



Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 07/2024

promossa da:

PARTE PROCEDENTE

con l'Avvocato

contro:

PARTE ESECUTATA

e

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. GIACOMO PURICELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA

Lotto 001

Immobili in Angera via delle Ginestre n° 2



Esperto alla stima: Geom. TULLIO IERARDI

Email: t.ierardi@libero.it

Pec: tullio.ierardi@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Via delle Ginestre n. 2 – Angera (VA) - 21021

Lotto: 001

Immobile: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A/7]

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Angera, Sezione urbana AN, foglio 8, particella 4068, sub. 3

Immobile: A1

Categoria: Autorimessa [C/6]

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Angera, Sezione urbana AN, foglio 8, particella 4068, sub 8

2. Possesso

Beni: Via delle Ginestre n. 2 – Angera (VA) - 21021

Lotto: 001

Immobile: A – A1

Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Via delle Ginestre n. 2 – Angera (VA) - 21021

Lotto: 001

Immobile: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: modificabile ai fini dell'accessibilità

4. Creditori Iscritti

Beni: Via delle Ginestre n. 2 – Angera (VA) - 21021

Lotto: 001

Immobile: A - A1

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori Iscritti/Intervenuti: Nessuno

5. Comproprietari non esegutati

Beni: Via delle Ginestre n. 2 – Angera (VA) - 21021

Lotto: 001

Immobile: A – A1

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via delle Ginestre n. 2 – Angera (VA) - 21021

Lotto: 001

Immobile: A – A1

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via delle Ginestre n. 2 – Angera (VA) - 21021

Lotto: 001

Immobile: A – A1

Continuità delle trascrizioni: Sì



Beni in Angera

Lotto 001

Via delle Ginestre n. 2 – 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.

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare (appartamento) a destinazione residenziale posta al piano terra con annessa area di uso esclusivo, in fabbricato residenziale, nonché autorimessa in corpo staccato adiacente al fabbricato, in Via delle Ginestre n. 2 – Angera (VA) - 21021 zona periferica del paese.

Identificativo immobile: A

Abitazione di tipo civile A/7 sita in Via delle Ginestre n. 2 – Angera (VA) - 21021.

Unità immobiliare di abitazione (appartamento) posta al piano terra composta da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] titolare del diritto di piena proprietà per 1/2.
- [REDACTED] titolare del diritto di piena proprietà per 1/2.

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED].

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
intestazione immobile A:

- [REDACTED] proprietà per 1/2;
- [REDACTED] per 1/2.

Descrizione:

Comune di Angera – Provincia Varese – Sezione Urbana AN - Fg. 8.

Abitazione di tipo civile: Mappale 4068 sub. 3, zona censuaria ---, Categoria A/7 classe 2^a, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale: 79 m² - Totale escluse aree scoperte 79 m², Rendita € 382,18 – Via DELLE GINESTRE n. 2, Piano T.

DATI DERIVANTI DA:

- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/01/2004 Pratica n. VA0008441 in atti dal 14/01/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 433.1/2004);
- VARIAZIONE del 14/01/2003 Pratica n. 8728 in atti dal 14/01/2003 MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 238.1/2003);
- VARIAZIONE del 02/05/2000 in atti dal 02/05/2000 RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. G02616.1/2000).

Coerenze da nord in senso orario:

su due lati area in uso esclusivo, corte comune, ingresso e vano scala comune e appartamento di proprietà di terzi.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Si osserva e precisa che il sedime del fabbricato che compendia l'u.i. oggetto di perizia insiste su terreno identificato al foglio 9 di Catasto Terreni del Comune di Castronno con il mappale 4068 ENTE URBANO di are 16.20 senza reddito.

Dati derivanti da:

FRAZIONAMENTO del 18/02/2011 Pratica n. VA0144106 in atti dal 18/02/2011 presentato il 17/02/2011 (n. 144106.1/2011).

Informazioni in merito alla conformità catastale:

immobile A:

- Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 14/01/2003 prot. n. 000008728,

(Allegato D: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 14/01/2003 estratta dallo scrivente all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Varese in data 29/02/2024.

Identificativo immobile: A1

Vano autorimessa al piano terra in corpo staccato dal fabbricato di abitazione, con accesso da corte comune avente accesso dalla via delle Ginestre.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] titolare del diritto di piena proprietà per 1/2.
- [REDACTED] titolare del diritto di piena proprietà per 1/2.

