

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



**N° Gen. Rep.
135/2022
Giudice Delle Esecuzioni:
Dott.ssa D'ANGELO FLAMINIA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Abitazione in Luino, via Casneda n. 4 – P3**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 002
Cantina in Luino, via Casneda n. 4 – PT**

Esperto alla stima: Geometra BINI LUCA
Email: progetti@studiobini.va.it
Pec: luca.bini@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Casneda n. 4 – Luino (VA) 21016

Lotto: 001-002

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villa [A/8]

Dati Catastali: foglio CO/2, particella 428, subb. 502 - 504

2. Possesso

Bene: via Casneda n. 4 – Luino (VA) 21016

Lotto: 001-002

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo libero da occupanti (utilizzato solo saltuariamente)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Casneda n. 4 – Luino (VA) 21016

Lotto: 001-002

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Casneda n. 4 – Luino (VA) 21016

Lotto: 001-002

Corpo: A

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori Iscritti: - - -

5. Comproprietari non esegutati

Bene: via Casneda n. 4 – Luino (VA) 21016

Lotto: 001-002

Corpo: A

Comproprietari non esegutati : sig. [REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: via Casneda n. 4 – Luino (VA) 21016

Lotto: 001-002

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Casneda n. 4 – Luino (VA) 21016

Lotto: 001-002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Sì



Bene in Luino
Lotto 001
 via Casneda n. 4 – Luino (VA) 21016

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:

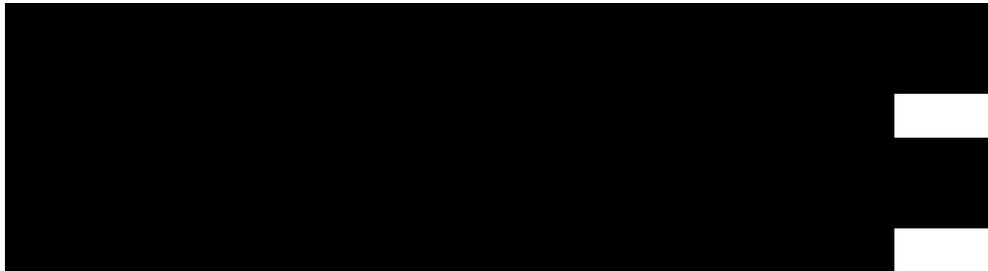
Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano terzo (ultimo) all'interno edificio di civile abitazione di tipo indipendente in villa d'epoca, sito in zona periferica dell'abitato di Luino (fraz. Colmegna) ed avente accesso dal civico 4 di via Casneda.

Identificativo corpo: A

Abitazione in villa [A/8] sita in via Casneda n. 4, Luino (VA)

Unità immobiliare posta al piano terzo, composta da ingresso, cucina, camera da letto e bagno, avente accesso da vano scala comune.

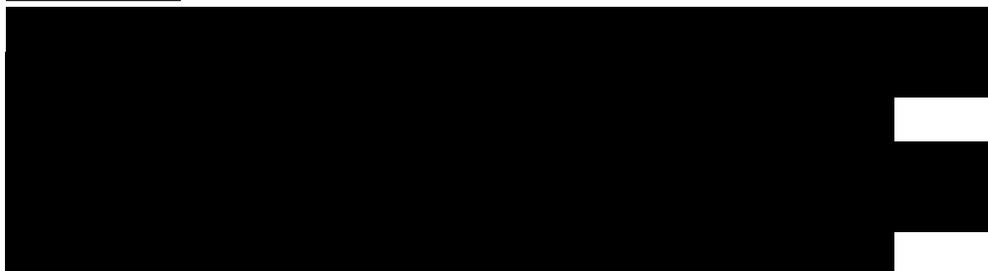
Quota e tipologia del diritto:



Pignoramento: quota di proprietà in carico alla sola sig. 

