaricato; si è visionato l'immobile e si è provveduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale con rilievo a vista, metrico e fotografico.-

Al momento del sopralluogo gli immobili sono occupati dal debitore esecutato e risulta inoltre essere residente nel corpo B il sig. XXXXXXXXXX

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti della Procedura, dalla documentazione ipocatastale in atti, implementate dall'acquisizione della nota di trascrizione del titolo di provenienza in capo all'Esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di - consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi di Pubblicità Immobiliare - alla data del 17.02.2022, 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:**

Nessuna risultante dai pubblici RR.II.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:*
Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuno.

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 fondiario atto rogito notaio Somma Enrico di Angera rep. 207580/23390 del 10/03/2010 **iscritta a Varese il 16/03/2010 ai n.ri 4766/1027** gravante sul sub. 4 del mappale 5746

A favore: Banca nazionale del lavoro

Contro: [REDACTED] (debitore ipotecario - non esecutato) x 1/2 di nuda proprietà. (debitrice ipotecaria - non esecutata) per

zato non datore di ipoteca - debitrice esecutata) per 1/1 di usufrutto.

Capitale Euro 240.174,67

Tasso interesse annuo 4,38 %

Totale Euro 480.349,34

Durata anni 20

Nessuna annotazione a margine.

✓ Ipoteca Giudiziale:

derivante da decreto ingiuntivo emesso da tribunale di Bergamo rep. 4204/2011 del 28/10/2011 **iscritta a Varese il 27/07/2012 ai n.ri 12970/1938** sull'immobile oggetto di perizia - oltre altri

A favore: Banca Popolare di Bergamo SPA

Contro: [REDACTED] (debitore Esecutato) per 1/1 di usufrutto - altro soggetto per altri immobili.

Capitale Euro 203.578,20

Tasso di interesse annuo 2.5%

Interessi Euro 15.268,00

Spese Euro 35.653,80

Totale Euro 254.500,00

Nessuna annotazione a margine.

✓ Ipoteca Giudiziale:

derivante da decreto ingiuntivo emesso da tribunale di Busto Arsizio rep. 993 del 10/07/2013 **iscritta a Varese il 10/07/2013 ai n.ri 10277/1586** sull'immobile oggetto di perizia - oltre altri

A favore: Intesa Sanpaolo SPA

Contro: [REDACTED] (Debitore Esecutato) per 1/1 di usufrutto - altro soggetto per altri immobili.

Capitale Euro 150.000,00

Totale Euro 150.000,00

Nessuna annotazione a margine.

✓ Ipoteca Giudiziale:

derivante da decreto ingiuntivo emesso da tribunale di Bergamo rep. 3252/2012 del 26/02/2013 **iscritta a Varese il 02/04/2013 ai n.ri 4664/690** sull'immobile oggetto di perizia - oltre altri

A favore: Credito Bergamasco SPA

Contro: [REDACTED] (debitore Esecutato) per 1/1 di usufrutto - altro soggetto per altri immobili.

Capitale Euro 80.351,91
Tasso interesse annuo Euro 3,198%
Interessi Euro 7.920,07
Spese Euro 9.716,00
Totale Euro 97.988,00
Nessuna annotazione a margine.

4.2.2 Pignoramenti:

➤ **Pignoramento:**

Verbale di Pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Varese il 14.06.2021 rep. 1061 **trascritto a Varese il 09.07.2021 ai n.ri 14516/10387** a favore di MAIOR SPV S.R.L. con sede in Conegliano e contro la sig.ra Bertelli Isabella per la quota di 1/1 di usufrutto dell'immobile oggetto di perizia – oltre altri immobili e altri soggetti.

Altre trascrizioni:

Nessuna risultante dai pubblici RR.II.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Il sottoscritto Perito ha provveduto, mediante servizio di consultazione telematica dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Ipotecari, ad effettuare ispezioni aggiornate per immobile con acquisizione di note aggiornate alla data del 17.02.2022.

Misure Penali:

Nessuna risultante dai pubblici RR.II.

