

# Tribunale di Varese

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **178/2024**

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 01**  
**Abitazione in Via Don Carlo Gnocchi n.8 – 21046 Malnate (VA)**

**Esperto alla stima:** Arch. Laura Montalbetti  
**Email:** info@montlaur.it  
**Pec:** laura.montalbetti@archiworldpec.it



---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Don Carlo Gnocchi n.8 - 21046 Malnate (Cod.E863) (VA)

**Lotto:** 01

**Sezione urbana:** MA

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A/4]

**Dati Catastali:** foglio 7, particella 2699, sub 6

**Consistenza:** 3,5 vani

**Classe:**4

### 2. Possesso

**Bene:** Via Don Carlo Gnocchi n.8 - 21046 Malnate (Cod.E863) (VA)

**Lotto:** 01

**Corpo:** A

**Possesso:** Al momento del sopralluogo i beni erano occupati da terzo occupante con moglie e figlio.

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

**Bene:** Via Don Carlo Gnocchi n.8 - 21046 Malnate (Cod.E863) (VA)

**Lotto:** 01

**Corpo:** A

**Accessibilità:** l'appartamento si trova al piano primo di uno stabile non dotato di ascensore; scala esterna adattabile a sistemi alternativi o servoscala; l'interno dell'appartamento non ha alcun adattamento per il superamento delle barriere architettoniche, ma adattabile con modifiche nella disposizione interna del bagno.

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Don Carlo Gnocchi n.8 - 21046 Malnate (Cod.E863) (VA)

**Lotto:** 01

**Corpo:** A

**Creditore Procedente:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari non esegutati

**Bene:** Via Don Carlo Gnocchi n.8 - 21046 Malnate (Cod.E863) (VA)

**Lotto:** 01

**Corpo:** A

**Comproprietari non esegutati:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Don Carlo Gnocchi n.8 - 21046 Malnate (Cod.E863) (VA)

**Lotto:** 01

**Corpo:** A

**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.

**Ipoteca volontaria** a concessione di garanzia di mutuo stipulata il 24/05/2006, n. rep. 267286/10826 a rogito dott. [REDACTED], trascritto a Varese 1 in data 29/05/2006 ai nn 12548/2595 per capitale di euro 65.000,00 oltre a interessi e spese per una somma com-



plessiva di euro 130.000,00, tasso di interesse annuo 4,5%, per la durata di anni 30, a favore di BANCA PER LA CASA SPA S.P.A. con sede in Milano Via Tortona n.33, CF.13263030150 - contro [REDACTED]

**Pignoramento immobiliare** del Tribunale di Varese con atto giudiziario del 23/10/2024 con n. rep. 1679, trascritto in conservatoria di Varese il 19/11/2024 ai nn 22065/16232 a favore di PRISMA SPV S.R.L. - con sede a Roma (RM) (cf: 05028250263) - contro [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, gravante sull'unità immobiliare intera oggetto della presente perizia.

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Don Carlo Gnocchi n.8 - 21046 Malnate (Cod.E863) (VA)

**Lotto:** 01

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** si

*(all. N: Certificato di residenza storica dell'esecutato ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio).*

*(all.O: Documentazione della Cancelleria Civile del Tribunale di Varese inerente la sussistenza o non di cause in corso - unica procedura in corso la medesima 178/24).*



**Bene in Varese****Lotto 001**

Via Don Carlo Gnocchi n.8 - 21046 Malnate (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:**

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al primo piano in fabbricato residenziale in Via Don Carlo Gnocchi 8 – Malnate (VA), sito in zona centrale, vicino alla chiesa e alla zona commerciale, in zona di antico nucleo di formazione, in caseggiato posto in ambito cortile, di vecchie case costruite antecedentemente al 1950. Aspetto e caratteristiche di tipo economico cat. A/4. Il comune di Malnate, di 16.400 circa abitanti, a metri slm 350 circa, è 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 primo tipo trilocale.****APPARTAMENTO ADIBITO AD ABITAZIONE (sub.6) sito in Via Don Carlo Gnocchi 8 – Malnate (VA).**

Unità immobiliare posta al piano 1°, su unico livello.

Composta da ingresso diretto su locale cucina abitabile, soggiorno, camera matrimoniale, bagno. Il bagno non è disimpegnato dal locale cucina. La cucina è posizionata nel locale di ingresso e non ha i rapporti aero- illuminanti per legge.

