

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

DOVALUE spa / PRISMA SPV srl

(con l'avvocato Antonio Donvito)

contro:

Signor [REDACTED]

(privo di rappresentante legale costituitosi)

E

Signora [REDACTED]

(privo di rappresentante legale costituitosi)

N° Gen. Rep.

108 / 2024

Giudice Delle Esecuzioni:

DOTT. SSA FLAMINIA D'ANGELO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto UNICO

Appartamento con cantine in Angera, via Milano n.117
(catastralmente via Milano n.35)

Esperto alla stima: Dott.Ing.Camillo Bignotti

Email: c.bignotti@studiodbignotti.it

Pec: camillo.bignotti@ingpec.eu

Cell: 349 85 19 231

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: Via Milano n.35 – Angera (VA) – 21021

Lotto: UNICO

Corpo: A – Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo economico [A/3]

Dati Catastali: SU AN, foglio 11, particella 5541, sub 4, Vani 5

Corpo: A – Deposito

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C/2]

Dati Catastali: SU AN, foglio 11, particella 5541, sub 7, mq 19

2. Possesso

Bene: Via Milano n.35 – Angera (VA) - 21021

Lotto: UNICO

Corpo: A – Appartamento con deposito

Possesso: libero al sopralluogo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Milano n.35 – Angera (VA) - 21021

Lotto: UNICO

Corpo: A – Appartamento con deposito

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Milano n.35 – Angera (VA) - 21021

Lotto: UNICO

Corpo: A – Appartamento con deposito

Creditore Procedente: PRISMA SPV srl

5. Comproprietari non esecutati

Bene: Via Milano n.35 – Angera (VA) - 21021

Lotto: UNICO

Corpo: A – Appartamento con deposito

Comproprietari non esecutati: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Milano n.35 – Angera (VA) - 21021

Lotto: UNICO

Corpo: A – Appartamento con deposito

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Milano n.35 – Angera (VA) - 21021

Lotto: UNICO

Corpo: A – Appartamento con deposito

Continuità delle trascrizioni: si

8. Completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma cod. proc. Civile:

Completa

9. Documentazione fotografica:

è stata eseguita idonea documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

10. Richiesta Proroga:

Non richiesta

11. Richieste di sospensione delle operazioni di stima

Si è reso necessario sospendere le operazioni di stima per permettere l'accesso all'immobile non occupato e chiuso al momento del primo sopralluogo.

12. È stata consegnata in allegato alla presente copia di stima in conformità alla direttiva del garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 28/02/08)

**Bene in ANGERA (VA)
Lotto UNICO**

Via Milano n.117 (catastralmente via Milano n.35) – 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.

PREMESSA

Il sottoscritto ingegnere Camillo Bignotti nato a Varese il 23 aprile
1981, c.f. BGN CLL 81D23 L682O, iscritto all'Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Varese al n. B78 di posizione, ed a quello dei
Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese al n. 1686 di posizione, in
data 18 ottobre 2024, è stato nominato C.T.U. nella Esecuzione
Immobiliare in epigrafe, ricevendo il quesito, posto per voci, a cui ha
risposto punto per punto, per fasi progressive.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Camillo Bignotti

Sommario

| | |
|--|----|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: | 6 |
| 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:..... | 9 |
| 3. STATO DI POSSESSO: | 11 |
| 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:..... | 11 |
| 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: 11 | |
| 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: | 12 |
| 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: 12 | |
| 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:..... | 12 |
| 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: | 12 |
| 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura: | 12 |
| 4.2.1 Iscrizioni:..... | 12 |
| 4.2.2 Pignoramenti: | 12 |
| 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: | 13 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: | 14 |
| 6.1 Attuali e precedenti proprietari (nel ventennio):..... | 15 |
| 7. PRATICHE EDILIZIE: | 16 |
| 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale..... | 17 |
| 7.2 Situazione edilio-urbanistica vigente:..... | 17 |
| 8. Descrizione dell'IMMOBILE..... | 21 |
| 8.1 Descrizione dell'immobile A | 21 |
| 8.2 Caratteristiche descrittive corpo UNICO..... | 23 |
| 8.3 Caratteristiche interne sulla manutenzione finiture e impianti:... 25 | |
| 8.4 Calcolo della consistenza dell'immobile (Superficie Lorda)..... 25 | |
| 8.5 Determinazioni dei parametri e calcolo delle superfici commerciali Lorde..... | 27 |
| 9. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA | 28 |
| 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:..... | 28 |
| 10.1 Criterio di stima:..... | 28 |
| 10.2 Fonti di informazione: | 30 |
| 10.3 Valore di Stima:..... | 32 |
| 10.4 Adeguamenti e correzioni della stima:..... | 33 |
| 10.5 Prezzo a base d'asta del lotto: | 34 |



LOTTO UNICO

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA
VENDITA:**

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale in Angera (VA) via Milano n.117 (catastralmente via Milano n.35), posta in parte del territorio coincidente con il Tessuto delle dispersioni (nel P.G.T.), composta catastalmente da appartamento al Piano Primo e n.2 locali (deposito e sgombero) al Piano Seminterrato.

