

---

# Tribunale di Varese

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da .....

contro: .....

N° Gen. Rep. ..../**2023**

Giudice Delle Esecuzioni: **DOTT.** .....

**Esperto alla stima:** Arch. ....

**Email:** .....

**Pec:** .....

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** .....

sezione urbana ..... foglio ....., particella ....., sub. .... – .... sub. .... (graffato)

Categoria A/3 classe 5, rendita €. 309,87

sezione urbana ..... foglio ....., particella ....., sub. ....

Categoria C/6 classe 6, rendita €. 23,71

### 2. Possesso

**Bene:** .....

**Possesso:** Al momento del sopralluogo risulta occupato da affittuario.

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

**Bene:** .....

**Accessibilità** dell' immobile ai soggetti diversamente abili: no

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** .....

**Creditore Procedente:** .....

### 5. Comproprietari non esegutati

**Bene:** .....

**Comproprietari non esegutati :** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Bene:** .....

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

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** .....

**Continuità delle trascrizioni:** si

Bene in ..... (VA)

Via .....

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

## LOTTO

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

Trattasi di un'unità immobiliare in contesto urbano di centro paese a destinazione residenziale, posto al piano terra ed al primo piano dell'edificio in via ....., CUVEGLIO 21030, zona semicentrale cittadina.

#### Identificativo corpo:

**Unità immobiliare a destinazione residenziale Categoria Catastale [A/3] classe 5, sita in via ....., - CUVEGLIO (VA) - 21030**

Unità immobiliare attualmente utilizzata da affittuario, composta su due livelli, posto contigua ad altri edifici, anch'essi a destinazione residenziale.

#### Quota e tipologia del diritto:

....., residente a ..... (VA) via ....., titolare del diritto di proprietà per 1/1 in forza di atto Dott. Notaio Di Mauro Rosanna in Milano (MI) stipulato in data 29/06/2005, registrato con numero di repertorio ....., trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Varese ai N. .... del 05/07/2005.

**Atto esecutivo cautelare:** pignoramento immobiliare quota di 1/1 a favore di ..... **con Sede in ROMA (RM), via .....**, Trascritto in data 12/07/2023 al numero di repertorio .....

#### Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

##### intestazione:

....., residente in via ..... (VA), titolare del diritto di proprietà per 1/1

##### Descrizione:

Unità immobiliare a destinazione residenziale [A/3] CLASSE 5, sita in ....., - CUVEGLIO (VA) - 21030

##### Dati derivanti da:

- Variazione del 10/07/2012 Pratica n. .... in atti dal 10/07/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. ....)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. .... in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. ....)
- VARIAZIONE del 25/02/1995 in atti dal 19/07/1999 DIVISIONE-FUSIONE-DIV. DISTR. SPAZI INT.-CLS .....(n. ....)

**Coerenze dell'unità immobiliare da nord come da scheda:**

Poiché trattasi di unità immobiliare situata in contesto cittadino storico, è caratterizzata, su alcuni lati dalla coerenza con altre unità immobiliari, le coerenze si possono identificare con: a nord direttamente su esterno su via ....., nessuna coerenza, a est, in coerenza con altra unità immobiliare di cui al mappale 192, a sud in coerenza con altra unità immobiliare di cui al mappale 191, a ovest, con unità immobiliare di cui al mappale 2015 e con area scoperta graffata al mappale 189.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (26.02.2024) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 25.02.1995.

*(All.: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 25.02.1995 Protocollo n. ...., estratta dallo scrivente in data 26.10.2023.)*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:****Caratteristiche zona:**

Zona centrale dell'abitato urbano di Vergobbio, comune di Cuveglio in Provincia di Varese, l'unità immobiliare composta da due livelli, al piano terra, si accede direttamente dalla strada via ..... attraverso una scaletta che conduce ad un pianerottolo/disimpegno intermedio tra piano terra e primo piano, al piano terra si trova un locale sufficientemente ampio ad uso cucina, carente dei requisiti richiesti dal regolamento di igiene in merito ai rapporti aeroilluminanti, al locale cucina si accede anche tramite un locale indicato nella scheda catastale come ingresso, comune ad altre unità immobiliare, tuttavia a tale locale si accede direttamente dalla via ..... mediante una portone metallico modello porta autorimessa.

La zona in cui insiste l'unità immobiliare è caratterizzata dalla presenza di edifici prevalentemente a destinazione residenziale; tuttavia, nelle vicinanze è possibile trovare alcuni esercizi commerciali di vicinato. La zona in cui insiste l'edificio, frazione Vergobbio, risulta scarsamente dotata di servizi, tuttavia a Cuveglio, distante pochi minuti a piedi, si possono trovare esercizi commerciali di qualsiasi genere, ristoranti, servizi pubblici, uffici comunali, scuole primarie e secondarie, trasporto pubblico su ruota, un parco pubblico e centri sportivi.