**Quota e tipologia del diritto:**

- **NESSUN titolare del diritto di usufrutto**
- **NESSUN titolare del diritto di nuda proprietà**
- **PROPRIETA' per 1/1 unico proprietario**

**Pignoramento:** quota di 1/1 a favore dell'unico proprietario.

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

██ - proprietà per 1/1.

**Descrizione:****Comune di Malnate**

**Abitazione di tipo civile: Fg. 7 Mapp. 2699 sub 6 - Cat A/4, - zona cens. / - classe 4, consistenza vani 3,5 – sup. catastale totale 57 mq - rendita € 81.84 – Via Don Carlo Gnocchi n. 8 – Malnate (VA) - piano: 1.**



Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 31/10/2012 Pratica n. VA0261674 in atti dal 31/10/2012  
BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 94800.1/2012)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- impianto meccanografico del 30/06/1987

(Dalla variazioni del 2012, il foglio 15 è divenuto foglio 7)

**Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:**

Strada comunale, altra proprietà, cortile/altra proprietà, strada comunale.  
Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (27/03/2025) l'immobile in oggetto è risultato lievemente difforme: corrispondente nella disposizione planimetrica con lieve difformità nel riporto delle destinazioni d'uso del locale di ingresso anziché corridoio ad utilizzo cucina; difforme all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 01/09/1966 prot. N. 4970; nei locali l'altezza è di mt. 2.80.

*(All. A: ultima scheda planimetrica catastale in atti al NCEU del 01/09/1966 estratta dalla scrivente in data 15/04/2025; visura catastale sintetica estratta dalla scrivente in data 28/05/2025.)*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:

Zona centrale della città, nel quartiere a ridosso della Chiesa San Martino e della piazza omonima, vicino al centro più commerciale della città; quartiere storico, di primo impianto con strade strette e case a cortina di massimo 3 piani fuori terra, caratterizzata da ampi cortili interni e da un'edilizia di tipo economico.

Area urbanistica:

a traffico locale con bassa possibilità di parcheggio.

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

Principali collegamenti pubblici:

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

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, locali alla moda, presenza di scuole e servizi alla persona.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Lotto 01**

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 27 marzo 2025 ad ore 11.00



congiuntamente con il Custode che ha provveduto all' invio di notifica di prima accesso agli esecutati.

Alla data del sopralluogo, alla presenza dell'occupante, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbali di sopralluogo allegati B-P.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato da terzi con il loro figlio minorenni, come dallo stesso dichiarato alla scrivente.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate in data 21 maggio 2025 dalla scrivente, **risulta registrato contratto di comodato gratuito** per l'uso dell'unità in oggetto tra occupante [REDACTED] e la proprietà [REDACTED] stipulato il 29/09/2020 con rinnovo annuale alla data di scadenza. All.C.

All'interno dell'immobile risultano presenti beni mobili di proprietà dell'occupante.

(all. B: Documentazione fotografica effettuata durante il sopralluogo).

(all. C: da verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate il 21/05/2025 viene allegato il contratto di comodato d'uso).

(ALL. D: certificato di residenza storico dell'occupante richiesto al Comune di Malnate in data 26/05/2025).

(All. P: verbale di sopralluogo).

#### 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 e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 17/03/2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, dalla Cancelleria Civile, 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:

- **Ipoteca volontaria** a concessione di garanzia di mutuo stipulata il 24/05/2006, n. rep. 267286/10826 a rogito dott. [REDACTED] trascritto a Varese 1 in data 29/05/2006 ai nn 12548/2595 per capitale di euro 65.000,00 oltre a interessi e spese per una somma complessiva di euro 130.000,00, tasso di interesse annuo 4,5%, per la durata di anni 30, a favore di BANCA PER LA CASA SPA S.P.A. con sede in Milano Via Tortona n.33, CF.13263030150 - contro [REDACTED].
- **Pignoramento immobiliare** del Tribunale di Varese con atto giudiziario del 23/10/2024 con n. rep. 1679, trascritto in conservatoria di Varese il 19/11/2024 ai nn 22065/16232 a favore di [REDACTED] - con sede a Roma(RM) (cf: 05028250263) - contro [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, gravante sull'unità immobiliare intera oggetto della presente perizia.



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

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:*  
Nessuna.