(all. B: ispezione Agenzia Entrate - Servizi Ipotecari mediante servizio di consultazione telematica - aggiornata alla data 17.02.2022)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

Nessuna.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Gli immobili sono accessibili ai disabili (con aiuto)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Nessuno, il debitore ha comunicato che non vi sono spese comuni.

Attestazione Prestazione Energetica:

per il corpo A: non necessita di attestato di prestazione energetica;

per il corpo B: a seguito di interrogazione del portale CENED è risultato che attualmente l'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica ma dovrà essere prodotto in caso di vendita o affitto.

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Si rimanda a quanto riportato nel capitolo 7.1 della presente Relazione per quanto riguarda la mancanza di regolarità edilizia degli immobili e i relativi indicativi costi di regolarizzazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla documentazione allegata agli atti della Procedura, dalla documentazione ipotecaria in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza/note di trascrizione in capo agli Esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione

telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Varese alla data del 17.02.2022 per immobile con estrazione di note, risulta quanto segue:

corpo A:

6.1 Attuali proprietari:

- [redacted] nata a Milano il [redacted] Nuda proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted], Usufruttuaria per 1/1 tramite atto di compravendita del 10.03.2010 in atti dal 16.03.2010 - Repertorio n. 207579 - rogante notaio Somma Enrico.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Nudo proprietario precedente per la quota di 1/1 sino al 10.03.2010, [redacted] (MI) [redacted] J, usufruttuaria per 1/1.-

Corpo B:

6.1 Attuali proprietari:

- [redacted], nata a [redacted] c.f.: [redacted] Nuda proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] [redacted], nato ad [redacted] Nudo proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] nata a [redacted] c.f.: [redacted] J, Usufruttuaria per 1/1 tramite atto di compravendita del 10.03.2010 in atti dal 16.03.2010 - Repertorio n. 207579 - rogante notaio Somma Enrico.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Nudo proprietario precedente per la quota di 1/1 sino al 10.03.2010, [redacted] usufruttuaria per 1/1.-

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il sottoscritto Perito, ha presentato "Istanza di accesso agli atti" presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Angera via PEC in data 16.02.2022 per visionare ed estrarre copie delle Pratiche Edilizie riguardanti gli immobili oggetto di Esecuzione.

In data 24.03.2022 ha reperito i seguenti Titoli abilitativi tramite scatti fotografici autorizzati dall'UTC in quanto non veniva concessa copia fotostatica:

- P.E. n. 149/71 per costruzione casa di civile abitazione;
- C.E. n. 213/73 per costruzione recinzioni;

- P.E. n. 176/79 per ampliamento casa d'abitazione;
- P.E. n. 42/81 per costruzione garage (immobile al corpo A);
- Condono Edilizio del 24/07/1986 n. 276 (Fabbricato di abitazione);
- P.E. n. 25/99 per costruzione piscina;
- P.E. n. 32/01 per ampliamento fabbricato;
- P.E. n. 213/01 per Variante in corso d'opera a P.E. n. 32/01 con richiesta di abitabilità (mai rilasciata come da comunicazione dell'uff. tecnico di Angera n. 2003/451 del 09.01.2003 allegata).

(allegati sotto C: documentazione ultima pratica edilizia reperita presso l'U.T.C. del Comune di Angera)

7.1 Conformità edilizio - urbanistica - catastale:

Alla data del sopralluogo **gli immobili sono risultati non conformi all'ultima planimetria catastale reperita** (come già segnalato in capitolo precedente); **risultano altresì non conformi al Titolo Abilitativo** in atti presso l'U.T. del Comune di Angera.