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:



Descrizione:

Comune di Luino

Abitazione in villa: fg. CO/2, mapp. 428 sub. 504, cat A/8, classe 1, consistenza vani 2,55, sup. catastale totale 55 mq, totale escluse aree scoperte 55 mq, rendita € 284,05 – via Casneda n. 4. piano: 3

NOTA: Nell'atto di pignoramento non è indicata la sezione (CO) ed è riportato il foglio 1 anziché il foglio



2, derivante da una bonifica di identificativo catastale

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 13/09/1994 in atti dal 25/05/1999 DIVISIONE VARIAZIONE TOPONOMASTICA PREALLINEAMENTO (n. 18437.1/1994)
- FRAZIONAMENTO del 28/09/1999 in atti dal 28/09/1999 DIVISIONE (n. G04835.1/1999)
- Variazione del 14/12/2010 Pratica n. VA0376826 in atti dal 14/12/2010 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 33638.1/2010)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze dell’abitazione da nord come da scheda:

vano scala comune, affaccio su spazi esterni comuni (per due lati), altra unità immobiliare.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (20/02/2023) l’immobile in oggetto è risultato corrispondente all’ultima scheda catastale in atti al NCEU del 28/09/1999 presentata per frazionamento e divisione.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona periferica dell’abitato in località panoramica affacciata sul lago, il bene è posto all’interno di zona prevalentemente residenziale, caratterizzato dalla presenza di edifici di tipo abitativo, aventi epoca di edificazione abbastanza omogenea, risalente ad inizio '900.

Area urbanistica:

Con traffico locale; la possibilità di parcheggio (nella zona limitrofa all’edificio in esame) è, considerata la conformazione dell’intorno, classificabile come discreta viste le dimensioni delle pubbliche vie e considerando che gli stalli di sosta gratuiti sono posti ad una distanza di circa 100 m.

La zona (intesa come località Colmegna) è provvista di servizi di urbanizzazione primaria mentre l’urbanizzazione secondaria è posta nell’abitato di Luino.

Principali collegamenti pubblici:

Accessibilità ottimale, la località è raggiungibile tramite la SS394 che attraversa l’abitato, il servizio di autolinee che congiunge con Luino transita lungo la suddetta strada statale (via Angelo Palazzi) e la fermata più vicina dista all’incirca un centinaio di metri dalla proprietà oggetto della presente stima.

Servizi offerti dalla zona:

I principali servizi offerti dal comune di Luino (del quale la frazione di Colmegna fa parte) quali il palazzo municipale, scuole, farmacia, negozi e ristoranti di vario genere son posti ad una distanza di circa 4 km dalla proprietà contenente l’UI oggetto di stima

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 20/02/2023 a seguito di



appuntamento fissato con il custode (GIVG), dopo che il primo sopralluogo, tenutosi il giorno 02/12/2022, aveva dato esito negativo stante l'assenza dell'esecutata.

Alla data del sopralluogo, alla presenza del fratello dell'esecutata e di un altro comproprietario (della sola cantina), 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 libero da occupanti (è utilizzato solo saltuariamente dai proprietari).

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del di stesura del presente elaborato peritale **non** risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto, dante causa gli esecutati.

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 agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del di stesura della presente per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

ISCRIZIONE del 17/12/1999 - Registro Particolare 5207 Registro Generale 20046, Pubblico ufficiale D'IPPOLITO SALVATORE, Repertorio 134260 del 13/12/1999 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

NOTA: Le iscrizioni che si riportano di seguito indicano il foglio 1 anziché il foglio 2, derivante da una bonifica di identificativo catastale, come evidenziato in precedenza

ISCRIZIONE del 15/09/2014 - Registro Particolare 1870 Registro Generale 12235, Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 5489/6814 del 10/09/2014 - IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

ISCRIZIONE del 06/12/2017 - Registro Particolare 3400 Registro Generale 22570, Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 11313/6817 del 05/12/2017 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

ISCRIZIONE del 03/08/2021 - Registro Particolare 2603 Registro Generale 16828, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO Repertorio 810/2021 del 27/04/2021 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



ISCRIZIONE del 17/05/2022 - Registro Particolare 1710 Registro Generale 10466, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO Repertorio 2920/2022 del 23/03/2022 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

ISCRIZIONE del 08/06/2022 - Registro Particolare 2055 Registro Generale 12221, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO Repertorio 274/2022 del 18/02/2022 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE del 08/09/2022 - Registro Particolare 13516 Registro Generale 19051, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4883 del 27/07/2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NOTA: La trascrizione di cui sopra indica il foglio 1 anziché il foglio 2, derivante da una bonifica di identificativo catastale, come evidenziato in precedenza

