



## Tribunale di Varese

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro:



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 [REDACTED]

### 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 Procedente:** Do Value S.p.a

**Creditori Iscritti:** -

### 5. Comproprietari non eseguiti

**Bene:** Via Isola Borromeo, 12 – Malnate (Varese) – 21046

**Lotto:** 001

**Corpo:** A +B+C

**Comproprietari non eseguiti :** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Bene:** 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



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

**ASTE GIUDIZIARIE**

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

**Lotto 001**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

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

**ASTE GIUDIZIARIE**  
**LOTTO 001 UNICO**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**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.

**ASTE GIUDIZIARIE**

Identificativo corpo: A+B+C.

**ASTE GIUDIZIARIE**

**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.

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**



**Quota e tipologia del diritto:**

- [REDACTED] titolare della proprietà per 1/2
- [REDACTED] 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:**

[REDACTED] - proprietario per 1/2  
 [REDACTED] - 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 [REDACTED] che non era presente all'atto del sopralluogo. Invece l'accesso è stato effettuato alla presenza della mamma della Sig.ra [REDACTED]

**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.







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 fuoriterra 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°:**

*Plafoni (componente edilizia):*

Intonacati e tinteggiati.

*Pareti (interne):*

intonacate e tinteggiate

*Rivestimento*

*(componente edilizia):* Ubicazione: bagni  
condizione: buone

*Pavim. Interna*

materiale: piastrelle  
Condizioni: buone

*Infissi esterni:*

tipologia: serramenti a battente ed a vasistas in PVC  
con doppi vetri;  
condizioni: buone  
protezione: tapparelle in PVC  
condizioni: buone

*Infissi interni:*

tipologia: a battente in legno  
condizioni: buone

*Porte di primo ingresso:*

tipologia e materiale: porta blindata  
condizioni: buona

*Impianti:*

*Elettrico (impianto):*

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

*Idrico (impianto):*

tipologia: sottotraccia  
alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice

*Aria/Condizionata (impianto):*

Non presente

*Acqua calda sanitaria (impianto):*

tipologia: autonomo – con caldaia a gas  
Certificazioni: non rinvenute

*Termico (impianto):*

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

*Allarme (impianto):*

Non presente

*TV:*

presente

*Citofono (impianto):*

presente

*Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):*

Intonaco

*Copertura edificio:*

a falde inclinate con manto in tegole in laterizio

*Atrio e parti comuni (componente edilizia):*

condizioni: scarse  
pedate scala: rivestimento in graniglia; pareti vano  
scala intonacate  
tinteggiate  
condizioni: sufficienti

*Portone di ingresso:*

tipologia: portone a doppio battente in ferro con  
specchiature in vetro  
condizioni: sufficienti

*Portineria*

Non presente



Ascensore (impianto): Non presente



Stato di conservazionebuono  
interna del bene:

Stato di conservazione  
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 conservazione  
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
<b>TOTALE</b>		<b>129,05</b>		<b>114,55 mq</b> <b>Arrotondata a 115,00 mq</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 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
<b>TOTALE</b>			€ 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 pubblicitica 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**  
.....

