

# Tribunale di Varese

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:  
**INTESA SANPAOLO S.p.A. – INTRUM ITALY S.p.A.**  
contro:



n° Gen. Rep.  
**45/2025**  
Giudice Delle Esecuzioni:  
**Dott. D'ANGELO FLAMINIA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**  
**Abitazione in Carnago, via Galliano n. 39**

**Esperto alla stima:** Geometra BINI LUCA  
**Email:** [progetti@studiobini.va.it](mailto:progetti@studiobini.va.it)  
**Pec:** [luca.bini@geopec.it](mailto:luca.bini@geopec.it)



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Galliano n. 39 – Carnago (VA) 21040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A/2]

**Dati Catastali:** foglio CA/7, particella 6050, sub. 8

### 2. Possesso

**Bene:** via Galliano n. 39 – Carnago (VA) 21040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Al momento del sopralluogo libero da occupanti

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

**Bene:** via Galliano n. 39 – Carnago (VA) 21040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Galliano n. 39 – Carnago (VA) 21040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditore Procedente:** INTESA SANPAOLO S.p.A. (rappr. da INTRUM ITALIA S.p.A.)

**Creditori Iscritti:** AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

### 5. Comproprietari non esegutati

**Bene:** via Galliano n. 39 – Carnago (VA) 21040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari non esegutati :** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Bene:** via Galliano n. 39 – Carnago (VA) 21040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Galliano n. 39 – Carnago (VA) 21040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Sì



**Bene in Carnago****Lotto 001**

Via Galliano n. 39 – Carnago (VA) 21040

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 disposta su un unico livello fuori terra (piano primo dell'edificio condominiale), ed autorimessa di competenza, ubicata al piano seminterrato.

**Identificativo corpo: A****Abitazione di tipo civile [A/2] sita in via Galliano n. 39, Carnago (VA)**

Unità immobiliare disposta su un unico livello fuori terra (piano primo) composta da soggiorno/cottura, due camere da letto, disimpegno ed un bagno, oltre a due terrazzi. Completa la proprietà un'autorimessa seminterrata. Si precisa che il tutto risulta in buono stato di conservazione, con mobilio completo.

**Quota e tipologia del diritto:**

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Pignoramento:** quota di 1/2 ciascuno a favore di INTESA SANPAOLO S.p.A.

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

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
- [REDACTED]  
[REDACTED]

**Descrizione:****Comune di Carnago**

**Abitazione di tipo civile: fg. CA/7, mapp. 6050, sub. 8 – cat. A/2**, classe 5, consistenza vani 4 – sup. catastale totale 72 mq, totale escluse aree scoperte 68 mq - rendita € 309,87 – via Galliano n. 39, piano 1.

**Box auto: fg. CA/7, mapp. 6050, sub. 15 – cat. C/6**, classe 9, consistenza mq 28 – sup. catastale totale 32 mq - rendita € 52,06 – via Galliano n. 39, piano S1.

Dati derivanti da:

- variazione toponomastica del 31/03/2025, pratica n. VA0065340 in atti dal 31/03/2025, variazione di toponomastica (n. 65340.1/2025)
- variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione nel classamento del 19/01/2005, pratica n. VA0012419 in atti dal 19/01/2005, variazione di classamento (n. 746.1/2005)



- costituzione del 14/01/2005, pratica n. VA0007699 in atti dal 14/01/2005, costituzione (n. 110.1/2005)

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

L'unità abitativa oggetto di valutazione confina, partendo da nord e procedendo in senso orario come di seguito meglio indicato: affaccio su parti comuni esterne, altra UI/vano scala comune, affaccio su parti comuni esterne, altra UI.

L'autorimessa di pertinenza, anch'essa oggetto di valutazione confina, partendo da nord e procedendo in senso orario come di seguito meglio indicato: parti comuni esterne, altra UI/vano scala comune, terrapieno, altra UI.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (23/09/2025) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 14/01/2005 presentata per "costituzione"

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

Zona centrale dell'abitato, il bene è posto all'interno di zona prevalentemente residenziale, caratterizzato dalla presenza di edifici di tipo abitativo, aventi epoca di edificazione abbastanza omogenea.

**Area urbanistica:**

A traffico locale, con buona possibilità di parcheggio.

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

**Principali collegamenti pubblici:**

La via Galliano è posta nelle immediate vicinanze della SP 20 "Per La Pianura Padana" che collega i comuni di Gazzada Schianno e Busto Arsizio. Il comune è collegato con il sistema di trasporto pubblico; le linee di superficie (autolinee) offrono il loro servizio all'interno dell'abitato di Carnago e la fermata più vicina dista all'incirca 750 m, nei pressi del palazzo municipale.