Altre trascrizioni:

TRASCRIZIONE del 17/12/1999 - Registro Particolare 12312 Registro Generale 20045, Pubblico ufficiale D'IPPOLITO SALVATORE Repertorio 134259 del 13/12/1999 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(Allegato: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

Lo scrivente riporta, in merito a questo punto del quesito, che poiché trattasi di unità immobiliari non costituite in condominio non vi è presenza di regolamento condominiale e di spese di gestione.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: A seguito di ricerca effettuata nel Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) è emersa la presenza, relativamente all'unità immobiliare oggetto di perizia, dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 12092000187/21 redatto in data 21/06/2021.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Nulla da segnalare



ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agencia del Territorio Varese alla data del di stesura della presente per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

Le unità immobiliari in esame risultano di proprietà dell'odierna esegutata ([REDACTED]) in forza dell'atto del 13/12/1999, repertorio n. 134259, trascritto a Varese il 17/12/1999 al n. 12312 di formalità (per la quota di 1/2 ciascuno ai sigg. [REDACTED]).

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

I passaggi di proprietà inerenti il bene in oggetto risultano, come correttamente indicato nella certificazione notarile agli atti a firma del Dottor Tiecco Niccolò, Notaio in Perugia, sono i seguenti:

- al sig. [REDACTED] perveniva la quota di 1/1 giusto atto di compravendita ai rogiti del Notaio D'Ippolito Salvatore in Saronno del 17/10/1994, repertorio n. 123896, al n. 10110 di formalità.

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso l'UTC del comune di Luino 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 in oggetto è stato edificato anteriamente al 1° settembre 1967, e successivamente risultano le pratiche edilizie che seguono:

- Denuncia inizio attività del 12/01/1999, prot. 355 (PE n. 3/99) presentata dal sig. [REDACTED] per "opere interne sistemazione spazi comuni";
- Denuncia inizio attività del 12/01/1999, prot. 356 (PE n. 4/99) presentata dal sig. [REDACTED] per "frazionamento appartamento in due unità immobiliari";

(allegati: risultanze dell'accesso agli atti)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale**Identificativo corpo: A**

Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai grafici allegati ai titoli edilizi di cui sopra ed all'ultima scheda catastale in atti al NCEU.

L'immobile contenente l'UI oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Luino, risulta azzonato all'interno dell'area residenziale "nucleo storico" overosia le parti del tessuto definita a partire dall'estensione dei nuclei abitati originari esistenti sul territorio comunale, come risultano dalla prima levata cartografica in scala 1:25.000, realizzata dall'Istituto Geografico Militare nel 1886, integrata con le parti di territorio che, per contiguità, caratteri dell'edificazione o degli spazi liberi ne costituiscono logico complemento.



Descrizione: di cui al punto A

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento di civile abitazione ubicato all'interno di una villa d'epoca, situato al piano terzo (ultimo) dell'edificio che è collocato nella frazione Colmegna del comune di Luino.

Il bene è posto all'interno di zona prevalentemente residenziale, caratterizzato dalla presenza di edifici di tipo abitativo aventi epoca di edificazione abbastanza omogenea e risalente agli inizi del '900, con discreta disponibilità di parcheggio e servizio autolinee a circa 100 m.

Il fabbricato contenente l'UI oggetto di valutazione, con accesso dalla via Casneda, è dotato di un'ampia area esterna a giardino comune con le altre UUII facenti parte dell'edificio.

L'unità in oggetto appare di tipo civile, con una stanza avente materiali e finiture di qualità signorile risalente all'epoca di realizzazione dell'edificio e la restante parte caratterizzata da materiali e finiture di più recente e modesta qualità, è posta al piano terzo (sottotetto) con notevole vista lago ed affaccio per due lati sull'area esterna comune.

È risultata composta, al momento del sopralluogo, da composta da ingresso, cucina, camera da letto e bagno, avente accesso da vano scala comune.

H. interna m 2,85 circa (parte h 320 cm e parte h 246 cm).

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 57,04.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, anche alla luce del saltuario utilizzo fattone dall'esecutato (e dall'altro comproprietario).