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED].

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione immobile A1:

- [REDACTED] proprietà per 1/2;
- [REDACTED] proprietà per 1/2.

Descrizione:

Comune di Angera – Provincia Varese – Sezione Urbana AN - Fg. 8.

Autorimessa: Mappale 4068 sub 8 - Cat C/6, classe 7^a, consistenza 17 m² – Superficie catastale Totale 20 m² - rendita € 50,92 – Via DELLE GINESTRE n. 2 Piano T.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/11/2003 Pratica n. VA0389569 in atti dal 19/11/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40639.1/2003);
- UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 19/11/2002 Pratica n. 347695 in atti dal 19/11/2002 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 4404.1/2002).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona periferica del paese di Angera: l'immobile è posto in via delle Ginestre, in zona prevalentemente residenziale, caratterizzata da un'edilizia di non particolare pregio dotata di tutti i servizi in quanto poco distante dal centro paese di Angera e dal sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

A traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze.

La zona nelle immediate vicinanze è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Il paese di Angera dispone di servizio di trasporto su ruote extraurbano (autobus) che collega con Varese.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi principali nel centro paese di Angera e nelle immediate vicinanze (in auto) quali municipio, banche, supermercati, servizi alla persona, scuola media e per l'infanzia.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Lo scrivente ha effettuato un primo sopralluogo con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese in qualità di custode giudiziario, alla presenza degli esecutati.

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 l'immobile non era occupato dagli esecutati e/o altre persone.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti della procedura, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e dante causa, dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia del Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 19/07/2024 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:

Nulla al riguardo.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nulla al riguardo.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria – Iscritta alla Conservatoria di Varese in data 21/04/2009 ai nn. 7011 generale e 1408 particolare, a favore della "██████████" con sede in Verbania, codice fiscale ██████████, ed a carico dei Signori ██████████

per l'importo di Euro 270.000,00 (duecentosettantamila) a garanzia di un mutuo di Euro 150.000,00 (centocinquantamila) durata anni 30 (trenta), concesso con atto del Dott. SCORDO LETTERIO Notaio in Cuggiono in data 06 aprile 2009 n. 6983/5692 di repertorio, gravante sugli immobili oggetto di procedura.

(Allegato I: ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 19/07/2024)

Atto di Convenzione – trascritto presso la Conservatoria di Varese il 29/04/1997 ai nn. 5337 generale e 3657 scrittura privata con sottoscrizione autenticata per notar SOMMA ENRICO (ANGERA) del 04/04/1997, rep.146244, contro

con sede in
e con sede
gravante sull'immobile al catasto Terreni FI.9 particella 4068, il quadro D riporta quanto di seguito "SI PRECISA QUANTO SEGUE: CON IL TRASCRIVENDO ATTO, LA SOCIET. , PROPRIETARIA DELL'AREA DI CUI AL MAPP. 4068 DEL CATASTO TERRENI, HA PRESTATO IL SUO ASSENSO A CHE LA SIGNORA LA, PROPRIETARIA DEL MAPP. 2763 DI ARE 14.00, POSSA EDIFICARE A CONFINE UN FABBRICATO CHE AVR. LUNGO DETTO CONFINE UNA LUNGHEZZA PARI A METRI 8.50 E UN'ALTEZZA NON SUPERIORE A METRI 2.50 E METRI 3 AL COLMO, E QUINDI IN DEROGA A QUANTO PRESCRITTO DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE. IN CASO DI FUTURA EDIFICAZIONE SUL MAPP. 4068, POTR. ESSERE EDIFICATO A CONFINE E IN ADERENZA ALL'ERIGENDO FABBRICATO, ALTRA COSTRUZIONE AVENTE ANALOGHE CARATTERISTICHE DI ALTEZZA E DIMENSIONE".

(Allegato I: ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 19/07/2024)

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - trascritto presso la Conservatoria di Varese in data 02 febbraio 2024 ai n.ri 2050 generale e 1469 particolare emesso dal Tribunale di Varese a favore della " " con sede in , codice fiscale , contro i Signori e .

Il pignoramento colpisce i beni oggetto di procedura.

Nell'Quadro della nota di trascrizione del pignoramento è riportato:

E QUALE SUA MANDATARIA CON RAPPRESENTANZA HA NOTIFICATO IN DATA 22.09/23.10.2023 ATTO DI PRECETTO, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 185.633,43 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO.

