

---

# Tribunale di Varese

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SOVIME SRL per AMCO – Asset Management Company s.p.a.**

contro:

N° Gen. Rep. **164 / 2023**

Giudice Delle Esecuzioni: **dott. Giacomo Puricelli**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto UNICO**  
**Abitazione tipo bilocale a Malnate (VA)**

Esperto alla stima: **Dott. Arch. Cristina Gervasini**

Email: [c.gervasini@gmail.com](mailto:c.gervasini@gmail.com)

Pec: [cristina.gervasini@archiworldpec.it](mailto:cristina.gervasini@archiworldpec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Viale delle Vittorie, 3 – Comune di Malnate (Cod. E863) (VA)

**Lotto:** UNICO

**Sezione urbana:** MA

**Corpo:** =

**Categoria:** Abitazione di tipo economico (A/3)

**Dati Catastali:** foglio 7, particella 2756 (4622 in origine), sub. 8

### 2. Possesso

**Bene:** Viale delle Vittorie, 15 (già n. 3) – 21046 Malnate (Cod. E863) (VA)

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** =

**Possesso:** Al momento del sopralluogo i beni erano disabitati ma con mobili ed elettrodomestici

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Viale delle Vittorie, 15 (già n. 3) – 21046 Malnate (Cod. E863) (VA)

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** =

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'appartamento si trova al piano secondo di uno stabile non dotato di ascensore, ma con possibile applicazione di servoscala; l'interno dell'appartamento non ha alcun adattamento per il superamento delle barriere architettoniche in quanto datato prima della formazione delle norme al riguardo, ma adattabile con modifiche nella disposizione interna del bagno.

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Viale delle Vittorie, 15 (già n. 3) – 21046 Malnate (Cod. E863) (VA)

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** =

**Creditore Procedente:** SOVIME SRL per AMCO – Asset Management Company s.p.a.

### 5. Comproprietari non esegutati

**Bene:** Viale delle Vittorie, 15 (già n. 3) – 21046 Malnate (Cod. E863) (VA)

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** =

**Comproprietari non esegutati:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Viale delle Vittorie, 15 (già n. 3) – 21046 Malnate (Cod. E863) (VA)

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** =

**Misure Penali:**

- **Ipoteca volontaria** a concessione di garanzia di mutuo stipulata il 23/7/2009, n. rep. 28683/23256 (a rogito dott. Candore Carmelo) iscritta presso la Conservatoria di Varese il 27/7/2009 ai n.ri 13766/3105 per capitale di euro 125.000,00 oltre a interessi e spese per una somma complessiva di euro 225.000,00, per la durata di anni 30 e 1 mesi, a favore di BANCA POPOLARE DI INTRA S.P.A. con sede in VERBANIA, CF: 00118720036 e contro

sull'unità immobiliare intera  
(piena proprietà) oggetto della presente procedura;

- **Pignoramento immobiliare** del Tribunale di Varese (n. rep. 2381, trascritto presso la Conservatoria di Varese il 26/10/2023 ai n.ri 21220/15186 a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a Napoli (cf: 05828330638) e contro

per i diritti pari a ½ di piena proprietà,  
gravante sull'unità immobiliare intera oggetto della presente perizia.

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Viale delle Vittorie, 15 (già n. 3) – 21046 Malnate (Cod. E863) (VA)

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** =

**Continuità delle trascrizioni:** sussistente continuità delle trascrizione nel ventennio

**Bene in Varese**  
**Lotto UNICO**

---

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

## LOTTO UNICO

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

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al secondo piano in fabbricato a palazzina residenziale di tipologia di edilizia popolare in viale Delle Vittorie n. 15 (n. 3 al Catasto) a Malnate in zona semiperiferica con connotati estetici tipici dell'epoca del primo dopoguerra (Anni Cinquanta), comune di 16.400 circa abitanti a metri slm 350 circa, raggiungibile da Varese con strada di proseguimento del Viale Belforte e raggiungibile da Como per la Valmorea. Il Comune di Malnate è vicino la Svizzera.

