

Tribunale di Varese



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep.

121/2024

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott.ssa Flaminia D'angelo

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
n.1 lotti**

ESPERTO DELLA STIMA

GEOM. VINCENZO LOMBARDO

Mail: info@studiotecnicolombardo.it

Pec: vincenzo.lombardo@geopec.it

ASTE GIUDIZIARIE® INDICE SINTETICO

- 1. IDENTIFICAZIONE LOTTI**
 - 1.1 LOTTO 1
- 2. STATO DI POSSESSO**
- 3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESTO D'INSERIMENTO**
- 4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI**
 - 4.1 VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE
 - 4.2 VINCOLI E ONERI CHE VERRANNO CANCELLATI
- 5. ALTRE INFORMAZIONI PER ACQUIRENTE**
- 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**
- 7. PRATICHE EDILIZIE**
- 8. CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE**
 - 8.1 CONFORMITA' LOTTO 1
- 9. DESCRIZIONE IMMOBILI**
 - 9.1 CONFORMITA' LOTTO 1
- 10. VALUTAZIONE LOTTI**
 - 10.1 CRITERI DI STIMA
 - 10.2 FONTI DI INFORMAZIONE
 - 10.3 VALUTAZIONE LOTTI
 - 10.3.1 VALUTAZIONE LOTTO 1
- 11. RIASSUNTO VALUTAZIONE**
 - 11.1 LOTTO 1

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

1

ABITAZIONE

Dati Catastali

Bene: Via Nino Bixio n.8 – Biandronno (Va) - 21024

Lotto: 1

Categoria: Abitazioni [A/4]

Dati Catastali: Foglio 10, particella 5996, sub 1

Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile era libero (all. 04)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Creditore Procedente:

Creditori iscritti: Nessuno

Comproprietari non esegutati: Nessuno

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

Continuità delle trascrizioni: si

1. IDENTIFICAZIONE LOTTI

Premessa:

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

Bene in Biandronno
Lotto 1
Via Nino Bixio n.8 – Biandronno (Va) – 21024

LOTTO 1

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA:

Il lotto in oggetto è composto da un'abitazione residenziale posta al piano terra ed al piano primo dell'edificio al civico n. 8 (già civico n. 2) di via Nino Bixio in Biandronno.

a) Abitazione [A/4] sub. 1; sito in Via Nino Bixio n. 8 (già civico n. 2) – Biandronno (Va)

Parte di abitazione bifamiliare in due piani fuori terra composta in soggiorno, cucina, bagno e dispensa al piano terra e da due camere ed un bagno al piano primo. Accessibile anche il sottotetto, rustico e non abitabile, sempre dal vano scala che collega i piani. Si segnala anche una cantina, posta interrata in corrispondenza del soggiorno ed accessibile da una piccola porta nel locale cucina. Di proprietà anche l'area circostante la casa per tre lati, essendo un lato in aderenza.

Quota e tipologia del diritto:

titolare del diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$ in comunione dei beni con

Pignoramento: quota di $\frac{1}{2}$ a favore

- titolare del diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$ in comunione dei beni con

Pignoramento: quota di $\frac{1}{2}$ a favore PRISMA SPV SRL

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

beni.

beni.

- Proprietà per $\frac{1}{2}$ in comunione dei

- Proprietà per $\frac{1}{2}$ in comunione dei

ASTE
GIUDIZIARIE®**DESCRIZIONE CATASTALE:**

Comune di BIANDRONNO (Va)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Abitazione: Fg.11 Mapp. 5996 sub 1 - Cat A/4 - classe 7, consistenza 7 vani – sup. catastale totale 157 mq - rendita € 271,14 – Via Nino Bixio n 8 piano: s1-T-1

Dati derivanti da:

Atto del 08/06/2007 Pubblico ufficiale GIANI CARLO Sede VARESE (VA) Repertorio n. 71608 - compravendita

Coerenze del lotto come da scheda:

Da nord confina con il mappale 2567, edificio residenziale, ad est prospetta su strada pubblica via Nino Bixio, a sud con mappale 6318 e 6143 anch'essi edifici residenziali e per il lato ovest con il mappale 3932 un terreno ineditato e semi boschivo.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**2. STATO DI POSSESSO:****Lotto 01**

Lo scrivente ha effettuato 2 sopralluoghi al fine di accedere all'immobile ma solo l'ultimo ha avuto esito positivo. In data 09 gennaio 2025 si è quindi effettuato l'accesso all'edificio con rispettivo sopralluogo. All'ora prestabilita ha presenziato al sopralluogo oltre al custode giudiziario il sig. _____, figlio degli esecutari.

