
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **DOVALUE S.p.a.**

contro: **AMOROSO PASQUALE- MASTRODONATO SAMANTA**

N° Gen. Rep. **194/2025**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto UNICO

Abitazione in Comune di Malnate – loc. Gurone (VA)

Via Isola Borromeo, 12

Esperto alla stima: ing. Marina Pongiluppi
Email: marina.pongiluppi@gmail.com
Pec: marina.pongiluppi@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali**Bene:** Via Isola Borromeo, 12 – Malnate (Varese) - 21046**Lotto:** 001**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A3]**Dati Catastali:** Catasto Fabbricati Sez: GU foglio 2, particella 1524 , sub 33**Corpo:** B**Categoria:** Autorimessa**Dati Catastali:** Catasto Fabbricati Sez: GU foglio 2, particella 1524 , sub 10**Corpo:** C**Categoria:** Terreno**Dati Catastali:** Catasto terreni Sez GU foglio di mappa 2 – foglio logico 9 mappale 2014**2. Possesso****Bene:** Via Isola Borromeo, 12 – Malnate (Varese) - 21046**Lotto:** 001**Corpo:** A +B+C**Possesso:** Al momento del sopralluogo risulta occupato dalla Sig.ra Mastrodonato Samanta**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Isola Borromeo, 12 – Malnate (Varese) – 21046**Lotto:** 001**Corpo:** A +B+C**Accessibilità** dell' immobile ai soggetti diversamente abili: no -appartamento al 1° piano senza ascensore + accessori al piano terra**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Isola Borromeo, 12 – Malnate (Varese) – 21046**Lotto:** 001**Corpo:** A +B+C**Creditore Precedente:** Do Value S.p.a**Creditori Iscritti:** -**5. Comproprietari non esegutati****Bene:** Via Isola Borromeo, 12 – Malnate (Varese) – 21046**Lotto:** 001**Corpo:** A +B+C**Comproprietari non esegutati :** Nessuno**6. Misure Penali****Beni:** Via Isola Borromeo, 12 – Malnate (Varese) – 21046**Lotto:** 001**Corpo:** A +B+C**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via Isola Borromeo, 12 – Malnate (Varese) – 21046

Lotto: 001
Corpo: A +B+C
Continuità delle trascrizioni: no

**Bene in Malnate -Gurone (Varese) Via Isola Borromeo, 12
 Lotto 001**

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

LOTTO 001 UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Il bene oggetto di vendita è composto da:

- un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano 1°,
- dei locali accessori posti al piano terra
- un terreno pertinenziale posto sul retro dell'edificio con accesso dal piano terra;

Il bene si trova in un edificio residenziale a tre piani (compreso p.terra) che fa parte di una schiera di edifici della stessa tipologia che si sviluppano lungo la via Isola Borromeo. che si trova in prossimità delle scuole di Malnate località Gurone.

Identificativo corpo: A+B+C.

Abitazione di tipo civile(A) + autorimessa (B) + terreno pertinenziale (C) sita in Via Isola Borromeo, 12 – Malnate (Va)- 21046

Unità immobiliare posta al piano 1° di uno degli edifici che costituiscono la schiera di fabbricati della stessa tipologia che si sviluppano lungo Via Isola Borromeo (Corpo A). Fa parte della proprietà anche un locale accessorio (Corpo B) posto al piano terra accessibile dall'esterno a livello strada (originariamente in parte adibito ad autorimessa ed in parte a locali accessori) che si presenta attualmente come locale unico.

E' inoltre presente un terreno di pertinenza (corpo C) posto sul retro del fabbricato e accessibile dal locale accessorio posto al piano terra.

L'appartamento al piano 1° è composto da ingresso su soggiorno, angolo cottura, due camere, un disimpegno e un bagno. Sono presenti due terrazzi di cui uno sul fronte Est accessibile dal soggiorno e uno sul fronte Ovest accessibile da una delle due camere. Al piano terra è presente un locale open space ad uso taverna con due piccoli locali uno ad uso lavanderia e uno ad uso ripostiglio.