(Allegato I: ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 19/07/2024 e alla data del 21/10/2025);

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

(Allegato I: ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 19/07/2024)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

Il fabbricato che compendia l'unità immobiliare in oggetto non è soggetto ad amministrazione condominiale.

A seguito di ciò non è possibile dare evasione a questo punto del quesito.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

L'accesso all'appartamento in oggetto può essere accessibile da una disabile deambulante su sedia a ruote.

Internamente per rendere fruibile l'unità a disabile deambulante su sedia a ruote, sarà necessario eseguire delle modeste opere edilizie, intervenendo principalmente sul servizio igienico.

Si ritiene che un intervento di adeguamento normativo mediante il rifacimento del servizio igienico, si possa presuntivamente quantificare nell'importo complessivo di € 7.500,00.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nulla da segnalare.

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie c/o gli altri comproprietari del fabbricato, al fine di conoscere eventuali importi a carico dell'immobile per spese condominiali, ed eventuali altre spese non conosciute e/o comunicate al momento della presente perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti della procedura, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all' eseguita e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante consultazione presso l'Agenzia del Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 19/07/2024 per nominativi ed immobile con estrazione di nota, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliari in oggetto è pervenuta agli esegutati Signori [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà, stato civile libero e [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà, stato civile libero, con atto di compravendita a rogito Dott. SCORDO LETTERIO Notaio in Cuggiono in data 06/04/2009 rep. n. 6982/5691, dalla Signora [REDACTED], registrato a Magenta in data 17/04/2009 al n. 1062 Serie 1T e **trascritto alla Conservatoria di Varese in data 21/04/2009 ai nn. 7010 generale e 4451 particolare.**

Si rimanda al titolo allegato sotto "E" per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(Allegato E: Copia atto di provenienza della parte esegutata)

Nota dell'Esperto:

- ✓ In sede di verifica della documentazione agli atti della procedura è emerso che nell'atto di compravendita in data 6 aprile 2009 n. 6.982/5.691 di repertorio Dottor Letterio Scordo, notaio in Cuggiono sopra citato, sono state erroneamente rese le dichiarazioni previste dall'art. 40, comma 2 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, in quanto, in detto atto, il venditore non dichiarò gli estremi del permesso di costruire relativo al box di cui al mappale 4068 sub. 8, permesso peraltro rilasciato in data 4 marzo 2002 - Concessione Edilizia - pratica Edilizia n. 244/2001 (notificata in data 13 marzo 2002) e successivo certificato di agibilità rilasciato in data 9 gennaio 2003 e dunque sussistenti alla data dell'atto di acquisto medesimo;
- ✓ a seguito di istanza del professionista delegato alla vendita il giudice dell'esecuzione, fissava udienza di comparizione per il giorno 18 febbraio 2025;
- ✓ in sede di udienza il creditore procedente chiese "un rinvio per comprendere se gli esecutati sono disponibili a procedere ad una rettifica dell'atto di provenienza ai sensi dell'art. 46, quarto comma, D.P.R. n. 380/2001";
- ✓ successivamente, gli esecutati, signori [REDACTED] e [REDACTED], consapevoli della assunta invalidità parziale del citato atto prevista dall'art. 46, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, di procedere ai sensi del comma 4 del medesimo art. 46, così come proposto dal Giudice dell'Esecuzione, alla conferma del sopra citato atto di acquisto, mediante integrazione con apposita dichiarazione dei dati omessi in merito alla conformità urbanistica, nelle forme di legge.

A seguito di quanto sopra è stato stipulato **"Atto di conferma" in data 21/05/2025 Rep. n. 100.397/22.547 del Dottor Sergio Rovera, Notaio in Gavirate, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/05/2025 ai numeri 10063 generale e 7446 particolare.**

Si rimanda al titolo allegato sotto **"E1"** per conoscenza di tutto quanto contenuto nel predetto "Atto di conferma".

(Allegato I1: ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 21/10/2025).

