

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **xxx**

contro: **Xxx Xxx**

N° Gen. Rep. **43/2022**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Abitazione in Cantello
Piazza Luciano Comolli 5

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

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: Piazza Luciano Comolli 5 – Cantello (VA)- 21050

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 5 , particella 211 , sub 16

2. Possesso

Bene: Piazza Luciano Comolli 5 – Cantello (VA)- 21050

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dal sig. Xxx Leonardo, occupante senza titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Piazza Luciano Comolli 5 – Cantello (VA)0

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: Piazza Luciano Comolli 5 – Cantello (VA)

Creditore Procedente: Major SPV srl

Creditori Iscritti: nessuno

partecipazione in in predeuzione Condominio di piazza Comolli con decreto ingiuntivo 786/22, emesso dal Giudice di Pace di Varese in data 19.12.2022 (RG 2785/22)

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Piazza Luciano Comolli 5 – Cantello (VA)

Comproprietari non esegutati : Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Piazza Luciano Comolli 5 – Cantello (VA)

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazza Luciano Comolli 5 – Cantello (VA)

Continuità delle trascrizioni: si

**Bene in Cantello
Piazza Luciano Comolli 5**

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 un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano 4° mansardato in palazzina residenziale nel centro della frazione Gaggiolo del Comune di Cantello

IDENTIFICATIVO IMMOBILE

Abitazione di tipo economico [A/3] sita in piazza Comolli 5 – Cantello (VA) - 21050

Unità immobiliare posta al piano quarto composta da ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno. L'unità è dotata di due balconi e presenta un accesso dal locale soggiorno al sottotetto ad uso esclusivo.

Fa parte dell'unità una cantina al Piano Interrato.

Dispone anche di un posto auto scoperto nell'area di pertinenza condominiale con il diritto di uso esclusivo e perpetuo.

Quota e tipologia del diritto:

- **Xxx Xxx** titolare del diritto di proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di **Major SPV srl**

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

Xxx Xxx nato a xxx (xxx) il xxxxxx

Descrizione:

Comune di Cantello (VA)

Abitazione di tipo economico : Fg. 5 Mapp. 211 sub 16 - Cat A/3, - classe 3, consistenza vani 4 – sup. catastale totale 64 mq, totale escluse aree scoperte 60 mq - rendita € 159.07 piano: 4

Dati derivanti da:

- impianto meccanografico del 30/06/1987
- variazione quadro tariffario del 01.01.1992
- superficie di impianto pubblicata del 09/11/2015

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

- vano scala comune, pianerottolo e beni di cui al mapp. 211 sub 15
- falda del tetto
- porzione di solaio ad uso esclusivo e perpetuo
- falda di copertura del tetto

Coerenze della cantina da nord come da scheda:

- altra unità immobiliare
- vano scale
- corridoio comune
- altra unità immobiliare

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (14.11.2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 20/11/1971 salvo la mancata rappresentazione della porta di accesso al sottotetto e la diversa dimensione della cantina.

(All. E: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 02.02.1988 estratta dalla scrivente in data 23.09.2022; visura catastale estratta dalla scrivente in data 02.3.2022, all. F estratto di mappa, all. G)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Centro della frazione Gaggiolo, caratterizzato da un'edilizia residenziale relativamente recente, nelle vicinanze dei principali servizi pubblici e privati ben collegata con il sistema di trasporto pubblico, a ridosso della Dogana di Gaggiolo/valico con la Svizzera

Area urbanistica:

A traffico locale con buona possibilità di parcheggio.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

la frazione Gaggiolo risulta collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso la linee bus di superficie N05 (Clivio – Varese) e C74. E' inoltre presente nelle immediate vicinanze la stazione ferroviaria di Trenord/Ferrovie Svizzere con collegamenti per Milano, aeroporto di Malpensa/ Como/Lugano

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di tante attività commerciali (negozi, bar, ristoranti e servizi alla persona)

3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 27/09/2022 ad ore 10.15 a seguito di contatti con il Custode Giudiziario.

Alla data del sopralluogo, alla presenza del Custode sig. Tomas Marocco e dell'occupante dell'immobile, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni 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 senza titolo dal sig. Xxx e il custode ne ha chiesto la liberazione

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 07.03.2023 non risultano contratti di locazione in essere

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 02.03.2023 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:

nessuna

4.2.2 Pignoramenti:

Atto di Pignoramento Immobiliare del 11.02.2022 rep. 470 trascritto a Varese il 12/04/2022 ai nn. 7540/5291 promosso xxx contro l'esecutato Xxx Xxx per il diritto di proprietà per quota 1/1 sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Pignoramento eseguito per la somma di euro 138.090,35 OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE.

come riportato al quadro D della nota.

