



Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro:
[REDACTED]

N° Gen. Rep. 102/2024

Giudice Delle Esecuzioni:
dr.ssa Flaminia D'Angelo

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto UNICO

Abitazione e cantina in Malnate piazza F.lli Rosselli, 17 Scala B



Esperto alla stima: Geometra Paolo Binaghi
Email: paolo.binaghi@geometrabinaghi.it
Pec: paolo.binaghi@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: piazza F.lli Rosselli, 17 21046 Malnate

Lotto: UNICO

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 11 , particella 8241 , sub 12

Corpo: B

Categoria: Cantina [C2]

Dati Catastali: foglio 11 , particella 8242 , sub 17

2. Possesso

Bene: piazza F.lli Rosselli, 17 21046 Malnate

Lotto: UNICO

Corpo: A + B

Possesso: Al momento del sopralluogo il bene è risultato accessibile e non occupato.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene:

Lotto: UNICO

Corpo: A + B

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: solo il piano terreno - abitazione .

4. Creditori Iscritti

Bene: piazza F.lli Rosselli, 17 21046 Malnate

Lotto: UNICO

Corpo: A + B

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari non esegutati

Bene: piazza F.lli Rosselli, 17 21046 Malnate

Lotto: UNICO

Corpo: A + B

Comproprietari non esegutati : Nessuno

6. Misure Penali

Beni: piazza F.lli Rosselli, 17 21046 Malnate

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni**Bene:** piazza F.lli Rosselli, 17 21046 Malnate**Lotto:** UNICO**Corpo:** A + B**Continuità delle trascrizioni:** si**Bene in Malnate piazza F.lli Rosselli, 17****Lotto UNICO**

piazza F.lli Rosselli, 17 - 21046 Malnate

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 un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano T e S1 in fabbricato residenziale plurifamiliare in Malnate fraz. Gurone, piazza F.lli Rosselli, 17 - zona di edilizia economico-popolare, denominato Condominio Iris .

Identificativo corpo: A.**Abitazione di tipo civile[A/3] sita in Malnate, piazza F.lli Rosselli, 17**

Unità immobiliare posta al piano terreno composta da ingresso, antibagno e bagno, cucinino, soggiorno, ripostiglio e camera da letto.

Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED]

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED]**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:****intestazione:**

[REDACTED]

Proprietà superficaria

1/1

[REDACTED] Proprietà per l'area

Descrizione:**Comune di Malnate**

Abitazione di tipo civile: Fg. 11, Mapp. 8241 sub 12 - Cat A/3, - classe 3,
consistenza vani 3,5 – sup. catastale totale 48 mq, totale escluse aree scoperte 48 - rendita € 198,84 – piazza F.lli Rosselli n. 17 piano: T.

Dati derivanti da:

COSTITUZIONE del 11/07/1990 in atti dal 03/08/1998
OMISSIONE IMPIANTO MECC CLS LEGGE 154/88
PF 1998 (n. 112.1/1990)

Identificativo corpo: B.

Deposito cantina[C/2] sita in Malnate, piazza F.lli Rosselli, 17

Fg. 11, Mapp. 8242 sub 17 - Cat C/2, - classe 8, consistenza m² 12 – sup. catastale totale 13 mq - rendita € 17,97 – piazza F.lli Rosselli n. 17 piano: S1.

Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED]

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

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

Comune di Malnate - Proprietà per l'area

[REDACTED] Livellario

[REDACTED]

- Proprietà superficiaria per 1/1

Coerenze dell'abitazione come da scheda:

A nord e a Est e a Sud mapp. 1506, 1508, 1528; a Ovest mapp. 7980, 7983, 8243.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze del vano Deposito cantina come da scheda:

A nord, a Est e a Ovest, cantine di altre UU.II. ; a Sud muro perimetrale .