**Identificativo corpo: appartamento al piano secondo tipo bilocale.**

**APPARTAMENTO ADIBITO AD ABITAZIONE (sub. 8) sito in viale Delle Vittorie n. 15 – Malnate (VA) - 21046**

Unità immobiliare posta su unico livello al piano secondo.

L'unità è caratterizzata da un soggiorno, una camera doppia, una cucina abitabile, un terrazzino, un bagno e una cantina.

Nel complesso, l'appartamento risulta idoneo per la vivibilità di due persone) ed è orientato nelle direzioni ottimali Est - Ovest.

**Quota e tipologia del diritto:**

- PROPRIETA' per 1/2 per ciascuno dei due proprietari
- NESSUN titolare del diritto di usufrutto.
- NESSUN titolare della nuda proprietà.

**Pignoramento:** quota per intero per i due proprietari (1/2 per ciascuno).

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:****Intestazione:****Descrizione:**

**Comune di Malnate (Codice E863)**

**Abitazione: Fg. 7, Mapp. 2756 (4622 in origine), sub 8 - Cat A/3, -** sezione urbana MA - classe 3, consistenza vani 4 – sup. catastale totale mq. 66 – sup. totale escluse aree scoperte mq 65 - rendita € 227,24 – Via Delle Vittorie n. 3. piano: 2 (scevro di ascensore) (rif. **ALLEGATO A**, documentazione fotografica).

**Coerenze dell'immobile censito al sub. 8 (appartamento bilocale con servizi e cantina) da Nord in senso orario come da scheda:**

- Dell'appartamento:

Unità abitativa di altra proprietà, prospetto sul cortile, unità abitativa di altra proprietà, viale Delle Vittorie, vano scale comuni:

- Della cantina:

Cantina di altra proprietà, terrapieno sotto il cortile, cantina di altra proprietà, disimpegno comune.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (30.04.2024) l'immobile in oggetto è risultato

sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti all'NCEU del 14.04.1999 **(ALLEGATO B)**.

*(All. B: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 14.04.1999 estratta dalla scrivente in data 28.03.2024; visura catastale estratta dalla scrivente in data 28.03.2024, estratto di mappa con stampa 28/03/2024).*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

### **Caratteristiche zona:**

In zona di semiperiferica del paese di Malnate, il bene è posto sul viale delle Vittorie al numero civ. 15 (già n. 3) in zona tranquilla con parcheggi e scarico nell'ampio cortile antistante di proprietà comunale, ma ben capiente per le necessità dei condomini.

### **Area urbanistica:**

Il mappale sul quale ricade il bene trovasi in zona T2 (Ambito della città contemporanea consolidata) secondo il vigente Piano delle Regole, che lo definisce quale "Edificio residenziale in Ambito prevalentemente residenziale". Il mappale e il bene non sono posti sotto alcun vincolo.

### **Principali collegamenti pubblici:**

A Malnate si arriva su strada carrozzabile da Varese, Como, La Strada Varesina per Milano, Saronno e la Svizzera.

Tutti i collegamenti ferroviari sono per Varese, per Milano, Como e Laveno Mombello con le Ferrovie Nord.

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

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, nonché presenza di scuole di livello superiore nelle vicine Varese e Tradate.

I centri ospedalieri più vicini con Pronto Soccorso si trovano a Varese e Tradate.

## 3. STATO DI POSSESSO:

### **Lotto UNICO**

Il Consulente ha effettuato il sopralluogo in data 30 aprile 2023 alle ore 12,00 a seguito di appuntamento fissato a cura del Custode con il fabbro per l'apertura forzata.