6.2. Precedenti proprietari:

- o Alla dante causa della parte esecutata, Signori [REDACTED] e [REDACTED] sopra generalizzati, gli immobili erano pervenuti per acquisto dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED], in virtù di atto di compravendita del Notaio PEDRAZZOLI PAOLO del 28/01/2004, rep. 57205/22562, trascritto alla Conservatoria di Varese in data 25/02/2004 ai nn. 3956 generale e 2357 particolare;
 - o Alla società [REDACTED] gli immobili riportati al catasto Terreni Fl.9 p.lla 4068, catasto Fabbricati Fl.8 p.lla 4068, Fl.8 p.lla 6277 sub. 1 e sub. 2 erano pervenuti per acquisto da [REDACTED], da [REDACTED], da [REDACTED] e da [REDACTED], in virtù di scrittura privata autenticata per notar QUAGGIA LUCIANO del 27/10/1993, rep. 125524, trascritta alla Conservatoria di Varese in data 24/11/1993 ai nn.15002/10391.
- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del Comune di Angera (Va) in data 29/02/2024 (che si allega alla presente alla lettera "F") per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'immobile in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto identificato dall'unità immobiliare di abitazione di identificata dal mappale 4068 sub. 3 di Catasto Fabbricati è stato edificato, in data posteriore al 1° settembre 1967.

All'archivio Comunale in merito agli immobili oggetto di procedura sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

per l'immobile A identificato dal mappale 4068 sub. 3:

- Pratica Edilizia n. 39/1972 presentata in data 24/03/1972 dal Signor [REDACTED] inerente alla richiesta di Licenza Edilizia per la "Costruzione di una casa di civile abitazione" sul mappale 4068 di Catasto Terreni.

Trattasi del fabbricato che ora compendia l'u.i. di abitazione oggetto di procedura.

Agli atti comunali risulta rilascio di Nulla Osta della Licenza Edilizia in data 25/07/1972 e il Certificato di Abitabilità in data 24/06/1980.

- Pratica Edilizia n. 290/1996 presentata in data 16/12/1996 prot. n. 017538 dalla Signora [REDACTED] in qualità di socio della Immobiliare [REDACTED] con sede in [REDACTED], inerente alla richiesta di Concessione Edilizia per l'esecuzione dei lavori di "ristrutturazione e formazione di n. 4 unità immobiliari di abitazione, modifiche di finestre e prospetti senza modifica di superficie e volume".

Agli atti comunali risulta rilascio di Concessione Edilizia in data 28/11/1997, notificata in data 18/12/1997.

- Pratica Edilizia n. 107/2000 presentata in data 12/08/2000 prot. n. 007173 dalla Signora [REDACTED] in qualità di socio della Immobiliare [REDACTED] con sede in [REDACTED], inerente alla richiesta di Concessione Edilizia in Variante alla Concessione Edilizia n. 290/1996 per l'esecuzione dei lavori consistenti nella "diversa disposizione interna di un appartamento al piano terra; nella chiusura di una porta in lato sud; nello spostamento di finestre in lato ovest.

Agli atti comunali risulta:

- ✓ rilascio di Concessione Edilizia in Variante in data 26/09/2000 notificata in data 13/03/2002;
- ✓ Dichiarazione ai fini dell'abitabilità da parte del Direttore dei Lavori in data 10/05/2000;
- ✓ Provvedimento di Autorizzazione Paesistica ai sensi dell'art. 7 della Legge 1497/1939;
- ✓ Certificato di Abitabilità in data 14/12/2001, notificato in data 13/03/2002.

Si riporta documentazione con estratti elaborati grafici, messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Angera, visionata e fotografata che si allega in copia alla presente alla lettera "G".

per l'immobile A1 identificato dal mappale 4068 sub. 8:

- Pratica Edilizia n. 244/2001 presentata in data 13/12/2001 prot. n. 018706 dalla Signora [REDACTED] in qualità di socio della Immobiliare [REDACTED] con sede in [REDACTED], inerente alla richiesta di Concessione Edilizia per la costruzione di Box-Autorimesse sul mappale 4068 di Catasto Terreni.

Agli atti comunali risulta:

- ✓ rilascio di Concessione Edilizia in data 04/03/2002 notificato in data 13/03/2002;
- ✓ Provvedimento di Autorizzazione Paesistica ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs. 29/10/1999 n. 490
- ✓ Dichiarazione di fine lavori in data 13/06/2002;
- ✓ Dichiarazione di regolare esecuzione da parte del Direttore dei Lavori in data 20/06/2002, richiesta di agibilità in data 20/06/2002;
- ✓ Certificato di agibilità rilasciato in data 09/01/2003.