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (25.11.2024) l'immobile in oggetto (mapp. 8241 sub. 12) è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 10.10.1989 tranne per la cantina (mapp. 8242 sub. 17) ove si osserva una ridotta superficie della U.I..

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona periferica della città di Malnate, l'immobile è posto nelle immediatezze di via Caprera; quartiere residenziale di edilizia economica popolare della frazione di Gurone, carente di alcuni servizi tranne scuole, farmacia e beni primari.

Area urbanistica:

a traffico locale con buona possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso le linee di superficie, ferrovia TRENORD a km. 2 e autolinee FNM a m. 500; Strada statale

342 Briantea a km. 1,5; Autostrada dei laghi A8 E62 a 10 km.

Servizi offerti dalla zona:

Scarsa la presenza di servizi tranne attività commerciali primarie - panificio, farmacia, presenza di scuole e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto A + B

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 25 novembre 2024 ad ore 15:45.

Alla data del sopralluogo, alla presenza dell'esecutato e del delegato GVIG, 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 è risultato accessibile, libero e non arredato.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 25 novembre 2024 non risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto.

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 all'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 25 novembre 2024 per nominativo 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:

Nessuna - il soggetto non risulta coniugato.

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 n. 1719 del 27/03/2007 favore: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e contro: [REDACTED]

[REDACTED] per euro

170.000,00 di cui Euro 85.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Parodi Francesco, Notaio in Varese, in data 26/03/2007 rep.313/261.



- Pignoramento Immobiliare n. 10424 del 15/07/2024 favore: [REDACTED]

[REDACTED] (domicilio ipotecario eletto:

[REDACTED]

[REDACTED] e contro: [REDACTED]

[REDACTED] Pubblico Ufficiale:

Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Varese, in data 11/06/2024 rep.1770.

4.2.2 Pignoramenti:



B&C LEGAL

Largo Donegani, 2 - 20121 Milano
Via Marianna Dionigi, 43 - 00193 Roma
Tel. (+39) 02.6595459
PEC: giancarlo.catavello@milano.pecavvocati.it

CONFEGNATO PER LO SCARICO

L 03 GIU. 2024

ORIGINALE

614

SI RICHIEDE
LA NOTIFICA A MANI
Per Avv. Catavello
Daniela Innao

TRIBUNALE ORDINARIO DI VARESE
ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

1770

Nell' interesse di **Itaca SPV S.r.l.**, società unipersonale con sede legale in Conegliano (TV) alla Via V. Alfieri n. 1, Capitale Sociale Euro 10.000 i.v. - codice fiscale, partita IVA e. iscrizione al Registro delle Imprese n. 05310700264 - società costituita ai sensi della legge 30 aprile 1999, n. 130 (la "Legge 130") avente ad oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione di crediti, e per essa la mandataria, **doValue S.p.a.** (denominazione assunta da doBank S.p.A., giusta iscrizione del verbale di assemblea straordinaria presso la C.C.I.A.A. di Verona in data 25.6.2019 Notaio Dott. Salvatore Mariconda di Roma, la quale, a sua volta, aveva modificato denominazione da UniCredit Credit Management Bank S.p.A. a doBank S.p.A. con delibera dell'Assemblea Straordinaria in data 30.10.2015, come da verbale del Notaio Dott. Carlo Marchetti di Milano, Rep. n. 12539 e Racc. n. 6528, società di diritto italiano, con sede legale in Verona, Viale dell'Agricoltura n. 7, capitale sociale Euro 41.280.000,00 interamente versato, iscrizione al Registro delle Imprese di Verona e codice fiscale 00390840239, p. IVA 02659940239, in persona del legale rappresentante ai sensi dell'art. 22 del vigente statuto sociale, domiciliato in Verona, Viale dell'Agricoltura n. 7, rappresentata e difesa dall'Avv. Giancarlo Catavello (C.F. CTVGCR66M16C351B giancarlo.catavello@milano.pecavvocati.it) del Foro di Milano, in forza della procura generale alle liti rilasciata il 12 dicembre 2023, per atto pubblico a rogito del notaio Carlo Pennazzi Catalani, rep. 79369, racc. 29947, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, Largo Donegani n. 2.