NOTA: si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

<i>Plafoni</i>	parte affrescati con decori in gesso, parte con perlinatura il legno
<i>Pareti (interne)</i>	intonacate e tinteggiate
<i>Rivestimenti</i>	piastrelle di ceramica (altezze variabili) ubicazione: bagno, cucina, condizione: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di cemento e ceramica (a seconda degli ambienti) condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in legno con vetro doppio; condizioni: sufficienti protezione: tapparelle in legno condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno condizioni: buone
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia: a battente in legno condizioni: buone



<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica. certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina, apparecchi sanitari, lavabo bagno
<i>Aria/Condizionata:</i>	non presente
<i>Acqua calda sanitaria:</i>	tipologia: autonomo – con caldaia murale certificazioni: non rinvenute
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo con elementi radianti – caloriferi a parete condizioni: buone certificazioni: non rinvenute
<i>Allarme:</i>	---
<i>TV:</i>	presente
<i>Citofono:</i>	presente
Rivestimento facciata fabbricato su strada:	facciate tinteggiate, con numerosi fregi e decorazioni in cemento condizioni: buone
Atrio e parti comuni:	pavimentazione in piastrelle di cemento, pareti affrescate, scala in pietra
<i>Portone di ingresso:</i>	legno, con inserti in vetro ed elementi decorativi in ferro
<i>Portineria:</i>	assente
<i>Ascensore:</i>	assente
<i>Stato di conservazione interna del bene:</i>	buono
<i>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</i>	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 dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	57,04	100%	57,04
TOTALE		57,04		57,04 Arrotondata 57,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8. 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 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. Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona, annunci immobiliari nella microzona
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia (CCIAA) *valori compresi tra €/mq 1.500,00 ed €/mq 1.800,00*
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio *valori compresi tra €/mq 1.450,00 ed €/mq 1.800,00*



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 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 in villa [A/8]	57,00	€ 1.600,00	€ 91.200,00
TOTALE	57,00	€ 1.600,00	€ 91.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 91.200,00
Valore corpo	€ 91.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 91.200,00
Valore complessivo diritto e quota (1/2 in capo all'esecutata)	€ 45.600,00

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	57,00	€ 91.200,00	€ 45.600,00

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 4.560,00



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: - € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente: € 0,00

Pendenze Condominiali: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 86.640,00
arrotondato ad
€ 87.000,00

Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto: € 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 87.000,00**

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
 Laveno Mombello, 03/04/2023

l'Esperto nominato



Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

**N° Gen. Rep.
135/2022
Giudice Delle Esecuzioni:
Dott.ssa D'ANGELO FLAMINIA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Abitazione in Luino, via Casneda n. 4 – P3**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 002
Cantina in Luino, via Casneda n. 4 – PT**

Esperto alla stima: Geometra BINI LUCA
Email: progetti@studiobini.va.it
Pec: luca.bini@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Casneda n. 4 – Luino (VA) 21016

Lotto: 001-002

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villa [A/8]

Dati Catastali: foglio CO/2, particella 428, subb. 502 - 504

2. Possesso

Bene: via Casneda n. 4 – Luino (VA) 21016

Lotto: 001-002

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo libero da occupanti (utilizzato solo saltuariamente)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Casneda n. 4 – Luino (VA) 21016

Lotto: 001-002

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Casneda n. 4 – Luino (VA) 21016

Lotto: 001-002

Corpo: A

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori Iscritti: - - -

5. Comproprietari non esegutati

Bene: via Casneda n. 4 – Luino (VA) 21016

Lotto: 001-002

Corpo: A

Comproprietari non esegutati : [REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: via Casneda n. 4 – Luino (VA) 21016

Lotto: 001-002

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Casneda n. 4 – Luino (VA) 21016

Lotto: 001-002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Sì



Bene in Luino
Lotto 002
via Casneda n. 4 – Luino (VA) 21016

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

LOTTO 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione deposito posta al piano terra all'interno edificio di civile abitazione di tipo indipendente in villa d'epoca, sito in zona periferica dell'abitato di Luino (fraz. Colmegna) ed avente accesso dal civico 4 di via Casneda.