Identificativo corpo: A,

Abitazione di tipo economico [A/3] con deposito [C/2] sita in via
**Milano n. 117 (catastralmente via Milano n.35 – Angera (VA) -
21021**

Unità immobiliare posta al Piano Primo, con annessi sgombero e deposito al Piano Seminterrato, composta da:

- Piano Seminterrato: locale sgombero e locale deposito;
- Piano Primo: corridoio, soggiorno, cucina, bagno, camera matrimoniale, camera singola e ripostiglio.

Vi è una area a giardino esterna comune ed in uso al condominio.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED], proprietà per ½ - in regime di separazione dei beni - C.F. [REDACTED]

- [REDACTED], proprietà per ½ - in regime di separazione
dei beni - C.F. [REDACTED]
[REDACTED]

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di PRISMA SPV srl e per essa
la mandataria doValue spa con sede in Verona;

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

- [REDACTED], piena proprietà per ½ - in regime di
separazione dei beni - C.F. [REDACTED]

[REDACTED];

- [REDACTED], piena proprietà per ½ - in regime di
separazione dei beni - C.F. [REDACTED]

[REDACTED].

Descrizione:

Comune di Angera (VA)

- **Abitazione di Tipo economico A3: Sez.Urbana AN, Foglio
11, Mappale 5541 subalterno 4, Categoria A/3, Classe 1, con-
sistenza 5 vani, – superficie catastale totale mq. 92, totale
escluse aree scoperte mq. 91, rendita Euro 309,87, Piano S-1;**



- **Deposito C2: Sez.Urbana AN, Foglio 11, Mappale 5541 sul balterno 7, Categoria C/2, Classe 3, consistenza mq. 19, rendita Euro 23.55, Piano S;**

L'immobile in oggetto deriva da:

- Alla data di trascrizione del pignoramento, i signori [REDACTED] [REDACTED], risultavano proprietari delle suddette particelle in forza dell'acquisto dalla signora [REDACTED] [REDACTED], effettuato con atto di compravendita in data 19.05.2006, Pubblico Ufficiale Caccia Antonio, sede Cernusco sul Naviglio (MI), Repertorio n.18144, Modello Unico n.9176.1/2006 Varese in atti dal 27.06.2006.
- La signora [REDACTED] divenne proprietaria delle suddette particelle per la quota di ½ di piena proprietà per atto di compravendita del 27/11/1990, Repertorio 88750 Notaio Somma Enrico trascritto il 18/12/1990 nn.16511/12050 da potere di [REDACTED] [REDACTED] e per la quota di ½ di piena proprietà per successione, in morte di [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] registrata il 30.06.1989 den.23/538 Ufficio del Registro di Varese, trascritta il 10.08.1989 ai nn.11957/8461 devoluta per legge. Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.

Coerenze della proprietà da nord come da scheda:

- Altre unità immobiliari (immobile in condominio).

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo, salvo lievi difformità, l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale in atti al N.C.E.U. come ben specificato in seguito.

Le difformità riscontrate consistono nella parziale demolizione del tavolato posto tra il corridoio e il locale soggiorno, e nelle altezze dichiarate in scheda per una h.3,10 m e rilevate invece per una h. di 2,80 m.

(*all.A: ultima scheda catastale in atti al*

N.C.E.U.; visura catastale)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona periferica del paese di Angera (VA), via Milano, in ambito di un modello insediativo rado con presenza di tipi edilizi differenti, in gran parte dotati di ampie superfici verdi e aree pertinenziali in genere, con accesso da Via Milano al civico n.117. L'unità immobiliare è modestamente rifinita e in scarso stato di manutenzione.

Per la sua posizione ha una sufficiente appetibilità commerciale.





Area urbanistica:

A traffico locale con possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria, la zona non è provvista di urbanizzazioni secondarie siti comunque nelle vicinanze.

Principali collegamenti pubblici:

Collegato con il sistema di trasporto pubblico, a livello comunale con i paesi confinanti e con il Capoluogo di Varese.

Servizi offerti dalla zona:

Sufficiente la presenza nel Comune di servizi, attività commerciali e direzionali locali, presenza di scuole e servizi alla persona.



3. STATO DI POSSESSO:

Lotto UNICO

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo per il tramite dei funzionari dell'Istituto Vendite Giudiziarie che hanno supportato la ricognizione dei luoghi.