**Servizi offerti dalla zona:**

I principali servizi offerti dal comune di Carnago quali il palazzo municipale, scuole, farmacia, uffici postale, negozi e ristoranti di vario genere sono posti in un raggio di circa 1 km rispetto al fabbricato contenente l'UI oggetto di valutazione.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Lotto 001**

La scrivente ha effettuato sopralluogo in data 23/09/2025 alle ore 10.45 a seguito di contatti telefonici con GIVG, alla presenza dell'addetto GIVG. Lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo a vista e fotografico come da verbale di sopralluogo.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero da occupanti, anche se in buona parte ammobiliato.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data odierna **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 all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data 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 02/10/2006 - Registro Particolare 5247 Registro Generale 23468, Pubblico ufficiale ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 10004/117 del 13/09/2006, IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602  
(Annotazione n. 1116 del 11/04/2011 – cancellazione totale)

**ISCRIZIONE** del 22/04/2011 - Registro Particolare 1654 Registro Generale 7276, Pubblico ufficiale BORTOLUZZI ANDREA Repertorio 98693/11668 del 20/04/2011, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
(Comunicazione n. 1690 del 11/08/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 29/07/2014)  
(Cancellazione totale eseguita in data 01/09/2014)

**ISCRIZIONE** del 28/07/2014 - Registro Particolare 1546 Registro Generale 10374, Pubblico ufficiale BORTOLUZZI ANDREA Repertorio 101357/13264 del 24/07/2014, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

###### 4.2.2 Pignoramenti:

**TRASCRIZIONE** del 21/02/2025 - Registro Particolare 2275 Registro Generale 3103, Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 323 del 01/02/2025, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*Altre trascrizioni:*

**TRASCRIZIONE** del 19/04/2005 - Registro Particolare 5734 Registro Generale 10370, Pubblico ufficiale MINOLI GIUSEPPE MASSIMO Repertorio 43827/11402 del 11/04/2005, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Lotto 001****Spese scadute:**

Lo scrivente riporta, in merito a questo punto del quesito, il tesoriere del condominio (lo stabile non è dotato di amministratore ma viene gestito da uno dei residenti) ha comunicato allo scrivente che:

- tutte le rate condominiali previste per l'anno 2025 risultano pagate
- in data 26/08/2025 sono stati versati, dal sig. Perani, € 630,00 a saldo delle proprie spettanze, relativi ai costi di energia elettrica parti comuni, giardiniere, pulizia fossa biologica, assicurazione condominiale
- nulla è stato specificato in merito ad eventuali spese straordinarie

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** il condominio è dotato di giardino comune, illuminazione degli spazi comuni, impianto fognario condominiale.

**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, dell'Attestato di Prestazione Energetica, che pertanto dovrà essere predisposto.

**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, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data di stesura della presente, per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

**6.1. Attuali proprietari:**

- La proprietà delle unità immobiliari in oggetto è pervenuta agli esecutati per il diritto di proprietà per quota di 1/2 ciascuno (in regime di separazione dei beni) con atto a rogito Notaio Minoli Giuseppe Massimo di Varese in data 11/04/2005, rep. 43827, COMPRAVENDITA, nota presentata con modello unico n. 5734.1/2005 reparto PI di Varese in atti dal 20/04/2005

**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:

- A

gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Minoli Giuseppe Massimo del 11 aprile 2005 repertorio n. 43827/11402 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 19 aprile 2005 al numero di registro generale 10370 e numero di registro particolare 5734 da per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.



- [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Minoli Giuseppe Massimo del 16 luglio 2003 repertorio n. 42091 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 22 luglio 2003 al numero di registro generale 15723 e numero di registro particolare 9772 da Istituto per il sostentamento del clero della Diocesi di Milano con sede in Milano (c.f. 08096580157) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Continuità delle trascrizioni: SI

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Carnago per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto; La documentazione ricevuta in data 20/11/2025 consta nelle seguenti pratiche:

- D.I.A. prot. 652 del 21/01/2004 (PE n. 4/04) per realizzazione palazzina residenziale
- D.I.A. prot. 11594 del 17/12/2004 (PE n. 138/04) per variante alla PE 4/04
- Comunicazione di fine lavori prot. 3274 del 08/04/2005
- Richiesta abitabilità prot. 3839 del 27/04/2005

### 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo sia l'unità immobiliare residenziale sia l'autorimessa sono risultati corrispondenti sia ai grafici di progetto di cui all'ultima PE indicata in precedenza sia all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 14/01/2005 e pertanto non necessita la predisposizione di una pratica di sanatoria con conseguente aggiornamento catastale.

