
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.a.**

contro:

N° Gen. Rep. **149 / 2021 - 133 / 2022**

Giudice Delle Esecuzioni: **DOTT. PURICELLI GIACOMO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Immobili in Cantello (VA) via Torre dei Premoli, 21

NCEU Fg. 12 part. 7561 sub 1-2-3-4

Esperto alla stima: Ing. Andrea Carpanelli
Email: a.carpanelli@gmail.com
Pec: andrea.carpanelli@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Torre dei Premoli n.21 – Cantello (VA) - 21050

Lotto: 001

Categoria: Abitazioni in villini [A/7] e Autorimesse [C/6]

2. Possesso

Bene: Via Torre dei Premoli n.21 – Cantello (VA) - 21050

Lotto: 001

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dagli esecutati con due dei propri figli

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Torre dei Premoli n.21 – Cantello (VA) - 21050

Lotto: 001

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Torre dei Premoli n.21 – Cantello (VA) - 21050

Lotto: 001

Creditore Procedente: AMCO S.p.a

Creditori Iscritti: Si

5. Comproprietari non esecutati

Bene: Via Torre dei Premoli n.21 – Cantello (VA) - 21050

Lotto: 001

Comproprietari non esecutati: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Torre dei Premoli n.21 – Cantello (VA) - 21050

Lotto: 001

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Torre dei Premoli n.21 – Cantello (VA) - 21050

Lotto: 001

Continuità delle trascrizioni: si



Beni in Cantello (VA) - 21050

Lotto 001

Via Torre dei Premoli n.21

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

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di una villetta con relative aree di pertinenza a giardino così composta. Un'unità abitativa (sub. 2) a destinazione residenziale disposta ai piani S1/T/ST, due autorimesse (sub. 3 e sub. 4) poste al piano S1 (seminterrato) comunicanti con l'unità residenziale, giardino di pertinenza della villetta catastalmente censito al sub. 1 (bene comune non censibile). L'immobile è collocato in una zona a prevalente destinazione residenziale ai margini del nucleo del comune di Cantello.

Abitazione in villino [A/7] sita in Via Torre dei Premoli n.21 – Cantello (VA) – 21050 con annesse n.2 autorimesse [C/6] e giardino di pertinenza

Unità immobiliare posta al piano Seminterrato, Rialzato e Sottotetto.

Composta da atrio di ingresso, cucina, soggiorno, due bagni e tre camere al piano rialzato; una camera ed un bagno al piano sottotetto raggiungibile attraverso una scala interna; al piano seminterrato, collegato attraverso una scala interna, è presente un ampio disimpegno, comunicante con le autorimesse di cui ai subb. 3 e 4, un wc ed il locale caldaia/lavanderia.

L'accesso principale all'immobile avviene da un porticato raggiungibile, a partire dal cancello pedonale e carraio posto su via Torre dei Premoli, attraverso un percorso esterno pavimentato.

Dal disimpegno al piano seminterrato, attraverso una porta, è possibile accedere al giardino che circonda sui quattro lati l'immobile.

In corrispondenza dell'ingresso principale al piano terra è presente un portico, sempre a piano terra sono inoltre presenti due balconi, uno ad "L" sul lato S-O accessibile da soggiorno, bagno principale e da una delle tre camere attraverso delle porte-finestra, il secondo balcone si trova sul lato sud ed è accessibile da una camera attraverso una porta-finestra.