Alla data del primo sopralluogo, avvenuto in data 14.11.2024, non si è potuto accedere all'immobile in quanto chiuso e disabitato, come da Verbale di sopralluogo redatto dal funzionario dell'Agenzia.

In data 30.01.2025, a seguito della sostituzione delle serrature, si è poi potuto accedere all'immobile esegutato, e 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 l'immobile risulta libero da cose e persone.

(all.B: Verbale di sopralluogo e corrispondenza)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Varese 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:

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:

✓ Iscrizione ipotecaria volontaria – Concessione a garanzia di mutuo del 19.05.2006 Numero di Repertorio 18145/999 Notaio Caccia Antonio sede Cernusco sul Naviglio (MI), a favore di Banca per la Casa S.p.a. con sede a Milano in Via Tortona n.33, P.IVA 13263030150, contro [REDACTED], capitale euro 130.000/00 totale euro 260.000/00, durata 24 anni, gravante sulle particelle oggetto di pignoramento.

4.2.2 Pignoramenti:

◆ Trascrizione: - nn.14144/10425 del 15 luglio 2024, nascente da verbale di Pignoramento immobili del 12.06.2024 numero di Repertorio 1772 emesso da Ufficio Giudiziario Tribunale di Varese sede Varese a favore di PRISMA SPV srl sede Roma CF 05028250263, contro i signori [REDACTED], gravante sulle particelle oggetto di pignoramento;

Misure Penali:

Nessuna dai RR.II

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto UNICO

Spese scadute:

L'immobile risulta ricompreso in Condominio legalmente costituito e amministrato. Lo stesso risulta denominato "Condominio MIMOSA" con C.F.92020960123.

Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio "MIMOSA" di Angera (VA) la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità e indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso. Si riporta quanto comunicato via e-mail dall'amministratore, il 04.02.2025, come segue:



- Situazione personale al 04.02.2025 relativa agli esercizi

Gestione 01.11.2023 – 31.10.2024 – Euro 4.180,33;

- millesimi di proprietà: spese suddivise in parti uguali.

Si allega inoltre regolamento condominiale come trovato affisso all'ingresso del condominio stesso.

(All.C: corrispondenza con l'amministrazione

condominiale; regolamento di condominio)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

l'accesso esterno avviene da scala comune (Piano Primo) senza dotazione di idonea attrezzatura (servoscala) per soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //

Attestazione Prestazione Energetica: l'immobile oggetto della presente risulta sprovvisto di certificazioni energetiche in vigore per Legge.

Avvertenze ulteriori: //

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del

titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Varese per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1 Attuali e precedenti proprietari (nel ventennio):

- Alla data di trascrizione del pignoramento, i signori [REDACTED] risultavano proprietari delle sudette particelle in forza dell'acquisto dalla signora [REDACTED] [REDACTED], effettuato con atto di compravendita in data 19.05.2006, Pubblico Ufficiale Caccia Antonio, sede Cernusco sul Naviglio (MI), Repertorio n.18144, Modello Unico n.9176.1/2006 Varese in atti dal 27.06.2006.
- La signora [REDACTED] divenne proprietaria delle sudette particelle per la quota di ½ di piena proprietà per atto di compravendita del 27/11/1990, Repertorio 88750 Notaio Somma Enrico trascritto il 18/12/1990 nn.16511/12050 da potere di [REDACTED] [REDACTED] e per la quota di ½ di piena proprietà per successione, in morte di [REDACTED] [REDACTED], registrata il 30.06.1989 den.23/538 Ufficio del Registro di Varese,



trascritta il 10.08.1989 ai nn.11957/8461 devoluta per legge. Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato domanda di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Angera in data 20.11.2024, per la visione degli atti di fabbrica e successive variazioni.

Come risposto dall'UTC, le pratiche reperite risultano le seguenti:

| | | |
|------------|--------------------|--------|
| VIA MILANO | RECINZIONE BOX | 53/72 |
| VIA MILANO | RECINZIONE | 30/74 |
| VIA MILANO | ESTIRPAZIONE CEPPI | 135/86 |
| VIA MILANO | RECINZIONE | 273/86 |
| VIA MILANO | CONDONO | 168 |
| VIA MILANO | RIPOSTIGLIO | 21/67 |
| VIA MILANO | SCANTINATO | 84/87 |

Tra queste, con accesso avvenuto in data 30.01.2025, si è richiesta l'estrazione delle seguenti pratiche:

- Condono 168;
- Ripostiglio 21/67;
- Scantinato 84/87.

(all.D: istanza di accesso atti edilizi, atti

citati)



7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo unico

Alla data del sopralluogo, 30.01.2025, l'immobile in oggetto è risultato corrispondente, a meno di lievi difformità, all'ultima scheda catastale in atti al N.C.E.U.