L'accesso al locale del piano terra avviene dall'esterno direttamente dalla strada; il terreno pertinenziale sul retro è accessibile dal locale del piano terra ed è ad uso esclusivo della proprietà.



Quota e tipologia del diritto:

- **AMOROSO PASQUALE** titolare della proprietà per 1/2
- **MASTRODONATO SAMANTA** titolare della proprietà per 1/2

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di DOVALUE S.p.a.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

AMOROSO PASQUALE nato a Napoli il 12/07/1981. - proprietario per 1/2

MASTRODONATO SAMANTA nato a Varese il 17/07/1981 - proprietario per 1/2

Descrizione:

Comune di Malnate

Corpo A: Abitazione di tipo civile: SEZ GU Fg. 2., Mapp. 1524 sub 33 - Cat A/3, - classe 2, consistenza vani 5 – sup. catastale totale 102 mq (99mq escludendo aree scoperte) - rendita € 242,73 – Via Isola Borromeo n. 12. piano: T-1

Corpo B: Autorimessa : SEZ GU Fg. 2., Mapp. 1524 sub 10 – categoria C/6 – classe 5 – sup 21mq – rendita €27,11

Corpo C: terreno: Catasto terreni Fg 9 Particella 2014 – Classe: seminativo 1 sup. 50mq – reddito dominicale: €0.37 – reddito agrario € 0.25

Dati derivanti da:

Corpo A e Corpo B: variazione del classamento del 10/08/2017 Pratica n. VA0102343 in atti dal 10/08/2017 (variazione classamento n. 20536.1/2017.

Corpo C: Scrittura privata del 29/06/1984 in atti dal 30/01/1991 (n. 692484)

Coerenze come da scheda:

Corpo A (Appartamento piano 1°): prospetto su strada, vano scala condominiale, prospetto su mapp 2014 ed infine altra unità immobiliare; (Piano terra loc sgombero): autorimessa (corpo C mapp 1524 sub10), vano scala condominiale, prospetto su mappale 2014;

Corpo B: Autorimessa: prospetto su strada, locale sgombero Corpo B (mapp. 1524 sub 33), altra unità immobiliare, vano scala condominiale.

Corpo C : terreno: mappali 2013, 1994, 2015 ed infine vano scala condominiale.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (12.01.2026) l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 10.08.2016
- Nella scheda catastale dell'appartamento è riportata un collegamento tra l'appartamento e il locale al piano terra con scala a chiocciola che è stata eliminata. Inoltre è stata eliminata la muratura di separazione al piano terra tra l'autorimessa (mapp. 1524 sub 33) e il locale sgombero (corpo C mapp 1524 sub10) che risultano un locale unico

(cfr. ALL C ultima scheda catastale in atti al NCEU del 10.08.2016 estratta in data 16.12..2025)



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

L'immobile si trova a Gurone che è una Frazione del Comune di Malnate in zona residenziale in prossimità del distretto scolastico con discreta appetibilità con alcuni servizi e collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

a traffico locale con discreta possibilità di parcheggio.

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

Principali collegamenti pubblici:

Collegato con il sistema di trasporto pubblico,

Servizi offerti dalla zona:

Buona presenza di servizi nel paese e attività commerciali e direzionali, locali

Presenza di scuole e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 12 gennaio 2026 ad ore 16.00 con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie. L'immobile è risultato occupato dalla Sig.ra Mastrodonato Samanta che non era presente all'atto del sopralluogo. Invece l'accesso è stato effettuato alla presenza della mamma della Sig.ra Mastrodonato.