Corpo A

Il fabbricato accessorio ad uso box - autorimessa è stato costruito in forza della concessione edilizia n. 42/81 del 12.05.1981, per la costruzione di un garage, sul confine al lato Nord - Ovest della proprietà con gli attuali mappali 5350 e 8874, in realtà è stato edificato leggermente distaccato dal confine Nord e più precisamente verso l'attuale mappale n. 9243. Le dimensioni progettuali previste erano di m. 8,00 in larghezza e m. 5,00 in profondità, i quali non sono stati rispettati. La superficie prevista era di metri quadrati 40,00 lordi. Il fabbricato nella realtà è stato edificato con una larghezza di m. 6,00 per una profondità di m. 5,00 per una dimensione totale di mq. 30,00 quindi inferiore a quella di progetto.

Oggi il piccolo fabbricato oltre alle difformità di sagoma, risulta avere difformità nella destinazione d'uso in quanto è utilizzato come monocale, camera da letto - studiolo. E' stato realizzato un piccolo bagno cieco nell'angolo a Nord Est della struttura con dimensioni m. 1,50 x 2,30 circa, è stato chiuso il portellone del box tramite la costruzione di muratura sino a cm. 100 circa e così realizzata una grande finestra. E' stato posato un laminato flottante sopra il pavimento esistente. L'altezza attuale dell'immobile interno solaio è di m. 2,44 cm. inferiori ai 2,50 di progetto.

Il tutto chiaramente è insanabile. Si dovrà quindi procedere con la messa in pristino dello stato dei luoghi (apertura porta carraia, demolizione del bagno compreso smaltimenti alle pp.dd. ed installazione di nuovo portellone basculante) e poi si dovrà procedere con la richiesta di compatibilità paesaggistica e successivo permesso di costruire in sanatoria relativamente alle difformità di sagoma e posizione ma sempre mantenendo l'utilizzo originario dell'immobile, con il pagamento dei minimi sanzionatori così come da intercorse comunicazioni con l'ufficio tecnico comunale.

Nella scheda catastale l'unità immobiliare risulta conforme nelle sagome relativamente al fabbricato iniziale così come era stato edificato, tranne per l'atezza interna e per l'apertura di una finestra laterale aggiuntiva.

Corpo B

La pratica d'impianto del fabbricato residenziale è il Nulla osta pratica n. 149/71 del 17.11.1971 per la quale si rilasciava permesso per la costruzione di una casa d'abitazione, successivamente tramite Concessione Edilizia n. 126 del 9 novembre 1979 si autorizzava un ampliamento del fabbricato di abitazione, tuttavia la porzione di immobile non era stata realizzata conformemente al progetto realizzato e veniva

successivamente richiesto condono edilizio del 1986, ove veniva rilasciata Autorizzazione in Sanatoria ex art. 7 Legge 1497/38 e condono edilizio n. 276 in data 4 aprile 1996. Successivamente con la concessione n. 32/01 del 27.06.2001 si approvava l'ampliamento del fabbricato al piano primo con un recupero parziale del sottotetto ed altre modifiche a pian terreno, successivamente con la concessione n. 213/01 del 08.02.2002 veniva concessa variante in corso d'opera. Veniva inoltre presentata al comune di Angera richiesta di abitabilità in data 27.11.2002, ma non veniva rilasciata in quanto le schede catastali non coincidevano con la situazione progettuale e di fatti veniva sospeso il rilascio della stessa sino al ricevimento di integrazione documentale mai avvenuta. Le principali difformità rilevate sono:

Piano Terreno:

- formazione di tavolato tra il locale in progetto soggiorno 2 e l'ingresso;
- apertura del tavolato divisorio tra il locale definito da progetto soggiorno 2 e studio andando a creare unico locale utilizzato a camera da letto;
- mancata demolizione di un setto murario ad angolo nel grande soggiorno sul lato verso il bagno e lavanderia;

Piano Primo:

- scala tra soppalco e corridoio leggermente più stretta rispetto al progetto;
- muratura tra la prima camera a sinistra salendo la scala ed il disimpegno che crea una nicchia interna verso il pilastro riducendo di poco il dimensionamento del corridoio senza influenza sui r.a.i. in quanto considerata nicchia d'arredo.

Per la sanatoria a livello urbanistico è sufficiente una CILA in sanatoria con il relativo pagamento della sanzione fissa ed il successivo accatastamento corretto. Si dovrà presentare SCIA di agibilità al comune di Angera in quanto mai rilasciata all'epoca della fine dei lavori.