Quota e tipologia del diritto:

- titolare della proprietà per ½ in regime di separazione dei beni
- titolare della proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

Pignoramento:

- Quota di ½ I
- Quota di ½ I

**Immobili identificati in Catasto Fabbricati come segue:
intestazione:**



proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

Descrizione:

Comune di Cantello

Abitazione in villino: Fg. 12 Mapp. 7561 sub 2 Categoria A/7 - classe 5, consistenza vani 8 – sup. catastale totale 205 mq, totale escluse aree scoperte 199 mq – rendita € 702,38 – Via Torre dei Premoli 21, piano: S1-T-1.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 30/07/2013 protocollo n. VA0129091 in atti dal 30/07/2013
G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 38225.1/2013)
- COSTITUZIONE del 15/10/1996 in atti dal 15/10/1996 (n. C00068.1/1996)

Autorimessa: Fg. 12 Mapp. 7561 sub 3 Categoria C/6 - classe 5, consistenza 35 mq, - rendita € 65,07 – Via Torre dei Premoli 21, piano: S1.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 09/11/2015 Superficie di Impianto pubblicata
- COSTITUZIONE del 15/10/1996 in atti dal 15/10/1996 (n. C00068.1/1996)

Autorimessa: Fg. 12 Mapp. 7561 sub 4 Categoria C/6 - classe 5, consistenza 34 mq, - rendita € 63,21 – Via Torre dei Premoli 21, piano: S1.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 09/11/2015 Superficie di Impianto pubblicata
- COSTITUZIONE del 15/10/1996 in atti dal 15/10/1996 (n. C00068.1/1996)

Aree esterne: Fg. 12 Mapp. 7561 sub 1 Bene comune non censibile – Via Torre dei Premoli 21, piano: S1.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 27/03/ Pratica n. VA0055278 in atti dal 27/03/2015 G.A.F.
CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 27898.1/2015)
- COSTITUZIONE del 15/10/1996 in atti dal 15/10/1996 (n. C00068.2/1996)

Coerenze dell'abitazione (sub.2) da nord come da scheda:

P1: tetto dello stesso immobile sul lato N; giardino (sub. 1) sul lato E; tetto dello stesso immobile sul lato S; tetto dello stesso immobile e giardino (sub. 1) sul lato O. PT: giardino (sub. 1) sui quattro lati. PS1: giardino (sub. 1) sul lato N; giardino (sub. 1) sul lato E; autorimessa di cui al sub. 3 sul lato S; autorimessa di cui al sub. 4 e giardino (sub. 1) sul lato O. Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze del lotto da nord come da scheda:

Il giardino di pertinenza che circonda l'immobile su tutti i lati confina sul lato N con la pubblica strada via Torre Dei Premoli, sul lato E con un lotto inedito, sui lati S e O con altri lotti edificati.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (14/12/2021) gli immobili in oggetto sono risultati corrispondenti alle ultime schede catastali in atti al NCEU del 15/10/1996 (data presentazione).

All. A: Schede catastali, visure storiche, elaborato planimetrico, estratto mappa



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona a prevalente destinazione residenziale del territorio di Cantello, posta nelle immediate vicinanze del nucleo di Cantello, sul limite settentrionale del territorio urbanizzato del comune, sviluppatasi prevalentemente nel tardo novecento. Il contesto, primariamente residenziale e di buona appetibilità, è caratterizzato prevalentemente da villette unifamiliari.

Area urbanistica:

A traffico locale con buona possibilità di parcheggio. La zona è provvista dei principali servizi di urbanizzazione.

Principali collegamenti pubblici:

Il comune di Cantello risulta collegato in maniera eccellente con il sistema di trasporto pubblico, attraverso linee ferroviarie e di autobus che consentono il collegamento con il vicino capoluogo provinciale di Varese, nonché con il vicino territorio svizzero.

Servizi offerti dalla zona:

In generale può definirsi buona la presenza di servizi e di attività commerciali o locali nel territorio di Cantello. Tali attività si concentrano prevalentemente nel centro cittadino e lungo le direttrici che conducono verso il confine con il territorio svizzero ed in particolare nei pressi della dogana turistica e commerciale. L'economia della zona si basa infatti prevalentemente sulle attività commerciali, artigianali e terziarie favorite dall'assiduo interscambio con l'economia svizzera. Sono presenti, a breve distanza, le scuole comunali (infanzia, primarie e secondaria), l'ufficio postale, la farmacia, vari supermercati, bar, ristoranti, banche e varie attività commerciali.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 14 dicembre 2021 dalle ore 11,00 alle ore 12,00 circa alla presenza dell'esecutato _____ e del Custode Giudiziario nella persona dell'incaricato dell'IVG di Varese, sig. Marocco Thomas.

