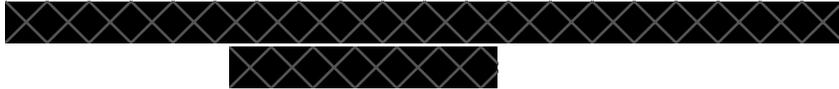

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: BANCO BPM S.P.A.

contro:



N° Gen. Rep. 200 / 2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaminia D'Angelo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Donatello Stura
Email: architestura@gmail.com
Pec: donatello.stura@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Appartamento, Via Fiume n. 6 – 21046 **Malnate** (VA)

Lotto: **001**

- 1 **Categoria:** Abitazione di tipo popolare (A/4)
Dati Catastali: Sezione Urbana: MA, foglio 6, **particella 2984, sub 10**
- 2 **Categoria:** Abitazione di tipo popolare (A/4)
Dati Catastali: Sezione Urbana: MA, foglio 6, **particella 2984, sub 11**

2. Possesso

Bene: Appartamento, Via Fiume n. 6 - 21046 Malnate (VA)

Lotto: 001

Corpo: 1 - 2

Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile risulta abitato dagli esecutati

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Appartamento, Via Fiume n. 6 - 21046 Malnate (VA)

Lotto: 001

Corpo: 1 - 2

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

4. Creditori Iscritti

Bene: Appartamento, Via Fiume n. 6 - 21046 Malnate (VA)

Lotto: 001

Corpo: 1 - 2

Creditore Procedente: BANCO BPM – Società per Azioni

5. Comproprietari non esecutati

Bene: Appartamento, Via Fiume n. 6 - 21046 Malnate (VA)

Lotto: 001

Corpo: 1 - 2

Comproprietari non esecutati : Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Appartamento, Via Fiume n. 6 - 21046 Malnate (VA)

Lotto: 001

Corpo: 1 - 2

Misure Penali: Nessuna

7. Continuità delle trascrizioni



Beni: Appartamento, Via Fiume n. 6 - 21046 Malnate (VA)

Lotto: 001

Corpo: 1 - 2

Continuità delle trascrizioni: si



Appartamento, a Malnate (VA)**Lotto 001**

Via Fiume n. 6 - 21100 Varese (VA)

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:**

- Appartamento di civile abitazione

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] titolare del diritto di PROPRIETA' per 1/2 - [REDACTED]
- [REDACTED] titolare del diritto di PROPRIETA' per 1/2 - [REDACTED]

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di **BANCO BPM S.P.A.** con sede a Milano C.F. 09722490969

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**intestazione:**

- [REDACTED] titolare del diritto di PROPRIETA' per 1/2 [REDACTED]
- [REDACTED] titolare del diritto di PROPRIETA' per 1/2 [REDACTED]

Descrizione:**Comune di Malnate**

- **Abitazione di tipo popolare - Cat. A/4: Sezione Urbana: MA, foglio 6, particella 2984, sub 10** - classe 3, consistenza Vani 2,5 - rendita € 49,06 - Via Fiume n. 4 Piano T-S1
- **Abitazione di tipo popolare - Cat. A/4: Sezione Urbana: MA, foglio 6, particella 2984, sub 11** - classe 3, consistenza Vani 2,5 - rendita € 49,06 - Via Fiume n. 4 Piano T-S1

(All. 4: *Visure Storiche Catastali, estratte dallo scrivente in data 09.05.2024*)

Dati derivanti da:

- Atto del 13/07/1990 Pubblico ufficiale GIACCARI LUCIANO Sede ARCISATE (VA) Repertorio n. 203958
- Atto del 22/12/1986 Pubblico ufficiale LUCIANO GIACCARI Sede



ARCISATE (VA) Repertorio n. 152474

Coerenze delle unità immobiliari oggetto di pignoramento:

mappali 2984, sub. 12 e sub. 13, prospetto su corte comune
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (02.04.2024) l'immobile in oggetto è risultato **NON CORRISPONDENTE** alle ultime schede catastali, in atti al Catasto dal **29.12.1939**

(All. 6: ultime schede catastali in atti al NCEU, dal 29.12.1939, estratte dallo scrivente in data 14.03.2024)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Il condominio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nella periferia tra il comune di Malnate e quello di Varese, in una zona servita da diverse infrastrutture.

Area urbanistica:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 02 aprile 2024. Al momento del sopralluogo gli immobili risultano abitati dagli esecutati.

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, 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:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.



4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Varese in data 15.12.2009 ai nn. 22954/5237**, atto del 11.12.2009 rep. 52814/19674 a rogito Notaio Ferrara Antonino, a favore di "[REDACTED]" gravante sull'immobile di Malnate sez. MA, Fg. 6 Part. 2984, Sub. 10 e Sub. 11, a carico di:

[REDACTED]

Importo capitale Euro 83.577,92
 Importo complessivo Euro 167.155,00
 Durata anni 30.

