

LOTTO C

---

## **Tribunale di Varese**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: AMCO S.P.A.

contro: Bassetti Mauro + 2

N° Gen. Rep. 89/2020 - ex 144/2021

Giudice Delle Esecuzioni: Ida Carnevale

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 003**  
**sito in Angera via Manzoni n. 15**

Esperto alla stima: geom. Sergio De Vittori  
Email: geomsdv@libero.it  
Pec: sergio.devittori@geopec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Manzoni 15 - Angera - VA - 21021

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Categoria:** Autorimessa [C/6]

**Dati Catastali:** Foglio n. 8 - Mappale n. 5746 - Sub. 2

**Corpo:** B

**Categoria:** Terreni

**Dati Catastali:** Foglio n. 9 - Mappale n. 5747

**Corpo:** C

**Categoria:** Terreni

**Dati Catastali:** Foglio n. 9 - Mappale n. 5748

**Corpo:** D

**Categoria:** Terreni

**Dati Catastali:** Foglio n. 9 - Mappale n. 5751

### 2. Possesso

**Lotto:** 003

**Corpi:** A - B - C - D

**Possesso:** Utilizzato dal debitore

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamenteabili:

accessibile

### 4. Creditori Iscritti

**Creditore Procedente:** AMCO SPA

**Creditori Intervenuti:** UNICREDIT SPA  
CREDITO BERGAMASCO SPA  
BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA  
INTESA SAN PAOLO S.p.a.

### 5. Comproprietari non esegutati

**Comproprietari non esegutati :** nessuno

### 6. Misure Penali

**Misure Penali:** Nessuna risultante dai pubblici RR.II.

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Continuità delle trascrizioni:** si

### 8. Prezzo

**Beni in Angera**

**Lotto 003**

Via Manzoni n. 15 - Angera - VA - 21021

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

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

Trattasi di:

- unità immobiliare ad uso autorimessa al corpo A;
- terreni pertinenziali al fabbricato principale ai corpi B, C e D.-

**Identificativi corpo A:**

**Autorimessa [C/6] sito in via Manzoni n. 15 - Angera - VA- 21021**

Autorimessa singola al lato Nord-Est del fabbricato residenziale con accesso diretto dal giardino pertinenziale.

**Quota e tipologia del diritto:**

L'immobile, corpo A, sopra elencato, risulta intestato a Catasto come segue:

- **MAIOR SPV S.p.A.**, nato a **Angera**,  
proprietario per 1/1;
- **MAIOR SPV S.p.A.**, nata a **Angera**,  
Usufruttuaria per 1/1.

**Pignoramento:**

- quota di 1/2 a favore di MAIOR SPV R.r.l. con sede legale in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri n. 1, P.iva n.: 08360630159;

**Identificati in Catasto Fabbricati come segue:**

**Descrizione catastale:**

**Corpo A - Catasto Fabbricati**

Comune censuario di Angera, Foglio n. 8 - mappale n. 5746 sub. 2 - categoria C/6 - classe 7 - consistenza 16 mq. - superficie catastale totale 21 mq. - Rendita catastale € 47,93 - via Manzoni n. 15 - Piano T.

**Dati derivanti da:**

- VARIAZIONE del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/02/2011 protocollo n. VA0147364 in atti dal 18/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 80766.1/2011)

**Coerenze dell'immobile da Nord a Nord in senso orario secondo la planimetria catastale vigente al momento della redazione della Perizia:**

giardino comune su due lati, altra U.I. sub. 5 su altri due lati.-

**- L'intero mappale di C.F. è altresì allibrato al Catasto Terreni come segue:**

- Foglio 9 sez. censuaria di Angera, mappale 5746, Ente Urbano di area 13 e ca 60 senza rendita catastale né intestazioni in quanto area di enti urbani e promiscui.-

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (25.03.2022) l'immobile oggetto di Perizia, confrontato con l'ultima planimetria catastale in atti si rileva:

**Conforme** allo stato dei luoghi

**Identificativi corpo B - C - D:**

**Terreni siti in via Manzoni n. 15 - Angera - VA- 21021**

Terreni pertinenziali su mappali staccati dal fabbricato principale (risulta come corte in altra unità immobiliare ma deve essere considerato come bene indivisibile del lotto).

**Quota e tipologia del diritto:**

L'immobile, corpo A, sopra elencato, risulta intestato a Catasto come segue:

- proprietario per 1/1;
- usufruttuaria per 1/1.