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 07.03.2023)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Pignoramento precedente : da visura ipotecaria si rileva il pignoramento n rep. 4378. del 18/08/2018 Trascritto il 04/10/2018 – a nn. 13388 / 1882 per il quale si rileva che è stata disposta la cancellazione in data 04/06/2019 dal Tribunale Ordinario di Varese, nell'ambito della procedura N. 289/2018 R.G.E. Sezione II civile, come riportato nel verbale di udienza del Giudice Dott.ssa Federica Cattaneo

Spese scadute:

nessuna : la scrivente sottolinea che il Condominio di piazza Comolli ha chiesto in data 17.02.2023 l'ammissione a partecipare, in via privilegiata in prededuzione, all'espropriazione sulla base di decreto ingiuntivo esecutivo del GDP di Varese N. 786/22 del 19.12.2022 per € 3'496.31

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 caldaia a gas.

Per l'immobile in oggetto non è stato reperito presso il CEER alcun attestato di prestazione energetica.

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 07.03.2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato sig. **Xxx Xxx** titolare del diritto di proprietà per 1/1 con atto di compravendita a rogito Notaio Ruta Francesco di Cantù (CO) in data 03.02.2009 rep.

281647/20301, da xxx, trascritto a Varese in data 02.3.2009 ai nn. 3540/2261.

- In atto si legge quanto segue: " appartamento al piano quarto/sottotetto con ingresso a destra per chi sale le scale. La detta unità è costituita di ingresso soggiorno, cucina, una camera bagno e servizi. E' corredata in proprietà esclusiva da pertinenziale locale adibito a cantina al piano-seminterrato ."
- Nell'atto al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue:

L'OGGETTO DEL CONTRATTO, PREVIA FORMALE ASSICURAZIONE DELL'INESISTENZA DI PENDENZE DI NATURA FISCALE ED AMMINISTRATIVA, E' STATO ALIENATO: CON LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA', GIA' QUANTIFICATA IN REGIONE DI QUARANTATRE' VIRGOLA NOVANTAQUATTROMILLESIMI (43,94/1.000), SUGLI ENTI DI CUI ALL'ART. 1.117 CODICE CIVILE, IN PARTICOLARE SULL'AREA DI SEDIME, GLI SPAZI DI PERTINENZA, LE FONDAZIONI, I MURI MAESTRI, L'ANDRONE DI INGRESSO, IL VANO SCALE, IL LOCALE CONTATORI, LA CENTRALE TERMICA, GLI IMPIANTI IN DOTAZIONE ED I SERVIZI IN GENERE. CON IL DIRITTO DI USO ESCLUSIVO E PERPETUO, TRASMISSIBILE PER ATTO TRA VIVI ED A CAUSA DI MORTE UNITAMENTE ALLA UNITA' IMMOBILIARE IN COMPRAVENDITA, IN ORDINE RISPETTIVAMENTE AD UNA PORZIONE DI SOLAIO AL PIANO QUARTO-SOTTOTETTO (QUINTO FUORI TERRA), QUALE GRAFICAMENTE RAPPRESENTATA NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL DOTTOR GIACOMO LONGO, NOTAIO IN VARESE (VA), IN DATA 23 DICEMBRE 1991, REPERTORIO N. 21.337 RACCOLTA N. 3.434, CITATO NEL TRASCRIVENDO TITOLO, E AD UNA PORZIONE DEGLI SPAZI ANNESSI AL CORPO DI FABBRICA AL PIANO TERRENO (A LIVELLO DEL PIANO STRADALE DI CALPESTIO) ADIBITA A POSTO AUTO SCOPERTO, QUALE CONTRADDISTINTA DALL'INTERNO N. 7 E RIPORTATA IN COLORE "ROSSO" NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA. CON L'OSSERVAZA: - DELLE PATTUZIONI DI NATURA OBBLIGATORIA E REALE CONTENUTE (QUADRO SINOTTICO VENTENNALE): NEL TITOLO DI PROVENIENZA CITATO NEL TRASCRIVENDO TITOLO; NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL DOTTOR GIACOMO LONGO, NOTAIO IN VARESE (VA), IN DATA 23 DICEMBRE 1991, REPERTORIO N. 21.337 RACCOLTA N. 3.434, REGISTRATO A VARESE (VA) IL 10 GENNAIO 1992 AL N. 79 (ATTI PUBBLICI), TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI VARESE (VA) - SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE (GIA' CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI) IL 20 GENNAIO 1992 AI NN. 1.542/1.239; E NEI ROGITI TRASLATIVI DI DATA ANTERIORE.

Si rimanda al titolo allegato sotto D per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. D: copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente presso il Notaio rogante + nota trascrizione atto identificazione catastale)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Xxx c.f. xxx dal 19/12/1997 al 03/02/2009

- xxx c.f. xxx e xxx c.f. xxx prima del 19/12/1997

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso l'Ufficio Tecnico comune di Cantello in data 15.11.2022 prot. 2022_0011149 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto. In data 13.12.2021 è stato trasmesso dal Comune il Nulla Osta n. 165 del 19/07/1962 e l'agibilità del 22.01.1964.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato in oggetto, edificato, anteriamente al 1 settembre 1967; con nulla osta 165 del 19.07.1962; non sono state rivenute altre pratiche edilizie.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (14.11.2022) l'appartamento è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata il 20.11.1971. La cantina risulta difforme per dimensione a quella della planimetria catastale

Per quanto riguarda la conformità edilizia l'appartamento risulta corrispondente alle pratiche presentate mentre la cantina risulta difforme ma la difformità potrebbe risalire all'epoca di costruzione quindi a prima del 1967.

