

Tribunale Ordinario di Varese

**PROCEDURA ESECUZIONE
IMMOBILIARE POST LEGGE 80**

promossa da: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

contro:

N° Ruolo Gen. 89/2020

Giudice delle Esecuzioni: Ill.mo Dott. Carnevale Ida

**RAPPORTO di VALUTAZIONE
Lotto 001 – AN/8 – mapp. 5746 sub. 5
Via Manzoni 19 – 21021 Angera
EDIFICIO RESIDENZIALE**

Esperto alla stima: GEOM. ANDREA CARLO BALZARINI

Email: andreageombalzarini@libero.it

Pec: andrea.carlo.balzarini@geopec.it



Corpo: A

Comproprietari non eseguiti : NESSUNO

6. Misure Penali

Bene: Via Manzoni 19 – 21021 Angera AN/8 – MAPP. 5746 – SUB. 5

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NULLA RISULTANTE dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Manzoni 19 – 21021 Angera AN/8 – MAPP. 5746 – SUB. 5

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: VERIFICATA

Bene in Comune di Angera
Lotto 001 – CORPO A
Via Manzoni 19 – 21021 Angera

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

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di porzione di edificio bifamiliare a destinazione residenziale, edificato nell'anno 1972, con accesso diretto dalla Via Manzoni (comunale) attraverso l'area in comune (giardino) col sub. 4.

Identificativo corpo: A

Abitazione (Categoria Catastale A7)

Unità immobiliare "abitazione in villino" disposta su 2 piani (S1-T) collegati fra loro da scala interna

Composto da: **al Piano S1**, locali accessori e di servizio: n. 3 locali di sgombero/ripostiglio, disimpegno, bagno e lavanderia e, con accesso esterno dal retro abitazione, locale per centrale termica;

Piano T (rialzato) composto da locali abitativi: soggiorno, cucina abitabile, camera, antibagno e bagno, portico coperto e balcone

Quota e tipologia del diritto:

TITOLARI dei DIRITTI di PROPRIETA'

- 1) Nuda Proprietà x 1/1

(All. A: documentazione catastale NCT e NCEU in atti, estratta dallo scrivente in data 22-06-2021 e 18-10-2021; visure catastali, scheda planimetrica, estratto mappa ed elaborato planimetrico per suddivisione subalterni)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona semicentrale della città di Angera (5407 ab.) l'abitazione è ubicata a circa 0,7 Km dal centro storico e cittadino; quartiere esclusivamente residenziale in vicinanza alla sponda del Lago Maggiore, raggiungibile e piedi in solo 10 minuti. L'abitazione però non gode della "vista lago". Appena sufficiente l'accessibilità all'immobile, le vie risultano strette e, a tratti, sterrate; ottimi invece i collegamenti viari (stradali) da e per il capoluogo di Provincia (circa 35 Km) presenza a 1 Km. circa della Navigazione Lago Maggiore (possibile raggiungere la città di Arona in battello in soli 10 min). I principali servizi civici e commerciali del Comune, sono facilmente raggiungibili a piedi in 15 min..

Area urbanistica:

La zona è completa di tutti i servizi cosiddetti di "urbanizzazione primaria" (fognatura, acquedotto, gas, ecc); nella zona in esame a circa 1 Km, sono presenti le scuole materne, primarie e secondarie. Gli istituti superiori, sono presenti nel Comune di Sesto Calende, confinante, che dista 8 km.

Principali collegamenti pubblici:

Presente il collegamento con il sistema di trasporto pubblico, attraverso le linee di superficie (autobus) con ottima offerta sia per orari che per destinazioni da e per il capoluogo di Provincia; attivo anche il servizio pubblico della Navigazione Lago Maggiore (A/R Arona) con orari ridotti.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi per la collettività, servizi alla persona, attività commerciali della grande distribuzione, negozi di vicinato, ristoranti, banche ecc. buone anche le proposte di attività sul lago, con presenza di lidi attrezzati.

