
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: **XXXXXX**

N° Gen. Rep. **150/2025**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Immobili in Luino (VA) fraz Voldomino, via della Chiesa 10

Esperto alla stima: Arch. Marco Melino
Email: info@melino.it
Pec: studio@pec.melino.it

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100



1. Dati Catastali

Lotto: 001

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Accessori:

Catasto Terreni Foglio 9 part 675 - 3088

Bene: via della Chiesa 10 – Luino (VA) fraz. Voldomino

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: L'immobile non risulta occupato da nessuno: si rileva mobilio e suppellettili in stato di abbandono da tempo. Si esegue in data 25/09/2025 accesso forzato a cura IGVG.

Bene: via della Chiesa 10 – Luino (VA) fraz. Voldomino

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: no (presenti gradini ingresso)

Bene: via della Chiesa 10 – Luino (VA) fraz. Voldomino

Lotto: 001

Corpo: A

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori Iscritti: -

Bene: via della Chiesa 10 – Luino (VA) fraz. Voldomino

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non esegutati : Nessuno

Beni: via della Chiesa 10 – Luino (VA) fraz. Voldomino

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante da richieste effettuate

Bene: via della Chiesa 10 – Luino (VA) fraz. Voldomino

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si (si veda certificazione notarile in atti)

Beni in Luino (VA) fraz. Voldomino
Lotto 001
 via della Chiesa 10

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 tipologia "casa indipendente" su due livelli fuori terra oltre a cantina interrata e sottotetto, con terreni e strada di accesso a contorno in Luino fraz. Voldomino (VA) via della Chiesa 10 (accesso carraio da via Copelli).

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare (A/4) part. N. 2438 sita in Luino via della Chiesa 10, oltre a strada di accesso e terreni accessori part 675 e 3088

In zona residenziale nelle immediate vicinanze del nucleo storico della frazione di Voldomino: unità immobiliare tipologia "casa singola" composta da due livelli abitabili fuori terra oltre a cantina interrata e sottotetto e terreno di pertinenza. Alla proprietà si accede da una diramazione di via Copelli (part 3088 e 675 anch'essi oggetto di pignoramento e in servitù ad A.U.I.), oppure da transito pedonale da via della Chiesa. L'immobile è così costituito: piano terra ingresso, vano scale, soggiorno, cucina, bagno; piano primo camera, bagno e balcone, piano terzo sottotetto e piano interrato cantina, oltre a terreno di pertinenza a contorno. Il cancello di accesso e rampa in pendenza sono sul mappale 675 (mapp 675 e 3088 costituiscono la strada di accesso con servitù di passo a favore di altri lotti adiacenti). L'immobile e il terreno risultano in stato di abbandono e in scarse condizioni di manutenzione da tempo.

Quota e tipologia del diritto:

-proprietà 1/2 : XXXXXXXXXXXX

-proprietà 1/2 : XXXXXXXXXXXX

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Bper Banca spa con sede in Modena

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

XXXXXXXXXXXX – proprietà ½ (in regime di comunione dei beni con [REDACTED])

XXXXXXXXXXXX – proprietà ½ (in regime di comunione dei beni con [REDACTED])

Descrizione:

Comune di Luino via della Chiesa 10

-Abitazione di tipo popolare: sez VO Fg. 2, Mapp. 2438 - Cat A/4, - classe 7, consistenza vani 4.5 – sup. catastale totale 155 mq, totale escluse aree scoperte 155 mq - rendita € 232,41 piano: S1-T1-1S

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 27/12/2010 pratica VA0397753 in atti dal 27/12/2010 bonifica identificativo catastale (n. 40925.1/2010)
- Atto di compravendita del 16/05/2011 Notaio Alfonso De Gennaro in Luino rep. 202440
- Variazione del 19/07/1995 in atti dal 13/12/1999 ampliamento PF 1999 (n. 18125/1995)
- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- Scrittura privata del 10/11/1992 P.U. Mantelli in Milano rep. 139762

Coerenze da nord in senso orario come da scheda (All E):

mappali 2749, 2751, 4386, 4385, 3469, 3707, 5327, 5328, 569, 675, 3380

Salvo errori e come meglio in fatto.