Le difformità riscontrate consistono nella parziale demolizione del tavolato posto tra il corridoio e il locale soggiorno, e nelle altezze dichiarate in scheda per una h.3.10 m e rilevate invece per una h. di 2,80 m.

Relativamente alla conformità urbanistica non è stato invece possibile determinarne la conformità in quanto nelle pratiche estratte dall'Ufficio Tecnico Comunale non sono presenti né tavole grafiche, né quote, e, ove invece presenti, non coerenti con l'immobile oggetto di stima (riferiti ad altri immobili).

7.2 Situazione edilizio-urbanistica vigente:

L'immobile oggetto della presente stima, secondo il vigente P.G.T. del Comune di Angera, risulta azzonato in ambito territoriale del Tessuto delle Dispersioni.

(all.E: N.t.A del P.G.T. di Angera)



**Legenda**

- Confine comunale
- Perimeter dell'urbano consolidato TUC
- Perimeter centro storico
- Tessuto storico
- Aree sogettive a PDC convenzionato
- Ambiti di progettazione coordinata (APC)
- Ambiti di trasformazione urbanistica (ATU)

Tessuti

- Tessuto delle densificazioni
- Tessuto delle diffusioni
- Tessuto delle dispersioni
- Tessuto delle aree di pregio
- Tessuto del produttivo specializzato
- Tessuto delle attività produttive e artigianali
- Tessuto delle attività commerciali terziarie

Servizi

- Aree per servizi esistenti
- Aree per servizi in progetto

Areali agronaturali

- Areale agronaturale boscato trasformabile ai fini urbanistici
- Areale agronaturale boscato trasformabile ai fini agricoli
- Areale agronaturale boscato
- Areale agronaturale boscato non trasformabile
- Areale agronaturale agricolo di valenza paesaggistica e ambientale
- Area di valore paesaggistico ambientale ecologico
- Areale agronaturale agricolo produttivo

Vincoli

- Vincolo Idrogeologico
- Area di rispetto depuratore
- Area di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto ferrovia
- Fascia di rispetto stradale
- Vincolo paesaggistico art. 17 Tutela paesistica ambiti di elevata naturalità

Aree sogettive a disciplina speciale

- SIC- Palude Bruschera
- ZPS- Canneti lago Maggiore
- Area di valore storico architettonico

Viabilità

- Limite di arretramento stradale
- Previsioni rotatorie
- Nuovi tracciati stradali e previsioni ampliamenti stradali
- Viabilità privata ad uso pubblico

Piste ciclopedinali

- Rete ciclopedenale esistente
- Rete ciclopedenale prevista
- Rete ciclabile prevista