Più che sufficiente la presenza di alberghi, B&B e ostelli a completamento dell'offerta turistica della città che può offrire ai visitatori, il gioiello storico della Rocca di Angera di proprietà della famiglia Borromeo

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 15 Luglio 2021 ad ore 10.15, a seguito di contatti telefonici con il custode IVG Sig. Quilici.

Alla data del sopralluogo, alla presenza dell'esecutato e del funzionario IVG, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, effettuando verifiche metriche dei locali, a vista e fotografico, come previsto dalla procedura.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare (mapp. 5746 sub. 5) è risultata

occupata dal Sig. _____ titolare della nuda proprietà.
(All. B verbale di sopralluogo).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa nel PCT, 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 delle Entrate di Varese Sez. Territorio, alla data del 18-10-2021 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:*

NESSUNO

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

NESSUNO

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- ✓ Ipoteca Giudiziale: iscrizione del 05-12-2011 ai nn. 4465/21690 Pubblico ufficiale: Tribunale rep. 1071 del 15-11-2011 – ipoteca giudiziale derivante da: DECRETO INGIUNTIVO
- ✓ Ipoteca Giudiziale: iscrizione del 23-07-2012 ai nn. 1862/12554 Pubblico ufficiale: Giudice del Tribunale rep. 325 del 06-07-2012 – ipoteca giudiziale derivante da: DECRETO INGIUNTIVO
- ✓ Ipoteca Giudiziale: iscrizione del 27-07-2012 ai nn. 1938/12970 Pubblico ufficiale: Tribunale di Bergamo rep. 4204 del 28-10-2011 – ipoteca giudiziale derivante da: DECRETO INGIUNTIVO
- ✓ Ipoteca Giudiziale: iscrizione del 02-04-2013 ai nn. 690/4664 Pubblico ufficiale: Giudice del Tribunale rep. 3252 del 26-02-2013 – ipoteca giudiziale derivante da: DECRETO INGIUNTIVO
- ✓ Ipoteca Giudiziale: iscrizione del 10-07-2013 ai nn. 1586/10277 Pubblico ufficiale: Tribunale di Busto Arsizio rep. 993 del 07-08-2012 – ipoteca giudiziale derivante da: DECRETO INGIUNTIVO
- ✓ Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario iscrizione in data 14-02-2002 ai nn. 542/2639 Pubblico Ufficiale Somma Enrico rep. 176566 del 30-01-2002

- ✓ Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario iscrizione in data 28-12-2007 ai nn. 7435/31630 Pubblico Ufficiale Somma Enrico rep. 202936/20083 del 05-12-2007

4.2.2 Pignoramenti:

◆ Pignoramento

Pubblico Ufficiale: **Ufficiale giudiziario Tribunale di Varese**

Descrizione: **726 verbale di pignoramento immobili**

Specie: **atto esecutivo o cautelare**

Registro generale n° **20616**

Registro particolare n° **14038**

Presentazione n. 4 del **22-12-2020**

Numero di repertorio: **793**

A favore: **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

Contro:

Immobili: **A7 abitazioni in villini AN/8 – mapp. 5746 – sub. 5 – p. S1/T – vani 8,5 Comune di Angera Via Manzoni 19**

ulteriori informazioni:

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. società per la gestione di attività s.g.a. s.p.a. quale procuratrice di Flaminia spv s.r.l. agisce quale cessionaria del credito del patrimonio destinato dei crediti di Veneto Banca s.p.a. in liquidazione coatta amministrativa, per un credito di Euro 188.494,89 per sorte capitali e interessi aggiornati al 15-06-2015 oltre ulteriori interessi, corrispettivi di mora e spese occorrente – trattasi di abitazione in villino di 8,5 vani.