Si riporta documentazione con estratti elaborati grafici, messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Angera, visionata e fotografata che si allega in copia alla presente alla lettera "G".

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo immobile: A (appartamento)

Alla data del sopralluogo (07/03/2024) l'immobile di abitazione in oggetto è risultato corrispondente all'ultimo titolo edilizio n. 107/2000 di cui sopra.

Alla data del sopralluogo, l'immobile di abitazione in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 14/01/2003 prot. n. 000008728.

Costi per la regolarizzazione tecnico-amministrativa:

nessuno

Regolarizzazione catastale:

nessuna.

Identificativo immobile: A1 (box-autorimessa)

Alla data del sopralluogo (07/03/2024) l'immobile autorimessa in oggetto è risultato corrispondente all'ultimo titolo edilizio n. 204/2001 di cui sopra.

Alla data del sopralluogo, l'immobile autorimessa in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 19/11/2002 prot. n. 000347695.

Costi per la regolarizzazione tecnico-amministrativa: nessuno

Regolarizzazione catastale: nessuna.

DATI DI P.G.T.

Il fabbricato che compendia gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente P.G.T. del Comune di Angera, risulta compreso in ambito "TESSUTO DELLA DIFFUSIONE" (si allegano estratti di P.G.T. nell'allegato "H" alla presente).

Le prescrizioni della predetta zona, sono riportate all'articolo 28 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

In riferimento al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente nel Comune di Angera, il fabbricato che compendia l'unità immobiliare di abitazione e il fabbricato accessorio che compendia l'unità autorimessa oggetto della presente sono sottoposti a Fascia di rispetto vincolata dal D.Lgs 42 del 22 gennaio 2004 (150 m.) corsi d'acqua.

Descrizione: Immobile A (appartamento)
Mappale 4068 sub. 3

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato di non recente costruzione in zona periferica del paese di Angera via delle Ginestre n. 2, caratterizzata da un'edilizia di non particolare pregio. Il fabbricato è dotato di cortile interno comune e si compone di due piani fuori terra (piano terra e primo).

L'unità di abitazione in oggetto, è posta al piano terra ed è raggiungibile dal cortile comune e con accesso da androne vano scala comune su cui esercitano il passaggio anche i proprietari di altra u.i.

L'u.i. è costituita da un affaccio a sud su cortile comune e due affacci a nord e a est su area scoperta di uso esclusivo.

Nel dettaglio è composta, da soggiorno con angolo cottura, due camere e un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e vasca).

L'altezza interna dei locali di abitazione è di mt. 2,68/2,70 e sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 75,00 circa.

Caratteristiche descrittive immobile A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione, con materiali e finiture di normali qualità.

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

Elementi costitutivi e stato

Plafoni: intonacati a civile e tinteggiati

Pareti (interne): intonacate a civile tinteggiate

Rivestimento Rivestimento in ceramica
Ubicazione: bagno e porzione parete dell'angolo cottura
condizioni: buone

*Pavimentazione
Interna* materiale: ceramica
Condizioni: buone

Infissi esterni: tipologia: serramenti a battente in legno con vetri termici
condizioni: mediocri
protezione: persiane in legno
condizioni: mediocri

Infissi interni: tipologia: a battente in legno tamburato
condizioni: buone

*Porte di primo
ingresso:* tipologia e materiale: portoncino in legno non blindato
condizioni: buone

Impianti:
Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia
condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica generale.
Certificazioni: non rinvenute

Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia
alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice.

Aria/Condizionata (impianto):

Assente

Termico (impianto): tipologia: autonomo con elementi radianti – caloriferi in acciaio - caldaia assente
condizioni: non è stato possibile verificare il funzionamento per mancanza della caldaia
Certificazioni: non rinvenute

Allarme (impianto): assente
TV: presente
Citofono (impianto): presente

Rivestimento facciata fabbricato: Intonaco tinteggiato:
condizioni: vetusto ma buone

Atrio e parti comuni: Intonaco tinteggiato pavimentazione in ceramica.
condizioni: vetusto ma buone

Portone di ingresso comune: assente

Portineria Assente

Ascensore (impianto): assente

Stato di conservazione interna del bene: mediocri

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: mediocri

Descrizione: Immobile A1 (autorimessa) Mappale 4068 sub. 8

Trattasi di unità destinata a box-autorimessa ubicata al piano terra, in corpo staccato adiacente alla villetta con accesso da area cortilizia comune identificata dal mappale 1191 di Catasto Terreni.

