Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[redacted]

contro:

[redacted]

n° Gen. Rep.
96/2024
Giudice Delle Esecuzioni:
Dott. PURICELLI GIACOMO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Abitazione in Brezzo di Bedero, loc. Garnò n. E/57

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

Firmato Da: BINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77c9bd85ef64b64ef6087473c3b02de3

INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**
   Bene: località Garnò n. E/57 – Brezzo di Bedero (VA) 21010
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Categoria: Abitazione di tipo civile [A/3]
   Dati Catastali: foglio 5, particella 1528

2. **Possesso**
   Bene: località Garnò n. E/57 – Brezzo di Bedero (VA) 21010
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Possesso: Al momento del sopralluogo libero da occupanti

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**
   Bene: località Garnò n. E/57 – Brezzo di Bedero (VA) 21010
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

4. **Creditori Iscritti**
   Bene: località Garnò n. E/57 – Brezzo di Bedero (VA) 21010
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Creditore Procedente: [redacted]
   Creditori Iscritti: - - -

5. **Comproprietari non esecutati**
   Bene: località Garnò n. E/57 – Brezzo di Bedero (VA) 21010
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Comproprietari non esecutati : [redacted]

6. **Misure Penali**
   Bene: località Garnò n. E/57 – Brezzo di Bedero (VA) 21010
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. **Continuità delle trascrizioni**
   Bene: località Garnò n. E/57 – Brezzo di Bedero (VA) 21010
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Continuità delle trascrizioni: Sì

Firmato Da: BINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77c9bd85ef64b64ef6087473c3b02de3

Bene in Brezzo di Bedero
Lotto 001
Località Garnò n. E/57 – Brezzo di Bedero (VA) 21010

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 due livelli fuori terra, con area esterna sita in località Garnò ed identificata dalla sigla E/57 (nomenclatura interna in uso al villaggio all'interno della quale si trova).

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A/3] sita in località Garnò n. E/57, Brezzo di Bedero (VA)

Unità immobiliare disposta su due livelli fuori terra (piano terreno e primo) composta al piano terra da soggiorno/cucina, due camere da letto ed un bagno, mentre al piano primo si trova un ulteriore ambiente, censito come sottotetto. Completa la proprietà un'ampia area esterna. Si precisa che il tutto risulta in completo stato di abbandono con ampie porzioni di edificio danneggiate, tanto che lo scrivente non ha ritenuto sicuro accedere all'immobile.

Quota e tipologia del diritto:
- [redacted] **titolare della proprietà per 1/2**
- [redacted] **titolare della proprietà per 1/2**

Pignoramento: quota di 1/2 a favore di [redacted]

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
intestazione:
- [redacted] titolare della proprietà per 1/2
- [redacted] titolare della proprietà per 1/2

Descrizione:
Comune di Brezzo di Bedero
Abitazione di tipo popolare: fg. 5, mapp. 1528 – **cat. A/3,** classe 1, consistenza vani 2,5 – sup. catastale totale 38 mq, totale escluse aree scoperte 38 mq - rendita € 111,04 – loc. Garnò n. E/57 piano T-1.
Dati derivanti da:
- variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione toponomastica del 20/10/2014 pratica n. VA0161499 in atti dal

Firmato Da: BINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77c9bd85ef64b64ef6087473c3b02de3

20/10/2014 variazione di toponomastica (n. 69785.1/2014)
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- classamento del 05/10/1983 in atti dal 02/11/1995 legge 154.88 (n. F19.1/1983)
- voltura del 15/03/1983 in atti dal 12/04/1990 (n. 65/1983)
- impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:
Il lotto di terreno sul quale insiste il fabbricato oggetto di valutazione confina, partendo da nord e procedendo in senso orario, con il mappale 1526, mappale 4220 e mappale 1524 per due lati.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (21/11/2024) l'immobile in oggetto è risultato in condizioni tali da impedire l'accesso in sicurezza; considerata la conformazione dell'UI e quanto è stato possibile visionare, si ritiene che lo stato dei luoghi sia corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 05/10/1983 presentata con la causale classsamento.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:
Zona periferica del paese, trattasi di villaggio turistico (conosciuto come "villaggio olandese") che si sviluppa sulla collina sopra l'abitato di Brezzo di Bedero e lungo la via alla pineta (in località Garnò), che costituisce la rete viaria che serve tutto l'abitato; tutto il complesso edilizio è caratterizzato da abitazioni del tutto simili a quella in oggetto, ovverosia bungalows con tetto a capanna dotati di area esterna di pertinenza. Il centro abitato di Brezzo di Bedero, posto a circa un km di distanza è facilmente raggiungibile e ben dotato di servizi e ben collegato con il sistema di trasporto pubblico. Il villaggio in cui è inserita l'UI in esame è dotato di reception, lavanderia, parco giochi, piscina, ristorante, campo da tennis, minigolf ed aree a parcheggio.

Area urbanistica:
A traffico locale, limitato ai residenti nel villaggio, 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:
Non collegato con il sistema di trasporto pubblico; le linee di superficie (autolinee) offrono il loro servizio all'interno dell'abitato di Brezzo di Bedero e la fermata più vicina dista all'incirca 2,50 km.