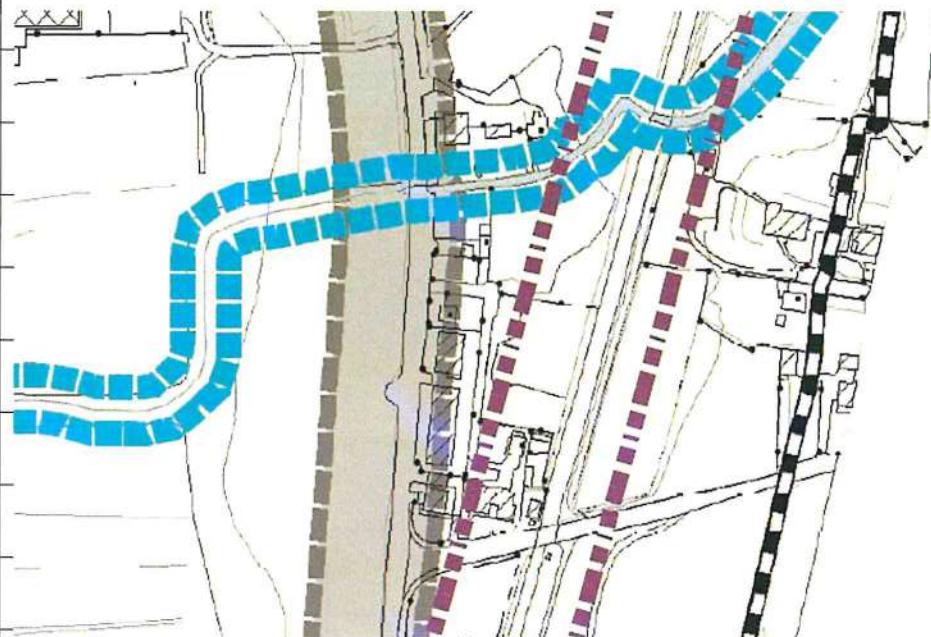
Percorsi naturalistici

- Rete pedonale esistente
- Rete percorsi naturalistici esistente

**Legenda**

- Confine comunale
- Fascia di rispetto vincolata D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 (300m)
- Fascia di rispetto vincolata D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 (150m)
- Aree di notevole interesse pubblico atto 28.05.69 codice 356
- Vincolo paesaggistico art.17 tutela paesistica ambiti di elevata naturalità
- Vincolo paesaggistico territoriale
- Zone di Protezione Speciale (ZPS)
 - Siti d'interesse archeologico - beni culturali e ambientali
 - Aree d'interesse archeologico - beni culturali e ambientali
- Fascia di rispetto depuratore
- Zone di rispetto dei pozzi
- Area di rispetto cimiteriale
 - Areale agronaturale agricolo di valenza paesaggistico e ambientale
 - Areale agronaturale agricoli produttivi



**Legenda**

- Confine comunale
- Fascia di rispetto ferroviaria
- Area in cui è interdetta la collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito
- SIC- Palude Bruschera
- VI - Vincolo idrogeologico
- Area di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto stradale
- Elettrodotti
- Vincoli 10m
- Zone di rispetto pozzi (ZR)
- Zone di tutela assoluta (ZTA)
- Aree d'interesse archeologico - beni culturali e ambientali
- Siti d'interesse archeologico - beni culturali e ambientali



8. Descrizione dell'IMMOBILE

8.1 Descrizione dell'immobile A

L'unità in oggetto, parte di un complesso condominiale composto da due edifici in linea separati da corsello di manovra in Angera (VA), trova accesso da Via Milano n. 117.

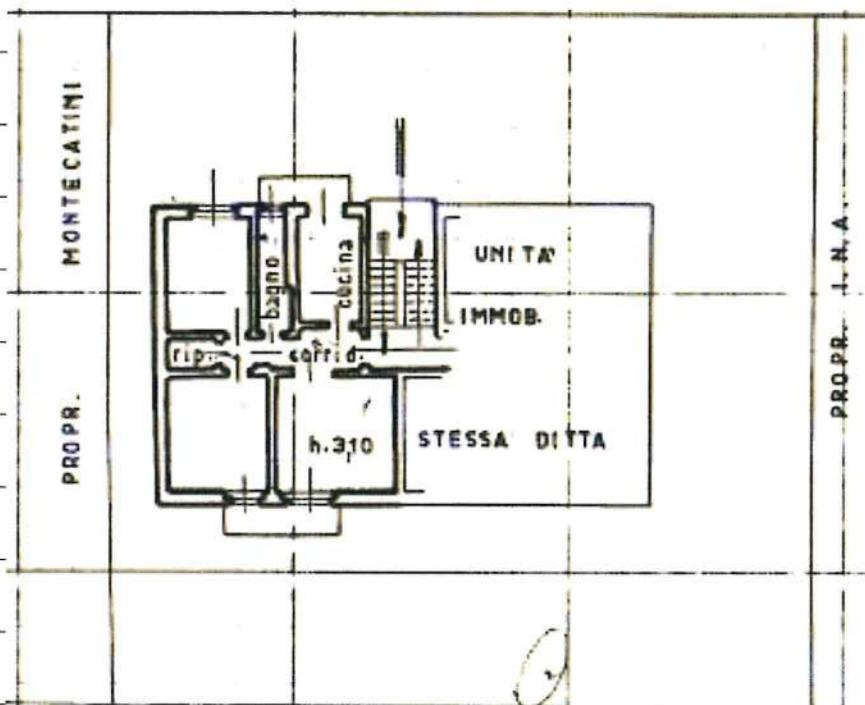
La parte condominiale è formata da corsello esterno di manovra auto, da aree a verde e da scala interna comune.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima, modestamente rifinita e in scarso stato di manutenzione, è formata:

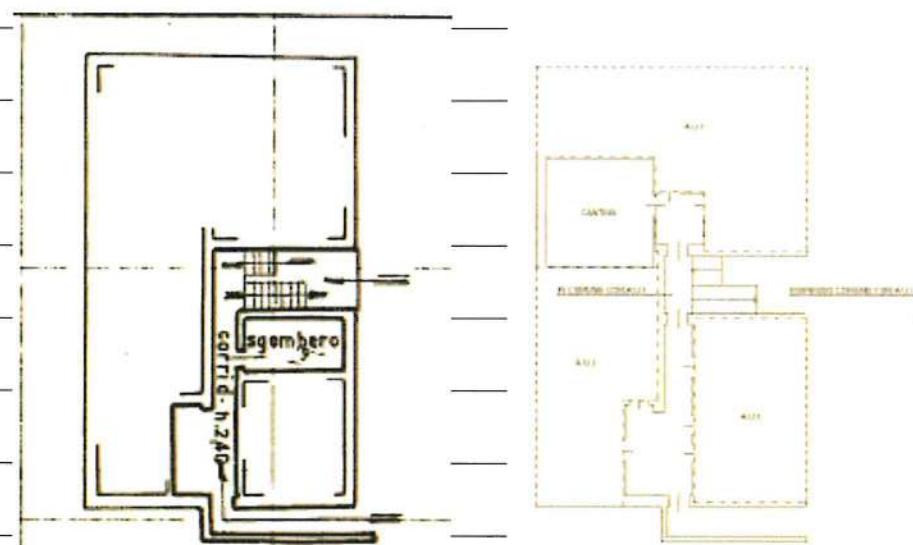
- al piano seminterrato da sgombero e deposito;
- al piano primo da corridoio, cucina, soggiorno, bagno, camera matrimoniale camera singola e ripostiglio.