**Pignoramento:**

- quota di 1/2 a favore di MAIOR SPV R.r.l. con sede legale in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri n. 1, P.iva n.: 08360630159;

**Identificati in Catasto Fabbricati come segue:**

**Descrizione catastale:**

**Corpo B - Catasto Terreni**

Comune censuario di Angera, Foglio n. 9 - mappale n. 5747 - qualità: Prato arborato - classe 2 - consistenza 00 are 10 ca - Reddito dominicale €. 0,04- Reddito Agrario €. 0,04.-

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 03/12/1984.-

Coerenze dell'immobile da Nord a Nord in senso orario secondo la mappa catastale vigente al momento della redazione della Perizia:

Foglio n. 9, Mappale n. 5746 (stessa ditta), Mappale n. 5751 (stessa ditta), Mappale n. 5752, Mappale n. 5350.-

**Corpo C - Catasto Terreni**

Comune censuario di Angera, Foglio n. 9 - mappale n. 5748 - qualità: Seminativo arborato - classe 2 - consistenza 03 are 30 ca - Reddito dominicale €. 1,45 - Reddito Agrario €. 1,28.-

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 03/12/1984.-

Coerenze dell'immobile da Nord a Nord in senso orario secondo la mappa catastale vigente al momento della redazione della Perizia:

Foglio n. 9, Mappale n. 5746 (stessa ditta), Mappale n. 8642, Mappale n. 5753, Mappale n. 5751 (stessa ditta).-

**Corpo D - Catasto Terreni**

Comune censuario di Angera, Foglio n. 9 - mappale n. 5751 - qualità: Seminativo arborato - classe 2 - consistenza 05 are 50 ca - Reddito dominicale €. 2,41 - Reddito

Agrario €. 2,13.-

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 03/12/1984.-

Coerenze dell'immobile da Nord a Nord in senso orario secondo la mappa catastale vigente al momento della redazione della Perizia:

Foglio n. 9, Mappale n. 5746 (stessa ditta), Mappale n. 5748 (stessa ditta), Mappale n. 5753, Mappale n. 5752, Mappale n. 5571 (stessa ditta).-

*(All. A: ultime planimetrie catastali in atti del NCEU date per il corpo A: 20.12.1986, visure catastali ed estratto di mappa reperiti dallo scrivente in data 17.02.2022)*

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

### **Caratteristiche zona:**

L'immobile oggetto di Perizia è situato in via Manzoni n. 15, zona residenziale a villini a circa 700 metri dal nucleo antico e dal lungo Lago, dal quale a piedi dista circa 10 minuti. Non vi è una vista diretta sul lago.

L'accesso alla proprietà risulta essere non dei più agevoli in quanto si percorrono stradine sconnesse e parzialmente sterrate.

### **Area urbanistica:**

In tutta la zona il traffico è abbastanza limitato in quanto secondario. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, è dotata di tutti i servizi a rete: acqua, luce, gas, telefono, fognatura ed illuminazione pubblica. A poca distanza sono presenti le scuole materne, primarie e secondarie; gli istituti di istruzione superiore invece si trovano nel comune di Sesto Calende a circa 8 km di distanza.

### **Principali collegamenti pubblici:**

Collegamenti autobus di linea con il capoluogo Varese con la Tratta N20 di autolinee Varesine a cadenza oraria e continuativa durante il giorno. Poco utilizzata la stazione ferroviaria Taino - Angera.

Collegamento invece tramite il servizio di Navigazione Lago Maggiore verso Arona, ma con cadenze piuttosto ridotte e marginali.

### **Servizi offerti dalla zona:**

La zona ha possibilità di usufruire di servizi quali bar/ristoranti nelle immediate vicinanze, scuole, ufficio postale, uffici comunali, banche e altre attività commerciali di vicinato e di piccola distribuzione dislocati nelle immediate vicinanze. Vi sono anche ottime proposte turistiche con la presenza anche di lidi attrezzati. Una volta a settimana esiste anche un mercato rionale sul lungolago.

A completamento dell'offerta turistica vi sono strutture adibite a B&B, ostelli, alberghi.

Grande attrattiva e interesse anche internazionale alla cittadina di Angera è la bella Rocca Borromeo sita a poca distanza sul colle che sovrasta l'intero borgo.

