

**Tribunale di Varese**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **MEDIOBANCA PREMIER S.P.A.**  
contro: **XXX XXX e CURATELA EREDITA' XXX XXX**

N° Gen. Rep. **56-2024**

Giudice Delle Esecuzioni: **dott. Giacomo Puricelli**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Abitazione in Carnago**  
**via Italia 15**

**Esperto alla stima:** arch. paola parotti  
**Email:** studioparottiporta@gmail.com  
**Pec:** paola.parotti@archiworldpec.it

---

---

**INDICE SINTETICO**

**LOTTO 1**

**1.-Dati Catastali**

**CORPO A**

**Bene:** via Italia 15 - Carnago (VA) - 21040

**Categoria:** abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** sez. CA foglio 4, particella 3127(graффato 566), sub 4

**CORPO B**

**Bene:** via Italia 15 - Carnago (VA) - 21040

**Categoria:** autorimessa [C6]

**Dati Catastali:** sez. CA foglio 4, particella 659, sub 4

**2. Possesso**

**CORPO A e CORPO B**

**Bene:** via Italia 15 - Carnago (VA) – 21040

**Possesso:** Al momento del sopralluogo occupato dall'esecutata Xxx Xxx e dalla figlia minorennе

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

**CORPO A e CORPO B**

**Bene:** via Italia 15 - Carnago (VA) – 21040

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

**4. Creditori Iscritti**

**CORPO A e CORPO B**

**Bene:** via Italia 15 - Carnago (VA) – 21040

**Creditore Procedente:** Mediobanca Premier s.p.a

**Creditori Iscritti:** nessuno

**5. Comproprietari non esegutati**

**CORPO A e CORPO B**

**Bene:** via Italia 15 - Carnago (VA) – 21040

**Comproprietari non esegutati:** nessuno

**6. Misure Penali**

**CORPO A e CORPO B**

**Bene:** via Italia 15 - Carnago (VA) – 21040

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

**7. Continuità delle trascrizioni**

**CORPO A e CORPO B**

**Bene:** via Italia 15 - Carnago (VA) – 21040

**Continuità delle trascrizioni:** si

**LOTTO 1****Bene in Carnago via Italia 15**

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

Trattasi di appartamento al primo piano di un fabbricato in corte con annessa autorimessa al PT.

**Identificativo Immobile****CORPO A**

**abitazione di tipo economico [A3] sita in via Italia 15 – Carnago (VA) - 21016**

Immobile costituito di tre locali con bagno e disimpegno

**CORPO B**

**autorimessa [C6] sita in via Italia 15 – Carnago (VA) - 21016**

Immobile costituito di un vano per un posto auto

**Quota e tipologia del diritto:**

**XXX XXX** titolare del diritto di proprietà per la quota di ½

**Pignoramento** per la quota di 1/1 a favore di Mediobanca Premier S.P.A.

**Eredita' giacente XXX XXX** titolare del diritto di proprietà per la quota di ½

**Pignoramento** per la quota di 1/1 a favore di Mediobanca Premier S.P.A.

Nella nota di pignoramento si legge: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EUR 92.227,76 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. SI PRECISA CHE IL SIG. RENA TO XXX E' DECEDUTO IN DATA 24 MAGGIO 2019 E CHE LA SUA EREDITA' E' STATA DICHIARATA GIACENTE IN PERSONA DELL' AVV. ANNA CORBANI, CON STUDIO IN VARESE PIAZZA XXIV MAGGIO N.14, CUI IL PRESENTE PIGNORAMENTO E' STATO NOTIFICATO. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

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

- Eredità giacente XXX XXX nato a XXX il XXX - Diritto di: Proprieta' per 1/2
- XXX XXX nata a XXX il XXX- Diritto di: Proprieta' per 1/2

**Descrizione:**

## Comune di Carnago (VA)

### CORPO A

**abitazione di tipo economico:** Sez. Urb. CA Foglio 4 mapp. 3127 (graffato mapp. 566 Subalterno 4) Categoria A/3a), Classe 4, Consistenza 5 vani – piano 1- Dati di superficie: Totale: 91 mq, escluse aree scoperte 89 mq - Rendita: Euro 271,14 -

Dati derivanti da:

