Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **15/2026**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Jessica Pintauro**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO
Abitazione in MALNATE
Via Varese 13

Esperto alla stima: Geom. Costantino Allegra
Email: geomallegra@gmail.com
Pec: costantino.allegra@geopec.it

Firmato Da: ALLEGRA COSTANTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f9b10327d3659c784f305785078507ad336

INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**
   Bene: Via Varese n. 13 – Malnate - 21046
   Lotto: A1
   Corpo: A
   Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]
   Dati Catastali: Sez. MA, foglio n. 7, particella n. 3958, sub 507

2. **Possesso**
   Bene: Via Varese n. 13 – Malnate - 21046
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Possesso: Al momento del sopralluogo libero.

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**
   Bene: Via Varese n. 13 – Malnate - 21046
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

4. **Creditori Iscritti**
   Bene: Via Varese n. 13 – Malnate - 21046
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Creditore Procedente: [redacted]
   Creditori Iscritti:

5. **Comproprietari non esecutati**
   Bene: Via Varese n. 13 – Malnate - 21046
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Comproprietari non esecutati: Nessuno

6. **Misure Penali**
   Bene: Via Varese n. 13 – Malnate - 21046
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. **Continuità delle trascrizioni**
   Bene: Via Varese n. 13 – Malnate - 21046

   Lotto: 001

   Corpo: A
   Continuità delle trascrizioni: si

Firmato Da: ALLEGRA COSTANTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f9b10327d3659c784f30578507ad336

Bene in MALNATE
Lotto 001
Via Varese n. 13

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

LOTTO 001 (UNICO)

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
   Trattasi di un'unità immobiliare inserita in un contesto di fabbricati risalenti ai primi anni del 900.

   La proprietà con accesso pedonale da Via Varese n. 13, posta al piano terreno, si compone da locale soggiorno pranzo, camera, bagno, disimpegno e cantina.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A/4] sita in Comune di Malnate Via Varese n. 13

Unità immobiliare posta al piano terreno composta da 2 locali, bagno e diimpegno oltre a locale cantina.

Quota e tipologia del diritto:

l'immobile risulta essere di proprietà di:

- [redacted] titolare del diritto di proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

proprietario x 1/1

Descrizione: A

Comune di Malnate

Abitazione di tipo popolare: Fg. MA/7, Mapp. 3958 sub 507- Cat A/4, - zona cens. - classe 8, consistenza vani 3,5 – sup. catastale totale 73 mq, totale escluse aree scoperte 73 mq - rendita € 155,45 – Via Varese n. 13 piano: T.

Dati derivanti da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie

- Variazione del 06/11/2012 protocollo n. VA0263890 in atti dal 06/11/2012 Bonifica identificativo catastale (n. 95728.1/2012)

-Variazione del classamento del 16.05.2008 pratica n. VA0153499 in atti dal 16.05.2008 variazione di classamento (n. 8026.1/2008)

Firmato Da: ALLEGRA COSTANTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f9b10327d3659c784f30578507ad336

- -Ampliamento del 16/05/2007 pratica VA0170076 in atti dal 16/05/2007 Ampliamento (n. 7041.1/2007)

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

altra proprietà, terrapieno, altra proprietà, strada comunale Via Varese

Salvo errori e come meglio in fatto.

IInformazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (28.05.2026) l'immobile di cui all'abitazione in oggetto è risultato **NON corrispondente** all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 16.05.2007 prot. VA0170076 per diversa indicazione altezze, diversa distribuzione interna

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona centrale del Comune di Malnate; con discreta appetibilità, caratterizzata da un'edilizia risalente ai primi anni del 900, zona totalmente servita da infrastrutture e servizi.

Area urbanistica:

a traffico locale con bassa possibilità di parcheggio.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso le linee di superficie e ferroviarie.

Servizi offerti dalla zona:

Essendo l'immobile in zona centrale gode di tutti i servizi

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto A

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 28 maggio 2026 ad ore 10.00 a seguito di contatti telefonici con la GIVG.
Alla data del sopralluogo, previo accesso forzoso con l'ausilio di fabbroi, 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 libero.

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, **non** risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto, dante causa gli esecutati.