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 a esecutati e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 16.12.2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

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 **Iscritta a Varese in data 18/01/2018 ai nn. 932/94** atto del 16/01/2018 rep 54644/45899 a rogito Notaio Candore Carmelo di Arcisate (VA), a favore di "Unicredit Banca S.p.a." con sede in Milano (MI) c.f. 00348170101 gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente indenticata Comune di Malnate al sez. urbana GU foglio 2 mappale 1524 subalterno 33 , sez. urbana GU foglio 2 mappale 1524 subalterno 10 e catasto terreni sezione GURONE foglio 9 mappale 2014 a carico degli esecutati:
 AMOROSO PASQUALE, nato a Napoli (NA) il 12/07/1981, codice fiscale: MRSPQL81L12F839B e MASTRODONATO SAMANTA nata a Varese (VA) IL 17/07/1981, codice fiscale: MSTSN81L57L682K, quale Debitori ipotecari per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.
 Importo capitale € 151.350,00
 Importo complessivo € 227.025,00
 Tasso interesse annuo: 2,2 %
 Durata anni 30

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 23/09/2025 rep. 1946 **trascritto a Varese il 13/10/2025 ai nn. 19395/14218** promosso da Unicredit S.P.A. sede di Milano (MI) codice fiscale: 00348170101 e contro gli esecutati AMOROSO PASQUALE, nato a Napoli (NA) il 12/07/1981, codice fiscale: MRSPQL81L12F839B e MASTRODONATO SAMANTA nata a Varese (VA) IL 17/07/1981, codice fiscale : MSTSN81L57L682K per il diritto di piena proprietà per quota di 1/1 degli immobili al Comune di Malnate sez. urbana GU foglio 2 mappale 1524 subalterno 33 , sez. urbana GU foglio 2 mappale 1524 subalterno 10 e catasto terreni sezione GURONE foglio 9 mappale 2014

Altre trascrizioni: Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

Misure Penali: Nessuna dai RR.II

(all D.: ispezione Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 21/01/2025)



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

L'immobile non è costituito in Condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile.

L'appartamento si trova al 1 ° piano e non è dotato di ascensore

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: accesso da vano scala condominiale.

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile al momento del sopralluogo ha un impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni e caldaia a gas. Allegato all'atto di acquisto è presente un Attestato di Prestazione Energetica che riporta: Classe energetica G – ipe 161,49 kWh/mqa, registrato in data 25/03/2016. codice identificativo 1209600010616 valevole sino al 25.03.2026 secondo termini di legge.

(all F: copia Ape)

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

-

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 esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

La piena proprietà per la quota di 1/1 delle unità immobiliari in oggetto indentificate al Comune di Malnate NCEU sez. urbana GU foglio2 mappale 1524 subalterno 33 , sez. urbana GU foglio 2 mappale 1524 subalterno 10 e catasto terreni sezione GURONE foglio 9 mappale 2014 è pervenuta agli esecutati AMOROSO PASQUALE, nato a Napoli (NA) il 12/07/1981, codice fiscale: MRSPQL81L12F839B e MASTRODONATO SAMANTA nata a Varese (VA) IL 17/07/1981, codice fiscale : MSTSN81L57L682K con atto di compravendita a rogito Notaio Candore Carmelo di Varese (VA) in data 16/01/2018 rep. 54643/45898, dai signori Mecca Giuseppe nato il 28/02/1964 a Rionero in Vulture (PZ) codice fiscale: MCCGPP64B28H307Q e Tancredi Incoronata nata il 16/06/1969 a Pagani (SA) codice fiscale: TNCNRN69H56G230M, **trascritto a Varese in data 17/01/2018 ai nn. 853/629.**

In atto si legge quanto segue:

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

(all. E: copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente presso la conservatoria dei RRil e nota di trascrizione estratta dalla scrivente)



6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

o Tancredi Incoronata nata il 16/06/1969 a Pagani (SA) codice fiscale: TNCNRN69H56G230M e al Signor Mecca Giuseppe nato il 28/02/1964 a Rionero in Vulture (PZ) codice fiscale: MCCGPP64B28H307Q hanno acquistato la piena proprietà dei beni in oggetto (sez. urbana GU foglio 2 mappale 1524 subalterno 33, sez. urbana GU foglio 2 mappale 1524 subalterno 10 e catasto terreni sezione GURONE foglio 9 mappale 2014) tramite atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Ferrara Antonino, Notaio in Varese, del 08/01/1998 rep. 38785, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese il 22/01/1998 al n. 475 contro Coniglio Margherita nata a Varese il 21/03/1962 per i diritti di ½ di piena proprietà, Coniglio Domenico nato a Varese il 28/11/1963 per i diritti di ½ di piena proprietà per il bene personale.