## 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 24/05/2006, n. rep. 267286/10826 a rogito dott. Notaio ■, trascritto a Varese 1 in data 29/05/2006 ai nn 12548/2595 per capitale di euro 65.000,00 oltre a interessi e spese per una somma complessiva di euro 130.000,00, tasso di interesse annuo 4,5%, per la durata di anni 30, a favore di BANCA PER LA CASA SPA S.P.A. con sede in Milano Via Tortona n.33, CF.13263030150 - contro ■

### 4.2.2 **Pignoramenti:**

- **Pignoramento immobiliare** del Tribunale di Varese con atto giudiziario del 23/10/2024 con n. rep. 1679, trascritto in conservatoria di Varese il 19/11/2024 ai nn 22065/16232 a favore di ■ - con sede a Roma (RM) (cf: 05028250263) - contro ■ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, gravante sull'unità immobiliare intera oggetto della presente perizia.

**Pignoramento eseguito per la somma di euro 52.076,06 come riportato al quadro D della nota.**

*Altre trascrizioni:*

Nessuna

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna

*Misure Penali*

Nessuna dai RR.II

*(all. E: ispezioni Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note degli atti sopraindicati - aggiornate alla data 17/03/2025)*

## **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

### **Lotto 01**

#### **Spese scadute:**

L'immobile non fa parte di un complesso condominiale. Non si evincono note di spese scadute.



**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

l'appartamento si trova al piano primo di uno stabile non dotato di ascensore; scala esterna adattabile a sistemi alternativi o servoscala; l'interno dell'appartamento non ha alcun adattamento per il superamento delle barriere architettoniche, ma adattabile con modifiche nella disposizione interna del bagno.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** nessuna.

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento autonomo, è risultato non dotato (a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale), al momento del sopralluogo, di Attestato di Prestazione Energetica.

**Avvertenze ulteriori:** nessuna.

**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 alla data del 17/03/2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

**6.1. Attuali proprietari:**

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato sig. ██████████ per il diritto di piena proprietà per quota di 1/1, con atto di compravendita a rogito Notaio ██████████ di Varese in data 24/05/2006 rep. 267285/10825, da ██████████ Notaio ██████████ di Varese con sede in Piazza Repubblica, 5 | 21100 Varese (VA), **trascritto a Varese 1 in data 29/05/2006 ai nn. 12547/7497.**

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue:

LA VENDITA E' STATA EFFETTUATA A CORPO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI QUANTO COMPRA-VENDUTO ATTUALMENTE SI TROVA, CON OGNI ACCESSIONE, DIRITTO, AZIONE, RAGIONE, DIPENDENZE, PERTINENZE RELATIVE, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, SE E COME ESISTENTI, COSI' COME SI POSSIEDE DALLA PARTE VENDITRICE E CON LA QUOTA PROPORZIONALE SULLE PARTI DEL FABBRICATO CHE SONO DA INTENDERSI DI PROPRIETA' COMUNE AI SENSI DELL'ART. 1117 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE.

Si rimanda all'allegato F per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all.F: copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente Notaio ██████████, nota di trascrizione estratta dalla scrivente in data 17/03/2025)



**6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):**

- o Alla sig.ra [REDACTED], la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuto dal sigg. [REDACTED] con atto di compravendita in data 14 marzo 2006, a rogito Notaio [REDACTED] di Varese rep. 263409/10613, **trascritto a Varese 1 il 22/03/2006 ai nn. 3807/6670**

(all.G: visura storica per immobile con cronologia storica degli intestatari e degli atti trascritti estratta dalla scrivente in data 03/03/2025).

(all.H: copia conforme atto di provenienza precedente alla compravendita dell'esecutato reperita dalla scrivente - Notaio [REDACTED] rep. 263409/10613).

- o Ai sigg. [REDACTED] la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuto per **Successione in morte della madre [REDACTED], avvenuta oltre il ventennio**, con **atto di denuncia di successione trascritto il 17/07/2008** a Varese 1 ai nn. 16276/10094 repertorio n.440/2000 il 20/04/2000- TESTAMENTO OLOGRAFO del 30/10/1999 pubblicato il 24/01/2000 rep.31361/4700 Notaio [REDACTED] -

Si allega il certificato notarile ipocatastale ventennale redatto dal Notaio [REDACTED] in data 05/12/2024 agli atti, che riporta le note di trascrizione dell'accettazione di eredità:

- atto di denuncia di accettazione tacita di eredità a cura del Notaio [REDACTED] del 07/03/01 rep.43833, trascritto a Varese 1 ai nn 3791/2376, si riporta quanto riportato al quadro D