Alla data del sopralluogo lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Al momento del sopralluogo gli immobili sono risultati occupati dagli esecutati insieme a due loro figlie _____) entrambe maggiorenni, come dallo stesso esecutato dichiarato allo scrivente e così come risulta dal Certificato di Stato di famiglia rilasciato dal Comune di Cantello su richiesta dello scrivente.

All. B: Risultanze accesso atti Servizi demografici del Comune di Cantello e di Cabiato (CO)



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Varese - Ufficio Provinciale Territorio alla data del 27/01/2022 e del 24/09/2023 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:

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
TRASCRIZIONE del 10/05/2010 - Registro Particolare 5175 Registro Generale 8509

Pubblico ufficiale PIATTI GUGLIELMO Repertorio 26618/9904 del 20/04/2010

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 2398 del 26/11/2013 (INEFFICACIA TOTALE)

2 - Annotazione n. 1693 del 03/08/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

3 - Annotazione n. 1840 del 27/08/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

4 - Annotazione n. 2066 del 01/10/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

5 - Annotazione n. 3204 del 29/12/2016 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

6 - Annotazione n. 1765 del 26/05/2017 (INEFFICACIA PARZIALE)

7 - Annotazione n. 2243 del 05/07/2017 (INEFFICACIA PARZIALE)

8 - Annotazione n. 3131 del 19/11/2018 (INEFFICACIA PARZIALE)

9 - Annotazione n. 383 del 13/02/2020 (INEFFICACIA PARZIALE)

10 - Annotazione n. 819 del 22/04/2020 (INEFFICACIA PARZIALE)

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
TRASCRIZIONE del 26/01/2011 - Registro Particolare 626 Registro Generale 1227

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 19990 del 17/12/2010

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
TRASCRIZIONE del 30/03/2015 - Registro Particolare 2714 Registro Generale 3965

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 1533 del 09/02/2015

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
TRASCRIZIONE del 28/05/2015 - Registro Particolare 4812 Registro Generale 6974

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 5177 del 15/05/2015

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
TRASCRIZIONE del 23/06/2015 - Registro Particolare 5990 Registro Generale 8573

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2686 del 18/05/2015

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
TRASCRIZIONE del 11/08/2015 - Registro Particolare 8355 Registro Generale 12013

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 513/2015 del 04/08/2015



DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
TRASCRIZIONE del 07/09/2015 - Registro Particolare 8757 Registro
Generale 12550
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 1578/2015 del
04/08/2015

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE
ANNOTAZIONE del 26/05/2017 - Registro Particolare 1765 Registro
Generale 9465
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 681 del 08/07/2016

- 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 GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
ISCRIZIONE del 12/02/2013 - Registro Particolare 298 Registro
Generale 2109
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2375 del 05/12/2012
Totale ipoteca: € 10.000,00
Richiedente: GEOM. RIBERA GIUSEPPE per conto di
e:

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
ISCRIZIONE del 13/01/2014 - Registro Particolare 34 Registro Generale
296
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 9585/2013 del
07/01/2014
Totale ipoteca € 753.068,52
Richiedente: BANCA POPOLARE DI VICENZA

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
ISCRIZIONE del 30/01/2014 - Registro Particolare 154 Registro
Generale 1160
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SONDRIO Repertorio 8662 del
27/12/2013
Totale ipoteca € 145.000,00
Richiedente: CREDITO VALTELLINESE S.C.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
ISCRIZIONE del 03/02/2014 - Registro Particolare 174 Registro
Generale 1280
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 121 del
17/01/2014
Totale ipoteca € 406.917,25
**Richiedente: BANCO POPOLARE SOC.COOP. PER CONTO DEL CREDI-
TO BERGAMASCO SPA**