- costituzione del 14/11/1983 in atti dal 30/06/1987
- variazione modifica identificativo del 30/08/2006 pratica n. va0188320 in atti dal 30/08/2006 –n. 14184.1/2006
- classamento del 21/01/1995 in atti dal 21/01/1995 (n. f1171/1995)
- superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 dati relativi alla planimetria: data di presentazione 14/11/1983, prot. n. 000000284

### Coerenze dell'immobile da nord:

altra proprietà, altro appartamento, cortile comune, mappale 549

### CORPO B

**Autorimessa:** sez. urbana CA foglio 4, particella 659, sub 4, Classe 6, Consistenza 12 mq – piano T- Dati di superficie: Totale: 14 mq - Rendita: Euro 13.01

Dati derivanti da:

- variazione del 25/10/1983 in atti dal 27/02/1997 fusione e frazionamento all. DOCFA prot. n.1365/97 (n. 282/1983) - annotazioni: scheda n.282/3 anno 1983
- variazione modifica identificativo del 24/10/2005 pratica n. VA0248851 in atti dal 24/10/2005
- variazione per modifica identificativo (n. 29300.1/2005)
- variazione nel classamento del 07/02/2003 pratica n. 38539 in atti dal 07/02/2003 (n. 1618.1/2003) protocollo n. 77196 del 13/02/2003

### Coerenze dell'immobile da nord:

altra proprietà, cortile comune, altro box

### Informazioni in merito alla conformità catastale:

A seguito di ispezione catastale l'immobile è risultato difforme alla planimetria catastale per il diverso muro divisorio dell'angolo cottura.

*(planimetria catastale estratta dalla scrivente in data 06.05.2024, all. E estratto di mappa, all. G)*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

### Caratteristiche zona:

Centro storico del Comune di Carnago, caratterizzato da fabbricati in linea e a corte, nelle vicinanze dei principali servizi pubblici e privati ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

**Area urbanistica:**

A traffico locale con discreta possibilità di parcheggio.

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

**Principali collegamenti pubblici:**

Carnago risulta collegato con il sistema di trasporto pubblico attraverso linee di superficie N027 (Varese-Carnago-Castelseprio) -V162 (Cairate-Gallarate) – V163 (Varese- Gallarate)

**Servizi offerti dalla zona:**

Discreta la presenza di servizi, attività commerciali bar e ristoranti, scuole e servizi alla persona.

**3. STATO DI POSSESSO:**

La scrivente ha effettuato un sopralluogo in data 30.05.2024 ad ore 16.00 a seguito di contatti con il Custode Giudiziario. Alla data del sopralluogo, alla presenza del Custode sig. Francesco Buzzoni e della sig. ra XXX XXX(esecutata), la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "A".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutata sig. ra XXX XXX e dalla figlia minorenni.

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 28.08.2024 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 dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 28.08.2024 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:** nessuna

**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario - atto notarile pubblico Notaio Rubinetti Donato Codogno (LO) del 14/07/2017 rep. 53435/19304 Trascritto a Varese il 25.07.2017 ai nn. 13961/2109

#### **4.2.2 Pignoramenti:**

- Atto di pignoramento immobiliare del 27/03/2024 n. 929 trascritto a Varese il 19.04.2024 ai nn. 7614 / 5619 promosso da MEDIOBANCA PREMIER SPA contro gli esecutati Xxx Xxx titolare del diritto di proprietà per ½ e Xxx xxx Titolare del diritto di proprietà per 1/2 gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

l'atto di precetto e' stato notificato per la complessiva somma di € 92.227,76oltre ad interessi e spese.

Al quadro D della nota si legge "L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EUR O 92.227,76 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. SI PRECISA CHE IL SIG. RENA TO XXX E' DECEDUTO IN DATA 24 MAGGIO 2019 E CHE LA SUA EREDITA' E' STATA DICHIARATA GIACENTE IN PERSONA DELL' AVV. ANNA CORBANI, CON STUDIO IN VARESE PIAZZA XXIV MAGGIO N.14, CUI IL PRESENTE PIGNORAMENTO E' STATO NOTIFICATO. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILI ARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO."

*Altre trascrizioni:* Nessuna

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* Nessuna.

*Misure Penali:* Nessuna dai RR.II

*(all. C: ispezione Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica - sintetici + note - aggiornata alla data 06.08.2024)*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese scadute:** Nessuna

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** / non rilevati

#### **Attestazione Prestazione Energetica:**

L'immobile oggetto della presente è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas. Per l'immobile in oggetto è stato reperito presso il CEER l'attestato di prestazione energetica nr. 1203300008817 dell'11.07.2017.