Descrizione: Corpo A

L'immobile è situato nella zona semi centrale di Angera, in un contesto come già detto prevalentemente residenziale (ville e villini) per la maggior parte edificati negli anni '70 - '80 ed altri immobili più recenti proprio a ridosso del fabbricato.

L'immobile è situato nel giardino pertinenziale del fabbricato da cui vi si accede tramite la stradina di accesso che passa intorno al fabbricato sul lato Est.

La struttura portante verticale è realizzata in blocchi di laterizio intonacati con un impasto fine con una colorazione neutra "tortora chiaro - panna", porta d'accesso color grigio, serramento sul lato Ovest bianco panna con doppio vetro e relativa grata in ferro bianca e finestra anteriore con doppio vetro e veneziana interna frangisole. Solaio in laterocemento a cm. 244 dal pavimento (inferiore ai cm. 250 di progetto in quanto è stato realizzato il pavimento del monolocale), piccolo bagno interno con dimensioni cm. x composto da doccia, lavabo e w.c., il locale unico si presenta in ottime condizioni con intonaci al civile e pavimentazione in laminato (anche nel bagno). Non è presente un sistema di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria proviene dalla generatore di calore presente nel fabbricato in Corpo B della presente perizia.

Il tetto della struttura è a padiglione a 4 falde con orditura in legno e copertura in tegole in cotto tipo "Portoghese".

Il tutto risulta in condizioni di manutenzione buona con leggere risalite di umidità esterne sul lato Sud vicino alla porta d'ingresso.

Caratteristiche descrittive

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Tetto con orditura in legno e copertura in tegole di cotto Condizioni: buone
<i>Pareti (interne):</i>	Pareti interne in laterizio con finitura civile imbiancata Condizioni: ottime
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	<u>Rivestimento angolo cottura:</u> Non presente <u>Rivestimento bagni:</u> Non vi sono rivestimenti se non pitturazioni lavabili su pannelli
<i>Pavim. Interna</i>	Laminato in legno Condizioni: ottime
<i>Infissi esterni:</i>	Finestre in legno colore bianco Condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	Porta in tamburato di legno colore bianco
<i>Porta d'ingresso:</i>	Porta in legno a doghe colore bianco Condizioni: buone
<i>Impianti:</i>	
<i> Elettrico (impianto):</i>	Certificazioni: non presenti nelle mani del debitore esecutato Condizioni: buone
<i> Idrico (impianto):</i>	Basico in ottime condizioni
<i> Aria/Condizionata (impianto):</i>	Non presente
<i> Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	Proveniente dall'abitazione - Corpo B presente perizia
<i> Termico (impianto):</i>	Non presente
<i> Citofono (impianto):</i>	Non presente
<i>Rivestimento di facciata del fabbricato (componente edilizia):</i>	Intonaco da esterni a pasta fine condizioni: buone
<i>Portineria:</i>	Non presente

Ascensore (impianto): Non presente

Stato di conservazione
interna del bene: Ottima

Stato di conservazione e
manutenzione parti
comuni: No

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" è stata calcolata mediante controllo in sito della planimetria catastale reperita effettuando le misure degli ambienti sommate agli spessori delle murature interne e dei paramenti esterni ed in successione si sono applicati i dettami del DPR n. 138 del 23/03/1998 come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie circa	Coeff.	Superficie commerciale circa
Box - autorimessa	Sup. lorda	20,64	100 %	20,64
TOTALE		20,64		20,64

Descrizione: Corpo B

Per quanto riguarda la posizione dell'immobile è tutto ben descritto al punto precedente, l'appartamento in villino come detto è realizzato all'interno di un fabbricato risalente ai primi anni '70 del '900 con una struttura portante verticale in blocchi di laterizio in parte intonacati con un impasto fine con una colorazione neutra "tortora chiaro - panna" ed in parte con un rivestimento in mattoni faccia a vista. I tetti di copertura sono tutti in cemento armato o misto laterizio per la parte originaria della casa, mentre con orditura in legno per la parte al piano primo oggetto di recupero negli anni 2000, tutti con copertura in tegole di cotto tipo "Portoghese" e lattonerie in rame. Le condizioni generali dell'immobile esternamente sono buone.