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
ISCRIZIONE del 07/07/2014 - Registro Particolare 1329 Registro
Generale 9175



Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 508 del 26/04/2014

Totale ipoteca € 50.000,00

Richiedente: VENETO BANCA SCPA

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 22/06/2021 rep. 1195 trascritto a Varese il 22/07/2021 Registro Generale n. 15648 Registro Particolare n. 11166 promosso da SISTEMIA spa con sede in Roma, procuratrice speciale di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (GI A' S.G.A. S.P.A.) con sede in Napoli c.f. 05828330638 contro gli esecutati I gravante sulla proprietà per quota di ½ dell'immobile di cui alla part 7561 sub. 2 e gravante sulla proprietà per quota di ½ dell'immobile di cui alla part 7561 sub. 2 correttamente identificato.

Annotazioni:

IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 242.143,02 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO.LA AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (GI A' S.G.A. S.P.A.) CON SEDE IN NAPOLI ALLA VIA SANTA BRIGIDA N. 39, E P ER ESSA SISTEMIA S.P.A. CON SEDE IN ROMA AL PIAZZALE STURZO N. 15, RAP PRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. ROSA ANNA CERVELLIONE (C.F. CRVRNN58E53I 291Q) DEL FORO DI MILANO E CON DOMICILIO ELETTO PRESSO LO STUDIO DELL' AVV. ELISABETTA BRESSAN SITO IN VARESE ALLA PIAZZA XXIV MAGGIO N. 14.

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 18/07/2022 rep. 2391 trascritto a Varese il 10/10/2022 Registro Generale n. 21324 Registro Particolare n. 15062 promosso da AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY spa con sede in Napoli, c.f. 05828330638 contro gli esecutati I gravante sulla proprietà per quota di ½ degli immobili di cui alla part 7561 subb. 1-3-4 e I gravante sulla proprietà per quota di ½ degli immobili di cui alla part 7561 subb. 1-3-4 correttamente identificati.

Annotazioni:

SI PRECISA QUANTO SEGUE:- GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZION E B - IMMOBILI DELLA PRESENTE NOTA, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PER TINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI COME PER LEGGE.- IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 403.546,77 OLTRE INTERESSI E SP ESE FINO AL SODDISFO.- LA AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (GIA ' S.G.A. S.P.A.), CON SEDE IN NAPOLI ALLA VIA SANTA BRIGIDA N. 39, E P ER ESSA, SISTEMIA S.P.A., CON SEDE IN ROMA AL PIAZZALE STURZO N. 15, R APPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. ROSA ANNA CERVELLIONE DEL FORO DI MILANO (C.F. CRV RNN 58E53 I291Q - PEC: ROSAANNA.CERVELLIONE@MILANO.PECAVV OCATI.IT), CON DOMICILIO ELETTO PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. ELISABETTA BRESSAN IN VARESE, P.ZZA XXIV MAGGIO N. 14..

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.



Misure Penali
Nessuna dai RR.II

All. C: Risultanze ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

L'immobile non è inserito in un condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non garantita.

Attestazione Prestazione Energetica:

Mediante ricerca su CENED il sottoscritto perito ha accertato che non è presente l'Attestato di Prestazione energetica dell'immobile.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

La piena proprietà degli immobili in oggetto è in capo agli esecutati , per il diritto di proprietà per quota di 1/2 e per il diritto di proprietà per quota di 1/2, in atto in regime di separazione dei beni, dal 15/10/1996, quando gli immobili sono stati costituiti, così come risulta dalle Visure storiche effettuate dallo scrivente.