✓ Continuità delle trascrizioni: NO

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso lo Sportello Unico del Comune di Malnate in data 13 gennaio 2026 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

- Nulla osta del 21/01/1963 per la costruzione di casette economiche a schiera di cui fa parte l'appartamento in oggetto; è presente l'autorizzazione di abilitabilità del 20/10/1967
- Richiesta di sanatoria 141/2016 a nome del precedente proprietario Sig. Mecca Giuseppe per opere interne (creazione scala collegamento piano terra, piano 1° e demolizioni tramezze interne).

N.B: nella rappresentazione della pratica in sanatoria del 2016 è stato erroneamente rappresentato il terrazzo sul fronte Est (fronte strada) di dimensioni ridotte rispetto sia al reale rilevato sia alla precedente pratica edilizia autorizzativa del fabbricato (nulla osta del 21/01/1963).

Allegato G: Sanatoria edilizia 141/2006 per opere adeguamento opere interne

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale**Identificativo: lotto unico corpo A+b+C**

Alla data del sopralluogo (13.01.2026) l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra e alla scheda catastale.

Nell'appartamento è stata rimossa la scala di collegamento con il piano terra per cui l'accesso al piano terra avviene solo dall'esterno.

La distribuzione dei locali dell'appartamento al p. 1° è conforme all'ultima pratica edilizia in sanatoria salvo l'errore di rappresentazione del terrazzo già evidenziato al punto precedente.

Il piano terra, invece, risulta difforme: nella pratica in sanatoria sono rappresentati due locali distinti, uno ad uso autorimessa accessibile da fronte strada (fronte Est) e un locale sgombero sul retro con lavanderia e scala di



accesso diretto all'appartamento al piano 1°. Invece si rileva che al piano terreno è stata demolita la parete di separazione tra autorimessa e sgombero per cui è presente un unico locale con annessa lavanderia e un piccolo locale ripostiglio ricavato dalla rimozione della scala interna a chiocciola. Il piano terra è accessibile dal fronte strada e dà accesso al terreno pertinenziale sul retro (corpo C – mapp. 2014).

E' necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria per opere interne per riportare l'immobile allo stato assentito e successivamente procedere con l'aggiornamento delle schede catastali.

Descrizione: di cui al punto A

L'appartamento in oggetto fa parte di un complesso di edifici contigui a schiera tre piani fuoriterza compreso p.terra che si sviluppano lungo Via Isola Borromeo da cui ha accesso.

In particolare l'appartamento ha accesso dalla scala interna condominiale comune con altre unità immobiliari e si trova al 1 ° piano.

L'appartamento è stato ristrutturato e si presenta in buone condizioni di manutenzione.

L'ingresso avviene direttamente in un ambiente unico in parte adibito a soggiorno con affaccio sul fronte Est (fronte strada) dotato di terrazzo, ed in parte adibito a cucina con affaccio sul fronte Ovest.

Un disimpegno dá accesso alla zona notte composta da due camere di cui una matrimoniale con terrazzo con affaccio su fronte strada, una seconda camera matrimoniale con affaccio sul fronte Ovest (retro) dotato di terrazzo, un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet, piatto doccia).

I locali dell'appartamento hanno altezza interna pari a 3 m. circa

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas posizionata in cucina e termosifoni.

Il piano terra si presenta composto da un ampio locale unico con altezza 2.1m circa con accesso dal fronte strada, una piccola lavanderia/bagno e un piccolo ripostiglio; originariamente il piano terra era suddiviso in autorimessa con accesso dalla strada e locale sgombero e lavanderia sul retro .

Dal locale al piano terra si ha accesso al piccolo terreno pertinenziale (sup. 50mq) posto sul retro dell'edificio.