Identificativo corpo: B

Cantina [C/2] sita in via Casneda n. 4, Luino (VA)

Unità immobiliare posta al piano terra, composta da cantina, ripostiglio, wc, avente accesso giardino esterno comune.

Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED]

Pignoramento: quota di proprietà in carico alla sola sig.ra Lobbiani Antonella

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

[REDACTED]



**Descrizione:****Comune di Luino**

Cantina: fg. CO/2, mapp. 428 sub. 502, cat C/2, classe 4, consistenza 32 mq, sup. catastale totale 41 mq, rendita € 71,06 – via Casneda n. 4. piano: T

NOTA: Nell'atto di pignoramento non è indicata la sezione (CO) ed è riportato il foglio 1 anziché il foglio 2, derivante da una bonifica di identificativo catastale

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 13/09/1994 in atti dal 25/05/1999 DIVISIONE VARIAZIONE TOPONOMASTICA PREALLINEAMENTO (n. 18437.1/1994)
- VARIAZIONE del 25/05/1999 in atti dal 25/05/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE (n. G02719.1/1999)
- FRAZIONAMENTO del 28/09/1999 in atti dal 28/09/1999 DIVISIONE (n. G04835.1/1999)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/11/2001 Pratica n. 437176 in atti dal 08/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10928.1/2001) - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 29/07/2005 Pratica n. VA0180736 in atti dal 29/07/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 19362.1/2005)
- Variazione del 14/12/2010 Pratica n. VA0376790 in atti dal 14/12/2010 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 33634.1/2010)

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

spazi esterni comuni (per due lati), altra unità immobiliare per i restanti due lati.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (20/02/2023) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 29/07/2005 presentata per diversa distribuzione spazi interni.

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

Zona periferica dell'abitato in località panoramica affacciata sul lago, il bene è posto all'interno di zona prevalentemente residenziale, caratterizzato dalla presenza di edifici di tipo abitativo, aventi epoca di edificazione abbastanza omogenea, risalente ad inizio



'900.

Area urbanistica:

Con traffico locale; la possibilità di parcheggio (nella zona limitrofa all'edificio in esame) è, considerata la conformazione dell'intorno, classificabile come discreta viste le dimensioni delle pubbliche vie e considerando che gli stalli di sosta gratuiti sono posti ad una distanza di circa 100 m.

La zona (intesa come località Colmegna) è provvista di servizi di urbanizzazione primaria mentre l'urbanizzazione secondaria è posta nell'abitato di Luino.

Principali collegamenti pubblici:

Accessibilità ottimale, la località è raggiungibile tramite la SS394 che attraversa l'abitato, il servizio di autolinee che congiunge con Luino transita lungo la suddetta strada statale (via Angelo Palazzi) e la fermata più vicina dista all'incirca un centinaio di metri dalla proprietà oggetto della presente stima.

Servizi offerti dalla zona:

I principali servizi offerti dal comune di Luino (del quale la frazione di Colmegna fa parte) quali il palazzo municipale, scuole, farmacia, negozi e ristoranti di vario genere son posti ad una distanza di circa 4 km dalla proprietà contenente l'UI oggetto di stima

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 002

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 20/02/2023 a seguito di appuntamento fissato con il custode (GIVG), dopo che il primo sopralluogo, tenutosi il giorno 02/12/2022, aveva dato esito negativo stante l'assenza dell'esecutata.

Alla data del sopralluogo, alla presenza del fratello dell'esecutata e di un altro comproprietario (della sola cantina), 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 (cantina) è risultato regolarmente utilizzata dai vari comproprietari o dai loro aventi causa.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del di stesura del presente elaborato peritale **non** risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto, dante causa gli esegutati.

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 agli esegutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del di stesura della presente per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.