La piena proprietà della particella di terreno su cui gli immobili insistono (fg. 9 part. 7561) è pervenuta agli esecutati per il diritto di proprietà per quota di 1/2 e per il diritto di proprietà per quota di 1/2, in atto in regime di separazione dei beni, dal 18/05/1994 per Atto di Compravendita a rogito Notaio De Mojana di Varese (VA) Repertorio n. 64399 trascritto a Varese in data 15/06/1994 al n. Reg. Gen. 7973 e n. Reg. Particolare 5860 con cui i signori acquistarono le particelle di cui al fg. 9 part. 7561e 7565 del comune catastale di Cantello (VA) dalla società F. E C. Immobiliare srl con sede in Viggù (VA), che unite hanno formato l'ente urbano su cui è stato costituito l'immobile

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Nessuno

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze di accesso agli atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Cantello in data 14 dicembre 2021 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per gli immobili oggetto



di perizia.

Si riporta qui di seguito quanto riscontrato presso gli uffici comunali:

- o La realizzazione del fabbricato di cui l'unità in oggetto fa parte venne autorizzata dal Comune di Cantello con Concessione Edilizia n. 661/94 rilasciata in data 23/04/1994 a F. E C. Immobiliare srl.
- o Con concessione edilizia in variante alla C.E. n. 661/94, rilasciata dal Comune di Cantello (VA) in data 03/04/1995 a e , venne autorizzata variante in corso d'opera riferita al fabbricato di cui l'unità in oggetto fa parte.
- o Ad integrazione della variante rilasciata in data 03/04/1995, con deposito avvenuto in data 13/04/1995, venne meglio rappresentato l'accesso carraiato con arretramento dello stesso dal filo strada
- o A seguito di ricerche presso l'archivio comunale il Tecnico comunale con nota trasmessa a mezzo email in data 20/01/2022 ha comunicato che non è stato possibile reperire l'agibilità del fabbricato.

All. D: Risultanze accesso atti edilizi presso il Comune di Cantello

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (14/12/2021) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra, ed in particolare all'ultimo autorizzato (pratica edilizia depositata - variante del 03/04/1995) a meno delle seguenti difformità:

- presenza di una scala interna che collega il piano terra con il sottotetto, non rappresentata negli elaborati grafici dell'ultima pratica edilizia depositata (variante del 03/04/1995) seppur poi indicata nella tavola dell'accesso carraiato successivamente depositata con integrazione del 13/04/1995;
- presenza di una partizione interna del locale sottotetto con conseguente formazione di un locale servizio igienico;
- presenza di tre finestre sulla facciata est in corrispondenza del sottotetto costituenti due finestre a servizio del locale sottotetto e del relativo bagno.

Alla data del sopralluogo (14/12/2021) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alle ultime schede catastali in atti al NCEU presentate in data 15/10/1996.

Al fine di risolvere le difformità rilevate, sarà necessario procedere con le seguenti azioni:

- Presentazione di SCIA in sanatoria, costo indicativo euro 2.500,00 circa (stima spese professionali) + euro 1.000,00 (oblazione minima prevista)

Per un costo complessivo stimato in euro 3.500,00 comprensivo di iva e spese.

Gli immobili in oggetto, secondo il vigente PGT del Comune di Cantello, risultano azzonati in ambito "Piani attuativi in corso di esecuzione". Per tali ambiti valgono le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di piano attuativo per tutto il periodo di validità di detto piano (PdR art. 2.3.10).

Descrizione



Il bene in oggetto è costituito da una villetta comprensiva di due autorimesse e del giardino esterno di pertinenza. La costruzione dell'immobile si è conclusa nel 1996.

Il bene è così costituito: una porzione residenziale (sub. 2) disposta ai piani S1/T/ST, due autorimesse (sub. 3 e sub. 4) al piano S1 (seminterrato) comunicanti con la porzione residenziale, un giardino di pertinenza catastalmente è censito al sub. 1 (bene comune non censibile) che circonda il fabbricato su tutti i lati. Il bene è collocato in una zona a prevalente destinazione residenziale ai margini del centro di Cantello.

La zona è provvista dei principali servizi di urbanizzazione.

Il contesto, primariamente residenziale e di buona appetibilità, è caratterizzato prevalentemente da villette circondate da giardini privati. Nelle immediate vicinanze la dotazione di servizi è scarsa ma a breve distanza, comunque nell'ambito del territorio del comune di Cantello, è possibile trovare una buona offerta di servizi, attività commerciali e locali. Buona la disponibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze.