L'appartamento, per la sua posizione, ha una sufficiente appetibilità commerciale, ed è dotato di tutti i servizi necessari e collegato al sistema di trasporto pubblico a livello comunale.

Tutti i confini del Lotto risultano nettamente individuabili e distinguibili in quanto associati ad elementi fisici quali muri perimetrali e divisorii che lo separano e distinguono chiaramente dalle unità adiacenti.



PIANO PRIMO



PIANO SEMINTERRATO



Vi è una area a giardino esterna e condominiale.

La zona è servita da tutti gli impianti a rete (Luce, fognatura, gas, etc.).

Esistono gli impianti a norma di legge nel periodo in cui sono stati eseguiti con i relativi contatori.

Impianto di riscaldamento autonomo.

Per la descrizione ci si attiene a quanto già esposto ed in seguito riportato ed alla puntuale documentazione fotografica allegata.

8.2 Caratteristiche descrittive corpo UNICO

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in scarso stato di conservazione e manutenzione.

Le finiture dell'appartamento, per la parte censita, sono le seguenti:

Componente edilizia

Plafoni: intonacati, rasati e tinteggiati.

Pareti (interne): intonacate a civile e tinteggiate (vari colori).

Condizioni: scarse

Rivestimento: Rivestimento in piastrelle di varie misure e colori

Ubicazione: bagni e pareti cucina

Condizioni: buone



| | |
|-------------------------|--|
| <i>Pavim. Interna</i> | Piastrelle di varie misure e colori in ceramica monocottura, compreso di zoccolino in legno. <u>Condizioni:</u> sufficienti |
| <i>Infissi esterni:</i> | <u>Tipologia:</u> serramenti a battente in legno con doppi vetri oltre a serramento a battente esterno in alluminio <u>Condizioni:</u> scarse |
| | <u>Protezione:</u> tapparelle <u>Condizioni:</u> scarse |
| | Frontalini, soglie e davanzali in pietra |
| <i>Infissi interni:</i> | <u>Tipologia:</u> a battente in legno <u>Condizioni:</u> sufficienti |

| Impianti | |
|-------------------------------|---|
| <i>Elettrico:</i> | <u>Tipologia:</u> sottotraccia <u>Condizioni:</u> manomesso in più punti |
| <i>Idrico:</i> | <u>Tipologia:</u> sottotraccia <u>Alimentazione:</u> lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice |
| <i>Aria/Condizionata:</i> | Assente |
| <i>Acqua calda sanitaria:</i> | <u>Tipologia:</u> autonomo – con caldaia murale esterna su balcone |
| <i>Termico:</i> | <u>Tipologia:</u> autonomo – con caldaia murale esterna su balcone – con elementi radianti a parete senza termovalvole <u>Condizioni:</u> scarse |
| <i>Allarme:</i> | Assente |
| <i>TV:</i> | Centralizzato |
| <i>Citofono:</i> | Presente |



8.3 Caratteristiche interne sulla manutenzione finiture e impianti:

| | stato di manutenzione |
|---------------------------------|--|
| infissi esterni | scarso |
| infissi interni | sufficiente |
| tramezzature interne e intonaci | scarso * |
| pavimentazione interna | scarso |
| rivestimenti bagno e cucina | buona |
| plafoni ad intonaco civile | scarso |
| impianto elettrico | a norma per il periodo dell'esecuzione (manimesso in più punti) |
| impianto idrico | a norma per il periodo dell'esecuzione |
| impianto termico | a norma per il periodo dell'esecuzione |
| caldaia termica autonoma | pessimo |