L'uscita è documentata nel verbale di sopralluogo (Allegato 04).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESO D'INSERIMENTO:****Caratteristiche zona:**

Zona centrale della frazione Cassinetta, in prossimità presenta vari servizi come un piccolo supermercato, bar, pizzerie e l'ampia zona industriale. Ad un paio di km si trova il centro cittadino con tutti i servizi primari e secondari.

Area urbanistica:

AUR 2: Comparti con palazzi e palazzine (art.29.2 NdA)

Principali collegamenti pubblici:

Strada provinciale SP.36 Ispra - Varese.

Servizi offerti dalla zona:

Presenza di servizi primari e secondari raggiungibili nel raggio di pochi chilometri e prossimità con grande comparto industriale produttivo.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**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 esecutari e dalle verifiche

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 21/01/2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

a. 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:
Nessuno
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso
Nessuna

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

LOTTO 1

(Foglio 10 (ex foglio 11*) Mappale 5996 sub. 1)

i. Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 25/06/2007 - Registro Particolare 3899 Registro Generale 15529 Pubblico ufficiale GIANI CARLO Repertorio 71609/12502 del 08/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- ISCRIZIONE del 12/05/2011 - Registro Particolare 1925 Registro Generale 8419 Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 1529/117 del 19/04/2011 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

ii. Pignoramenti:

- TRASCRIZIONE del 07/08/2024 - Registro Particolare 12102 Registro Generale 16400 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 2280 del 10/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*le iscrizioni presenti agli atti sono state eseguite prima dell'aggiornamento del foglio catastale e pertanto risultano insistenti al foglio 11 e non all'attuale foglio 10.

Il pignoramento è dovuto al mancato pagamento della somma di di 170'992.43 € oltre ad interessi e spese

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 1

Area comune di proprietà: Nell'atto di acquisto dell'immobile veniva specificato il diritto di passo antistante l'abitazione del quale si riporta l'estratto: "AL FINE DI CONSENTIRE L'ACCESSO E LO

SCARICO ALLA PROPRIETA' IN OGGETTO VIENE COSTITUITA UNA SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRAIO, CON OGNI E QUALSIASI COMPATIBILE MEZZO, A CARICO DELL'AREA DI CUI AL MAPPALE N.5996 SUB.4 DI CATASTO FABBRICATI..... DOVRA' ESSERE ESERCITATA SULLA STRISCIA DI TERRENO DELLA COSTANTE LARGHEZZA DI METRI LINEARI 3".

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non reperito

Spese condominiali di gestione: Assenti

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 26/11/2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note e tramite consultazione dell'ultimo atto, si riporta quanto segue:

Lotto 1 (foglio 10 mapp. 5996 sub.1)

Attuali proprietari:

La proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutata tramite Atto del 08/06/2007 Pubblico ufficiale GIANI CARLO Sede VARESE (VA) Repertorio n. 71608 - COMPRAVENDITA con il quale i sig.ri prendevano pieno possesso dell'unità al sub 1 dalla società

Precedenti proprietari (nel ventennio):

Alla società l'immobile era pervenuto con atto del 20/12/2006 Pubblico ufficiale GIANI CARLO Sede VARESE (VA) Repertorio n. 70798 - COMPRAVENDITA dalla precedente proprietà sig.ra

Alla precedente sig.ra l'immobile era pervenuto con atto del 12/04/2006 Pubblico ufficiale FRANCO ZITO Sede GAVIRATE (VA) Repertorio n. 56547 - DONAZIONE dalla precedente proprietà

Continuità delle trascrizioni: SI (Allegato 01- visura storica)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha effettuato la richiesta presso i pubblici uffici per la verifica delle pratiche edilizie presenti sull'immobile.