**Area urbanistica:**

La zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Principali collegamenti pubblici:**

La zona in cui si trova l'unità immobiliare è servita da collegamenti con il sistema di trasporto pubblico, attraverso le linee di superficie, autobus con più corse giornaliere da e per il capoluogo provinciale Varese, Laveno e Luino, inoltre a qualche chilometro nel comune di Cittiglio è presente la stazione della linea ferroviaria che collega Laveno al capoluogo Varese e che prosegue verso il capoluogo regionale Milano.

**Servizi offerti dalla zona:**

L'unità immobiliare, come ampiamente descritto precedentemente è

discretamente servita per ogni tipo di necessità.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 26 febbraio 2024 in compresenza con il Custode dell'Esecuzione Immobiliare.

Alla data del sopralluogo era presente l'affittuario, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'affittuario. Copia del contratto di affitto è stata chiesta all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Gavirate in data 22/02/2024 ma a tuttora non è pervenuta.

### 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 all'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 03/11/2023 per nominativo 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:** iscritta a Varese in data 05/07/2005 al n. .... per Capitale euro 89.000,00 (ottantanovemila,00) a favore della "....." Con sede in Bologna (MI), domicilio ipotecario eletto a Rho, corso Europa 173, contro la Signora ....., nata a Foligno il ....., nato a Milano il 24/09/1957 (Deceduto), a garanzia di mutuo concesso con atto dal Dott. Di Mauro Rosanna di Milano in data 29/06/2005 repertorio n. ....

Importo capitale: € 89.000,00

Totale con interessi: € 135.823,96

Tasso interesse annuo: 3,65 %

Durata: 25 anni.

- ✓ **Atto giudiziario:** pignoramento immobiliare trascritto a Varese

in data 07/08/2023 – ai n. ...., a favore di “.....”  
Cod. Fisc. ...., con sede in Roma (RM), e per essa la  
procuratrice DO VALUE s.p.a., contro la Signora ....., na-  
ta a ..... (PG) il ....., residente in .....  
(VA), in virtù di atto giudiziario in data 07/08/2023 n. ....  
di repertorio dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese.

*A margine della nota sono presenti le seguenti annotazioni:*

*Si procede per la somma di €. 70.943,15 oltre alle spese di notifica  
dell'atto di precetto ed al pagamento degli interessi successivi dal  
01 ottobre 2019 sino al saldo, che andranno conteggiati come da  
contratto ad ogni altra successiva occorrenda, si attesta, esone-  
rando il conservatore da ogni responsabilità sul punto, che la Signo-  
ra ....., nata a ..... (PG) il ..... e la Signora  
....., nata a ..... (PG) il ....., sono la mede-  
sima persona fisica, le cui esatte generalità sono ....., nata  
a ..... (PG) il ..... come da dichiarazione di  
congruità dei dati personali rilasciata dall'ufficiale dello stato civile  
del Comune di ..... (PG) in data 13 giugno 2023.*

*Altre trascrizioni:*

Nessuna

*Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:*

Nessuna.

*Misure Penali*

Nessuna dai RR.II

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

Lo scrivente, in data 11/12/2023, ha provveduto a richiedere all'ufficio tributi dell'amministrazione comunale di Cuveglio 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.

(all.: mail di richiesta all'ufficio tributi del Comune di Cuveglio, documento riepilogativo)

Spese scadute:

IMU anno 2022 = €. 594,00

IMU anno 2023 = €. 594,00

TOTALE: = €. 1.188,00

### 5.1) Accessibilità dell'immobile a soggetti diversamente abili:

allo stato attuale non risulta possibile l'accesso all'immobile ai soggetti diversamente abili, per raggiungere sia il piano terra che il primo piano risulta necessario, poiché privo di ascensore, l'installazione di servoscala. Raggiunto il piano, l'interno dell'appartamento è facilmente utilizzabile da soggetti diversamente abili, salvo la necessità di adeguare il bagno nel rispetto della

normativa per disabili.

## 5.2) Attestazione Prestazione Energetica e Dichiarazioni di conformità:

- Dalla visura effettuata in data 20/03/2024, l'immobile risulta privo di A.P.E.
- Non sono state rinvenute Dichiarazioni di conformità sia dell'impianto elettrico che idrico-sanitario.

Avvertenze ulteriori:

## 5.3) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad acquisire c/o l'Amministrazione Comunale le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile.