4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 06.12.2023 rep. n. 3539 **trascritto a Varese in data 08.01.2024 ai nn. 269/194** a favore di "[REDACTED]" gravante sull'immobile di Malnate sez. MA, Fg. 6 Part. 2984, Sub. 10 e Sub. 11- immobile di Cuasso al Monte Fg. 28, Part. 1510, Sub. 502, contro:

- [REDACTED]

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 772,63

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia € 0,00

Si segnala che ci sono lavori straordinari di rifacimento facciata e recupero sottotetto da deliberare



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 esegutari, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali e precedenti proprietari:

- La piena proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta agli esegutari  e  ciascuno per la quota 1/2 Piena Proprietà, con atto di Compravendita a rogito Notaio Giaccari Luciano in data 13.07.1990 rep. 203958/1313 **trascritto a Varese in data 17.07.1990 ai nn. 9980/7169**, da 

(Si rimanda al titolo, all. n. 5, per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto)

7. PRATICHE EDILIZIE

- La data di inizio edificazione del fabbricato originario non è conosciuta, ma si presume essere anteriore al 1942, quando non persisteva l'obbligo di presentazione di pratiche edilizie.
- L'unica Pratica edilizia che lo scrivente ha reperito presso il Comune di Malnate, relativa all'immobile oggetto di Esecuzione, è la Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune di Malnate in data 19 giugno 2002, al n. 29/2002 - protocollo 18810.

Mediante tale sanatoria viene regolarizzata la realizzazione del servizio igienico nello spazio che originariamente era condominiale, la fusione delle due unità abitative in una e l'accorpamento del volume a torre sul retro dell'edificio, originariamente destinato alle latrine, tamponando il passaggio con dei serramenti.

(All. 7 e 8: Concessione edilizia in sanatoria ed Elaborati Grafici)

7.1 Conformità catastale

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato NON corrispondente alle ultime planimetrie catastali depositate al Catasto dei Fabbricati, in data 29.12.1939. Non sono mai state regolarizzate le modifiche effettuate. Risulta pertanto ancora da regolarizzare, catastalmente, la fusione delle due unità immobiliari in una (sub. 10 e sub. 11), l'ampliamento dovuto all'accorpamento dell'originario spazio comune del vano scala, attualmente destinato a Bagno, e l'ampliamento dovuto all'accorpamento del volume, originariamente destinato alle latrine del condominio. La regolarizzazione dovrà essere effettuata con la partecipazione ed il consenso di tutti i proprietari del condominio, riguardando parti originariamente di proprietà comune.



7.1 Conformità edilizia - urbanistica

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Malnate, in data 04 Giugno 2024, si è potuto constatare che le modifiche urbanistiche consistenti nella fusione delle due unità immobiliari in una unica, nell'ampliamento della superficie utile mediante accorpamento dello spazio originariamente destinato a corridoio comune, e mediante accorpamento degli spazi comuni, originariamente destinati a latrine, è stato sanato mediante Concessione Edilizia in Sanatoria n. 29/2002- Prot. 18810 (vedi allegati 7 e 8)

Si segnala che lo stato di fatto non è comunque conforme agli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia sopracitata, a seguito di modifiche interne. E' necessario pertanto provvedere alla redazione di una ulteriore sanatoria, mediante pratica edilizia, per modifiche interne.

Descrizione del Fabbricato

L'immobile, oggetto di pignoramento, è un appartamento al piano terra, facente parte del condominio ubicato in via Fiume n. 6, a Malnate. Il condominio, di antica costruzione (anni 30) necessita di interventi di manutenzione straordinaria, mentre l'appartamento pignorato è in buone condizioni.

Composto da tre locali oltre servizi, e due cantine collocate al piano seminterrato. E' in corso inoltre il recupero del piano sottotetto condominiale che dovrebbe comportare l'assegnazione di un ulteriore spazio destinato a deposito.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda commerciale di circa 120 mq

Caratteristiche descrittive:

L'appartamento, dal sommario esame a vista, si presenta in buono stato di conservazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 – Allegato C), come segue:



Destinazioni	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Locali principali	sup. lorda di pavimento	110 mq	100%	110 mq
Cantine	Sup. lorda di pavimento	30 mq	25 %	8 mq
Rispostiglio	Sup.	9 mq	25 %	2 mq
TOTALE				120 mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 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, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

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

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

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

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

8.2 Fonti di informazione:

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



- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2023 – Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la 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, 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 corpi

Stima sintetica comparativa parametrica:

Mapp. 995 Sub. 501

Immobile	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento con cantine	120 mq	€ 600,00	€ 72.000,00
TOTALE	120 mq	€ 600,00	€ 72.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 72.000,00
Valore complessivo intero	€ 72.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 72.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie comm. Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione con cantine	120,00 mq	€ 72.000,00	€ 72.000,00
TOTALE				€ 72.000,00



Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, lo scrivente riporta un adeguamento della stima del 10% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del <u>10%</u> per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:	- € 7.200,00
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
Riduzione del valore del <u>10%</u> per spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	- € 7.200,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 57.600,00
---	-------------

Arrot. € 57.000,00

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

Con osservanza
Varese, 17.06.2024

l'Esperto nominato
Arch. Donatello Stura



Si allegano i seguenti documenti:

Allegato 1

Quesito del G.E.

Allegato 2

Relazione Fotografica

Allegato 3

Estratto Mappa

Allegato 4

Visura Storica Sub. 10 e 11

Allegato 5

Atto di Compravendita

Allegato 6

Planimetrie Catastali

Allegato 7

Concessione in Sanatoria del 2022

Allegato 8

Sanatoria del 2022 – elaborati grafici