Altre trascrizioni:

NESSUNA

Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

NON NECESSARIO

Misure Penali

NESSUNA

(ALL. C: elenco delle Ipoteche giudiziali e volontarie e Ispezione ipotecaria del 18-10-2021 verbale di pignoramento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute/insolute: alla data della presente, NESSUNA

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: POSSIBILE ma solo con aiuto di accompagnatore/assistente.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNA

Attestazione Prestazione Energetica: NON PRESENTE ma NECESSARIA in caso di vendita/affitto.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri: andranno verificati pagamenti servizi luce, gas, acquedotto, TARI e IMU.

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 delle Entrate Sez. Territorio di Varese, per nominativi ed u.i. con estrazione di copia, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta agli esecutati a seguito di Donazione del 23-05-2001 Notaio Somma Enrico di Angera rep. 172788 racc. 10378 ove, i Sigg.ri
donavano la Nuda Proprietà x 1/1 a
riservandosi essi stessi, l'usufrutto generale vitalizio con reciproco diritto di accrescimento, in caso di premorienza.

Gli immobili donati alla data di stipula (23-05-2001) erano identificati catastalmente come segue:

An/8 – mapp. 5746 sub. 1 – Via Manzoni 19 p. T/1/S1 – cat. A7 – cl. 4 – vani 12,5 – Rendita £. 3.250.000;

An/8 – mapp. 5746 sub. 2 – Via Manzoni p. T – cat. C6 – cl. 7 – mq. 16 – Rendita £. 92.800;

An/8 – mapp. 5746 sub. 3 – Via Manzoni p. T – cat. C6 – cl. 7 – mq. 58 – Rendita £. 336.400.

A seguito della variazione catastale prot. 358882 del 01-10-2001, il nuovo identificativo attribuito è l'immobile oggetto della presente esecuzione:

An/8 – mapp. 5746 sub. 5 – cl. vani 4 – p. S1/T – vani 8,5 Via Manzoni 19 superf. catast. mq 231 Rendita € 1.141,37.

Attuali proprietari:

(All. D: copia inviata dal Notaio Somma, dell'atto notarile di Donazione)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- o Antecedentemente all'impianto meccanografico del 01-01-1989 la proprietà esclusiva x 1/1 era della **Sig.ra**

(ALL E: visura storica per immobile del 22-06-2021)

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanza di accesso atti presso l'UTC Edilizia Privata del Comune di Angera, in data 30 Giugno 2021, per la visione dei titoli edilizi originari ed eventuali successive varianti e/o condoni edilizi relativi

all'unità immobiliare in oggetto. L'accesso all'UTC per la visione, è stato espletato in data 05 Agosto 2021; la documentazione è stata acquisita mediante scatti fotografici autorizzati dal Responsabile dell'UTC.

Come verificato e acquisito, si riportano i seguenti Titoli Edilizi:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato con **Nulla Osta** per "costruire una casa d'abitazione" in Via Manzoni **del 28-12-1971 Pratica n. 149/71** (richiedente avente titolo: Bertelli Isabella) la consistenza volumetrica dichiarata è di mc. 1190,66 – edificio bifamiliare.

In data 12-12-1974 prot. n. 149/71 è stata rilasciata, dal Sindaco di Angera, regolare Abitabilità per l'intero immobile residenziale, comprendente una più ampia consistenza urbanistica (mc. 1190,66) e catastale (vani 12,5) successivamente frazionata nelle unità immobiliari attuali (subb. 4-5).

Successivamente alle date sopra richiamate, il bene staggito **NON** è stato fatto oggetto di modifiche o lavori, necessitanti titoli autorizzativi o comunicazioni.

(All. F titolo edilizio ed elaborati grafici allegati al N.O. 149/71 – Abitabilità).

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo e munito degli elaborati grafici ufficiali, il sottoscritto anche a seguito delle analisi condotte e comparate fra, lo stato dei luoghi e quanto autorizzato e a seguito dei rilievi metrici, riferisce all'Ill.mo Giudice che, l'immobile in oggetto **NON E' CONFORME** agli elaborati grafici originari e autorizzati.

