



## Tribunale di Varese



### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da:

(creditrice procedente)



contro:



N° 18/2025 Gen. Esec.



Giudice delle Esecuzioni:  
**Dr.ssa Flaminia D'ANGELO**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE



**Lotto 1 (unico)**

**Edificio in Malnate (Va)**

Via Nazario Sauro (ora via Acquedotto), 1



**Esperto alla stima:** Dott. Arch. Alberto Steidl  
**Email:** arch.steidl@virgilio.it  
**Pec:** alberto.steidl@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Nazario Sauro (ora via Acquedotto), 1 – Malnate (VA)

**Lotto:** 1 (unico) non utilmente divisibile

**Categoria:** unità immobiliare di tipo popolare con annesse pertinenze al piano seminterrato

**Dati Catastali:** Urbano: foglio 11, particella 5015 sub. 6

### 2. Possesso (occupazione):

occupato dal proprietario

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

Non verificata

### 4. Creditori iscritti:

,

### 5. Comproprietari non esegutati:

nessuno

### 6. Misure Penali:

nessuna

### 7. Continuità delle trascrizioni:

verificata



Bene in Malnate (VA)

Lotto 1 (unico)

Via Nazario Sauro (ora via Acquadotto), 1



La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso presso la sezione (come espressamente indicato in sede di conferimento dell'incarico), implementato da tabelle elaborate dal CTU per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.



## LOTTO 1 (unico)

### 1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- **Abitazione di tipo popolare (A/4) sita a Malnate in Via Nazario Sauro (ora Acquedotto) 1 Piano S1- 1** costituita da Unità Immobiliare di tipo popolare (appartamento) collocata al piano primo del Condominio "Acquedotto", composta da: soggiorno con balcone e angolo cattura, due camere, disimpegno/ingresso, bagno, con annessi un vano ad uso cantina al piano seminterrato,

#### Coerenze:

##### a corpo da nord in senso orario:

appartamento: cortile comune, vano scala comune, altra unità immobiliare.

cantina al piano seminterrato: terrapieno, altra unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare.



Salvo errori e come meglio in fatto.

#### Intestazione, quota e tipologia del diritto:



**Pignoramento:** trascritto a Varese in data \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ e emesso dal Tribunale di Varese contro \_\_\_\_\_ per il diritto della piena proprietà per la quota di 1/2 e \_\_\_\_\_ per il diritto della piena proprietà per la quota di 1/2 a favore di \_\_\_\_\_



#### 1.1 Identificato al Catasto Fabbricati come segue:

##### Descrizione e Classamento:

##### 1.1.1 Abitazione di tipo popolare :

**DATI IDENTIFICATIVI:** Comune di Malnate (E863) (VA) – Sez. Urb. MA - Foglio 11 - Particella 5015 – Subalterno 6

Costituzione de \_\_\_\_\_ in atti dal \_\_\_\_\_ } Omissione impianto meccanografico del \_\_\_\_\_

Particella corrispondente al catasto terreni: foglio 9 particella 6461

**INDIRIZZO:** Via Nazario Sauro n.1 Piano S1-1

Variazione toponomastica del \_\_\_\_\_



Variazione toponomastica (n. 17312.1/2004)

**DATI DI CLASSAMENTO:** Rendita: € 185,92 - Categoria A/3 - Classe 1 - Consistenza 4,5 vani

Costituzione del in atti dal Omissione impianto meccanografico del

**DATI DI SUPERFICIE** – Dati di superficie: totale 86 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte\* 86 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione

(\*) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" – cfr: Provvedimento del Direttore dell'AdE 29 marzo 2013

### 1.2 Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (2.04.2025) le UU.II. pignorate **sono risultate conformi** alle schede catastali di cui all'**ALLEGATO B1**.

(Allegato B1: Visure, mappa e schede catastali estratti dallo scrivente in data 25.02.2025)

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

### **Caratteristiche zona:**

Collocato in prossimità dell'acquedotto di Malnate, a circa 1.200 m dalla parrocchia di S.Matteo, l'immobile pignorato è ubicato al civico 1 all'interno del primo dei 2 stabili condominiali appartenenti all'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Varese, con accesso diretto sulla via dell'Acquedotto. L'area è collocata tra il Parco di Villa Braghenti e il Centro Sportivo Comunale ed è caratterizzata da edifici prevalentemente residenziali con radi innesti di natura artigianale/industriale.