In seguito alla richiesta della documentazione presentata all'ufficio tecnico del comune di Biandronno sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- DIA 23/08 del 24 aprile 2008, riferita alla DIA 47/07 del 09/10/2007 di cui è variante, per la realizzazione di modifica aperture in facciate e realizzazione di recinzione.
- DIA 66/08 del 23/12/2008 per manutenzione straordinaria della copertura, formazione di 2 abbaini, formazione di pergola esterna.

8. CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

8.1 - LOTTO 1

a) Abitazione

Catastalmente

Non risulta rappresentata la piccola dispensa accessibile dalla cucina ed adiacente al bagno come non risulta rappresentato il sottotetto, accessibile con scala interna in muratura e pertanto obbligatoriamente da indicare.

Altra nota da fare è l'inesattezza del numero civico, indicato come 8 ma attualmente corrispondente al n.2

Si ritiene pertanto lo stato dell'immobile **DIFFORME** sotto il profilo urbanistico catastale.

Urbanisticamente

Si è presa a paragone la rappresentazione grafica del piano terra indicata nella DIA 47/07 anche se non trattava direttamente della distribuzione interna ma essendo l'ultimo e unico reperito stato asseverato si è preso a confronto.

In questa rappresentazione, mancante del piano primo e del sottotetto, l'identificazione del piano terra, l'unico riportato, non venne indicato il piccolo locale adibito a dispensa, accessibile dalla cucina e adiacente ma non comunicante al disimpegno antibagno. Assente anche dalla rappresentazione la cantina, corrispondente alla sagoma del soggiorno ed accessibile anch'essa dalla cucina.

La pratica DIA 66/08 trattava invece la manutenzione straordinaria della copertura, la realizzazione di due abbaini in essa, la creazione di un pergolato esterno nel lato nord/est, come anche un la realizzazione di una tettoia a copertura del lato nord.

Ad esclusione del pergolato, i restanti lavori riportati nella pratica non vennero mai eseguiti pertanto l'immobile risulta allo stato antecedente a questa dichiarazione.

Il pergolato dichiarato è stato invece coperto con orditura e tegole e tamponato in laterizio 2 dei 3 lati, in difformità a quanto dichiarato ed alla normativa urbanistica.

Si ritiene pertanto lo stato dell'immobile **DIFFORME** sotto il profilo urbanistico.

(quanto citato si riporta nell'allegato 11 - pratiche edilizie)

COSTO STIMATO E OPERAZIONI PER LA CORREZIONE CATASTALE/URBANISTICA

LOTTO 1

Premessa - Vista l'inesatta rappresentazione catastale ed urbanistica, al fine di verificare la precedente consistenza dell'immobile, escludendo così l'errore grafico nell'ultima rappresentazione, si sono richieste le precedenti schede catastali. In esse non era rappresentato il

piccolo localino destinato a dispensa e pertanto si accerta la difformità di quest'ultimo e si accerta la realizzazione in assenza di concessione e la sua esistenza nel tempo.

Questo comporterà la sanatoria dello stesso, se concesso dai parametri urbanistici vigenti al momento della sanatoria, o la sua demolizione nel caso di impossibilità.

Si specifica che lo scrivente non ha l'incarico di sanare l'immobile ma solo di verificarne la conformità e stimarne i costi di sanatoria. Si imputa quindi, al fine della sistemazione di tale difformità una somma di **5'000,00€** equivalente nel caso di sanatoria del locale mai dichiarato o nel caso di demolizione dello stesso e chiusura dell'apertura di collegamento con la cucina.

Ulteriore intervento da eseguire al fine della conformazione dell'unità è la rimozione della copertura in laterizio e la demolizione dei tamponamenti laterali in muratura. Queste opere sono difformi a quanto dichiarato e assolutamente in contrasto con la vigente normativa. L'importo stimato in **2'000,00€** comprende la demolizione e lo smaltimento.

L'aggiornamento catastale invece si dovrà eseguire per censire il sottotetto, internamente collegato e facilmente accessibile. Per questo intervento si stima un costo di **400,00€** comprensivo di diritti catastali e prestazione tecnica.