## 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 dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 03/11/2023 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 al Signora ..... nato a ..... (PG) il ....., Codice Fiscale ....., residente in MARZIO (VA), per quota di 1/1 con atto di compravendita a rogito Notaio Dottoressa Di Mauro Rosanna di Milano in data 29/06/2005 rep. ...., **trascritto a Varese in data 07/07/2005 al n. ....** da ..... nato a Cirò (KR) il 14/11/1967 Codice fiscale ....., residente a CUVEGLIO (VA).

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

Repertorio dell'atto notarile .....

Data dell'atto Rogante NOTAIO ZITO 13/10/1993

Si rimanda al titolo allegato per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.  
(all.: copia conforme atto di provenienza reperita dallo scrivente e nota di trascrizione estratta)

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

- Al Sig. .... nato a Cirò (KR) il 14/11/1967 Codice fiscale ....., residente a CUVEGLIO (VA), la piena proprietà del bene in oggetto, per la quota di 1/1, è pervenuto dai Signori ....., nata in Polinago (MO) il 21/10/1927 Codice fiscale ..... per 1/2, ..... nata a Polinago (MO) il 13/04/1929 Codice fiscale ..... per 1/2 con atto di compravendita in

data 13/10/1993, a rogito Notaio Zito Franco in Gavirate rep. ....  
**trascritto a Varese 1 il 05/11/1993 al n. ....**

Al quadro D della nota si legge:

QUANTO OGGETTO DI VENDITA CONSISTE DI – porzione di fabbricato costituito da un locale di sgombero e cantina al piano terreno con ripostiglio e due camere e servizio al primo piano, non ancora censito al N,C,E.U., ma denunciato all'U.T.E. del Comune competente, con planimetria e scheda registrata al n. 37 in data 29/11/1977. Si precisa che detto immobile risulta altresì identificato al Catasto Terreni alla partita 1815, mappale n. 190 f.r. di are 0,55 senza redditi.

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso l'ufficio edilizia privata del comune di Cuveglio in data 20/11/2023 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto. Il giorno 18-12-2023 il sottoscritto ha avuto accesso agli atti.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

- In data 27/01/1975, Autorizzazione alla riattazione, presentata dall'allora proprietario Sig. .... per modifiche interne di tavolati, realizzazione soletta solaio e scala in ferro, con successiva autorizzazione di abitabilità in data 16/11/1977

- Successivamente è stata presentata una D.I.A. in data 01/12/1993, con protocollo n. .... di cui non si ha traccia come da dichiarazione del Responsabile area tecnica manutentiva del Comune che viene allegata.

*(allegati: istanza accesso atti edilizi, copia atti edilizi)*

### **7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale**

#### **Inquadramento urbanistico**

Alla data del sopralluogo (26/02/2023) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente, sia all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata in data 25/02/1995, che ai titoli edilizi di cui sopra.

#### **Eventuali sanatorie**

Non si riscontra la necessità di richiedere sanatorie in quanto l'unità immobiliare risulta conforme dal punto di vista urbanistico.

#### **L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Cuveglio, risulta azionato:**

N.T.A. Art. 25, Tessuto Storico Ante 1860 - T.S.A.

STRALCIO DELLE N.T.A.

Micro-tessuto di impianto anteriore al 1860, comprende le parti più antiche dell'assetto insediativi ed il nucleo generatore dell'abitato, anche ove trasformate nel tempo con interventi di epoca contemporanea; in esso sono com-

presenti tipologie originarie a cortina, a corte ed in misura minore, ad edificio singolo.

N.T.A. ART. 26 - NORME GENERALI PER IL TESSUTO STORICO 1. Secondo un approccio orientato alla tutela ed ad al recupero filologico, in tutto il tessuto storico sono consentiti unicamente gli interventi compresi nella categoria del recupero edilizio, come definiti dall'art. 4 del presente piano delle regole e compatibilmente con le indicazioni puntuali fornite dalle apposite schede.

Gli interventi della categoria recupero edilizio sono consentiti con modalità diretta, ossia senza piano attuativo, salva la possibilità per l'amministrazione di subordinare ogni tipo di intervento a piano di recupero.

Tutti gli interventi sono comunque rigidamente informati:

- a) alla conservazione dei materiali tradizionali impiegati nelle costruzioni;
- b) al mantenimento e alla salvaguardia dei fronti degli edifici e degli elementi isolati di interesse storico-culturale, architettonico e paesaggistico;
- c) al mantenimento e alla manutenzione di cortili, orti, giardini, ed aree a verde, e al rispetto delle aree di pertinenza;
- d) alla ricerca di omogeneità tra strutture edilizie ed ambiente;
- e) al mantenimento del ritmo, del linguaggio architettonico, delle scansioni delle partiture, dell'omogeneità di colori, decori e finiture per edifici o blocchi di edifici;
- f) al miglioramento dell'efficienza energetica dei manufatti;

### Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è costituita da un appartamento posto su due piani, all'appartamento si accede direttamente da una scala posta in aderenza a via ....., superati tre gradini si accede attraverso la porta di ingresso ad un pianerottolo che svolge la funzione di disimpegno tra il piano terra e il primo piano, scendendo alcuni gradini si trova il piano terra, costituito da un unico locale utilizzato come cucina/salotto, si trova un ripostiglio, utilizzato anche come bagno di servizio, mediante un piccolo disimpegno si accede ad un altro locale in comune con A.U.I. e con accesso a due piccoli locali cantina con soffitto molto basso e di difficile utilizzo.