## **3. STATO DI POSSESSO:**

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 25 marzo 2022, a seguito di contatti telefonici con il funzionario del G.I.V.G. incaricato; si è visionato l'immobile e si è provveduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale con rilievo a vista, metrico e fotografico.-

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato da attrezzature e scaffalature

del debitore.-

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti della Procedura, dalla documentazione ipocatastale in atti, implementate dall'acquisizione della nota di trascrizione del titolo di provenienza in capo all'Esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di - consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi di Pubblicità Immobiliare - alla data del 17.02.2022, 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 risultante dai pubblici RR.II.

###### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

###### ✓ Ipoteca Giudiziale:

derivante da decreto ingiuntivo emesso da tribunale di varese rep. 1071 del 15/11/2011 **iscritta a Varese il 05/12/2011 ai n.ri 21690/4465** sull'immobile oggetto di perizia - oltre altri

A favore: Unicredit SPA

Contro: (Debitore Esecutato) per 1/1 di nuda proprietà e (Debitrice Esecutata) per 1/1 di usufrutto – altro soggetto per altri immobili.

Capitale Euro 114.926,43

Interessi Euro 5.171,69

Spese Euro 4.901,88

Totale Euro 125.000,00

Nessuna annotazione a margine.

###### ✓ Ipoteca Giudiziale:

derivante da decreto ingiuntivo emesso da tribunale di varese rep. 3252/2012 del 06/07/2012 **iscritta a Varese il 23/07/2012 ai n.ri 12554/1862** sull'immobile oggetto di perizia – oltre altri

A favore: Credito Bergamasco SPA

Contro: (Debitore Esecutato) per 1/1 di usufrutto – altro soggetto per altri immobili.

Capitale Euro 80.351,93

Tasso di interesse annuo 3.198%

Interessi Euro 7.920,07

Spese Euro 9.716,00

Totale Euro 97.988,00

Nessuna annotazione a margine.

###### ✓ Ipoteca Giudiziale:

derivante da decreto ingiuntivo emesso da tribunale di Bergamo rep. 4204/2011 del 28/10/2011 **iscritta a Varese il 27/07/2012 ai n.ri 12970/1938** sull'immobile oggetto di perizia – oltre altri

A favore: Banca Popolare di Bergamo SPA

Contro: \_\_\_\_\_ (Debitore Esecutato) per 1/1 di nuda proprietà – altro soggetto per altri immobili.

Capitale Euro 203.578,20

Tasso di interesse annuo 2.5%

Interessi Euro 15.268,00

Spese Euro 35.653,80

Totale Euro 254.500,00

Nessuna annotazione a margine.

✓ **Ipoteca Giudiziale:**

derivante da decreto ingiuntivo emesso da tribunale di Busto Arsizio rep. 993 del 10/07/2013 **iscritta a Varese il 10/07/2013 ai n.ri 10277/1586** sull'immobile oggetto di perizia - oltre altri

A favore: Intesa Sanpaolo SPA

Contro: \_\_\_\_\_ (Debitore Esecutato) per 1/1 di usufrutto e \_\_\_\_\_ (Debitore Esecutato) per 1/1 di nuda proprietà – altro soggetto per altri immobili.

Capitale Euro 150.000,00

Totale Euro 150.000,00

Nessuna annotazione a margine.

✓ **Ipoteca Giudiziale (esclusivamente per il corpo A):**

derivante da decreto ingiuntivo emesso da tribunale di Bergamo rep. 3252/2012 del 26/02/2013 **iscritta a Varese il 02/04/2013 ai n.ri 4664/690** sull'immobile oggetto di perizia – oltre altri

A favore: Credito Bergamasco SPA

Contro: \_\_\_\_\_ (Debitore Esecutato) per 1/1 di usufrutto – altro soggetto per altri immobili.

Capitale Euro 80.351,91

Tasso interesse annuo Euro 3,198%

Interessi Euro 7.920,07

Spese Euro 9.716,00

Totale Euro 97.988,00

Nessuna annotazione a margine.

#### **4.2.2 Pignoramenti:**

➤ **Pignoramento:**

Verbale di Pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Varese il 14.06.2021 rep. 1061 **trascritto a Varese il 09.07.2021 ai n.ri 14516/10387** a favore di MAIOR SPV S.R.L. con sede in Conegliano e contro il \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 di nuda proprietà dell'immobile oggetto di perizia – oltre altri immobili e altri soggetti.

*Altre trascrizioni:*

Nessuna risultante dai pubblici RR.II.