-Catasto Terreni : Fogli 9 part 675 semin arbor classe 3 mq 370 (strada di accesso alla proprietà con servitù di passo AUI adiacenti)

Dati derivanti da: vedere visura allegato G

Coerenze da nord in senso orario come da scheda (All E):

mappali 2749, 3380, 3143, 3088

Salvo errori e come meglio in fatto.

-Catasto Terreni : Fogli 9 part 3088 semin arbor classe 2 mq 160 (strada di accesso alla proprietà con servitù di passo AUI adiacenti)

Dati derivanti da: vedere visura allegato G

Coerenze da nord in senso orario come da scheda (All E):

mappali 2748, 675, 3143, 569, 2865, 665

Salvo errori e come meglio in fatto

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU (All F). Si rileva una lieve difformità: mancanza porta locale intercapedine. Difformità sanabili con aggiornamento e/o nuove schede catastali DOCFA.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**Caratteristiche zona:**

L'immobile è ubicato nella zona sud-est di Luino nella frazione denominata Voldomino situata a sud del fiume Tresa e nelle immediate vicinanze del nucleo storico del borgo. L'attrattiva principale della zona è la vicinanza al Lago Maggiore (Km 1.5 ca) che ne determina l'appetibilità e la potenzialità dell'immobile essendo una zona di forte caratterizzazione turistica, nonché vicinanza con la Svizzera (lavoro transfrontaliero).

Area urbanistica:

Zona di caratterizzazione residenziale

Traffico scorrevole.

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

Principali collegamenti pubblici:

Presente stazione treno per Milano e Svizzera a 1500 metri, SS394 (Varese/Luino) a Km 1.5 ca, Lago Maggiore km 1.5, confine di Stato (Svizzera) a km 5 ca.

Servizi offerti dalla zona:

Zona commerciale di Luino (1 Km ca), Lago Maggiore Km1.5

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Al momento del sopralluogo l'immobile non risulta occupato: si rileva mobilio e suppellettili in stato di abbandono da tempo. Si esegue in data 25/09/2025 accesso forzato a cura IGVG. Al momento del sopralluogo **l'immobile è risultato libero**. La strada di accesso al mapp 2438 ove insite il fabbricato è costituita dai mapp 3088 e 675 di proprietà che risultano gravati da **SERVITU' DI PASSO** ai mappali adiacenti (atto del 21/10/1981 rep. n 25296 Notaio Gallizia in Milano, trascritto a Varese il 18/11/1971 n. 12387/9973)

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, **non risultano contratti di locazione** attivi per l'unità in oggetto, dante causa gli esecutati; sono presenti contratti chiusi. (Allegato O)

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 dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 27/08/2025 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 (note allegato K pag 3):

-La strada di accesso al mapp 2438 ove insite il fabbricato è costituita dai **mapp 3088 e 675** di proprietà che risultano gravati da **SERVITU' DI PASSO** ai mappali adiacenti (atto del 21/10/1981 rep. n 25296 Notaio Gallizia in Milano, trascritto a Varese il 18/11/1971 n. 12387/9973)

- Lungo il confine nord del mapp 3382 – ora 2438- esiste strada pedonale di accesso sulla quale gli esecutati hanno diritto di accesso e passo;

- della **servitù di reciproco passaggio di tubazioni gas metano**, come da scrittura privata costituita in data 15/02/1999, registrata a Luino il 16/02/1999 al n. 585,
- della **servitù perpetua alla parrocchia di S. Maria Assunta** in Voldomino di Luino per posa tubazione per scarico di fognatura a favore della casa parrocchiale sul mapp 3382 sino a raggiungere il collettore fognario già esistente e collegato alla fognatura comunale, come da scrittura privata costituita in data 14/12/1994 registrata a Luino il 15/02/1994 n. 1093

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca Volontaria** – Iscrizione del 19/05/2011 RP 2023, RG 8942, pubblico ufficiale Alfonso De Gennaro Rep 202441/15669 del 16/05/2011 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, capitale € 0,00, spese € 250.599,24 Totali € 462504,00, durata 25 anni, a favore di [REDACTED] contro XXXXXXXXXXXXX

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento:** - Trascrizione del 24/07/2025 RP 10954 RG 14857 pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO rep. 2012 del 24/06/2025 – ATTO ESECUTIVO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [REDACTED] contro XXXXXXXXXXXXX