PREMESSO CHE

1. doValue S.p.A., in qualità di mandataria di **Itaca SPV S.r.l.**, notificava il giorno 31 marzo 2024 atto di precetto per il pagamento di **euro 68.666,87** (sessantottomilaseicentosessantasei/87) al Sig. **Arcangelo Di Bitonto** (DBTRNG82R23L319N), nato a Tradate (VA) il 23 ottobre 1982, residente in Piazza Fratelli Rosselli, 17, Malnate (VA), in forza del titolo esecutivo costituito dal contratto di mutuo ipotecario fondiario con ai sensi degli artt. 38 e ss. del D.Lgs. n. 385/1993 (c.d.

Testo Unico Bancario) del 26 marzo 2007, per la somma di Euro 85.000,00, a rogito del Dott. Francesco Parodi, Notaio in Varese, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Milano, Rep. n. 313 Racc. 261;

2. alla data odierna il debitore non ha provveduto al pagamento dell'importo preccettato;

3. il signor **Arcangelo Di Bitonto** è titolare per l'intero diritto di proprietà superficiaria sugli immobili di seguito descritti, sui quali l'esponente ha iscritto ipoteca volontaria di primo grado a garanzia del citato mutuo, sino alla concorrenza di euro 170.000,00 (centosettantamila/00), iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 27 marzo 2007, ai numeri di reg. gen. 7203 e reg. part. 1719 sulla intera quota del diritto di proprietà superficiaria.

*

Tutto ciò premesso, **Itaca SPV S.r.l.** e, per essa, la mandataria doValue S.p.A., come sopra rappresentata, difesa ed elettivamente domiciliata,

DICHIARA

di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione il diritto di proprietà superficiaria per l'intero dei seguenti beni, unitamente ai loro frutti civili, accessioni e pertinenze, intestato al Sig. **Arcangelo Di Bitonto** (DBTRNG82R23L319N), nato a Tradate (VA) il 23 ottobre 1982, residente in Piazza Fratelli Rosselli, 17, Malnate (VA), dei quali viene offerta la descrizione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 555 c.p.c.

DESCRIZIONE DEI BENI

1/1 diritto di proprietà superficiaria, immobili siti nel comune di Malnate (VA), Piazza Fratelli Rosselli, così distinti al N.C.E.U. di detto Comune:

- Sez.Urb. MA, Foglio 11, p.lla 8241, sub. 12, p. T-S1, cat. A/3, vani 3,5, classe 3, rendita di 198,84 Euro;
- Sez.Urb. MA, Foglio 11, p.lla 8242, sub. 17, cat. C/2, mq. 12, classe 8, rendita di 17,97 Euro.

Milano - Varese, 14 maggio 2024

Avv. Giancarlo Catavello

VERBALE DI PIGNORAMENTO

Ciò premesso, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario competente, visto il titolo esecutivo allegato e descritto nell'atto di precetto, di cui alla premessa

PIGNORO

l'intero diritto di proprietà superficaria dei beni immobili suidentificati, ivi compresi i loro frutti civili, le accessioni e le pertinenze, intestato al Sig. **Arcangelo Di Bitonto** (DBTRNG82R23L319N), nato a Tradate (VA) il 23 ottobre 1982, residente in Piazza Fratelli Rosselli, 17, Malnate (VA), e

INGIUNGO

al Sig. **Arcangelo Di Bitonto** (DBTRNG82R23L319N), nato a Tradate (VA) il 23 ottobre 1982, residente in Piazza Fratelli Rosselli, 17, Malnate (VA), di astenersi da qualunque atto che possa sottrarre, alla garanzia del credito per cui si procede, i beni immobili suindicati