I serramenti sono in legno molto datati ma con doppio vetro, in condizioni manutentive buone per l'età, alcuni invece sono più recenti (primi anni 2000) realizzati negli stessi materiali e finiture, mentre i finestroni del soggiorno sono con finestre fisse a doppio vetro con un telaio a scomparsa nella muratura.

L'immobile è disposto su due livelli, con la zona giorno al piano terreno, circondata parzialmente da un bel porticato, mentre la zona notte è disposta per la quasi totalità al piano primo.

L'ingresso al fabbricato è sul lato Nord dell'immobile, si accede attraverso un locale ingresso, da cui si può procedere verso i locali a giorno della casa.

La composizione dell'unità immobiliare è così definita:

Piano terra:

Ingresso, corridoio che divide la zona a servizi da locali di abitazione con cartongesso che ribassa il locale a cm. 260, con un sistema moderno di illuminazione, un ampio soggiorno a doppia altezza con falda di tetto a vista con una altezza minima da cm. 310 a 530 circa (non cm. 240 di altezza in scheda catastale), camino, zona pranzo con altezze molto basse

pari a cm. 210 (non 225 cm come inserito in scheda catastale) in quanto vi è un soppalco intermedio tra il piano terra ed il primo attraverso una bella scala a giorno colore bianco con parapetto in vetro. La cucina è molto ampia con collegamento all'ampio porticato esterno collegato direttamente al giardino. Al di là del disimpegno si trovano una grande camera da letto, un piccolo bagno (composto da lavabo, w.c. e doccia) e la lavanderia ove è presente la caldaia murale con funzionamento a gas metano e sistema a condensazione e relativa distribuzione dell'impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento. I pavimenti sono tutti realizzati in parquet in rovere iroko in ottime condizioni. L'unico locale pavimentato in piastrelle di gres misure cm 33 x 33 è la lavanderia che ha oltretutto un rivestimento sempre nel medesimo materiale sino ad altezza di cm. 125 con piastrelle misure cm 20 x 25. Le murature sono tutte intonacate al civile in ottime condizioni manutentive.

Il porticato esterno ha una pavimentazione in beola.

Il piano terra ha una superficie lorda totale degli spazi residenziali pari a circa mq. 159,24 e di mq. 59,34 circa.

Piano primo:

vi si accede attraverso la scala a giorno proveniente dal piano terra, con uno sbarco su un soppalco con utilizzato come studiolo, proseguendo poi con ulteriori quattro gradini per accedere al corridoio su cui si affacciano le camere da letto ed i servizi. Tutti i locali hanno il soffitto mansardato a falda singola, la prima camera (padronale) ha una forma allungata con il letto disposto nel primo locale dove una parete divide la zona notte da un grande bagno con lavabo doppio, w.c., bidet e vasca. Vi sono poi ulteriori due camere da letto singole, un guardaroba nella parte terminale del disimpegno ed un altro grande bagno composto da lavabo, w.c., bidet e vasca da bagno. Come al piano sottostante il pavimento ha la stessa finiture in parquet compreso le stanze da bagno, le quali non hanno rivestimenti di alcun tipo alle pareti se non apposite verniciature impermeabilizzanti.

Il tetto della porzione in ampliamento è con orditura in legno a vista in colore bianco tranne per il guardaroba in color legno.