4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

ISCRIZIONE del 06/12/2017 - Registro Particolare 3400 Registro Generale 22570, Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 11313/6817 del 05/12/2017 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

NOTA: Le iscrizioni su elencate indicano il foglio 1 anziché il foglio 2, derivante da una bonifica di identificativo catastale, come evidenziato in precedenza

ISCRIZIONE del 15/09/2014 - Registro Particolare 1870 Registro Generale 12235, Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 5489/6814 del 10/09/2014 - IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

ISCRIZIONE del 06/12/2017 - Registro Particolare 3400 Registro Generale 22570, Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 11313/6817 del 05/12/2017 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

ISCRIZIONE del 03/08/2021 - Registro Particolare 2603 Registro Generale 16828, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO Repertorio 810/2021 del 27/04/2021 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 17/05/2022 - Registro Particolare 1710 Registro Generale 10466, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO Repertorio 2920/2022 del 23/03/2022 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

ISCRIZIONE del 08/06/2022 - Registro Particolare 2055 Registro Generale 12221, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO Repertorio 274/2022 del 18/02/2022 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE del 08/09/2022 - Registro Particolare 13516 Registro Generale 19051, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4883 del 27/07/2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NOTA: La trascrizione di cui sopra indica il foglio 1 anziché il foglio 2, derivante da una bonifica di identificativo catastale, come evidenziato in precedenza

Altre trascrizioni:

TRASCRIZIONE del 09/12/1999 - Registro Particolare 11984 Registro Generale 19532, Pubblico ufficiale D'IPPOLITO SALVATORE Repertorio 134159 del 24/11/1999 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 17/12/1999 - Registro Particolare 12312 Registro Generale 20045, Pubblico ufficiale D'IPPOLITO SALVATORE Repertorio 134259 del 13/12/1999 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



TRASCRIZIONE del 27/09/2005 - Registro Particolare 15642 Registro Generale 27307, Pubblico ufficiale MUNAFO' CARLO Repertorio 8605/2931 del 20/09/2005 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(Allegato: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 002

Spese scadute:

Lo scrivente riporta, in merito a questo punto del quesito, che poiché trattasi di unità immobiliari non costituite in condominio non vi è presenza di regolamento condominiale e di spese di gestione.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: A seguito di ricerca effettuata nel Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non è emersa la presenza, relativamente all'unità immobiliare oggetto di perizia, di Attestato di Prestazione Energetica, trattandosi di categoria di immobile non soggetta a redazione di APE.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Nulla da segnalare

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del di stesura della presente per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

Le unità immobiliari in esame risultano di proprietà dell'odierna esecutata ([REDAZIONE]) in forza dell'atto del 20/09/2005, repertorio n. 8605/2931, trascritto il 27/09/2005 al n. 15642 di formalità (per la quota di 3/16 ciascuno ai sigg. [REDAZIONE]).

NOTA: si evidenzia l'incongruenza tra le quote dei venditori indicate nell'atto di cui sopra e quelle indicate nell'atto di provenienza trascritto nell'anno 1999, di cui si riportano di seguito gli estremi

atto del 13/12/1999, repertorio n. 134259, trascritto il 17/12/1999 al n. 12312 di formalità (per la quota di 1/16 ciascuno ai sigg. [REDAZIONE]).



6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

I passaggi di proprietà inerenti il bene in oggetto risultano, come correttamente indicato nella certificazione notarile agli atti a firma del Dottor Tiecco Niccolò, Notaio in Perugia, sono i seguenti:

- al sig. ██████████ per i diritti di 4/16 di piena proprietà, ██████████ per i diritti di 4/16 di piena proprietà, ██████████ per i diritti di 4/16 di piena proprietà, ██████████ per i diritti di 2/16 di piena proprietà e ██████████ per i diritti di 2/16 di piena proprietà ad essi pervenuti in forza dell'atto notarile di compravendita a rogito Dott. D'Ippolito Salvatore in Saronno, datato 17/10/1994, repertorio n. 123896, trascritto a Varese il 27/10/1994 al n. 10110 di formalità.

Il suddetto è in rettifica dell'atto di compravendita trascritto a Varese in data 19/10/1994 al n. 9779 di formalità.

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso l'UTC del comune di Luino 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 in oggetto è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967, e successivamente risultano le pratiche edilizie che seguono:

- Denuncia inizio attività del 12/01/1999, prot. 355 (PE n. 3/99) presentata dal sig. ██████████ per "opere interne sistemazione spazi comuni";
- Denuncia inizio attività del 12/01/1999, prot. 356 (PE n. 4/99) presentata dal sig. ██████████ per "frazionamento appartamento in due unità immobiliari";

(allegati: risultanze dell'accesso agli atti)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: B

Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai grafici allegati ai titoli edilizi di cui sopra ed all'ultima scheda catastale in atti al NCEU.