### **Area urbanistica:**

L'immobile pignorato è parte di un complesso residenziale popolare in zona omogenea denominata T3/GF2 "della Città contemporanea in trasformazione" con le relative NTA di cui all'**ALLEGATO B3** reperibili sia dal sito del Comune che dalla Piattaforma Regionale PGWEB di cui al seguente link <https://www.multiplan.servizirl.it/>

### **Principali collegamenti pubblici:**

L'immobile pignorato risulta raggiungibile dalla via dell'Acquedotto (ex Via Nazario Sauro), parallela alla SS342 (Via JF Kennedy) su cui transitano i mezzi del trasporto pubblico su gomma (fermata dell'autobus C 77 S.Salvatore-Como ed altre per Varese. La stazione ferroviaria più vicina è collocata a circa 900 m.

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

I servizi e le attività commerciali più vicine sono collocate in centro a Malnate e lungo la SS342.

## **3. STATO DI POSSESSO:**

Il sopralluogo è stato effettuato in data 2 aprile 2025 ad ore 15 alla presenza del Varese durante il quale il CTU ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto mediante rilievo a vista e fotografico di cui all'**ALLEGATO C**.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato/abitato dal proprietario pignorato.



**4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI:**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dalla certificazione notarile in atti di cui all' **ALLEGATO A**, gravante sull'immobile di cui al punto 1.1 nel ventennio preso in esame, risulta 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 provvedimento d'assegnazione casa coniugale:*

Stato libero per entrambe i pignorati

Nessuna assegnazione riscontrata di casa coniugale.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno.

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 Giudiziale:

Nessuna.

✓ Ipoteca Volontaria

✓ Ipoteca legale -

**4.2.2 Trascrizioni e Pignoramenti**



Altre trascrizioni:  
Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:  
Nessuna



Misure penali:  
Nessuna dai RR.II



## 5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese scadute:

Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, copia delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti condominiali se presenti, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso e/o eventuali interventi di manutenzione straordinaria, indicazioni circa la presenza di altri condomini morosi ed indicazioni delle pendenze.

A seguito di tale richiesta riceveva via mail dall'amministratore quanto riportato nell'**ALLEGATO B4** dal quale emerge da parte dei pignorati un debito residuo di € 488,88 qui di seguito sommariamente riassunto:

- Consuntivo esercizio 2023/2024 = + 134,29 (attivo della gestione)
- Preventivo esercizio 2024/2025 = € 1.170,77+189,88 = € 1.360,65 - € 737,48 (pagamenti già effettuati) = 623,17 (pagamento ancora da effettuare) - 134,29 (attivo della gestione 2023/2024) = 488,88 (debito residuo) che il CTU ha ritenuto di portare in detrazione nella tabella di cui al punto 8.4.

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

L'appartamento è collocato al piano primo ed è raggiungibile per mezzo del vano scala privo di ascensore e mezzi di sollevamento per disabili. Ne consegue che il requisito della visitabilità non risulta verificato. Per renderlo visitabile sarà necessario installare sistemi di sollevamento, ascensori, servoscala o piattaforme elevatrici.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno.

### Attestazione Prestazione Energetica:

Appartamento: il riscaldamento dei locali è fornito da una caldaia centralizzata collocata nell'apposito locale condominiale del piano seminterrato. Non è stato



reperito presso l'UTC l'Attestato di Prestazione Energetica il cui costo (anche se per immobili sottoposti a procedure esecutive non vi è alcun obbligo di presentazione) viene decurtato dal valore di stima, in quanto costituisce un'incombenza onerosa il cui assolvimento è da ritenersi (salvo diverse disposizioni del G.E.) a carico della proprietà (futuro aggiudicatario).

Cantina al piano seminterrato: non richiesta

#### Avvertenze ulteriori:

#### Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

#### 6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli attuali possessori dell'immobile coincidono con i soggetti pignorati. I precedenti proprietari sono quelli indicati nella certificazione notarile in atti (**ALLEGATO A**) qui appresso elencati:

##### 6.1. Attuali proprietari:

6.2.

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

#### 7 PRATICHE EDILIZIE:

- Con istanza datata 14 marzo 2025 il CTU richiedeva l'accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale per prendere visione delle pratiche edilizie inerenti l'immobile pignorato (**ALLEGATO B2**) e ritirare documenti, planimetrie e stralcio di PGT (**ALLEGATO B3**), utili all'individuazione della proprietà pignorata.

In data 10 aprile 2025 il CTU si recava presso l'UTC/SEU e poteva constatare il deposito delle seguenti pratiche edilizie di cui all'**ALLEGATO B2**:



## 7.1 Conformità edilizia - urbanistica-catastale



Come già descritto al punto 1.2 di pagina 4 alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato corrispondente alla scheda catastale di cui all'**ALLEGATO B1**.

Pertanto, considerato che:

a in cui è stato edificato il fabbricato/U.I. è precedente al 1° settembre 1967;

- l'U.I. risulta accatastata e conforme ai vigenti strumenti urbanistico-edilizi;
- l'acquisto dell'U.I. è stata cadenzata dagli atti di provenienza citati nella certificazione notarile di cui all'**ALLEGATO A**;
- In data                      è stata rilasciata autorizzazione c                      'ABILITA';

lo scrivente CTU può confermare che l'U.I. pignorata                      considerarsi a tutti gli effetti **urbanisticamente conforme e abitabile**.