## 6. 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 alla data del 06.08.2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

### 6.1. Attuali proprietari:

La proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutata Xxx Xxx c.f. XXX titolare del diritto di proprietà per 1/2 e alla curatela eredità giacente di Xxx Xxx c.f. XXX, con scrittura privata autenticata notaio Rubinetti Donato di Codogno (LO) Repertorio n. 53434 / 19303 del 24.07.2017 trascritto a Varese in data 25.07.2017 ai nn. 13958/ 9416

- In atto si legge quanto segue:" appartamento ad uso abitazione posto al piano primo e box autorimessa posto al piano terra, di pertinenza dell'abitazione"
- Nell'atto al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, non è riportato alcun contenuto.

*(all. D: copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente presso il Agenzia Territorio Varese)*

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

XXX c.f. XXX

- dal 19.03.2009 al 22.05.2009 Diritto di Proprieta' per 1/4 (successione legittima in morte di XXX presentata il 02.12.2009 al n. 126/9990 e trascritta a Varese il 01.02.2010 ai nn.1558/831)
- dal 22.05.2009 - Diritto di Proprieta' per 1/1 (successione legittima in morte di Tioli Idea, presentata 02.12.209 al n. 127/9990 e trascritta ai Varese il 01.02.2010 ai nn.1559/8323)

XXX CF XXX

- dal 16.11.1986 al 19.03.2009 – compravendita n. 35443 del 16.11.1983 Notaio DE MOJANA DI Cologna Di VARESE (VA) rep. n. 35443 - registrato in data 16.12.1983 ai nn.13316/10745

XXX(CF XXX)

- dal 16.12.1986 al 22.05.2009 – compravendita n. 35443 del 16.11.1983 Notaio DE MOJANA DI Cologna Di VARESE (VA) rep. n. 35443 - registrato in data 16.12.1983 ai nn.13316/10745

accettazione tacita di eredita' con atto Notaio Rubinetti Donato di Codogno (LO) trascritta a Varese il 25.07.2017 nn.13959/9417 (per mantovani Cirillo) e 13960/9418 (per Tioli Idea).

Continuità delle trascrizioni: SI

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

La scrivente ha presentato istanza di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico comune di Carnago in data 11.06.2024 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 è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- concessione edilizia 34/79 + variante del 22.06.1981 per trasformazione da rustico ad abitazione
- agibilità n. 40/81 del 21.10.1981
- SCIA 176/2016 del 10.10.2016 per sostituzione manto di copertura del tetto

L'abitabilità dell'immobile è stata dichiarata il 21.10.1981

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

Alla data del sopralluogo (29.05.2024) l'appartamento è risultato difforme all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata il 25.10.1983 per diverso muro divisorio angolo cottura.

Per quanto riguarda la conformità edilizia l'appartamento risulta minimamente difforme dalle pratiche presentate per diverso muro divisorio angolo cottura.

Per l'immobile si è reperito il certificato di abitabilità/agibilità originario del 21.10.1981

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Carnago risultano ricompresi nel Nucleo di Antica Formazione, art.III 3.1 delle norme tecniche di attuazione.

### **Descrizione:**

L'unità in oggetto fa parte di una corte del centro storico di Carnago, accessibile da un androne situato sulla strada pubblica Corso Italia. L'appartamento è situato al primo piano del lato interno della corte, ed è raggiungibile da una scala comune che porta al ballatoio esclusivo, dal quale si accede nel vano di ingresso.

L'unità presenta l'affaccio principale a sud/est verso la corte mentre la finestra della camera matrimoniale si apre sulla corte retrostante.



L'appartamento, al momento del sopralluogo, è risultato composto da ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere, bagno. A sud è presente un ballatoio esclusivo. Tutti i locali sono mansardati e hanno una altezza interna media di mt. 2.80/2.85. A servizio dell'appartamento è presente una autorimessa al PT, di dimensioni tali da contenere una utilitaria.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è nel complesso buono: l'appartamento è stato oggetto di manutenzioni recenti, con rinnovo degli impianti, dei serramenti esterni, e delle finiture interne (porte, pavimenti, rivestimenti e sanitari del bagno). I muri sono intonacati e le porte interne sono in legno. Il riscaldamento e al produzione di acqua calda sanitaria son autonomi con caldaia a gas all'interno della abitazione.