Dal pianerottolo sopra menzionato, attraverso una scala si accede ad un disimpegno abbastanza ampio da cui si affacciano due porte che conducono ad altrettante camere, è presente un altro bagno con disimpegno.

L'unità immobiliare, escluso il balcone e la cantina, sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 126,00 circa.

#### **Caratteristiche descrittive unità immobiliare:**

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione. Da un esame visivo, anche dei dettagli, si può ritenere che non sia mai stata, almeno negli ultimi anni, oggetto di manutenzione anche ordinaria.

<i>Plafoni (componente edilizia)</i>	In parte ad intonaco, in parte in controsoffitto in fibra minerale bianco ed in parte realizzato in doghe di alluminio bianche.
<i>Pareti (interne)</i>	Rasate a gesso e al civile con tinteggiatura. Discreto stato
<i>Pavimentazione (interna)</i>	Piastrelle di monocottura/ceramica in parte in colore grigio chiaro. Discreto stato
<i>Soffitti</i>	Intonaco a gesso, Discreto stato
<i>Pareti</i>	Intonaco al civile. Discreto stato, salvo la presenza di una forte umidità in corrispondenza del muro esterno, zona scala.
<i>Infissi esterni</i>	In tapparelle sul retro e inesistenti su altri prospetti.
<i>Infissi interni</i>	In legno colore smaltato giallo e naturale a vetro singolo. Pessimo stato
<i>Porte interne</i>	In legno colore naturale con specchiature vetrate. Discreto stato
<i>Porte di ingresso</i>	In alluminio anodizzato con singolo vetro gofrato. Discreto stato
<i>Impianto elettrico</i>	Sottotraccia, stato non valutabile.
<i>Impianto idrico</i>	Impianto idrico sottotraccia, stato non valutabile.
<i>Aria condizionata</i>	Assente
<i>Impianto idrosanitario</i>	L'acqua calda è ottenuta con boiler elettrico posto nel bagno.  Pessimo stato
<i>Impianto termico</i>	Tipologia autonomo con caldaia a gas posta nel disimpegno del bagno, ma staccata dalla linea gas metano.  Con termosifoni presenti e non utilizzati ma in pessimo stato
<i>Sanitari</i>	Presenti nel bagno, doccia, WC, bidet e lavello.  Pessimo stato
<i>Prospetti esterni</i>	Intonaco al civile. Pessimo stato

\*\*\*\*

**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 dallo 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
Locali abitativi Piano Terra	Sup. lorda di pavimento	54,75	100 %	54,75
Locali abitativi Piano Primo	Sup. lorda di pavimento	64,80	100 %	64,80
Cantine	Sup. lorda	26,25	25%	6,56
<b>TOTALE MQ. 126,11</b>				

**TOTALE****126,11****Arrotondata 126,00**

\*\*\*\*\*

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

Il sottoscritto esperto, 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 attualmente 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. Occorre inoltre considerare la scarsa domanda degli immobili cosiddetti "energivori", l'immobile oggetto di stima non ha caratteristiche, sia strutturali, sia impiantistiche e finiture tali da attirare la domanda.

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 – 16 novembre 2023 – Camera di Commercio €. 350-500
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2023 €. 980 (normale) €. 400 (pessimo)

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo 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

Stima sintetica comparativa parametrica

ABITAZIONE

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale lorda circa</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Residenziale	126,00	€ 416,00	€ 52.416,00
<b>TOTALE</b>	<b>126,00</b>	<b>€ 416,00</b>	<b>€ 52.416,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 52.416,00

Valore corpo

€ 52.416,00

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:

- € 2.620,80

Pendenze con amministrazione condominiale per gli anni 2022-2023.

- € 1.188,00

N.B.: si ricorda che 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 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 o in corso.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto € 48.607,2  
in cui si trova: **Arrot. € 48.600,00**

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 48.600,00**

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza

....., 21/02/2024

l'Esperto nominato

.....

Il presente elaborato peritale, costituito da n. 30 pagine, è stato redatto nel rispetto delle prescrizioni del D.P.C.M. del 08 marzo 2020 ed è trasmesso alle parti.

Si allegano i seguenti documenti:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....