Alla data del sopralluogo, non era presente alcuno incaricato dal proprietario. La scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di Sopralluogo **(ALLEGATO S)**.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza in capo all'esecutato (**ALLEGATI E, N**) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data dell'17.6.2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue (**ALLEGATO F**):

##### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

###### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** a concessione di garanzia di mutuo stipulata il 23/7/2009, n. rep. 28683/23256 (a rogito dott. Candore Carmelo) iscritta presso la Conservatoria di Varese il 27/7/2009 ai n.ri 13766/3105 per capitale di euro 125.000,00 oltre a interessi e spese per una somma complessiva di euro 225.000,00, per la durata di anni 30 e 1 mesi, a favore di BANCA POPOLARE DI INTRA S.P.A. con sede in VERBANIA, CF: 00118720036 e

per i diritti pari a ½ ciascuno sull'unità immobiliare intera (piena proprietà) oggetto della presente procedura;

- **Pignoramento immobiliare** del Tribunale di Varese (n. rep. 2381, trascritto presso la Conservatoria di Varese il 26/10/2023 ai n.ri 21220/15186 a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a Napoli (cf: 05828330638) e contro

per i diritti pari a ½ di piena proprietà, gravante sull'unità immobiliare intera oggetto della presente perizia.

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

Il sig. \_\_\_\_\_ si è coniugato in \_\_\_\_\_ e il signor \_\_\_\_\_ si è coniugato \_\_\_\_\_ in regime di comunione dei beni. Dalle risultanze delle ispezioni anagrafiche e ipotecarie svolte in Italia non risulta sussistenza di atti riguardanti convenzioni matrimoniali e assegnazione di casa coniugale, dato che i soggetti ad oggi non sono nè separati nè divorziati.

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

Sull'atto di provenienza del bene, esso non risulta essere soggetto ad alcun asservimento urbanistico.

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

Il bene fa parte di un complesso condominiale denominato "CONDOMINIO VIALE DELLE VITTORIE" con proprio regolamento che trovasi allegato sotto la lettera "G" dell'atto del notaio Luciano Zito di Cuvio in data 15 luglio 1961, rep. n. 2113/122, trascritto a Varese il 15 aprile 1964 ai n.ri 3102/2766 (**ALLEGATO P**)  
Non sussiste alcun usufrutto.

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** a concessione di garanzia di mutuo stipulata il 23/7/2009, n. rep. 28683/23256 (a rogito dott. Candore Carmelo) iscritta presso la Conservatoria di Varese il 27/7/2009 ai n.ri 13766/3105 per capitale di euro 125.000,00 oltre a interessi e spese per una somma complessiva di euro 225.000,00, per la durata di anni 30 e 1 mesi, a favore di BANCA POPOLARE DI INTRA S.P.A. con sede in VERBANIA, CF: 00118720036 e contro

per i diritti pari a  $\frac{1}{2}$  ciascuno sull'unità immobiliare intera (piena proprietà) oggetto della presente procedura;

### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** del Tribunale di Varese (n. rep. 2381, trascritto presso la Conservatoria di Varese il 26/10/2023 ai n.ri 21220/15186 a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a Napoli (cf: 05828330638) e contro

per i diritti pari a  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà, gravante sull'unità immobiliare intera oggetto della presente perizia.

*Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:*  
acquisito il 17/6/2024 (rif. **ALLEGATO F**).

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Lotto UNICO

#### **Spese scadute:**

Il bene fa parte di un condominio istituito denominato CONDOMINIO VIALE DELLE VITTORIE.

Le spese annuali di gestione per l'unità pignorata sono state deliberate come da preventivo per l'anno 2024 per euro 483,46 e come consuntivo per l'anno 2023 pari a euro 521,24.

Le spese condominiali scadute e insolute ad oggi per l'unità abitativa in

argomento ammontano a euro 5.918,58.

Circa la presenza di cause civili in corso, la scrivente, sulla base delle dichiarazioni dell'amministrazione condominiale (nella persona della sig.ra Adele Marazzi), riferisce la sussistenza di ingiunzione di pagamento per arretrati di spese non pagati dagli esecutati a mezzo della trattenuta del quinto degli stipendi con la ditta datrice di lavoro di **(rif. ALLEGATO Q)**.

La Cancelleria Civile del Tribunale di Varese dichiara insussistenza di cause civili in corso **(ALLEGATO I)**.