AVVISO

Il Sig. **Arcangelo Di Bitonto** (DBTRNG82R23L319N), nato a Tradate (VA) il 23 ottobre 1982, residente in Piazza Fratelli Rosselli, 17, Malnate (VA) che, ai sensi dell'art. 492, 3° comma, cod. proc. civ., può chiedere di sostituire ai beni immobili pignorati la somma di denaro pari all'importo dovuto a Itaca SPV S.r.l. e ai creditori che eventualmente interverranno nella procedura, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese, oltre che delle spese di esecuzione, con apposita istanza da depositare – a pena di inammissibilità – presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione presso il Tribunale di Varese prima che sia disposta la vendita *ex art.* 569 cod. proc. civ., la relativa istanza, unitamente ad una somma non inferiore ad un sesto dell'importo per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati dei quali si deve fornire la prova documentale

AVVERTO

Il Sig. **Arcangelo Di Bitonto** (DBTRNG82R23L319N), nato a Tradate (VA) il 23 ottobre 1982, residente in Piazza Fratelli Rosselli, 17, Malnate (VA) che, a norma dell'art. 615, 2° comma, terzo periodo c.p.c., può proporre opposizione, che, tuttavia, è inammissibile se proposta dopo che è stata disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli artt. 530, 552 e 569 c.p.c. salvo che la stessa sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero che gli opposenti dimostrino di non aver potuto proporla tempestivamente per causa non imputabile



Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

LOTTO UNICO A + B

Spese scadute:

Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio - [REDACTED] - la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, ricevendo come risposta che il Sig. [REDACTED] - titolare di millesimi 29,408 - ha provveduto al saldo delle spese condominiali preventive di sua competenza periodo 01/10/2023 - al 30/09/2024.

Pertanto a oggi non risultano spese condominiali insolute.

Nel mese di gennaio 2025 verrà convocata l'annuale assemblea condominiale e approvato un nuovo bilancio preventivo.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non adattabile solamente la cantina a piano interrato .

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento autonomo risulta sprovvisto della redazione dell'attestato di prestazione energetica - APE .

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Nulla da rilevare



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 all'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente, si riporta quanto segue:



6.1. Attuali proprietari:

La proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato Sig. [REDACTED] con atto di compravendita a rogito

Dott. Parodi Francesco, Notaio in Varese, del 26/03/2007 rep.312, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese il 27/03/2007 al n. 4334 di formalità; favore: [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà superficaria; contro: [REDACTED] per i diritti di piena proprietà superficaria.

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Pinto Vito, Notaio in Varese, del 01/07/2005 rep.252154 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese il 08/07/2005 al n. 11302 di for-



malità; favore: [REDACTED] per i diritti di piena proprietà superficaria; contro: [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà superficaria.

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, pervenuta con atto di Assegnazione di immobili a socio di Cooperativa rogito Notaio Morganti del 22/10/1993 rep. 97581 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese il 10/11/1993 al n. 9797 di formalità.

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanza di accesso atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Malnate in data 15/10/2024 per la visione della pratica edilizia.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato con licenza edilizia n. 72 del 27/10/1987 (già C.E. n. 25 del 28/04/1987) rilasciata alla [REDACTED].

Non è disponibile il certificato di agibilità.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Corpo: A + B

Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

E' altresì risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU ove però non compare indicata la porta di ingresso nell'unità. Si rilevano difformità nella cantina (corpo B mapp. 8242 sub. 17) per ridotta dimensione della superficie rispetto alla planimetria catastale.

Si configura la redazione di CILA in sanatoria con aggravio di sanzione pecuniaria e successivi adeguamenti catastali delle due unità tramite procedure Docfa.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Malnate, risultano azionati in zona T2 GF2 con classificazione paesistica P3.

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato di edilizia convenzionata dalle dimensioni regolari privo di particolari segni distintivi che si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed uno interrato.