Il piano primo ha una superficie lorda pari a circa mq. 84,20.-

Caratteristiche descrittive

Plafoni (componente edilizia): Tetti parte in latero – cemento, parte con orditura in legno e copertura in tegole di cotto

Condizioni: buone

Pareti (interne):

Pareti interne in laterizio con finitura civile imbiancata

Condizioni: ottime

Rivestimento (componente edilizia):

Rivestimento angolo cottura:
Solo verniciatura lavabile

Rivestimento bagni:
Non vi sono rivestimenti se non pitturazioni lavabili

Pavim. Interna

Parquet in legno di rovere iroko

Condizioni: ottime

<i>Infissi esterni:</i>	Finestre in legno colore bianco Condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	Porta in tamburato di legno colore bianco
<i>Porta d'ingresso:</i>	Porta in legno a doghe colore bianco Condizioni: sufficienti
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	Certificazioni: esistenti anni 2000 ma non presenti nelle mani del debitore eseguito Condizioni: buone
<i>Idrico (impianto):</i>	Basico in ottime condizioni
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Non presente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	A gas metano con caldaia a condensazione
<i>Termico (impianto):</i>	A gas metano con caldaia a condensazione e distribuzione del calore mediante impianto a pavimento
<i>Citofono (impianto):</i>	Presente
Rivestimento di facciata del fabbricato (componente edilizia):	Intonaco da esterni a pasta fine e mattoni faccia a vista condizioni: buone
<i>Portineria:</i>	Non presente
<i>Ascensore (impianto):</i>	Non presente
<i>Stato di conservazione interna del bene:</i>	Ottima
<i>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</i>	Ottima

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" è stata calcolata mediante controllo in sito della planimetria catastale reperita effettuando le misure degli ambienti sommate agli spessori delle murature interne e dei paramenti esterni ed in successione si sono applicati i dettami del DPR n. 138 del 23/03/1998 come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale <u>circa</u>
Abitazione	Sup. lorda	243,44	100 %	243,44
Porticati	Sup. lorda	59,34	25 %	14,84
TOTALE		302,78		258,28

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 004:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene oggetto di Perizia, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio e della situazione immobiliare circostante, della vetustà, dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, della appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come si è presentato al momento dell'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 del bene in esame, stimato 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 oltre a ricercare le valutazioni attuali di altri immobili posti in "asta giudiziaria" nelle immediate vicinanze.

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 nonché il 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.

Per quanto riguarda il corpo A della presente perizia, visto l'abuso edilizio eseguito, l'impossibilità di cambio di destinazione d'uso si valuterà il bene in base al valore di mercato per la destinazione originaria a box - autorimessa. Si valuterà poi la messa in pristino e le pratiche necessarie per la sanatoria come descritto nel capitolo 7.1.-

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona;
- Annunci immobiliari nella microzona;
- Osservatori del mercato:

- o Rilevazione prezzi degli Immobili in provincia di Varese 2020 - Camera di Commercio;
- o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio secondo semestre del 2021;
- o Perizia di stima relativo ad altro immobile della Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 89/2021 del 19/10/2021 confinante con il lotto A della presente relazione di stima.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione (nuda proprietà + usufrutto), valutata per la sua attuale, intera consistenza; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata al momento dell'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 Lotto 004

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale circa (mq)	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box - Autorimessa	20,64	€ . 650,00	€ 13.416,00
Abitazione in villino	258,28	€ . 1.350,00	€ . 348.678,00
TOTALE LOTTO 004			€ 362.094,00

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 occulti o non riscontrati al momento del sopralluogo e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 18.104,70

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative corpo A:

- € 6.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative corpo B:

- € 2.500,00

Spese di demolizione e messa in pristino delle parti non regolari e non regolarizzabili - corpo A:

- € 6.000,00

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

- € -----

Pendenze Condominiali:

- € -----

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova con arrotondamento:

€uro 329.400,00

Corpi A e B

Valore dell'usufrutto della sig.ra Bertelli Isabella:

€. 82.350,00

Montegrino Valtravaglia, 04.05.2022

Il Perito Esperto Estimatore
geom. Sergio De Vittori

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

- Documentazione catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali;

Allegato B

- Documentazione ipotecaria reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare;

Allegato C

- Documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Angera;

Allegato D

- Documentazione fotografica;

Allegato E

- Corrispondenza.