Le certificazioni di conformità degli impianti **non sono presenti** nelle pratiche edilizie presenti agli atti, nè il proprietario è reperibile. L'amministrazione condominiale riferisce che il condominio, data la sua vetustà, non è dotato di documentazione di tal genere riguardante gli impianti comuni, tuttavia è in discussione la realizzazione a breve termine del cambio dell'impianto citofonico con la revisione dell'impianto elettrico delle parti comuni con la posa di messa a terra ad oggi inesistente.

L'ABITABILITA' è stata riscontrata presso i Pubblici Uffici nella documentazione di costruzione dell'edificio, che tuttavia non è aggiornata all'attualità **(ALLEGATO H)**.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** E' Realizzabile adattabilità allo stato attuale a mezzo di posa di servo scala, ma non presente agli atti depositati presso i Pubblici Uffici. Lo stabile non è dotato di ascensore.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** il bene di fatto fa parte di un condominio costituito comprendente n. 12 appartamenti con cantine(CONDOMINIO VIALE DELLE VITTORIE 15 – PALAZZO F), ad oggi amministrato dallo studio amministrativo Adele Marazzi di Vedano Olona. **Al bene è competente la quota di comproprietà degli enti comuni pari a millesimi 76,809 (rif. ALLEGATO Q)**.

Particolari vincoli e/o servitù non sono contenute nell'atto di provenienza **(ALLEGATI L, M, N, O)**.

**Attestazione Prestazione Energetica:**

Ad oggi non risulta al CENED deposito di Attestazione di Prestazione Energetica APE per tutto il complesso edilizio e per l'unità abitativa in argomento.

#### **(ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

.Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalla visione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese aggiornata alla data del 17.06.2024 per nominativi ed immobile è riportato quanto segue:



I signori [REDACTED] (come sopra generalizzati), cittadini dello stato del [REDACTED] divennero proprietari ad oggi del bene per la quota di  $\frac{1}{2}$  per ciascuno con **atto di compravendita** a rogito del dott. Candore Carmelo, del 23 luglio 2009, n. rep. 28682/23255, trascritto alla Conservatoria di Varese il 27 luglio 2009 al n.ri 13765/8702 col quale acquistò dal signor [REDACTED], proprietario per intero del bene, in regime di separazione dei beni, la proprietà per 1/1 del bene argomento di perizia sito nel Comune di Malnate in via delle Vittorie n. 15, come sopra descritto catastalmente.

Antecedentemente il signor [REDACTED] divenne proprietario del bene in forza di **atto di compravendita** a rogito del notaio Bonomo Donatella del 24 marzo 2006, rep. n. 3017/376 trascritto alla Conservatoria di Varese l'11/4/2006 al n.ri 8591/4947, dalla signora [REDACTED]. Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile oggetto della procedura.

Antecedentemente la signora [REDACTED] come sopra generalizzata, ebbe ad acquistare l'intero bene dalla sig.ra [REDACTED], proprietaria per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile oggetto della procedura, con atto giudiziario di **decreto di trasferimento immobili** del Giudice delle Esecuzioni di Varese del 6 dicembre 2005, rep. n. 689 e trascritto alla Conservatoria di Varese il 30 dicembre 2005 ai n.ri 37132/21536.

Antecedentemente la signora [REDACTED] come sopra generalizzata, il bene è pervenuto per **atto di compravendita (atto immediatamente antecedente il ventennio)** del Notaio Francoli Fulvio del 16/7/1999, rep. n. 23848 e trascritto presso la Conservatoria di Varese in data 26 luglio 1999 ai n.ri 12173/7634 da [REDACTED] per i diritti pari a  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà, bene personale, e da [REDACTED] per i diritti pari a  $\frac{3}{4}$  di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Malnate oggetto della procedura.