Firmato Da: ALLEGRA COSTANTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f9b10327d3659c784f30578507ad336

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 29.04.2026 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:

Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo **Iscritta a Varese 1 in data 19.07.2007 ai nn. 17728/4499, formalità di riferimento** a seguito di rogito Notaio

Importo capitale € 141.050,00
Importo complessivo € 282.100,00
Tasso interesse annuo

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 18.02.2016 rep. 8161 **trascritto a Varese 1 il 14.04.2016 ai nn. 5987/4157** promosso da
  contro gli esecutati
  per il diritto di proprietà per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.
- **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 19.01.2026 rep. 1957 **trascritto a Varese 1 il 28.01.2026 ai nn. 1419/1018** promosso da
  contro gli esecutati per il diritto di proprietà per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Altre trascrizioni:
Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

Misure Penali
Nessuna dai RR.II

all. N.4) (

Firmato Da: ALLEGRA COSTANTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f9b10327d3659c784f30578507ad336

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

Trattasi di casa indipendente

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, è risultato non dotato (a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale del 01.06.2026), di Attestato di Prestazione Energetica.

(allegato sotto C copia Ape estratta dal CEER)

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

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 1 alla data del 29.04.2026 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 agli esecutati sig. per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Scordo Letterio di Cuggiono(MI) in data 28.06.2007 rep. 4387/3551, da , **trascritto a Varese 1 in data 19.07.2007 ai nn. 17727/10627**

In atto si legge quanto segue:

" In Comune di MALNATE (VA), Via Varese n. 13

- Appartamento ad uso abitazione posto al piano terreno, composto da un locale, cucina, servizi e locale di sgombero, Il tutto già censito al catasto fabbricati di detto comune alla sezione MA foglio 15, mappale 3958 sub 501 ed attualmente censito al CATASTO dei FABBRICATI di detto COMUNE come segue: Sezione Urbana MA, foglio 15 (quindici), mappale 3958 (tremila novecentocinquantotto) sub 507 (cinquecentosette), Via Varese n. 13, piano T, categoria A/4, classe 8, vani 3,5 Rendita catastale euro 155,45, (a seguito di scheda di variazione catastale del 16 maggio 2007 n. 7401.1/2007, protocollo n.VA0170076, relativa ad ampliamento per assegnazione di pianerottolo e vano sottoscala non rappresentato sulle schede planimetriche della variazione n. 10487 del 29 novembre 2000, ma identificato con atto notarile del notaio Bortoluzzi rep. 97834/7955 del 20 dicembre 2002) Coerenze dell'appartamento:

Firmato Da: ALLEGRA COSTANTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f9b10327d3659c784f30578507ad336

terrapieno, vano scala e altra unità immobiliare di terzi, via Varese, altra unità immobiliare
Si legge inoltre: " La presente vendita viene convenuta per il concordato prezzo di Euro 100.000,00 (centomila/00) somma che la parte venditrice dichiara di aver già ricevuto dalla parte acquirente"

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

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Al Signor , la piena proprietà dei beni in oggetto sono pervenuti da x ½ e [redacted] x 1/2 con atto di compravendita in data 28.06-2007, a rogito Notaio Dott. Scordo Letterio rep. 4387/3551, **trascritto a Varese 1 il 19.07.2007 ai nn 17727/10627**

- *A x ½ e per atto giudiziario di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Varese del 16.03.2007 repertorio n. 135,* ***trascritto a Varese 1 il 13.04.2007 ai nn 8653/5144*** *da*

- *A [redacted] è pervenuto per Atto di compravendita Notaio Tommaso Bortoluzzi del 20.12.2002 rep. n. 97834/7955* ***trascritto a Varese 1 il 28.12.2002 ai nn 27339/18968*** *da x ½ e da x ½*

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Malnate in data 29 aprile 2026 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 di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriormente al 1 settembre 1967, ma non è stata reperita documentazione originale.

Successivamente il bene staggito è stato fatto oggetto delle seguenti modifiche come rinvenute dagli uffici preposti:

- ✓ Nulla Osta n. 269 del 06.11.1990 per rifacimento copertura rilasciato a [redacted]
- ✓ Denuncia di Inizio Attività del 14.07.1997 prot. n. 12294 per lavori di straordinaria manutenzione rilasciato a

Firmato Da: ALLEGRA COSTANTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f9b10327d3659c784f30578507ad336

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (28.05.2026) l'immobile in oggetto è risultato NON corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.
Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato NON corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU
Secondo quanto rilevato vi sono incongruenze rispetto alle pratiche edilizie in atti che si possono riassumere in modo sommario in:
-Diverse altezze interne rispetto a quando autorizzato
-Diversa distribuzione interna