La principale difformità si riferisce al **Piano Seminterrato (S1) previsto in posizione diversa, da quanto effettivamente realizzato** coi locali posti al p. T e destinati a n° 3 camere e 2 bagni quale "zona notte" dell'originaria abitazione (villa) autorizzata.

E' stato invece realizzato il Piano Seminterrato (S1) al solo servizio dell'unità immobiliare attuale (sub. 5) avente destinazione residenziale autonoma ad ogni effetto ove, i locali del Piano S1 sono da considerarsi accessori all'abitazione che è invece ubicata al p. T e costituita da: soggiorno, camera, disimpegno, cucina abitabile, portico e balcone con collegamento al citato piano S1, mediante scala interna.

L'immobile oggetto della presente, nel vigente PGT del Comune di Angera, risulta azzonato entro il perimetro del **TUC (Tessuto Urbano Consolidato) – ove sono ammessi interventi edilizi sugli edifici esistenti, per manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo.**

Descrizione edificio e stato dei luoghi

Zona semicentrale della città, l'edificio è ubicato in un contesto esclusivamente residenziale costituito da edifici (villini e ville) risalenti agli anni 70-80; è annessa un'ampia area a giardino, ben mantenuta ed anche l'esposizione è corretta ed anche le piantumazioni presenti, ombreggiano e rendono più gradevole il contesto.

L'edificio ha accesso come detto, dall'area di giardino in giacitura piana, il

piano terra (T) si trova effettivamente ad una quota di + cm. 160 e dunque, rialzato. L'ingresso avviene dal balcone direttamente nell'ampio locale soggiorno, ove sono ubicati gli altri locali abitativi già descritti, oltre ad un portico al quale si accede direttamente dalla cucina abitabile – altezza interna rilevata dei locali: cm. 296 – la S.L.P. di reale di Piano Terra (T) per i locali abitativi, è di mq. 101,40 e mq. 19,94 (S.N.R.) di balconi e portici.

Collegamento al piano seminterrato (S1) con comoda scala interna (largh. cm. 156) che raggiunge i cosiddetti locali accessori, costituiti da: bagno, disimpegno, n° 3 locali di sgombero/ripostiglio e lavanderia; i locali, seppur a destinazione non residenziale, risultano avere un'ottima aeroilluminazione – altezza interna rilevata: cm. 279; sempre al piano S1 ma con ingresso a nord dell'abitazione, con accesso indipendente esterno, è ubicato il locale C.T. centrale termica di ca. mq. 5 ed altezza cm. 286; la S.L.P. reale di piano seminterrato (S1) è di complessivi mq. 120,34.

(All. G documentazione fotografica stato dei luoghi 15-07-2021).

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente, l'unità immobiliare, dallo specifico esame a vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione generale, per l'anno di costruzione (1971) con materiali e finiture adottate, di buona qualità.

Anche esternamente, le facciate, i rivestimenti in mattoncini testa di moro ed i serramenti, appaiono in buono stato di conservazione e scevri da problematiche di distacchi e/o particolari lesioni.

Non sono presenti particolari dotazioni impiantistiche.

Le strutture dell'edificio, in cls e laterizio, appaiono anch'esse in buono stato di conservazione e, nonostante la vetustà, non sono state rilevate criticità strutturali.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità immobiliare, è stata calcolata dalle misure rilevate dal CTU con l'applicazione dei relativi coefficienti

Destinazione reale	Parametro S.L.P.	Superficie reale	Coeff. corrett.	Superficie Lorda Commerciale
Abitazione piano Terra + cm. 170	S.U.	Mq. 101,40	100%	Mq. 101,40
Balconi/portici	S.N.R.	Mq. 19,94	50 %	Mq. 9,97
Locali accessori piano S1	S.N.R.	Mq. 120,34	60 %	Mq. 72,20
TOTALE		Mq 193,54		Mq. 183,57 Arrotond. Mq. 184,00