Servizi offerti dalla zona:
Come detto in precedenza il villaggio offre servizi (attrezzature sportive, lavanderia), attività commerciali (ristorante) e direzionali (reception), per tutto il resto (supermercati, negozi al dettaglio, uffici comunali, scuole…) è necessario far riferimento all'abitato di Brezzo di Bedero.

Firmato Da: BINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77c9bd85ef64b64ef6087473c3b02de3

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

La scrivente ha effettuato sopralluogo in data 21/11/2024 alle ore 11.15 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 ed in completo stato di abbandono, con ampie porzioni di edificio danneggiate.

- 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:
Nulla da segnalare

4.2.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE del 24/06/2024 - Registro Particolare 9153 Registro Generale 12471, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 1435 del 16/05/2024, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Altre trascrizioni:

TRASCRIZIONE del 21/11/1988 - Registro Particolare 10725 Registro Generale 14488, Pubblico ufficiale ALFONSO DE GENNARO Repertorio 77173 del 02/11/1988, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 06/12/1989 - Registro Particolare 11957 Registro Generale 17308, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 0 del 08/11/1989, DOMANDA GIUDIZIALE – ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

TRASCRIZIONE del 24/11/1995 - Registro Particolare 11109 Registro Generale 16008, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6042 del 24/11/1994, ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI PROROGA DIRITTO DI

Firmato Da: BINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77c9bd85ef64b64ef6087473c3b02de3

SUPERFICIE

TRASCRIZIONE del 09/06/2017 - Registro Particolare 7028 Registro Generale 10525, Pubblico ufficiale ALFONSO DE GENNARO Repertorio 206344/18604 del 07/06/2017, 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, che l'amministrazione del villaggio ha comunicato allo scrivente che:

- le spese condominiali ordinarie annuali ammontano a circa € 2.700,00
- le spese insolute relative all'anno in corso (2024) sono pari ad € 2.700,00
- le spese insolute relative all'anno passato (2023) sono pari ad € 2.700,00
- non sono previste nell'immediato futuro spese straordinarie

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: il complesso è dotato di dotazioni condominiali quali strade, vialetti, parcheggi, aree verdi, tubazioni, approvvigionamento idrico, impianti sportivi e giochi, piscina, bar-ristorante.

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 dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato per il diritto di proprietà per quota di 1/2 con atto a rogito Notaio De Gennaro Alfonso di Luino in data 07/06/2017, rep. 77173, COMPRAVENDITA, nota presentata con modello unico n. 7028.1/2017 reparto PI di Varese in atti dal 09/06/2017, parte contro la società [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:

- La società [redacted] sopra generalizzata divenne originariamente proprietaria del suddetto bene con acquisto ai rogiti del Notaio Riccardo Morganti in data 08/03/1967, Repertorio numero 32282, registrato a Luino il 10/03/1967 al n. 3362, Vol. 110, Mod. II, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di

Firmato Da: BINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77c9bd85ef64b64ef6087473c3b02de3

Varese in data 16/03/1967 al numero 1939 del Registro Particolare ed al numero 2347 del Registro Generale.

Si segnala altresì compravendita ai rogiti del Notaio De Gennaro Alfonso in data 02/11/1988, Repertorio numero 77173, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Varese in data 21/11/1988 al numero 10725 del Registro Particolare ed al numero 14488 del Re istro Generale con la quale i si .ri [redacted] acquistavano il diritto di superficie per la quota di 1/2 cadauno dalla [redacted]

Dal quadro D della nota si precisa che: "*il terreno al mappale 1528 su cui è stato costruito il bungalow è e rimane di piena ed esclusiva proprietà della* [redacted]

Fa seguito domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica; atto in data 08/11/1989, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Varese in data 06/12/1989 al numero 11957 del Registro Particolare ed al numero 17308 del Registro Generale a favore dei si .ri [redacted] relativamente alla quota intera di superficie sul bene oggetto della presente relazione. Si recita nel quadro D: "*Trascrizione di domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto avente per oggetto un diritto di superficie*".

In ultimo, con atto giudiziario - sentenza di proroga diritto di superficie, atto in data 24/01/1994, rep. 6042, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Varese in data 24/11/1995 al numero 11109 del Registro Particolare ed al numero 16008 del Registro Generale si riconosceva la proroga del diritto di superficie dal 01/01/1990 al 31/12/2014 come da atto di provenienza in essa indicato, a favore dei sig.ri [redacted]

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Brezzo di Bedero per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto; La documentazione ricevuta in data 03/12/2024 consta nelle seguenti pratiche:

- Nulla Osta del 21/11/1966 (PE n. 234/1966) per costruzione bungalows uso abitazione estiva per vacanze
- Abitabilità prot. 722 del 02/07/1968

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente sia ai grafici di progetto di cui alla PE indicata in precedenza sia all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 05/10/1983 e pertanto non necessita la predisposizione di una pratica di sanatoria con conseguente aggiornamento catastale.