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Il sottoscritto Perito ha provveduto, mediante servizio di consultazione telematica dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Ipotecari, ad effettuare ispezioni aggiornate per immobile con acquisizione di note aggiornate alla data del 17.02.2022.

*Misure Penali:*

Nessuna risultante dai pubblici RR.II.

*(all. B: ispezione Agenzia Entrate - Servizi Ipotecari mediante servizio di consultazione telematica - aggiornata alla data 17.02.2022)*



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il sottoscritto Perito, ha presentato "Istanza di accesso agli atti" presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Angera via PEC in data 16.02.2022 per visionare ed estrarre copie delle Pratiche Edilizie riguardanti gli immobili oggetto di Esecuzione.

In data 24.03.2022 ha reperito i seguenti Titoli abilitativi tramite scatti fotografici autorizzati dall'UTC in quanto non veniva concessa copia fotostatica:

- P.E. n. 149/71 per costruzione casa di civile abitazione;
- C.E. n. 213/73 per costruzione recinzioni;
- P.E. n. 176/79 per ampliamento casa d'abitazione;
- P.E. n. 42/81 per costruzione garage;
- Condono Edilizio del 24/07/1986 n. 276 (Fabbricato di abitazione e autorimessa);

*(allegati sotto C: documentazione ultima pratica edilizia reperita presso l'U.T.C. del Comune di Angera)*

### 7.1 Conformità edilizio - urbanistica - catastale:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato conforme all'ultima planimetria catastale reperita (come già segnalato in capitolo precedente); **risulta altresì conforme al Titolo Abilitativo** in atti presso l'U.T. del Comune di Angera.

L'immobile ad uso box è stato autorizzato tramite Concessione Edilizia n. 126 del 9 novembre 1979 per ampliamento del fabbricato di abitazione, tuttavia la porzione di immobile non era stata realizzata conformemente al progetto realizzato e veniva successivamente richiesto condono edilizio del 1986, ove veniva rilasciata Autorizzazione in Sanatoria ex art. 7 Legge 1497/38 e condono edilizio n. 276 in data 4 aprile 1996.

Per quanto riguarda i corpi B, C e D, essendo terreni non sono soggetti a verifiche di conformità edilizia, però possono essere definiti conformi alla destinazione catastale ed urbanistica.

### Descrizione: Corpo A

L'unità immobiliare è stata edificata successivamente la costruzione del fabbricato principale, come detto nel 1980, parzialmente difforme da quanto autorizzata è stata poi oggetto di condono edilizio.

L'immobile ha dimensioni m. 4,30 x 4,80 comprensiva della mezzeria dei muri portanti verso le unità immobiliari vicine.

La struttura è in muratura di laterizio con uno spessore di cm. 40, ove sulla facciata laterale Est è rivestita con mattoni faccia a vista che riprendono l'esistente. La facciata Nord ove vi è l'ingresso è intonacata con intonaco da esterni tirato a frattazzo con impasto fine e colorato in tinta "panna". Il tetto è in latero cemento con copertura in tegole di tipo "Portoghese" come per il resto del fabbricato.

I serramenti sono ancora gli originali montati durante la costruzione e sono in legno colore bianco per quanto riguarda la finestra laterale, mentre per il portellone di ingresso a sistema basculante, in ferro colore bianco, il tutto in condizioni manutentive sufficienti.

In generale l'unità immobiliare è presenta in buone condizioni manutentive.

### Caratteristiche descrittive

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Tetto in laterocemento <b>Condizioni: buone</b>
<i>Pareti (interne):</i>	Pareti interne in laterizio con finitura rustica imbiancata <b>Condizioni: buone</b>
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	<u>Rivestimento angolo cottura:</u> Non presente <u>Rivestimento bagni:</u> Non presente
<i>Pavim. Interna</i>	Piastrelline in cotto cm 10 x 20 da esterni colore dei mattoni di rivestimento esterno <b>Condizioni: sufficienti</b>
<i>Infissi esterni:</i>	Finestre in legno colore bianco <b>Condizioni: sufficienti</b>
<i>Infissi interni:</i>	Non presenti
<i>Porta d'ingresso:</i>	Porta basculante in metallo colore bianco <b>Condizioni: buone</b>
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	Certificazioni: non presenti nelle mani del debitore esecutato <b>Condizioni: buone</b>
<i>Idrico (impianto):</i>	Non presente
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Non presente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	Non presente
<i>Termico (impianto):</i>	Non presente
<i>Citofono (impianto):</i>	Non presente
<i>Rivestimento di facciata del fabbricato (componente edilizia):</i>	Rivestimento con mattoni faccia a vista in buone condizioni e parte con intonaco fine colorato "panna" <b>condizioni: buone</b>



