

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

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:

- proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni c
5 J, Nuda
- nato ad c.f.
Nudo proprietario per ½ in regime di comunione dei beni cor ca;
- Usufruttuaria per 1/1. c.f. J,

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

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 INTERNI RISTRUTTURAZIONE (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 aree 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 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:

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: *_____* (debitore ipotecario - non eseguito) x 1/2 di nuda proprietà. *_____* (debitrice ipotecaria - non eseguita) per

_____ (debitrice eseguita) per 1/1 di usufrutto. *_____* (debitore non datore di ipoteca -

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: *_____* (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: *_____* (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: *_____* (debitore Esecutato) per 1/1 di usufrutto - altro soggetto per altri immobili.

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], c.f.: [redacted] 5 J. Nuda proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted], c.f.: [redacted] E, Nudo proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted], c.f.: [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] nata a Ges [redacted] (MI) [redacted] 5 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], 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] nata a [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;

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 monocale), 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.

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 finestrone 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

<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:

- o Rilevazione prezzi degli Immobili in provincia di Varese 2020 - Camera di Commercio;
- o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia 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:

- € -----