L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT, tessuto della diffusione del Comune di Brezzo di Bedero, risulta azzonato nell'ambito indicato come "tessuto residenziale turistico nel verde" ovvero la parte del territorio comunale che si trova nelle parti più esterne, sulle pendici dei rilievi o sulle coste lacuali (Belmonte, Parco Ameno a nord sui versanti verso i Comuni di Brissago e Germignaga) nate

Firmato Da: BINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77c9bd85ef64b64ef6087473c3b02de3

prevalentemente da interventi di lottizzazione attuati nella seconda metà del secolo scorso con lo scopo di incentivare il turismo; presenta isolati prevalentemente caratterizzati da fabbricati tipo ville e piccole palazzine, dotate di superfici a verde.

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è un fabbricato residenziale ad uso vacanze (bungalow) risalente alla seconda metà degli anni 60, disposta su due piani fuori terra (T-1).
È posta in zona periferica del paese, conosciuta come "villaggio olandese" che si sviluppa sulla collina sopra l'abitato di Brezzo di Bedero e che si snoda lungo la via alla pineta (in località Garnò), che costituisce la rete viaria che serve tutto l'abitato; tutto il complesso edilizio è caratterizzato da abitazioni del tutto simili a quella in oggetto, ovverosia bungalows con tetto a capanna dotati di area esterna di pertinenza.

Il fabbricato oggetto di valutazione, con giacitura a pianta pressoché quadrata, è dotato di un'area esterna a giardino e si compone di due piani fuori terra.

L'unità abitativa in oggetto, che attualmente versa in uno stato di completo abbandono, presenta una struttura portante mista in legno e muratura, serramenti in legno dotati di persiane (anch'esse in legno), copertura con struttura portante in legno e manto in guaina bituminosa effetto tegola. Il bungalow presenta quadruplo affaccio sull'area esterna a giardino ed è composto al piano terra da soggiorno/cucina, due camere da letto ed un bagno, mentre al piano primo si trova un ulteriore ambiente, censito come sottotetto.
Altezza interna m 2,65 (piano terra), m 1,20 (media piano primo)

Si precisa che, alla luce dello stato di abbandono e della scarsa sicurezza per accedere, le informazioni sulla consistenza e sulle altezze fanno riferimento a quanto riportato nei documenti catastali.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 75,00 circa.

Caratteristiche descrittive corpo A:
Esternamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione, con materiali e finiture risalenti all'epoca di realizzazione ma completamente abbandonata e pericolante, tanto che lo scrivente non ha potuto accedere.
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):	non visionati
Pareti (interne):	non visionate
Rivestimento (componente edilizia):	non visionati

Firmato Da: BINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77c9bd85ef64b64ef6087473c3b02de3

Pavim. Interna	non visionata
Infissi esterni:	tipologia: serramenti telaio legno con vetro singolo; condizioni: pessime protezione: persiane condizioni: mediocre
Infissi interni:	non visionati
Porte di primo ingresso:	medesima tipologia degli infissi esterni
Impianti: *Elettrico (impianto)*:	non visionato
Idrico (impianto):	non visionato
Aria/Condizionata (impianto):	**- - -**
Acqua calda sanitaria (impianto):	non visionato Certificazioni: non rinvenute
Termico (impianto):	non visionato Certificazioni: non rinvenute
Allarme (impianto):	- - -
TV:	- - -
Citofono (impianto):	- - -
Rivestimento facciata fabbricato su giardino (componente edilizia):	listoni in legno (porzione P1)
Portone di ingresso:	- - -
Portineria	presente all'interno del complesso residenziale
Ascensore (impianto):	non presente
Stato di conservazione interna del bene:	pessimo
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:

Firmato Da: BINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77c9bd85ef64b64ef6087473c3b02de3

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione (PT)	Sup. lorda di pavimento	38,00	100%	38,00
Abitazione (P1)	Sup. lorda di pavimento	25,00	50%	12,50
Giardino	Sup. lorda di pavimento	490,00	5%	24,50
TOTALE		**553,00**		**75,00** **Arrotondata 75,00**

*****

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.

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 Sangiano;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 2° semestre 2023 – Camera di Commercio

Firmato Da: BINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77c9bd85ef64b64ef6087473c3b02de3

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2024

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

Destinazione	*Superficie Commerciale lorda circa*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione	50,50	€ 675,00	€ 34.087,50
Giardino	24,50	€ 675,00	€ 16.537,50
TOTALE	**75,00**	€ 675,00	€ 50.625,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 50.625,00
Valore corpo	€ 34.087,50
Valore accessori	€ 16.537,50
Valore complessivo intero	€ 50.625,00
Valore complessivo diritto e quota pignorata	€ 25.312,50

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie commerciale Lorda circa*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione	75,00	€ 50.625,00	**€ 25.312,50**

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.

Firmato Da: BINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77c9bd85ef64b64ef6087473c3b02de3

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:	- € 1.265,62
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:	€ 5.400,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 18.646,87 **Arrot. € 19.000,00**
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:	€ 15.200,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 15.200,00**

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, 23/12/2024

l'Esperto nominato

Firmato Da: BINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77c9bd85ef64b64ef6087473c3b02de3