Portineria: Non presente

Ascensore (impianto): Non presente

Stato di conservazione  
interna del bene: Buono

Stato di conservazione e  
manutenzione parti  
comuni: No

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" è stata calcolata mediante controllo in sito della planimetria catastale reperita effettuando le misure degli ambienti sommate agli spessori delle murature interne e dei paramenti esterni ed in successione si sono applicati i dettami del DPR n. 138 del 23/03/1998 come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale <u>circa</u>
Box - autorimessa	Sup. lorda	20,64	100 %	20,64
<b>TOTALE</b>		20,64		<b>20,64</b>

#### Descrizione: Corpi B, C e D

Gli immobili oggetto di perizia sono le porzioni pertinenziali di terreno situati all'ingresso della proprietà nella porzione anteriore al fabbricato e più precisamente sul lato Sud, identificati dal P.G.T. vigente in "Tessuto delle diffusioni" – art. 28 delle norme tecniche di attuazione, con più vincoli paesaggistici meglio descritti nel certificato di destinazione urbanistica allegato, ove si evince un i.f. di 0,6 mc/mq, che nel caso in specie non risulta essere possibile in quanto il volume edificato sull'intera proprietà risulta essere maggiore a quanto oggi potrebbe essere realizzato, per cui i detti terreni possono essere considerati con valori prettamente di carattere pertinenziale.

I terreni sono attraversati dalla strada di accesso al fabbricato principale al mappale n. 5746 e relative pertinenze, nonché ad altra proprietà confinante, nella prima porzione di accesso dal cancello carraio vi è una vecchia pavimentazione in asfalto che successivamente si trasforma in semplice carreggiata in terra battuta. Vi è una piccola recinzione con altezza di circa 100 cm con una piccola siepe.

Il giardino risulta essere ben tenuto, prevalentemente a prato con betulle e un gruppetto di cedri del Libano di grande dimensione che favoriscono una buona ombreggiatura e ne aumentano il prestigio visivo generale.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza degli immobili si è calcolata in base alla reale superficie catastale. Si è proceduto al calcolo delle superfici totale come segue:

Mappale n. 5747 = circa mq. 10,00

Mappale n. 5748 = circa mq. 330,00

Mappale n. 5751 = circa mq. 550,00

Superficie totale del Lotto 002 = **mq. 890,00**

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 003:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene oggetto di Perizia, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio e della situazione immobiliare circostante, della vetustà, dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, della appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come si è presentato al momento dell'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 del bene in esame, stimato 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 oltre a ricercare le valutazioni attuali di altri immobili posti in "asta giudiziaria" nelle immediate vicinanze.

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 nonché il 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;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili in provincia di Varese 2020 - Camera di Commercio
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio secondo semestre del 2021.

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; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata al momento

dell'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo), nei limiti del mandato ricevuto e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

### 8.3 Valutazione Lotto 003

Stima sintetica comparativa parametrica

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale circa (mq)</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Box - Autorimessa	20,64	€. 650,00	€ 13.416,00
Terreni pertinenziali	890,00	€. 10,00	€. 8.900,00
<b>TOTALE LOTTO 003</b>			<b>€ 22.316,00</b>

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, lo scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti o non riscontrati al momento del sopralluogo e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 1.115,80

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

- € -----

Spese di demolizione e messa in ripristino delle parti non regolari e non regolarizzabili:

- € -----

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

- € -----

Pendenze Condominiali:

- € -----

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova con arrotondamento:

**€uro 21.200,00**

#### Corpo A:

Valore della nuda proprietà del sig. F € 9.562,50

Valore dell'usufrutto della sig.ra F € 3.187,50

#### Corpi B, C e D:

Valore della nuda proprietà del sig. F € 6.337,50

Valore dell'usufrutto del sig. : €. 2.112,50

Montegrino Valtravaglia, 04.05.2022

Il Perito Esperto Estimatore  
geom. Sergio De Vittori

*Si allegano i seguenti documenti:*

**Allegato A**

- Documentazione catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali;

**Allegato B**

- Documentazione ipotecaria reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare;

**Allegato C**

- Documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Angera;

**Allegato D**

- Documentazione fotografica;

**Allegato E**

- Corrispondenza.