Nel ventennio preso in esame, i beni hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** a concessione di garanzia di mutuo stipulata il 23/7/2009, n. rep. 28683/23256 (a rogito dott. Candore Carmelo) iscritta presso la Conservatoria di Varese il 27/7/2009 ai n.ri 13766/3105 per capitale di euro 125.000,00 oltre a interessi e spese per una somma complessiva di euro 225.000,00, per la durata di anni 30 e 1 mesi, a favore di BANCA POPOLARE DI INTRA S.P.A. con sede in VERBANIA, CF: 00118720036 e contro

[REDACTED] per i diritti pari a  $\frac{1}{2}$  ciascuno sull'unità immobiliare intera (piena proprietà) oggetto della presente procedura;

- **Pignoramento immobiliare** del Tribunale di Varese (n. rep. 2381, trascritto presso la Conservatoria di Varese il 26/10/2023 ai n.ri 21220/15186 a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a Napoli (cf: 05828330638) e

per i diritti pari a ½ di piena proprietà, gravante sull'unità immobiliare intera oggetto della presente perizia.

## 2 PRATICHE EDILIZIE

3

*La scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso gli uffici preposti del Comune di Malnate (Ufficio Tecnico) per la visione di tutti gli atti presenti, tenendo conto che l'impianto edilizio risale al periodo del primo dopoguerra (inizio Anni Cinquanta), avendo avuto informazione dai tecnici del Comune delle seguenti pratiche edilizie:*

- **OPERE DI INIZIATIVA PUBBLICA DI COSTRUZIONE DI NUOVE ABITAZIONI DI TIPO EDILIZIA POPOLARE (ai sensi della legge 2 luglio 1949 n. 408)**  
**Tipologia:** Nuove abitazioni  
**Oggetto:** Alloggi popolari  
**Stato:** Concluse (**ALLEGATO G**),
- **Permesso di abitabilità del 20.05.1952**  
**Tipologia:** Licenza d'uso  
**Oggetto:** OPERE DI COSTRUZIONE DI NUOVE UNITA' ABITATIVE DI TIPO EDILIZIA POPOLARE costruita sulla legge 2 luglio 1949 n. 408 (**ALLEGATO H**).

## 7 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

### Identificativo corpo unico, con esposizioni a Est e Ovest

Alla data del sopralluogo (30.4.2024) l'immobile in oggetto è risultato **corrispondente** ai titoli edilizi di cui sopra.

L'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata il 14/04/1999.

---

### Descrizione: di cui al punto A

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato costruito nel primo dopoguerra, anni 1951/52. La palazzina nella sua interezza, comprende n. 4 piani fuoriterza e non è munita di ascensore.

Nel corso degli anni, presumibilmente negli Anni Settanta nell'appartamento oggetto della procedura sono state sostituite le finiture (pavimenti e rivestimenti) e le porte. E' stato fatto anche un riammodernamento dei servizi (cucina e bagno).

L'edificio intero ha struttura di calcestruzzo armato, con muri perimetrali presumibilmente di doppio strato di tavolati di laterizi con interposta camera d'aria vuota e la copertura con struttura presumibilmente anch'essa di calcestruzzo e manto di tegole di cotto rosso. Tuttavia il sottotetto non è ispezionabile per visualizzarne la struttura. Si desume che sia di altezza molto bassa al limite dell'inaccessibilità.

Non sono state apportate opere finalizzate al contenimento del consumo energetico, tranne che per i nuovi serramenti che ad oggi sono muniti veri-camera (cosiddetti "doppi vetri").

I beni sono posti in zona semiperiferica vicina il centro storico del paese.

Le altezze interne dei locali sono appena al di sopra dei minimi di legge, e misurano mt. 3,00 (minimi mt 2,70).

I locali hanno le seguenti quantità di superfici nette:

- \_Soggiorno: mq. 17,30 calpestabili
- \_Corridoio con ingresso: mq. 5,50 calpestabili
- \_Cucina: mq. 8,20 calpestabili
- \_Bagno: mq. 4,00 calpestabili
- \_ Camera doppia: mq. 17,60 calpestabili