* copiose tracce di infiltrazioni d'acqua e infiorescenze nella parete nord

8.4 Calcolo della consistenza dell'immobile (Superficie Lorda)

La superficie lorda è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

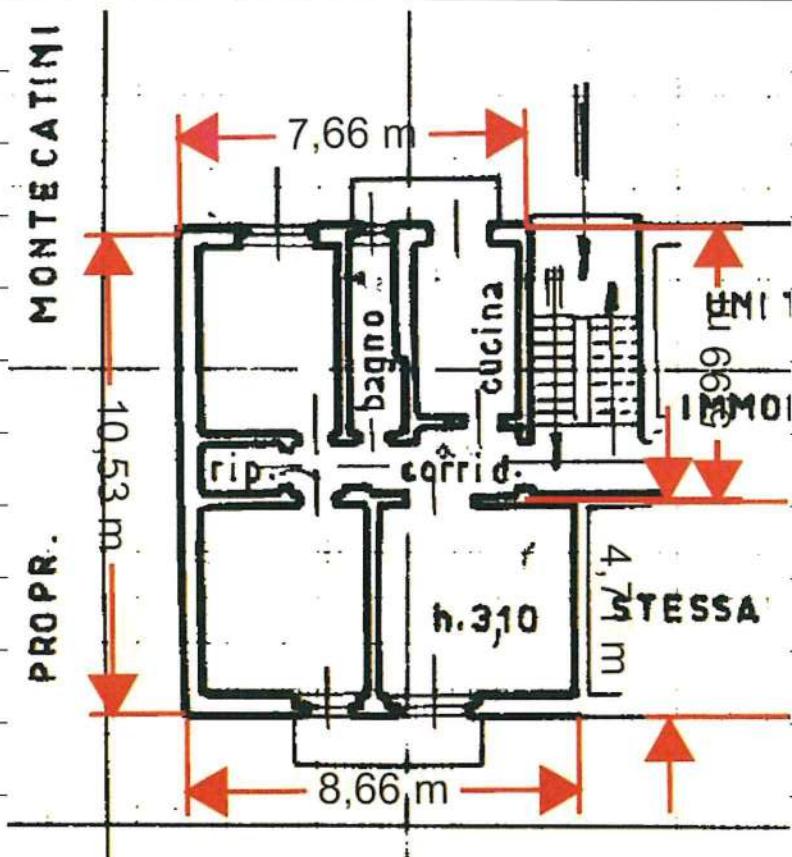
I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati fino



ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie linda così ottenuta viene arrotondata a mq. per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

I valori unitari di mercato sono espressi in Euro/mq. e fanno riferimento alla Superficie Lorda ed a uno stato di conservazione e manutenzione normale dell'immobile.



La Superficie Lorda dell'unità oggetto della presente stima 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 con le modalità sopra descritte, come segue:

| Determinazione superfici Lorde Totali parte completa | |
|---|-------------------|
| Unità immobiliare a abitazione primaria | 86,00 mq. |
| Balcone | 6,50 mq. |
| Sgombero | 10,00 mq. |
| Deposito | 19,00 mq. |
| Totale superficie Lorda | 121,50 mq. |

8.5 Determinazioni dei parametri e calcolo delle superfici commerciali Lorde

La Superficie "commerciale lorda" viene determinata, (secondo DPR n. 138 del 23.03.1998), con i seguenti parametri:

| Determinazioni superfici Commerciali | |
|---|--------------|
| Superficie dei vani principali dell'appartamento | pari al 100% |
| Superficie vani accessori (soffitte, cantine, autorimesse) | |
| comunicanti | pari al 50 % |
| NON comunicanti | pari al 30 % |
| Le parti comuni considerate pertinenziali sono congregate nel valore determinato per l'unità immobiliare. | |



9. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA

| Destinazione | Superficie Lorda <u>circa</u> | Coeff. | Superficie Commerciale lorda <u>circa</u> |
|---|--|-----------------------|--|
| Unità immobiliare Appartamento | 86,00 mq. | x 100 % | = 86,00 mq. |
| Balcone | 6,50 mq. | x 30 % | = 1,95 mq. |
| Sgombero | 10,00 mq. | x 30 % | = 3,00 mq. |
| Deposito | 19,00 mq. | x 30 % | = 5,70 mq. |
| Total Superficie Commerciale Lorda | | | = 96,65 mq. |
| | | ARROTONDATA in | <u>95,00 mq.</u> |

L'immobile si trova in scarse condizioni di manutenzione.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

10.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.



Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

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

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

10.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari in zona, annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;

Osservatori del mercato:

- Rilevazione dei prezzi degli Immobili in provincia di Varese, 2020, approvato dalla Commissione Rilevazione

Prezzi degli Immobili della Camera di Commercio di Varese in data 10.10.2024;

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate, I semestre 2024;

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, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nel limite del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale, a corpo e non a misura, determinato come sotto riportato.