L'immobile contenente le UUII oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Carnago, risulta azionato nell'ambito indicato come "Residenziale - art. III.3.4" ovvero le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale. In esse sono comprese le zone di espansione residenziale previste ed attuate dal precedente strumento urbanistico

#### Descrizione: di cui al punto A

Le unità in oggetto sono ricomprese in un fabbricato residenziale di carattere condominiale risalente alla prima metà degli anni 2000, disposto su due piani fuori terra (T-1) destinati agli appartamenti ed un piano interrato, in cui si trovano le autorimesse.

È posto in zona centrale dell'abitato, il bene è posto all'interno di zona prevalentemente residenziale, caratterizzato dalla presenza di edifici di tipo abitativo, aventi epoca di edificazione abbastanza omogenea.

Il fabbricato contenente le UUII oggetto di valutazione, presenta una giacitura a pianta pressoché rettangolare ed è dotato di un'area esterna a giardino (comune) e si compone di due piani fuori terra, oltre ad un livello seminterrato.

L'unità abitativa in oggetto, che attualmente può definirsi come in buono stato di manutenzione, presenta pareti esterne ed interne in laterizio, serramenti in legno dotati di vetrocamera ed avvolgibili in PVC, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica monocottura.



L'autorimessa invece presenta una muratura in blocchi di cemento, una basculante in metallo ed una porta REI comunicante con il vano scala condominiale. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno/cottura, disimpegno, due camere ed un bagno, oltre a due balconi (uno accessibile dal soggiorno ed uno dalla camera matrimoniale). L'autorimessa (doppia in lunghezza) è invece costituita da un unico ambiente.

Altezza interna m 2,70 (appartamento), m 2,40 (autorimessa)

L'U.I.residenziale sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 74,00 circa.

L'autorimessa sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 16,00 circa.

### **Caratteristiche descrittive corpo A:**

Esternamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, con materiali e finiture risalenti all'epoca di realizzazione.

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

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	latero-cemento intonacati e tinteggiati
<i>Pareti (interne):</i>	laterizio intonacato e tinteggiato
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ceramica monocottura
<i>Pavim. Interna</i>	ceramica monocottura
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti telaio legno con vetro doppio; condizioni: buone protezione: avvolgibili PVC condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	legno tamburato
<i>Porte di primo ingresso:</i>	portoncino blindato
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, frutti BTicino condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica. Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	- - -
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo – con caldaia murale a gas sul balcone Certificazioni: allegata alla richiesta di agibilità
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato con elementi radianti – caloriferi in alluminio condizioni: buone Certificazioni: allegata alla richiesta di agibilità
<i>Allarme (impianto):</i>	- - -
<i>TV:</i>	- - -
<i>Citofono (impianto):</i>	Citofono standard



Rivestimento facciata fabbricato su giardino (componente edilizia): Rivestimento (parte) in mattoncini tipo paramento, le restanti parti tinteggiate color giallo  
condizioni: buone

*Portone di ingresso:* Alluminio

*Portineria* Assente

*Ascensore (impianto):* non presente

*Stato di conservazione interna del bene:* buono

*Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:* buono

\*\*\*\*

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione (P1)	Sup. lorda di pavimento	70,00	100%	70,00
Balconi (P1)	Sup. lorda di pavimento	13,40	30%	4,02
Box auto	Sup. lorda di pavimento	31,50	50%	15,75
<b>TOTALE</b>		<b>114,90</b>		<b>89,77</b> <b>Arrotondata 90,00</b>

\*\*\*\*\*

## 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.

Si ritiene corretto precisare che al suo stato attuale l'immobile ha un valore pressoché nullo, pertanto il calcolo sotto riportato fa riferimento principalmente all'area ed alla posizione (dotata parzialmente di vista lago).

#### 8. Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Sanguano;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 2° semestre 2024 – Camera di Commercio
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2025

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	70,00	€ 1.200,00	€ 84.000,00
Balconi	4,00	€ 1.200,00	€ 4.800,00
Box auto	16,00	€ 1.000,00	€ 16.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>90,00</b>	<b>€ 1.100,00</b>	<b>€ 104.800,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 104.800,00
Valore corpo	€ 84.000,00
Valore accessori	€ 20.800,00
Valore complessivo intero	€ 104.800,00
Valore complessivo diritto e quota pignorata	€ 104.800,00

**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 + accessori	90,00	€ 99.000,00	<b>€ 104.800,00</b>

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:	- € 5.240,00
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: € 99.560,00  
**Arrot. € 100.000,00**

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: € 80.000,00

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 80.000,00**

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, 30/12/2025