QUADRO A: AVUTO RIFERIMENTO ALL'EREDITA DISMESSA DALLA DE CUIUS [REDACTED] AI DELATI DI CUI AL QUADRO C) SI PRECISA CHE LA DELAZIONE HA AVUTO LUOGO A SEGUITO DI TESTAMENTO OLOGRAFO PUBBLICATO CON ATTO A ROGITO NOTAIO C. [REDACTED] IN DATA 24 GENNAIO 2000 AL N.31361/4700 DI REPERTORIO, REGISTRATO A VARESE IL 7 FEBBRAIO 200 AL N. 488 SERIE 1. QUADRO C: RAPPORTI DI PARENTELA: SOGGETTI A FAVORE NN. 1-2-3 CON SOGGETTO CONTRO=PARENTI IN LINEA COLLATERALE DI TERZO GRADO; SOGGETTI A FAVORE NN. 4-5-6 CON SOGGETTO CONTRO=AFFINI IN LINEA COLLATERALE DI TERZO GRADO.

- atto di denuncia di accettazione di eredità con beneficio di inventario autorità emittente Tribunale di Varese, del 23/03/00 rep. 456, trascritto a Varese 1 ai nn 5383/3294, nessuna nota riportata al quadro D.
- atto di accettazione tacita di eredità a rogito Notaio [REDACTED] del 16/11/2006 rep.13755/3176, trascritta presso a Varese 1 il 16/12/2006 al n. 18826.

(all. I: certificazione notarile ipocatastale ventennale agli atti, note di trascrizione delle accettazioni di eredità e atti di successione).

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI



**PRATICHE EDILIZIE:**

La scrivente ha presentato istanza di accesso atti agli uffici edilizi preposti del comune di Malnate in data 06 marzo 2025 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:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriamente al 1settembre 1967, secondo le norme di Piano nell'ambito T1 – insediamento di primo impianto - ovvero “di norma databile antecedente al 1950”.

Si sono riscontrate le seguenti pratiche edilizie presentate:

- Nulla Osta prot.9896 rilasciata in data 11/11/1953 per “sistemazione di n.2 appartamenti” ad uso Abitazione. Contenente planimetria di piano tipo.
- Autorizzazione n.280 prot.15978/1514 del 30/10/1992 riguardante “opere di manutenzione consistenti in rifacimento dell'impianto igienico – sanitario, rifacimento pavimenti, rivestimenti e contorno finestre”.

L'immobile è privo di certificato di abitabilità/agibilità.

*(all.L: le pratiche edilizie).*

*(all. M: certificato urbanistico rilasciato in data 26/05/2025 dal Comune di Malnate).*

**Conformità edilizia – urbanistica-catastale**

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (27/03/2025) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra, difforme.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato lievemente difforme all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata il 01/09/1966 – data di primo impianto catastale.

**Difformità edilizia – urbanistica dovuta:** differenze nella suddivisione interna e sulle misure dei locali, le quote inserite nella pratica edilizia Nulla Osta prot. 9896 non risultano corrispondenti con difformità nel perimetro dell'unità. Utilizzo improprio della zona ingresso/disimpegno come locale cucina; mancanza di divisorio disimpegno bagno. Si rende necessaria una sanatoria edilizia sia per le difformità interne sia sulle variazioni del perimetro dell'unità con adeguamenti interni atti anche alla verifica dei rapporti aeroilluminanti.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Malnate, risultano azionati in Ambito A Tessuto edilizio antecedente il 1950; dal Piano delle Regole PdR21.2 – Quadro urbanistico generale l'Ambito territoriale risulta essere T1. Della città storica. La classe di sensibilità paesaggistica PdR14b.0 risulta essere quella più alta CLASSE IV; l'area non è soggetta a vincoli.

Nell'ambito p1 – insediamento di primo impianto, il diritto edificatorio di progetto, coincide con il diritto edificatorio equo e viene commisurato alle densità territoriali esistenti:  $I_f = S_{lp} \text{ esistente} / S_t \text{ esistente}$ , intendendo: - per  $S_{lp}$  esistente la somma delle superfici di pavimento di ciascun piano esistente, indipendentemente dall'uso, comprese le superfici degli spazi aperti ma coperti, - per  $S_t$  esistente la superficie dell'area pertinenziale competente



all'edificio (o agli edifici), comprese le frazioni di superfici scoperte di proprietà indivisa che risultano pertinentziali.

### Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato d'epoca di tipologia economica facente parte del complesso di case di primo impianto (P1 – PdR – Quadro del Paesaggio) risalente ai primi decenni del '900, quadro urbanistico generale T1- della città storica.

Zona antica, centrale della città, l'immobile è posto nelle vicinanze del centro commerciale e di Piazza S. Martino dove si affaccia la omonima Chiesa; quartiere residenziale urbano di prima formazione di Malnate con caratteri di case a cortina, massimo tre piani fuori terra con cortili interni, caratterizzata da un'edilizia di tipo economico, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Il fabbrico ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima, è posto all'interno di un cortile con giacitura a L, con accesso dalla Via Don Carlo Gnocchi, si compone di tre piani fuori terra raggiungibili da scala comune esterna, pianerottolo comune esterno aperto su due lati.

La struttura del fabbricato risulta essere dei primi decenni del 1900, a mattoni pieni, con muri perimetrali di spessore fino anche 55/60cm, tramezzi interni in laterizio, struttura copertura in legno e manto in laterizio, scala comune di accesso in muratura e soglie in pietra, scala e pianerottolo comune con parapetto in ferro.

L'unità in oggetto di stima è stata rilevata in buone condizioni, di tipo economico con materiali e finiture economiche, è posta al piano 1° con accesso da scala comune, a nord ed a ovest si affaccia sulla strada comunale Via A. Motta, ad est confina con altra proprietà e a sud con il cortile. E' risultata composta, al momento del sopralluogo, da un ingresso /disimpegno utilizzato anche come cucina con angolo pranzo, un locale soggiorno, una camera di dimensioni matrimoniale, un bagno finestrato direttamente collegato alla zona utilizzata come cucina, diviso da quest'ultima con parete in legno vetrata. Il bagno è attrezzato con lavabo, vaso, bidet, e vasca.

H. interna mt. 2,80 circa.

I locali hanno le seguenti quantità di superficie nette:

- Locale ingresso 12.17mq
  - Locale soggiorno/pranzo 14.35mq
  - Locale camera matrimoniale 14.00mq
  - Locale bagno 5.49mq
- Superficie calpestabile al netto dei muri 46,01mq.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 57,20 circa.  
Superficie lorda complessiva di circa mq 57,97



**Caratteristiche descrittive dell'appartamento (sub.6)**

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, ristrutturata non di recente, presenta finiture e materiali di qualità economica.

Impianto elettrico datato con necessità di rimessa a norma, quadro elettrico posizionato in locale bagno.

Impianto termico non recente con tubazioni a vista, è stato rilevato il codice curit di impianto termico con data di installazione caldaia 10/06/2007 e data di ultimo controllo effettuato del generatore 27/05/2024. Sistema emissivo a caloriferi senza termovalvole.

Infissi esterni in pvc con doppio vetro sostituiti di recente, porte interne recenti in buono stato. Schermature esterne delle finestre in tende veneziane economiche e manuali. Portoncino di ingresso blindato recente.

Non sono state rinvenute certificazione di impianti.

N.B. si segnala macchie di umidità sulle pareti della camera e del bagno e plafone bagno.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Rasati e tinteggiati. Presenza di aloni di umidità.
<i>Pareti (interne):</i>	Intonacate a gesso e tinteggiate. Presenza di aloni e umidità.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle in ceramica economiche, sino ad H. 1,80 mt. circa Ubicazione: bagno e cucina. condizione: buone
<i>Pavim. Interna:</i>	Materiale: piastrelle in ceramica economiche, zoccolino in legno Condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	Tipologia: serramenti a battente in pvc di sostituzione recente – colore finto legno - con doppi vetri; condizioni: buone protezione: tende veneziane esterne economiche – manuali. condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	Tipologia: a battente in legno tamburate; divisorio cucina/ bagno vetrata in legno, vetro singolo. condizioni: buone
<i>Porte di primo ingresso:</i>	Tipologia e materiale: portoncino blindato pannellato sulle due facce di sostituzione recente. condizioni: buone
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: sottotraccia, frutti Bticino datate. condizioni: a semplice vista, impianto non a norma. Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	Tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Non presente



*Acqua calda sanitaria (impianto):* Tipologia: autonomo – con caldaia murale a gas per ACS in locale cucina  
 Certificazioni: non rinvenute, è stato rilevato munita di codice curit;

*Termico (impianto):* tipologia: autonoma con caldaia murale a gas in locale cucina con elementi radianti – caloriferi in alluminio, tubazioni esterne a correre sui muri dei locali, privi di termovalvole.  
 condizioni: buone  
 Certificazioni: non rinvenute

*Allarme (impianto):* Non presente

*TV:* Presente

*Citofono (impianto):* Non presente, accesso con semplice campanello a pulsante.