Altre trascrizioni:

- Atto tra vivi – COMPRAVENDITA del 19/05/2011 RG 8940 RP 5380 Notaio Alfonso De Gennaro del 16/05/2011 Rep. 202440/15668 unità negoziali mapp 2438, 675,3088 a favore di XXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXX (Allegato K + L copia richiesta alla conservatoria non ancora pervenuta)
- Atto notarile pubblico ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' a firma Notaio Alfonso De Gennaro del 16/05/2011 rep. 202440/15668 trascritto il 19/05/2011 rg 8941 rp 5381° favore di XXXXXXXXXXXX (eredi) contro XXXXXXXXXXXXX (defunto)

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Cause in corso

Nessuna risposta da richiesta effettuata

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute: non pervenute

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Certificazioni di conformità impianti: non pervenuti

Attestazione Prestazione Energetica: la ricerca su portale Cened non ha

Avvertenze ulteriori:

Non sono note eventuali spese per oneri di manutenzione ordinaria/straordinaria relativi alle servitù presenti (strada accesso, passo, tubazioni, etc.)

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutari e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

-proprietà 1/2 : XXXXXXXXXXXX
-proprietà 1/2 : XXXXXXXXXXXX

6.2. Precedenti proprietari :

- ## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Da atto di compravendita del 10/11/1992 (Allegato L) si rileva che l'immobile risulta edificato anteriormente al 1967 e che parte della costruzione risultava edificata per mq 3.50 su parte del fondo attiguo di proprietà della Chiesa Parrocchiale e che tale occupazione è avvenuta in buona fede e la parte

venditrice si sarebbe impegnata a sostenere le opere necessario per il trasferimento alla parte acquirente della porzione di costruzione.

- ✓ **Concessione in sanatoria n. 715/1995** per domanda di condono presentata il 30/09/1986 per ampliamento fabbricato con ricavo servizio igienico, camera e ripostiglio
- ✓ **Pratica n. 124/1993** prot. n. 8193 del 04/06/1993 per opere di manutenzione straordinaria a nome XXXXXXX (realizzazione nuovo servizio igienico al piano primo, esecuzione porticato, sostituzione tetto, rifacimento impianti, realizzazione strada accesso)
- ✓ **Concessione edilizia n. 93/1994 e variante n. 40/94** per opere di completamento e sistemazione esterni, a nome XXXXXXX del 14/04/1993

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Difformità Edilizie: sommariamente conforme alle pratiche trasmesse dal Comune. Pratica originaria ante '67 non rilevata.

Difformità catastali: leggermente non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU (All F). Si rileva una lieve difformità: mancanza porta locale intercapedine. Difformità sanabili con aggiornamento e/o nuove schede catastali DOCFA (€ 2.000,00)

Dichiarazioni di conformità impianti: non rilevate

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Luino, risultano in zona B2 – completamento (art. 36) come meglio riportato nel Certificato di destinazione urbanistica (allegato V).

Descrizione: di cui al punto A

In zona residenziale nelle immediate vicinanze del nucleo storico della frazione di Voldomino: unità immobiliare tipologia "casa singola" composta da due livelli abitabili fuori terra oltre a cantina interrata e sottotetto e terreno di pertinenza. Alla proprietà si accede da una diramazione di via Copelli (part 3088 e 675 in pignoramento), oppure da transito pedonale da via della Chiesa.

L'immobile è così costituito: piano terra ingresso, vano scale, soggiorno, cucina, bagno; piano primo camera, bagno e balcone, piano terzo sottotetto e piano interrato cantina, oltre a terreno di pertinenza a contorno.

Il cancello di accesso e rampa in pendenza sono sul mappale 675 (mapp 675 e 3088 costituiscono la strada di accesso con servitù di passo a favore di altri lotti adiacenti).

L'immobile e il terreno risultano in stato di abbandono e in scarse condizioni di manutenzione da tempo.

H. interna netta rilevata mt. 2.73 piano terra e variabile da 2.08 a 2.87 sottotetto.

Superficie lorda complessiva di circa mq 70.51 piano terra, mq 44.00 piano

primo (abitabili compresi muri), piano interrato a cantina mq 44.00, piano sottotetto mq 44.00.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in scarso stato di manutenzione: l'immobile sembra disabitato da tempo e sono presenti vari segni di degrado (probabili infiltrazioni in più punti, macchie, muffe, crescita di vegetazione, scrostamenti intonaco da soffitto). Il piano primo risulta in condizioni di manutenzioni più che sufficienti rispetto al piano terra.