IMPIANTI e FINITURE

pavimenti: in ceramica e in parquet per il soggiorno;

rivestimenti: nei bagni e locale cucina, in ceramica;

pareti: tinteggiatura su intonaco al civile;

pavimentazione balconi e portici: in piastrelle di grès;

dotazione servizi: bagni completi di apparecchi sanitari in porcellana bianca;

porte interne: in legno a battente;

facciate: rivestite in mattoncini colore testa di moro/terra bruciata;

serramenti: in legno con vetrocamera semplice e oscuramenti "Mischler";

impianto elettrico: tradizionale, funzionante e conformità da accertare;

impianto di riscaldamento: a gas-metano con caldaia Codice Impianto CURIT n. UBI76T16570266703, installata in locale dedicato e caloriferi a piastra in alluminio.

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 adottato, della vetustà, dell'accessibilità, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne e dello stato manutentivo generale e specifico, 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 e da sempre, il più affidabile per l'individuazione del più probabile valore di mercato del bene in esame, stimato come fosse oggetto di trattazione per una vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare della zona, per proprietà aventi caratteristiche similari.

Si è tenuto infine conto dei fattori di modesta stabilità economica generale del paese, anche se è percepibile una buona ripresa del mercato post pandemia che riferisce comunque un ribasso generalizzato delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

Per rendere più realistica e rapida la vendita, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo, si è tenuto conto di quanto sopra riferito.

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. Fonti di informazione e rilevazione dati:

- CC.II.AA. rilevazione prezzi degli immobili in Prov. di Varese (anno 2020);
- AGENZIA delle ENTRATE II° semestre Anno 2020;
- UFFICIO STUDI IMMOBILIARE.IT andamento dei prezzi medi Sett. 2021;

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, il sottoscritto CTU Balzarini Geom. Andrea Carlo, ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione (nuda proprietà + usufrutto) valutata per la sua attuale e intera consistenza, nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto altresì 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

Stima sintetica comparativa A CORPO

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione in villino	Mq. 183,57	€/mq 1.350	€ 247.819,50
TOTALE	Mq. 183,57	€/mq 1.350	€ 247.819,50

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione del Tribunale, 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 esperto.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali

€ 12.390,97

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:

€ -----

Spese tecniche per sanzioni e istanze di regolarizzazione urbanistiche e catastali, a carico dell'acquirente – indicative:

€ 4.500,00

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

€ -----

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 230.928,53

arrotondato a

€ 230.900,00

L'immobile alla data della presente, risulta occupato
dall'esecutato dunque il prezzo di
vendita può subire una detrazione ulteriore del 20 %.

**Prezzo di vendita abitazione nello
stato "libero":**

€ 230.900

**Prezzo di vendita abitazione nello
stato "occupato"**

€ 184.720

Valore Nuda Proprietà immobile "libero": € 173.175,00

Valore Usufrutto, immobile "libero": € 57.725,00

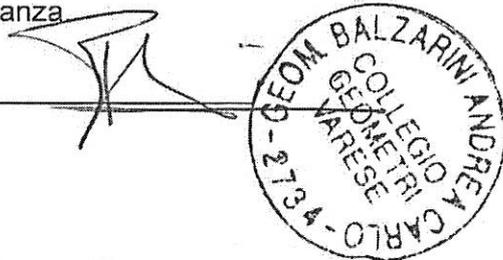
Valore Nuda Proprietà, immobile "occupato": € 138.540,00

Valore Usufrutto immobile "occupato": € 46.180,00

Quanto sopra relazionato, il sottoscritto esperto, ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver
bene e fedelmente operato, al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con la massima Osservanza

L'esperto CTU: _____
(firmato digitalmente)



Angera, 19-10-2021

Si allegano i seguenti documenti:

Allegati **A-B-C-D-E-F-G-H** (evidenziati nella perizia).

per ricevuta brevimano:

l'esecutato _____