Considerando quindi i dati della Camera di Commercio di



Varese, per abitazioni civili con destinazione residenziale in Provincia di Varese nel comune di Angera, per immobili abitabili in buono stato il valore di mercato oscilla tra un valore minimo di 1.200,00 Euro/mq. ed un valore massimo di 1.600,00 Euro/mq., mentre per quelle da ristrutturare oscilla da un valore minimo di 400,00 Euro/mq. ed un valore massimo di 850,00 Euro/mq.

| Angera | | Minimo | Massimo |
|--------------------------|--|--------------------|--------------------|
| UNITÀ ABITATIVE | | € / m ² | € / m ² |
| nuove | | 2.000 | 2.500 |
| ristrutturate | | 1.700 | 2.000 |
| abitabili in buono stato | | 1.200 | 1.600 |
| da ristrutturare | | 400 | 850 |
| BOX | | € / unità | € / unità |
| singoli | | 9.000 | 14.000 |
| POSTI AUTO | | € / unità | € / unità |
| singoli | | 4.000 | 7.000 |

Dato lo stato di conservazione dell'immobile ed il contesto di ubicazione si decide di utilizzare un valore intermedio calcolato in Euro/mq. 1.025,00.

Si è preso poi a riferimento la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per il comune di Angera in tale zona, riporta per le abitazioni civili, in normale stato di manutenzione, un valore oscillante tra i 1050,00 Euro/mq ed i 1.250,00 Euro/mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: VARESE
 Comune: ANGERA
 Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA UNICA
 Codice di zona: D1
 Microzona catastale: n. 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 1050 | 1250 | L | 3,8 | 5,6 | L |
| Box | NORMALE | 670 | 760 | L | 4,1 | 4,8 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 1350 | 1600 | L | 5 | 7,4 | L |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Automesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozio il giudizio DI N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Per quanto già sopra esposto, si ritiene di considerare il valore

minimo che risulta pari ad Euro/mq. 1.050,00.

Considerando le fonti di informazione assunte si ritiene di dare

una valutazione media tra le due utilizzando per la proprietà

oggetto della presente stima il valore medio di 1.075,00

Euro/mq.

10.3 Valore di Stima:

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il

sottoscritto C.T.U. esprime il parere che all'unità oggetto di

stima, si possa attribuire un valore estimale come segue:

| Destinazione | mq. | Euro / mq. | Valore |
|---------------------------|-------|------------|--------------|
| Unità immobiliare censita | 95,00 | 1.075,00 | € 102.125,00 |



Dall'Importo di cui sopra, si ritiene di apportare modifiche come descritto ai successivi commi.

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|---------------|
| Oneri per la sistemazione delle infiltrazioni d'acqua parete nord e ripristino impianto elettrico manomesso | - € 7.500,00 |
| Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese insolute ed eventuali differenze costi/oneri catastali | - € 10.212,50 |
| Spese tecniche e oneri comunali di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente | - € 3.500,00 |
| Costo di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente | - € 0,00 |
| Pendenze condominiali (come sopra meglio esposte) | - € 4.180,33 |

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi dell'art.63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.



10.5 Prezzo a base d'asta del lotto:

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

Euro 76.732,17

ARROTONDATO per difetto: Euro 75.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato libero (non locato)

euro settantacinquemila / 00

L'unità immobiliare oggetto della presente stima, non può
essere divisa in più Lotti.

Con quanto sopra rappresentato e descritto lo scrivente ritiene di aver
adempito al mandato professionale ricevuto allo scopo di far
conoscere al giudice la verità.

Con osservanza

Ferrera di Varese li, 21 febbraio 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Camillo Bignotti



Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

DOVALUE spa / PRISMA SPV srl

(con l'avvocato Antonio Donvito)

contro:

Signor [REDACTED]

(privo di rappresentante legale costituitosi)

E

Signora [REDACTED]

(privo di rappresentante legale costituitosi)

N° Gen. Rep.

108 / 2024

Giudice Delle Esecuzioni:

DOTT. SSA FLAMINIA D'ANGELO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto UNICO

Appartamento con cantine in Angera, via Milano n.117
(catastralmente via Milano n.35)

Esperto alla stima: Dott.Ing.Camillo Bignotti

Email: c.bignotti@studiodbignotti.it

Pec: camillo.bignotti@ingpec.eu

Cell: 349 85 19 231



Allegato A – (*ultima scheda catastale in atti al N.C.E.U.; visura catastale*)

Allegato B – (*verbale di sopralluogo; relativa corrispondenza*)

Allegato C – (*corrispondenza con l'amministrazione condominiale; regolamento di condominio*)

Allegato D – (*istanza di accesso atti edilizi, atti citati*)

Allegato E – (*N.t.A del P.G.T. di Angera*)

Allegato F – (*documentazione fotografica*)