Le parti comuni sono la corte e il primo tratto della scala di accesso.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq 92.70

Il box sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq 7.35

### **Caratteristiche descrittive:**

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in discreto stato di conservazione, oggetto di manutenzioni recenti.

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.

*Plafoni (componente edilizia):* Tetto in laterocemento/ legno con cartongesso

*Pareti (interne):* intonacate e tinteggiate

*Rivestimento (componente edilizia):* Rivestimento in gres, sino ad H. 2,00 mt. circa

Ubicazione: bagni

condizione: buono

*Pavim. Interna materiale:* gres porcellanato con zoccolini in gres

Condizioni: buono

*Infissi esterni:* tipologia: serramenti a battente in legno doppio vetro;

condizioni: buone

protezione: tapparelle in pvc

condizioni: buone

*Infissi interni:* tipologia: a battente in legno tamburato.

condizioni: buone

*Porte di primo ingresso:*

tipologia e materiale: portoncino in legno

condizioni: buone

*Impianti:*

*Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia

condizioni: a semplice vista "a norma", ma necessaria verifica.

Certificazioni: non rinvenute

*Idrico (impianto):*

tipologia: sottotraccia

alimentazione: apparecchi sanitari, lavatrice

condizioni: a semplice vista "a norma", ma necessaria verifica

*Aria/Condizionata (impianto):*

Assente

*Acqua calda sanitaria (impianto):*

tipologia: autonomo

condizioni: a semplice vista "a norma", ma necessaria verifica

Certificazioni: non rinvenute

*Termico (impianto):*

tipologia: centralizzato con termosifoni in alluminio

condizioni: a semplice vista "a norma", ma necessaria verifica

Certificazioni: non rinvenute

*Allarme (impianto):* assente

TV: presente

*Citofono (impianto):* presente

Rivestimento facciata fabbricato su corte (componente edilizia): facciata intonacata e tinteggiata

condizioni: discreto

Corte e parti comuni (pavimentazione in autobloccanti, portone in ferro.

condizioni: discreto

*Portineria*

Assente

*Ascensore (impianto):*

Assente

*Stato di conservazione interna del bene: discreto*

*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
Appartamento	sup. lorda di pavimento	91.10	100%	91.10
balcone	sup. lorda di pavimento	6.40	25%	1.60
Autorimessa	sup. lorda di pavimento	14.70	50%	7.35
<b>TOTALE</b>		<b>112.20</b>		<b>100.05</b>

.....

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida,

nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

## 8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 1/2023 Camera di Commercio
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2023

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

## 8.3 Valutazione lotto unico

Stima sintetica comparativa parametrica

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale lorda circa</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>	<b>Valore Complessivo Diritto e quota</b>
Abitazione di tipo economico [A3]	92.70	€ 1'000.00	€ 92'700.00	€ 92'700.00
Autorimessa [A3]	7.35	1'000.00	€ 7'350.00	€ 7'350.00
totale	112.20		€100'050.00	€ 100'050.00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 92'700.00
Valore corpo	€ 92'700.00
Valore accessori	€ 7'350.00
Valore complessivo intero	€ 100'050.00

**Valore complessivo diritto e quota € 100'050.00**

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie commerciale Lorda circa</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Abitazione	92.70	€ 1'000,00	<b>€ 92'700.00</b>
B	Autorimessa	7.35	€ 1'000,00	<b>€ 7'350.00</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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali: -	€ 5'002.750
Riduzione del <u>0%</u> 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:	€ 1'700.00
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:	€ 93'347.50
---	-------------

**Arrotondato a € 93'500.00**

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

Con osservanza

Varese, 05 settembre 2024

l'Esperto nominato Arch. Paola Parotti

Si allegano i seguenti documenti:

<b>Allegato A</b>	Visura per soggetto
<b>Allegato B</b>	Visura storica
<b>Allegato C</b>	Visura ipotecaria acquisto + nota
<b>Allegato C1</b>	visura ipotecaria + nota
<b>Allegato C2</b>	Pignoramento + nota
<b>Allegato D</b>	Atto di provenienza
<b>Allegato E</b>	Planimetria catastale
<b>Allegato F</b>	estratto di mappa
<b>Allegato G</b>	pratiche edilizie
<b>Allegato H</b>	verbale di sopralluogo
<b>Allegato K</b>	documentazione fotografica

Invio perizia alle parti