L'unità ha l'altezza interna di mt. 2,47 e sviluppa una superficie lorda (compreso i muri esterni e a confine con altre u.i.) di mq 18,50 circa.

Caratteristiche descrittive immobile B:

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

Elementi costitutivi e stato

Plafoni:	in laterizio intonacato condizioni: buone
Pareti:	in muratura intonacate condizioni: buone
Pavimento:	In battuto di cemento condizioni: buone
Infisso:	Porta basculante in ferro condizioni: da verniciare previa preparazione
Impianto elettrico:	presente punto luce condizioni: buone

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" è stata calcolata tenendo conto dell'interpolazione tra la pianta catastale, la pianta di progetto autorizzata ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
A: Abitazione	Sup. lorda	75,00	1,00	75,00
A1: Autorimessa	Sup lorda	18,50	0,70	12,95
TOTALE		93,50		87,95

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.

ASTE GIUDIZIARIE

à economica gener
o a condizionare il me

ma deve intendersi
sensibili, in diminuzione o

suscettibile di
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- la piazza di Varese e P
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GILDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Pag. 14

8.3 Valutazione immobili: Lotto 001

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
A: Abitazione [A/7]	75,00	€ 1.050,00	€ 78.750,00
A1: Autorimessa [C/6]	12,95	a corpo	€ 13.000,00
TOTALE	-----	-----	€ 91.750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore immobile A (abitazione)

€ 78.750,00

Valore autorimessa

€ 13.000,00

Valore complessivo intero

€ 91.750,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 91.750,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	75,00	€ 78.750,00	€ 78.750,00
A1	Autorimessa	18,50	€ 13.000,00	€ 13.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti (calcolato sul valore dell'abitazione):

- € 3.937,50

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:

€ 0,00

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

- € 0.000,00

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

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

€ 87.812,50

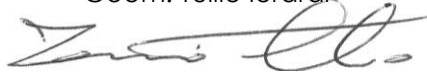
Arrotondato € 88.000,00

Conclusioni

Ritenendo di aver ottemperato alla richiesta del Giudice di aggiornamento della precedente perizia depositata in data 12/08/2024, resto a Sua completa disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione dovesse necessitare.

Con osservanza

L'Esperto nominato
Geom. Tullio Ierardi



Varese, 24/10/2025

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

Rilievo fotografico dello stato dei luoghi composto da n° 30 fotografie in formato digitale con didascalie, eseguito durante l'accesso in luogo;

Allegato B

Estratto mappa catastale meccanizzato foglio n° 9 mappale 4068 del Catasto Terreni con individuazione cromatica ubicazione immobili oggetto di procedura - Scala 1:2000;

Allegato C

Visura mappale 4068 di Catasto Terreni e Visura catastale aggiornata degli immobili oggetto di procedura - Catasto Fabbricati (identificati dal mappale 4068 sub. 3 e 4068 sub. 8);

Allegato D

Schede catastali degli immobili oggetto di procedura, identificati dal mappale 4068 sub. 3 (appartamento) e mappale 4068 sub. 8 (autorimessa) del Catasto Fabbricati;

Allegato E

Copia atto di provenienza della parte eseguita e nota di trascrizione e copia "Atto di conferma";

Allegato E1

Copia Atto di conferma e nota di trascrizione;

Allegato F

Richiesta di accesso agli atti amministrativi dell'Ufficio Tecnico Comune di Angera;

Allegato G

Documentazione comunale relativa agli immobili (**A** abitazione e **A1** box-autorimessa) oggetto di procedura messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale di Angera e fotografata;

Allegato H

Estratti di P.G.T. e Norme Tecniche di Attuazione Comune di Angera;

Allegato I

Visure aggiornate e note all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Varese - Servizio di Pubblicità Immobiliare a nome delle parti eseguite;

Allegato I1

Visure aggiornate alla data del 21/10/2025 all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Varese - Servizio di Pubblicità Immobiliare a nome delle parti eseguite e nota di trascrizione Atto di conferma;

Allegato L

Ricevute di trasmissione della perizia aggiornata alle parti eseguite e al creditore procedente.