Nota informativa dell'Esperto

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete e certe nel rispetto dell'incarico ricevuto in ordine alle limitazioni di indagine esposte lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.
D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo financo teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione della pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio delle difformità riscontrate. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.
A seguito delle precedenti considerazioni, in merito alle somme necessarie per le sanatorie, qualora ammissibili, l'esecuzione delle opere o la rimessa in pristino delle porzioni dove sono presenti gli abusi, il perito, valutata la complessità della situazione, ritiene necessario il parere dell'Amministrazione che per esprimersi sulle possibilità di regolarizzazione necessita di una pratica edilizia completa di elaborati e relazioni, operazione esorbitante l'incarico del perito stimatore.
Le valutazioni del perito stimatore sono quindi da intendersi estremamente di massima e possono essere quantificate in via cautelativa in complessivi €. 5.000 per la pratica di sanatoria (per la quale sarà probabilmente richiesta anche verifica di idoneità statica), per la certificazione di abitabilità (per la quale potrebbero essere richieste anche le certificazioni di conformità degli impianti non reperite)
Necessita inoltre il rifacimento della planimetria catastale con costi stimabili in €. 500 compresi oeri di fatturazione e diritti catastali.

Firmato Da: ALLEGRA COSTANTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f9b10327d3659c784f30578507ad336

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Malnate, risultano azzonati in zona T1 della città storica GF! Gamma funzionale 1.

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte integrante di un nucleo storico risalente ai primi anni del 900.
La proprietà ha accesso pedonale da Via Varese 13 al piano terreno e risulta composta, al momento del sopralluogo, da locale ad uso cucina/pranzo, locale ad uso camera, disimpegno, bagno e cantina

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 67 circa.
Superficie lorda complessiva di circa mq 67

Caratteristiche descrittive corpo A:
Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione.
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):	laterocemento, rasati e tinteggiati.
Pareti (interne):	llaterocemento
Rivestimento (componente edilizia):	Rivestimento in piastrelle di ceramica Ubicazione: bagni condizione: pessime
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in ceramica Condizioni: pessime
Infissi esterni:	tipologia: serramenti a battente in alluminio con doppi vetri; condizioni: pessime protezione: grate in terro condizioni: discrete
Infissi interni:	tipologia: porte interne assenti condizioni:
Porte di primo ingresso:	tipologia e materiale: portoncino condizioni: pessime
Impianti: *Elettrico (impianto)*:	tipologia: non verificabile Certificazioni: non rinvenute
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia non verificabile
Aria/Condizionata (impianto):	Non presente
Acqua calda sanitaria (impianto):	tipologia: assente Certificazioni: non rinvenute

Firmato Da: ALLEGRA COSTANTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f9b10327d3659c784f30578507ad336

Termico (impianto): tipologia: non verificabile
condizioni:
Certificazioni: non rinvenute

Allarme (impianto): Non presente
TV:
Citofono (impianto):

Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia): intonaco in pessime condizioni

Atrio e parti comuni (componente edilizia):

Portone di ingresso:

Portineria assente

Ascensore (impianto): Assente

Stato di conservazione interna del bene: pessimoi

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:

****

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	Sup. lorda di pavimento	55,20	100%	55,20
Cantina/ sgombero	Sup. lorda di pavimento	23,92	50%	11,96
SOMMANO				67,16

*****

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha

Firmato Da: ALLEGRA COSTANTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f9b10327d3659c784f30578507ad336

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 – 2° semestre 2015 – TeMa scpa Camera di Commercio
    - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2015

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:

Firmato Da: ALLEGRA COSTANTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f9b10327d3659c784f30578507ad336

8.3 Valutazione corpi: Lotto 001

A
Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	*Superficie Commerciale lorda circa*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione di tipo popolare con cantina pertinenziale [A4]	67,16	€ 500,00	€ 33.580,00
TOTALE	**0**		€ 33.580,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 33.580,00
Valore corpo	
Valore accessori	
Valore complessivo intero	€ 33.580,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 33.580,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie commerciale Lorda circa*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione	67,16	€ 33.580,00	**€ 33.580,00**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:	- € 1.680,00
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:	- € 5.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Pendenze Condominiali:	- € 0,00

Firmato Da: ALLEGRA COSTANTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f9b10327d3659c784f30578507ad336

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 26.400,00 **Arrot. € 26.000,00**

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:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 26.000,00**

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, 03.06.2026…….

l'Esperto nominato
……

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A
……
Allegato B
……
Allegato C
……
Allegato D
……

Invio perizia alle parti

Firmato Da: ALLEGRA COSTANTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f9b10327d3659c784f30578507ad336