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

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Cantello, risultano ricompresi nel NAF nucleo di antica formazione. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (art.15 NTA)

Descrizione:

L'unità in oggetto è parte di un palazzo di quattro piani nella frazione di Gaggiolo.

L'appartamento al quarto piano presenta due affacci su spazio libero con balcone .

L'accesso avviene dall'area pertinenziale sul retro rispetto alla piazza e dall'atrio si accede al quarto piano attraverso le scale condominiali; non

è presente l'ascensore.

L'unità in oggetto non è stata interessata da ristrutturazioni recenti ed è risultata composta, al momento del sopralluogo, da ingresso, soggiorno, cucina, camera e bagno.

Dal soggiorno si passa nel sottotetto ad uso esclusivo costituito da un locale al rustico di grandi dimensioni.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è nel complesso mediocre: l'appartamento è stato oggetto di periodiche manutenzioni, con e pavimenti, rivestimenti, infissi esterni ed interni, sanitari del bagno, e gli impianti sono in condizioni decorose seppur non essendo costituiti con materiali di pregio .

i pavimenti sono in ceramica, i muri sono intonacati e il bagno presenta rivestimenti in ceramica

Le porte interne sono in legno.

I serramenti esterni sono in pvc e vetro doppio con tapparelle in pvc.

Il riscaldamento è autonomo.

A servizio dell'appartamento ci sono una cantina al piano interrato e un posto auto in prossimità dell'ingresso al piano terreno. Quest'ultimo è un parcheggio asfaltato comodamente accessibile.

Le parti comuni condominiali sono le scale e i corselli di manovra e passaiigi pedonali dell'area esterna.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq 93.00

Caratteristiche descrittive :

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in scadente stato di conservazione e priva 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.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	rasati e tinteggiati.
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate e tinteggiate
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in ceramica, sino ad H. 2,20 mt. circa Ubicazione: bagni condizione: mediocre
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica , con zoccolini in legno Condizioni: mediocre
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in pvc con vetro con vetro doppio; condizioni: mediocre protezione: tapparella in pvc condizioni: mediocre
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno. condizioni: mediocre
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino blindato in legno condizioni: mediocre
<i>Impianti: Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "a norma", ma necessaria verifica. Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: apparecchi sanitari, lavatrice condizioni: mediocre
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Assente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo – con caldaia a gas condizioni: mediocre Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo – con caldaia a gas e i termosifoni condizioni: mediocre Certificazioni: non rinvenute
<i>Allarme (impianto): TV:</i>	assente condominale

Citofono (impianto):	presente
Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):	facciata intonacata e tinteggiata, porzioni di rivestimento in pietra condizioni: mediocre
Atrio e parti comuni (componente edilizia):	Copertura in tegole, Gronde in cemento, lattoneria in rame condizioni: mediocre
Portone di ingresso:	tipologia: portone a battente in legno e vetro condizioni: mediocre
Portineria	assente
Ascensore (impianto):	assente
<u>Stato di conservazione interna del bene:</u>	<u>mediocre</u>
<u>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</u>	<u>mediocre</u>

.....

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 <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
abitazione	sup. lorda di pavimento	64.50	100%	64.50
balconi	sup. lorda di pavimento	15.60	30%	4.70
sottotetto esclusivo	sup. lorda di pavimento	18.00	25%	4.5

cantina	sup. lorda di pavimento	3.25	25%	0.80
posto auto esclusivo	sup. lorda	12.50	40%	5
TOTALE		113.85		79.50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta 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.

8.2 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 – 13 ottobre 2022 Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2022

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

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico [A3]	79.50	€1000.00	€ 79'500.00
TOTALE	79.50	€ 1000.00	€ 79'500.00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 79'500,00
Valore corpo	€ 79'500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 79'500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 79'500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	79.50	€ 1000,00	€ 79'500.00

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:	- € 3'975.00
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:	- € 2'800.00
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:	€ 72'725.00
	<u>Arrotondato a € 73'000.00</u>

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, 17 marzo 2023

l'Esperto nominato Arch. Paola Parotti

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A	Visura per soggetto
Allegato B	Visura storica
Allegato C	Visura ipotecaria
Allegato C1	Nota trascrizione acquisto
Allegato C2	nulla osta e agibilità
Allegato C3	Nota trascrizione pignoramento
Allegato D	Atto di provenienza
Allegato E	Planimetria catastale
Allegato F	estratto di mappa
Allegato G	verbale di sopralluogo
Allegato H	documentazione fotografica

Invio perizia alle parti