### Descrizione dell'U.I. pignorata

L'unità immobiliare pignorata è collocata in prossimità dell'acquedotto di Malnate, a circa 1.200 m dalla parrocchia di S.Matteo e non distante (circa 900 m) dalla Stazione ferroviaria di Malnate, ubicata al civico 1, all'interno del primo dei 2 stabili condominiali appartenenti all'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Varese, con accesso diretto sulla via dell'Acquedotto (catastalmente Via Nazario Sauro). L'area è collocata tra il Parco di Villa Braghenti e il Centro Sportivo Comunale ed è caratterizzata da edifici prevalentemente residenziali con radi innesti di natura artigianale/industriale.

L'immobile pignorato fa parte di un complesso residenziale popolare in zona omogenea denominata T3/GF2 "della Città contemporanea in trasformazione". Sulla parallela alla Via dell'Acquedotto passa la SS342 (Via JF Kennedy) su cui transitano i mezzi del trasporto pubblico su gomma e su cui sono ubicati servizi e attività commerciali oltre a quelle collocate nel centro di Malnate.

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento di tipo popolare collocato al piano primo della palazzina condominiale, accessibile dal vano scala comune per mezzo di un portoncino di ingresso in legno tamburato cieco. La consistenza dell'appartamento è costituita da tre locali oltre servizi al piano primo, con annesso vano cantina al piano seminterrato. L'epoca di costruzione (lavori) risale al 1963.

### Caratteristiche manutentive

Dal sommario esame a semplice vista, l'unità immobiliare si presenta con le caratteristiche manutentive descritte nella seguente tabella:





stato di conservazione e manutenzione		strutture	<b>Lotto 1 (unico)</b>
millesimi di proprietà			94,94
Parti comuni	in buono stato	fondazioni	Continue in calcestruzzo
		strutture verticali	Muratura + C.A.
		solai	In laterocemento con intradosso al civile tinteggiato ed estradosso pavimentato
		copertura	A falde inclinate
		manto di copertura	In laterizio
		scale e ascensore	Palazzina priva di ascensore dotata di solo vano scala comune per i collegamenti verticali
		barriere architettoniche	Non visitabile
part private	normale; Si evidenziano tracce di umidità/muffe sui perimetrali interni	pareti esterne dell'edificio	Muratura intonacata tinteggiata colore beige chiaro con struttura (marcapiani e pilastri) in marrone chiaro.
		altre dotazioni	Area cortilizia comune, locale caldaia e locale contatori in sottoscala
		serramenti esterni	ante a doppio battente in legno con vetro semplice con oscuramenti a tapparella
		serramenti interni	in legno tamburato cieche
		servizi igienici	con ceramiche sanitarie in vetrochina bianca tutte dotate di miscelatori monocomando (doccia, bidet, WC con lavatrice)
		porta ingresso	portoncino ad anta unica in legno cieca con serratura di sicurezza
		pavimenti rivestimenti	pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica con superfici rimanente al civile tinteggiato
		tramezzature interne	intonacate al civile e tinteggiate
		plafoni	intonacati al civile tinteggiato
		scale interne alle stesse UU.II.	Nessuna
conformità impianti/utENZE	certificazioni non rilevate	impianto elettrico	Sottotraccia con frutti e placche tipo Bticino
		impianto idrico & sanitario	Sottotraccia con rubinetteria a miscelatori. Produzione ACS con boiler elettrico
		impianto termico & gas ... altro	Caldaia centralizzata condominiale a gas con caloriferi in ghisa verniciata dotati di contabilizzatori di calore

### Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" delle unità immobiliari pignorate, è stata calcolata sulla base delle planimetrie catastali e delle consistenze di cui all'**ALLEGATO B1**, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 e secondo stime del CTU) come segue:

h. locali	Coeff.	Superfici commerciali desunte dalle planimetrie catastali (e/o consistenze catastali) con coefficienti assunti tenuto conto dell'Allegato C del DPR 23/03/1998 n°138		
h ~2,90	1	Appartamento P.T.	mq. 80,56	80,56
h ~2,30	0,3	Cantina P.I.	mq. 3,5	1,05
	0,3	mq. balcone	mq. 2,40	0,72
Superficie Comm.le del lotto unico (superficie arrotondata al mq.)				<b>82</b>

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima

E' prassi di uso corrente ricorrere alla determinazione del valore di mercato di un generico immobile adottando il criterio della stima comparativa diretta. Il metodo consiste nel confrontarlo con altri immobili presi a riferimento ed aventi prezzo noto. Più in particolare sarà necessario comparare il prezzo unitario dell'immobile con i prezzi medi correnti zonali, tenendo in debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme dei suoi "parametri" formativi specifici.