Rivestimento facciata  
 fabbricato su strada  
 (componente edilizia): Muratura intonacata – datata - immobile dei primi del 900  
 condizioni: buone

Atrio e parti comuni  
 (componente edilizia): Muratura intonacata colorata  
 condizioni: buone

*Scala di accesso comune:* in muratura con gradini in pietra, balaustra in ferro

Disimpegno comune: Pavimento e zoccolatura in ceramica

Stato di conservazione interna del bene: Buono

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: Buono

\*\*\*\*

**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	57,20	100%	57,20
<b>TOTALE</b>		<b>57,20</b>		<b>57,20</b> <b>Arrotondata 57,20</b>

\*\*\*\*\*



## 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 2024 – Osservatorio Camera Commercio Varese Valori Immobili – Località Malnate – abitazioni in buono stato.
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2024 - Località Malnate – zona B1 – centrale – abitazione di tipo economico.
  - Borsino immobiliare - 2° semestre 2024 – Località Malnate – zona B1 – centrale.

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: **un valore unitario di 1.145,00 euro/mq dalle rilevazioni della CCIAA di Varese, dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, del Borsino Immobiliare e dalle indagini di mercato svolte a mezzo delle informazioni fornite**



dalle agenzie immobiliari.

### 8.3 Valutazione corpi: Lotto 001

**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione di tipo civile con cantina pertinenziale [A2]	57,20	€ 1.145,00	€ 65.494,00
<b>TOTALE</b>	<b>57,20</b>	<b>€ 1.145,00</b>	<b>€ 65.494,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 65.494,00
Valore corpo	€ 65.494,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 65.494,00
Valore complessivo diritto e quota	€65.494,00

#### 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	Abitazione	57,20	€ 65.494,00	€65.494,00

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:

- € 3.274,70

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:

- € 3 500,00

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: € 58.719,30  
**Arrot. € 58.720,00**

La sottoscritta al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo: non si ritiene di dover applicare riduzione sul valore di mercato in quanto trattasi di comodato d'uso gratuito, con scadenza breve. € 58.720,00

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 58.720,00**

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, 28/05/2025

l'Esperto nominato  
**Arch. Laura Montalbetti**



Invio perizia alle parti

Si allegano i seguenti documenti:

**Allegato A**

(All. A: ultima scheda planimetrica catastale in atti al NCEU del 01/09/1966 estratta dalla scrivente in data 15/04/2025; visura catastale sintetica estratta dalla scrivente in data 28/05/2025.)

**Allegato B**

(all. B: Documentazione fotografica effettuata durante il sopralluogo)

**Allegato C**

(all. C: da verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate il 21/05/2025 viene allegato il contratto di comodato d'uso)

**Allegato D**

ALL. D: certificato di residenza storico dell'occupante richiesto al Comune di Malnate in data 26/05/2025)

**Allegato E**

(all. E: ispezioni Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note degli atti sopraindicati - aggiornate alla data 17/03/2025)

**Allegato F**

(all.F: copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente Notaio ██████████, nota di trascrizione estratta dalla scrivente in data 17/03/2025)

**Allegato G**

(all.G: visura storica per immobile con cronologia storica degli intestatari e degli atti trascritti estratta dalla scrivente in data 03/03/2025)

**Allegato H**

(all.H: copia conforme atto di provenienza precedente alla compravendita dell'esecutato reperita dalla scrivente - [REDACTED] rep. 263409/10613)

**Allegato I**

(all. I: certificazione notarile ipocatastale ventennale agli atti, note di trascrizione delle accettazioni di eredità e atti di successione.)

**Allegato L**

(all.L: le pratiche edilizie).

**Allegato M**

(all. M: certificato urbanistico rilasciato in data 26/05/2025 dal Comune di Malnate.)

**Allegato N**

(all. N: Certificato di residenza storica dell'esecutato ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio).

**Allegato O**

(all.O: Documentazione della Cancelleria Civile del Tribunale di Varese inerente la sussistenza o non di cause in corso unica procedura in corso la medesima 178/24).

**Allegato P**

(All. P: verbale di sopralluogo)

Invio perizia alle parti