E' risultata composta, al momento del sopralluogo, da un ingresso, un antibagno con attacco lavatrice e un bagno attrezzato di lavandino, bidet, vaso e doccia, un soggiorno, una piccola cucina non abitabile, un ripostiglio e una camera.

Al piano interrato, con accesso dal vano scala comune interno, si trova il

vano cantina pertinenziale, con pavimenti in battuto di cemento, porta di accesso in metallo, dotato di luce interna.

H. interna m. 3,00 per l'abitazione, m. 2,40 per la cantina .

Le unità sviluppano una superficie pari a m² 48 per l'abitazione e m² 13 per la cantina .

Caratteristiche descrittive :

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

Le dotazioni elettriche, le porte, i sanitari, ecc. sono stati visionati all'atto del sopralluogo .

Plafoni (componente edilizia): Tinteggiati con pittura colore bianco

Pareti (interne): Tinteggiate con pittura colore bianco

Rivestimento (componente edilizia): In ceramica

Pavim. Interna In ceramica con zoccolino battiscopa
Condizioni: buone

Infissi esterni: tipologia: serramenti a battente in alluminio con doppi vetri;
condizioni: buone
protezione: tapparelle in pvc
condizioni: buone

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

Porte di primo ingresso: tipologia e materiale: portoncino blindato pannellato sulle due facce
condizioni: buone

Impianti:

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

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

Aria/Condizionata (impianto): Non rilevata

Acqua calda sanitaria (impianto): tipologia: autonomo – con caldaia murale a gas in cucina
Certificazioni: non rinvenute
Libretto di manutenzione : non rinvenuto

Termico (impianto): tipologia: centralizzato con elementi radianti – caloriferi tipo Thema
condizioni: buone
Certificazioni: non rinvenute

Rilevatore gas Rilevato

Allarme (impianto): Non rilevato

TV: Centralizzato

Citofono (impianto): citofono semplice

Rivestimento facciata Intonaco colorato in pasta colore rosa
fabbricato su strada condizioni: buone
(componente edilizia):

Atrio e parti comuni Rivestimento in intonaco tipo Fulgit, pavimentazione
(componente edilizia): in klinker. Rivestimento alzate e pedate vano scala in marmo .
condizioni: buone

Portone di ingresso: tipologia: portone a battente in metallo con specchiature in
vetro
condizioni: buone

Portineria Non rilevata

Ascensore (impianto): Non rilevato

Stato di conservazione buono
interna del bene:

Stato di conservazione buono
e manutenzione parti
comuni:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) e tenuto conto della superficie dell'area:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	m² 48	100%	m² 48
Cantina	sup lorda di pavimento	m² 13	60%	m² 7,80
TOTALE		m² 61,00		m² 55,80 Arrot. m² 56,00

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 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 venale degli immobili 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. Date le dimensioni dell'unità immobiliare, non se ne ravvisa la divisibilità.

8.2 Fonti di informazione:

- Banca dati del Sottoscritto esperto estimatore;
- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 2° semestre 2022 – Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° 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, 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: Lotto UNICO

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile con cantina pertinenziale [A3]	56,00	€ 950,00	€ 53.200,00
Proprietà della porzione di area - dato fornito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Malnate		A corpo	€ 6.500,00
TOTALE	56,00	€ 950,00	€ 59.700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Corpo unico	Abitazione con cantina + porzione di area	56,00	€ 59.700,00	€ 59.700,00

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

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% 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:

- € 2.985,00

La sanzione pecuniaria dovuta per la sanatoria sarà indicata dal Comune all'atto dell'istruttoria

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

- € 1.600,00

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:

€ 55.115,00

Arrot. € 55.200,00



Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":



€ 55.200.00

Con quanto sopra ritiene il Sottoscritto CTU di avere esperito al gradito incarico conferitogli

Malnate, 23 Gennaio 2025



Geometra Paolo Binaghi