L'unità residenziale si sviluppa su tre livelli, uno seminterrato e due fuori terra. L'accesso alla proprietà, sia pedonale che veicolare, avviene da un cancello pedonale ed un cancello carraio su via Torre dei Premoli. L'accesso principale all'unità abitativa avviene da un porticato posto sull'angolo N-E del fabbricato raggiungibile attraverso un percorso esterno pavimentato.

Percorrendo la viabilità interna al giardino (sub. 1), pavimentata in blocchetti porfido, è possibile accedere alle due autorimesse (sub. 3 e 4) poste al piano seminterrato e comunicanti con il grande disimpegno presente al piano seminterrato dell'abitazione.

L'abitazione non presenta segni di recenti ristrutturazioni, è di tipo signorile con materiali e finiture di buona qualità, il piano rialzato, ove si sviluppano i principali ambienti abitativi, dispone di affacci sul giardino su tutti e quattro i lati.

L'unità si compone come segue: atrio di ingresso, cucina, soggiorno, due bagni e tre camere al piano rialzato; una camera ed un bagno al piano sottotetto raggiungibile attraverso una scala interna; al piano seminterrato, collegato attraverso una scala interna, è presente un ampio disimpegno comunicante con le autorimesse (subb. 3 e 4), un wc ed il locale caldaia.

Si evidenzia che il locale del sottotetto, a cui si accede tramite scala interna, ove è stata ricavata una camera, non è utilizzabile quale locale di abitazione non avendo le altezze adeguate. L'altezza interna dei locali al piano terra è di m 2,70 circa in tutti i locali, tranne il soggiorno ove vi è il tetto a vista e l'altezza media ponderale è di m 3,50 circa. L'altezza dei locali al piano seminterrato è pari a m 2,65. L'altezza media ponderale della camera ricavata nel sottotetto è di circa m 2,00 e quindi inferiore a m 2,40.

Tutti i locali sono pavimentati in ceramica o legno. Le scale interne sono realizzate con rivestimento in pietra o legno.

I solai, per quanto è stato possibile ispezionare, risultano realizzati in laterocemento. I balconi hanno struttura in cemento armato, sono pavimentati in ceramica e dotati di parapetti in ferro.



La struttura portante dell'edificio è realizzata con muri di laterizio ed elementi in cemento armato.

Le murature interne sono intonacate e finte, i muri esterni sono intonacati e finte.

Il tetto ha struttura in legno e finitura con tegole di laterizio, la lattoneria è in rame.

Non si rilevano cedimenti strutturali in atto e la struttura dell'edificio si presenta generalmente in buono stato di conservazione.

I serramenti sono in legno e dotati di vetrocamera, le persiane sono in legno. L'immobile è collegato alle reti gas metano, acquedotto ed energia elettrica.

L'impianto elettrico, risalente all'anno di costruzione, è dotato di protezioni magnetotermiche e differenziali.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia murale a gas metano del tipo a condensazione installata nel 2017 e da pannelli radianti a pavimento. Nel soggiorno a piano rialzato è inoltre presente un camino a legna a focolare chiuso. La caldaia a gas è dedicata anche alla produzione dell'acqua calda sanitaria.

Il fabbricato sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 352,5 circa, comprensiva delle due autorimesse che hanno una superficie lorda complessiva di 76 mq. Le aree esterne esclusive di pertinenza (giardino) sviluppano una superficie complessiva di circa mq 808.