L'immobile contenente l'UI oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Luino, risulta azionato all'interno dell'area residenziale "nucleo storico" overosia le parti del tessuto definita a partire dall'estensione dei nuclei abitati originari esistenti sul territorio comunale, come risultano dalla prima levata cartografica in scala 1:25.000, realizzata dall'Istituto Geografico Militare nel 1886, integrata con le parti di territorio che, per contiguità, caratteri dell'edificazione o degli spazi liberi ne costituiscono logico complemento.

Descrizione: di cui al punto A

L'unità immobiliare oggetto di stima è una cantina ubicato all'interno di una villa d'epoca, situata al piano terreno dell'edificio che è collocato nella frazione Colmegna del comune di Luino.

Il bene è posto all'interno di zona prevalentemente residenziale, caratterizzato dalla presenza di edifici di tipo abitativo aventi epoca di edificazione abbastanza omogenea e risalente agli inizi del '900, con discreta disponibilità di parcheggio e servizio autolinee a circa 100 m.



Il fabbricato contenente l'UI oggetto di valutazione, con accesso dalla via Casneda, è dotato di un'ampia area esterna a giardino comune con le altre UUII facenti parte dell'edificio.

L'unità in oggetto appare come una "classica" cantina, avente materiali e finiture di modesta qualità, è posta al piano terra con affaccio per due lati sull'area esterna comune.

È risultata composta, al momento del sopralluogo, da un ampio ambiente destinato a cantina con all'interno un secondo ripostiglio e da un bagno, il tutto avente accesso dagli spazi comuni esterni

H. interna m 2,30.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 21.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, anche alla luce dell'utilizzo fattone dai vari comproprietari o dai loro aventi causa.

NOTA: si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

<i>Plafoni</i>	intonacati e tinteggiati
<i>Pareti (interne)</i>	intonacate e tinteggiate
<i>Rivestimenti</i>	piastrelle di ceramica (altezze variabili) condizione: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: --- condizioni: --- protezione: --- condizioni: ---
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno condizioni: sufficienti
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia: a battente in legno condizioni: sufficienti
<i>Impianti: Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica. certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: apparecchi sanitari, lavabo bagno, doccia
<i>Aria/Condizionata:</i>	non presente
<i>Acqua calda sanitaria:</i>	tipologia: autonomo – con caldaia murale certificazioni: non rinvenute



Termico: tipologia: ---
condizioni: ---
certificazioni: ---

Allarme: ---

TV: presente

Citofono: presente

Rivestimento facciata fabbricato su strada: facciate tinteggiate, con numerosi fregi e decorazioni in cemento
condizioni: buone

Atrio e parti comuni: pavimentazione in piastrelle di cemento, pareti affrescate, scala in pietra

Portone di ingresso: legno, con inserti in vetro ed elementi decorativi in ferro

Portineria: assente

Ascensore: assente

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 dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Cantina	Sup. lorda di pavimento	42,00	50%	21,00
TOTALE		42,00		21,00 Arrotondata 21,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8. 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 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. Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona, annunci immobiliari nella microzona
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia (CCIAA)
valori compresi tra €/mq 600,00 ed €/mq 1.100,00
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio
valori compresi tra €/mq 1.100,00 ed €/mq 1.400,00

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 corpi: Lotto 002**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Cantina [C/2]	21,00	€ 700,00	€ 14.700,00
TOTALE	21,00	€ 700,00	€ 14.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 14.700,00
Valore corpo	€ 14.700,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 14.700,00
Valore complessivo diritto e quota (4/16 in capo all'esecutata)	€ 3.675,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Cantina	21,00	€ 14.700,00	€ 3.675,00

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 <u>5%</u> 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:	- € 735,00
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:	- € 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Pendenze Condominiali:	€ 0,00



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 13.965,00
arrotondato ad
€ 14.000,00

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

€ 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 14.000,00

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

Laveno Mombello, 03/04/2023

l'Esperto nominato