**Per un TOTALE di mq. 53,60 calpestabili per il solo appartamento**

#### **Caratteristiche descrittive dell'appartamento (sub. 14):**

L'appartamento al suo interno si presenta in stato di conservazione mediocre, non dotato di Dichiarazioni di Conformità alla regola d'arte degli impianti seppure siano visibili esteriormente e paiono alle osservazioni esterne essere al completo. Gli apparecchi sanitari sono ormai non più nuovi e presentano difetti dati dall'usura. ***Sul plafone della cucina, a ridosso del bagno è presente una vistosa macchia per infiltrazione d'acqua con tutta probabilità dipendente da cause esterne, ovvero per una perdita d'acqua dall'appartamento superiore o dalle facciate o dalle colonne montanti del condominio.***

***Non è presente la scheda tecnica relativa ai serramenti, descrittiva delle proprietà tecniche e specifiche di trasmittanza delle temperature, seppure siano dotati di vetri-camera (così detti "vetri doppi").***

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Plafoni in piano ad altezza pavimento di 3,00 mt., intonacati lisci e tinteggiati
<i>Pareti (interne):</i>	Intonacate lisce e tinteggiate con colori delicati.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento del bagno di piastrelle smaltate color beige. Condizione: semi-nuove Rivestimento della cucina di piastrelle smaltate color bianco. Condizione: semi-nuove
<i>Pavimenti interni</i>	Materiale: piastrelle tipo in ceramica di tipo semplice e di colore chiaro Condizioni: semi-nuovi
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti in pvc bianchi con vetri-camera, tapparelle avvolgibili; condizioni: buone/mediocri
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: porte a battente di legno a vista condizioni: buone, di posa recente
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino a battente di ferro e legno (blindato), con necessità di restauro dopo l'effettuazione dell'apertura forzata condizioni: mediocri, data la sopraggiunta necessità di fare un'apertura forzosa
<b>Impianti:</b>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia. condizioni: privo di Dichiarazione di Conformità alla Regola d'Arte, ma collaudabili al fine dell'ottenimento Certificazione: assente
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: dall'acquedotto comunale Certificazione: non sussistente
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Non presente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo con boiler riscaldante Certificazioni: non sussistente, ma ottenibile a mezzo di collaudo
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: presente caldaia murale posta all'interno della cucina (tutti gli appartamenti del condominio sono termo-autonomi) condizioni: senza libretto di manutenzione (data la l'assenza dei proprietari) Certificazioni: non sussistente, ma ottenibile a mezzo di collaudo e formazione di Libretto di Manutenzione
<i>Allarme (impianto):</i>	
<i>TV:</i>	Assente
	Presente impianto funzionante di tipo presumibilmente tradizionale

Citofono (impianto): Presente, condominiale, per il quale è in discussione una sostituzione

Rivestimento facciata

fabbricato su strada

(componente edilizia): Rivestimento di intonaco a civile a calce o presumibilmente mista a cemento) con tinta o tonachino sovrapposti color giallo chiaro su tutte le facciate

**Condizioni: buone.**

Atrio e parti comuni

(componente edilizia):

Parti comuni composte di piccoli pianerottoli e ballatoi con scale di muratura rivestite di graniglie.

Portone di ingresso:

tipologia: portoncino semplice di alluminio anodizzato color bronzo e specchiature di vetro opaco (non originale del periodo di costruzione della palazzina, presumibilmente risalente agli Anni Settanta o Ottanta)

Condizioni: mediocri

Portineria

assente

Ascensore (impianto): assente

Stato di conservazione

interna del bene: buona

Stato di conservazione

e manutenzione parti

comuni:

da considerarsi mediocre, data l'assenza di Dichiarazione di Conformità Regola d'Arte dell'impianto elettrico con la messa a terra (in discussione assembleare)

Cantina:

presente al piano

seminterrato

(delimitata da

tramezze di legname

e reti)

**AVVERTENZA PER L'ACQUIRENTE:**

Il Consulente Tecnico ha rilevato una vistosa macchia di umidità posta sul plafone, superiormente il lavello della cucina e passante nel bagno attiguo sul plafone superiormente il wc. La macchia può essere cagionata da perdite delle tubazioni dell'acqua (sia di adduzione sia di scarico). Il problema riguarda le colonne dell'impianto condominiale, quindi si può presumere che la spesa dovrà essere addebitata al condominio (Rif. ALLEGATO A, foto n. 29).