Si distinguono le seguenti fasi:

- definizione preliminare - sulla base di una indagine statistica di mercato - di un valore medio, unitario, zonale nonché attuale, di un immobile di riferimento;
- definizione dei vari "parametri", sia di tipo intrinseco che estrinseco, costituenti nel loro insieme la formazione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, identificandone le differenze, con coefficienti, incrementali o decrementali;
- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

### 8.2 Fonti di informazione

Precisando che Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento, la semplice indagine statistica di mercato riferita a condizioni reali di compravendita in vigore per immobili definibili assolutamente medi ed aventi analoghe caratteristiche: tipologiche, intrinseche, estrinseche, unitamente alla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari **OMI 2° semestre 2024**, ha consentito di confermare come più probabile costo unitario:

- appartamento con cantina (considerato in stato normale) un valore variabile tra 1.250 e 1.700 euro/mq.

Una U.I. statisticamente ideale di riferimento, cui quella in esame potrà essere utilmente comparata, potrà avere pertanto un valore corrente di mercato medio pari a euro/mq. 1.475 eventualmente diminuito o maggiorato in ragione dei parametri indicati nella tabella di cui al seguente punto.

### 8.3 Valutazione di mercato (valore unitario)

denominazione lotto		<b>1 (unico)</b>
Superficie Comm.le		mq <b>82</b>
Valore medio OMI 2° semestre 2024 per immobili in stato normale		€/m <sup>2</sup> 1.475
COEFFICIENTI PARAMETRICI	Kz1 ubicazione	0,99
	Kz2 utenza	0,99
	Kz3 posizione	0,99
	Kz4 contesto	0,99
	Kc1 strutture	1,00
	Kc2 finiture	0,98
	Kc3 impianti	0,98
	Kc4 eco-sostenibilità	0,98
	Kf funzionalità	0,95
	Kt trasformazione	1,00
	Ka architettonico	1,00
<b>Ktot</b>		<b>0,86</b>
Valore di mercato unitario degli immobili pignorati		€/m <sup>2</sup> <b>1.267</b>
Valutazione arrotondata alle centinaia di €		<b>€ 104.400</b>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, il CTU 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, tenuto altresì conto degli adeguamenti e correzioni di stima e 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:

## adeguamenti e correzioni della stima

adeguamenti e correzioni della stima						
Riporto valutazione arrotondata alle centinaia di €					€ 104.400	
Decurtazioni di cui al punto 5 e 7.1	Decurtazione relativa a spese necessarie per le bonifiche da eventuali rifiuti e/o sgomberi di materiale/arredi e strutture non fisse				€ 0	
	Decurtazione relativa a spese di messa in pristino dei luoghi (rimozione/demolizione) per opere non suscettibili a sanatoria, a carico dell'acquirente – indicative				€ 0	
	Decurtazione relativa a spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale (APE inclusa anche se non obbligatoria nelle procedure esecutive) – indicative				€ 500	
	Decurtazione percentuale relativa a spese per costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente				€ 0	
	Decurtazione relativa a spese condominiali insolute e/o pendenze condominiali (**)				€ 488,88	
					€ 103.411	
quota del debitore	MANI Qemal		1/2	quota pignorata 100%	€ 51.706	
	NDRECAJ Demir ora MANI Demir		1/2	quota pignorata 100%	€ 51.706	
Riduzione percentuale 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%	€ 0,00
totale valore della quota pignorata del lotto al netto delle decurtazioni (arrotondato alle centinaia di euro)					€ 103.500	
(**)	N.B.: si ricorda che in caso di gestione condominiale il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati. L'importo qui indicato è desumibile dall'ALLEGATO B4 N.B. La CTU è dotata di Allegato B4 solo in caso di conduzione condominiale					

### 8.5 Conclusioni:

Con tale relazione peritale che si compone di 12 pagine dattiloscritte (oltre agli allegati A-B-C) il C.T.U. ritiene di aver risposto al quesito posto dal GE in modo esaustivo e pertinente allo scopo di fargli conoscere la verità, pertanto di aver assolto il gradito incarico ricevuto entro i termini stabiliti, avendo altresì inviato alle parti:

**per il debitore pignorato**

**per il creditore procedente**

la presente relazione prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art 569 cpc (prova dell'avvenuto invio alle parti **ALLEGATO D**).

Entro l'udienza per l'audizione delle parti il CTU depositerà tramite procedura informatizzata la propria relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Varese, e rimane ora per allora a disposizione dell'ill.mo Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi eventualità.

Varese, 2 giugno 2025

Il C.T.U.

Dott. Arch. Alberto Steidl