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 (al momento sono presenti).

Plafoni (componente edilizia):

Soffitti, rasati e tinteggiati. Condizione: sufficiente

Pareti (interne):

intonacate a gesso e tinteggiate. Condizione: scarso

Rivestimento

Rivestimento in ceramica, sino ad H. 2,00 mt. circa

(componente edilizia): Ubicazione: bagni

condizione: scarso PT, buono PP

Pavim. Interna

materiale: piastrelle

Condizioni: scarso Pt, buono PP

Infissi esterni:

tipologia: serramenti a battente in PVC con doppi vetri;

condizioni: discrete

protezione: ante in legno

condizioni: scarso

Infissi interni:

tipologia: a battente

condizioni: scarse PT, buone PP

Porte di primo ingresso:

tipologia e materiale: portoncino

condizioni: mediocri

Scala interna: si

Impianti:

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia,

condizioni: non rilevabili

Certificazioni: non rilevate

Idrico (impianto):

tipologia: sottotraccia

alimentazione: apparecchi sanitari

Aria/Condizionata (impianto):

-

Acqua calda

sanitaria (impianto):

tipologia: autonomo (caldaia non rilevata)

Certificazioni: non rilevate

Termico (impianto): tipologia: autonomo (caldaia non rilevata)
 Radiatori: ferro
 Certificazioni: non rilevate

Allarme (impianto): -

TV:

Citofono (impianto): -

Rivestimento facciata : Rivestimento in intonaco civile
 condizioni: scarse

Copertura: Tetto in legno (rifatto anni '90).
 Condizioni: sufficienti

Atrio e parti comuni: -

Portone di ingresso: In legno. Condizioni: mediocri

Portineria: assente

Ascensore: assente

Stato di conservazione

interna del bene:

scarso al Piano terra,
 buono al piano primo

Stato di conservazione

e manutenzione parti

esterne: scarso

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 (Allegato C) 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 gruppo "R") come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Piano terra.	Sup. lorda di pavimento	70.51	100%	70.51
Piano Primo	sup lorda di pavimento	44,00	100%	44,00
Piano sottotetto	sup lorda di pavimento	44,00	50%	22,00

Piano interrato	sup lorda di pavimento	44,00	50%	22,00
balcone	sup lorda di pavimento	9,70	30%	2,91
Terreno pertinenza	Mapp 2438	(70.51+44+22+22)	10%	15,85
Terreno pertinenza	Mapp 2438	687-70.51-158.51	2%	8,98
TOTALE				Mq 186,25

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 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 (Allegato N).

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili (Allegato J e N).

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.

Per i terreni accessori (mapp 3088 e 675) anch'essi gravati da pignoramento oltre che da servitù di passo ai lotti limitrofi, sono stati valutati come da bollettino dei valori agricoli medi annualità 2025 edito dall'Agenzia delle Entrate ufficio di Varese, regione agraria 2 e precisamente

- Mapp 675 semin arbor mq 370 x €/mq 6,26 = € 2.316,20
- Mapp. 3088 prato mq 160 x €/mq 8,81 = € 1.409,60
- Totale arrotondato terreni mapp 675+3088 = € 4.000,00

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili – Camera Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio ultimo disponibile

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**Corpo A e accessori (cantina)**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Unità immobiliare map 2438	186,25	€/mq 1.000	€ 186.250,00
TOTALE arrot.	Mq 186,25	€/mq 1.000	€ 186.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 186.000,00
Valore corpo	€ 186.000,00
Valore accessori (terreni mapp 3088 e 675)	€ 4.000,00
Valore complessivo intero	€ 190.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione e accessori		€ 190.000,00	€ 190.000,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, lo 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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 9.500,00

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:

- € 2.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Pendenze condominiali: non rilevabili

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:

€ 178.500,00

Arrot. € 178.000,00

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:

€ 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 178.000,00

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

Con osservanza
Varese, 23 gennaio 2026

l'Esperto nominato
Arch. Marco Melino