Caratteristiche descrittive appartamento:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, con finiture dell'epoca della ristrutturazione (anno 2016); in particolare:



Appartamento p 1°:

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Intonacati e tinteggiati.
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate e tinteggiate
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento piastrelle ceramica Ubicazione: bagni condizione: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle Condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente ed a vasistas in PVC con doppi vetri; condizioni: buone protezione: tapparelle in PVC condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno condizioni: buone
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: porta blindata condizioni: buona
<i>Impianti: Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica. Certificazioni: non presenti
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Non presente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo – con caldaia a gas Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo – caldaia a gas : elementi radianti: fermosifoni condizioni: buone Certificazioni: non rinvenute
<i>Allarme (impianto):</i>	Non presente
<i>TV:</i>	presente
<i>Citofono (impianto):</i>	presente
<i>Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	Intonaco
<i>Copertura edificio:</i>	a falde inclinate con manto in tegole in laterizio
<i>Atrio e parti comuni (componente edilizia):</i>	condizioni: scarse pedate scala: rivestimento in graniglia; pareti vano scala intonacate tinteggiate condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: portone a doppio battente in ferro con specchiature in vetro condizioni: sufficienti
<i>Portineria</i>	Non presente



Ascensore (impianto): Non presente

Stato di conservazionebuono
interna del bene:

Stato di conservazionesufficiente
e manutenzione parti
comuni:

Locale p.terra:

Plafoni (componente
edilizia):

Intonacati e tinteggiati.

Pareti (interne):

intonacate e tinteggiate

Pavim. Interna

materiale: piastrelle
Condizioni: buone

Infissi esterni:

tipologia: serramenti a battente in Alluminio con doppi vetri;
condizioni: buone
protezione: non presente

Infissi interni:

tipologia: a battente in legno
condizioni: buone

Impianti:

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia
condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verific
Certificazioni: non presenti

Idrico (impianto):

tipologia: sottotraccia
alimentazione: attacco lavatrice, sanitari e lavandino

Aria/Condizionata
(impianto):

Non presente

Acqua calda
sanitaria (impianto):

tipologia: autonomo – con caldaia a gas (collegato ad impia
appartamento)
Certificazioni: non rinvenute

Termico (impianto):

tipologia: autonomo – con caldaia a gas : elementi radianti
condizioni: buone
Certificazioni: non rinvenute

Allarme (impianto):

Non presente

TV:

Non presente

Citofono (impianto):

non presente

Stato di conservazionesufficiente
interna del bene:

Al piano terra sul retro del fabbricato è presente una piccola area
pertinenziale recintata di circa 50mq accessibile solo dal locale al piano terra.



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; si precisa che il terreno è stato considerato di pertinenza dell'unità immobiliare e quindi valutato congiuntamente all'immobile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	100	100%	100
Balconi	sup lorda di pavimento	11	30%	3.3
Locali sgombero p.terra	sup lorda di pavimento	45	25%	11.,25
TOTALE		129,05		114,55 mq Arrotondata ,115.00 mq

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La sottoscritta esperta, 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 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 2025 –Camera di Commercio Varese
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2025

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: Lotto unico**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa (mq)	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile con piano terra pertinenziale [A2]	115,00	€/mq 1000,00	€ 115.000,00
TOTALE			€ 115.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo**€ 115.000,00**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la 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:

- € 5.750,00

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

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

-€ 4000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 105.250,00

Arrot. € 105.000,00

La sottoscritta al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato seppur senza titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:

€ 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":**€ 105.000,00**

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
Varese, 19/02/2026

l'Esperto nominato
Marina Pongiluppi



Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A – Documentazione fotografica

.....

Allegato B: visure catastali

.....

Allegato C: planimetria catastale

.....

Allegato D: Ispezione ipotecaria

.....

Allegato E: E1 Atto compravendita 2018+ E2 Atto 1998

.....

Allegato F: APE

Allegato G: accesso atti SUE: nulla osta costruzione 1963-abitabilità 1967- sanatoria 2016

.....