\*\*\*\*

**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 dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	58,00	100%	58,00
Terrazzo	Sup. lorda di pavimento	2,40	30%	0,72
Cantina	Sup. lorda di pavimento	14,80	50%	7,40

**TOTALE**

Mq. 66,12

\*\*\*\*\*

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile oggetto della procedura, 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, non ultimo della disponibilità di spazio esterno, 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 – 2° semestre 2023 – TeMa scpa Camera di Commercio **(ALLEGATO S)**
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2020

Tutto ciò premesso e considerato, 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 (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza dei vizi e difetti sopra descritti ed eventuali 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 **un valore unitario di € 1400,00/mq dedotto dalle**

rilevazioni della CCIAA di Varese (ALLEGATO R) e dalle indagini di mercato svolte a mezzo delle informazioni fornite dalle agenzie immobiliari.

### 8.3 Valutazione corpi: Lotto UNICO

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Porzione di edificio ad uso abitazione con enti comuni (scale e aree esterne)	66,12	€ 1400,00	€ 92.568,00
<b>TOTALE</b>	<b>66,12</b>	<b>€ 1400,00</b>	<b>€ 92.568,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 92.568,00
Valore corpo	€ 92.568,00
Valore complessivo intero	€ 92.568,00
Valore complessivo diritto e quota	=

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale Lorda circa</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartamento con porzione di cortile	66,12	€ 92.568,00	<b>€ 92.568,00</b>



**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti, per eventuali differenze costi/oneri catastali e per la:

- € 4.628,40

-

-

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative (comprehensive di oneri per Comune e onorari professionali, esclusa IVA e cassa previdenziale):

0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente: - € 0,00

Pendenze Condominiali: NESSUNA

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 87.939,60

**Prezzo di vendita del lotto nello stato attuale: € 87.939,60**

**PREZZO BASE DI VENDITA DEL BENE arrotondato a: € 87.900,00, al netto di eventuale IVA**

**Avvertenza per l'acquirente:  
(si rimanda alla lettura di tutte le parti del testo  
soprastanti evidenziate in tinta rossa)**

---

Per quanto sopra, la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza  
Luvinate, 28 giugno 2024

l'Esperto nominato  
**dott. arch. Cristina Gervasini**

## ***Si allegano i seguenti documenti:***

### **Allegato A**

Documentazione fotografica

### **Allegato B**

Visure catastali con planimetrie aggiornate

### **Allegato C**

Copia atto di pignoramento e sua trascrizione

### **Allegato D**

Documentazioni anagrafiche

### **Allegato E**

Certificazione notarile inerente la provenienza ventennale

### **Allegato F**

Visure ipotecarie di aggiornamento

### **Allegato G**

Pratiche edilizie di costruzione desunte dall'Ufficio Tecnico del Comune di Malnate

### **Allegato H**

Permesso di abitabilità (anno 1952)

### **Allegato I**

Documentazioni della Cancelleria Civile del Tribunale di Varese inerente la sussistenza o non sussistenza di cause in corso

### **Allegato L**

Atto di provenienza (anno 2005)) – Atto giudiziario – Decreto di trasferimento – Nota di trascrizione

### **Allegato M**

Atto di provenienza (anno 2006, compravendita) – Nota di trascrizione

### **Allegato N**

Atto di provenienza (anno 2009) – Compravendita – Copia semplice

### **Allegato O**

Atto di provenienza immediatamente anteriore al ventennio (anno 1999) - Compravendita) – Nota di trascrizione

### **Allegato P**

Regolamento condominiale

### **Allegato Q**

Doc. dell'amministrazione condominiale

### **Allegato R**

Tabella rilevazione dei Prezzi in Malnate della Camera di Commercio di Varese

### **Allegato S**

Verbale di sopralluogo

### **Allegato T**

Invio elaborati peritali al precedente via PEC

### **Allegato U**

Invio elaborati peritali agli esecutati via Poste Italiane