Caratteristiche descrittive:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono di conservazione e manutenzione, non sono evidenti segni di recenti ristrutturazioni, l'organismo costruttivo nel suo complesso non presenta particolari problematiche, le finiture sono generalmente in buono stato di conservazione.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. Elettrico, ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

Plafoni (componente edilizia):

Intonacati e finte

Pareti (interne):

Intonacate e finte

Rivestimento

Rivestimento in piastrelle di ceramica di altezza variabile

(componente edilizia): Ubicazione: bagni e cucina

condizione: buona

Pavim. Interna

materiale: piastrelle di ceramica / legno

Condizioni: buona

Infissi esterni:

tipologia: serramenti a battente in legno; con doppi vetri (condizioni: buone);

protezione: persiane in legno (condizioni: buone)



<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno condizioni: buone
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino in legno condizioni: buone
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sotto traccia condizioni: adeguati alla norma Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: cucina, bagni e lavanderia/locale tecnico
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Non presente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo con caldaia a gas a condensazione Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo con caldaia a condensazione a gas metano e pannelli radianti a pavimento in tutti gli ambienti (compresi sottotetto e piano seminterrato) condizioni: funzionante Certificazioni: rinvenuto il libretto d'impianto in loco
<i>Allarme (impianto):</i>	Presente
<i>TV:</i>	Presente impianto tv terrestre con antenna
<i>Citofono (impianto):</i>	Presente
<i>Finitura facciate (componente edilizia):</i>	Rivestimento in pietra (porzione seminterrata), intonacata e tinteggiata (porzione fuori terra) condizioni: buone
<i>Atrio e parti comuni (componente edilizia):</i>	non presenti
<i>Portone di ingresso:</i>	non presente
<i>Portineria</i>	non presente
<i>Ascensore (impianto):</i>	Non presente
<i>Stato di conservazione interna del bene:</i>	buono
<i>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</i>	buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo 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:



Abitazione

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione PT (rialzato)	Sup. lorda di pavimento	139,50	100%	139,50
Balconi (fino a 25 mq)	sup lorda di pavimento	22,0	30%	6,60
Vani accessori comunicanti PS1 - Disimpegno	sup lorda di pavimento	67,40	50%	33,70
Vani accessori comunicanti PS1 - Autorimessa	sup lorda di pavimento	76,00	50%	38,00
Vani accessori comunicanti PST	sup lorda di pavimento	47,60	50%	23,80
Aree esclusive - Giardino di pertinenza	sup lorda	808	10% sup principale + 2% sup eccedente	27,32
TOTALE				268,92
				Arrotondata 269,00

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

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili 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 microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili in provincia di Varese 2022, pubblicato dalla C.C.I.A. di Varese – Approvato dalla Commissione rilevazione prezzi degli immobili in data 13 ottobre 2022
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - 2° semestre 2022

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà del bene immobiliare descritto nella presente relazione, valutato per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentate 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 vendale attuale a corpo e non a misura:



8.3 Valutazione corpi: Lotto 001

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione in villini [A7] con autorimesse [C/6] ed aeree esterne di pertinenza	269,00	€ 1.400,00	€ 376.600,00
TOTALE			€ 376.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 376.600,00
Valore corpo	€ 376.600,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 376.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 376.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Lotto 001	Abitazione	269,00	€ 376.600,00	€ 376.600,00

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 <u>5%</u> 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:	- € 18.830,00
Riduzione del <u>0%</u> 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:	- € 3.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Pendenze Condominiali:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 354.270,00
Arrot. € 354.000,00

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, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto: € 283.200,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 354.000,00

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza
Luino, 24 settembre 2023

l'Esperto nominato
Ing. Andrea Carpanelli

Si allegano i seguenti documenti:

- Allegato A** Schede catastali, visure storiche, elaborato planimetrico, estratto mappa
- Allegato B** Risultanze accesso atti Servizi demografici del Comune di Cantello e di Cabiato (CO)
- Allegato C** Risultanze ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica
- Allegato D** Risultanze accesso atti edilizi presso il Comune di Cantello
- Allegato E** Documentazione fotografica raccolta durante il sopralluogo del 14/12/2021
- Allegato F** Foglio riassuntivo degli identificativi catastali dei beni periziati in formato .rtf
- Allegato G** Check list dei principali controlli

Invio perizia alle parti