Pertanto, la somma degli importi stimati da sostenere per la sistemazione catastale ed urbanistica dell'unità ammonta a **7'400,00 €**

9. DESCRIZIONE IMMOBILI

9.1 - Lotto 1

DESCRIZIONE:

Abitazione residenziale di due piani fuori terra con cantina e sottotetto accessibile. Inserita nella metà di un edificio residenziale di remota costruzione, probabilmente una vecchia casa agricola, denota segni di una recente ristrutturazione in quanto lo stato esterno della facciata principale come anche i locali interni risultano decisamente più innovati rispetto all'età della struttura ed alle facciate nord ed est, rimaste allo stato rustico.

L'unità presenta accesso pedonale e carrabile all'area antistante l'ingresso e che circonda l'abitazione per tre lati. Quest'area, di proprietà esclusiva risulta quasi totalmente pavimentata ad esclusione di alcune parti, tenute libere a livello ornamentale e antistanti l'ingresso; Il cancello carrabile è in acciaio non motorizzato. Esternamente è presente anche un pergolato, il quale è stato coperto con orditura e tegole mentre su due lati è stato chiuso con tamponamenti in laterizio e legno al fine di essere utilizzato come ricovero per una macchina.

Accedendo all'edificio si giunge nel vano scala collegante i due piani dell'unità ed il sottotetto. Sulla destra troviamo il soggiorno, ampio locale dotato di portafinestra per l'accesso esterno il quale, sia per costituzione muraria che per l'inutilizzo dell'abitazione negli ultimi anni presenta evidenti segni di umidità interna su due pareti fino all'altezza di circa 2 metri.

Proseguendo nel piano troviamo, a sinistra della porta d'accesso, la cucina, di buone dimensioni e in buono stato, questa ha l'accesso ad un piccolo locale dispesa, ad un bagno, accessibile tramite un antibagno di collegamento ed alla cantina, raggiungibile da una piccola botola presente nella muratura divisoria tra il locale principale e il vano scala.

Imboccando la scala di collegamento tra i piani troviamo, al primo pianerottolo, il bagno principale

dell'unità: di discrete dimensioni è dotato di doppio lavabo e vasca inoltre consente l'unico accesso al balcone disposto a nord dell'unità e attualmente indiviso dalla proprietà confinante.

Proseguendo le scale si giunge alla zona notte. Composta da due camere delle medesime dimensioni dei locali sottostanti, hanno accesso al balcone posto sulla facciata principale dell'edificio. Una adibita a matrimoniale e l'altra a camera doppia, presentano l'originale pavimentazione in cotto striato, molto caratteristica e tipica della zona. Completando il percorso di salita si giunge nel sottotetto dell'abitazione, di buone dimensioni nella parte centrale, si presenta in uno stato rustico e privo di qualsivoglia finitura. La copertura, in listelli e tegole risulta priva di qualsiasi isolante e molto permeabile all'aria.

Dotato di ogni utenza ai fini dell'abitabilità era di fatto utilizzato era vissuto fino a circa 5 anni fa. Lo stato generale presenta sicuramente degli interventi da eseguire ma di minore rilevanza. Tutti i serramenti sono di nuova tipologia, con doppio vetro così come il portoncino d'ingresso, recentemente sostituito e si presume anche la funzionalità del generatore di calore.

Per un'identificazione grafica si rimanda alla relazione fotografica allegato 05

Esterni: <u>Pareti:</u> Intonaco e mattoni a vista <u>Pavimenti:</u> Cemento e piastrelle in pietra <u>Rivestimenti:</u> Esterni non presenti <u>Infissi:</u> Legno/pvc/alluminio Interni: <u>Pareti:</u> Intonacate e verniciate <u>Pavimenti:</u> Gres/cotto <u>Rivestimenti:</u> Piastrelle <u>Infissi:</u> Legno/pvc/alluminio	Impianti: <u>Elettrico:</u> Presente <u>Idrraulico:</u> Presente <u>Riscaldamento:</u> Presente <u>Raffrescamento:</u> Assente <u>Allarme:</u> Assente <u>Tv:</u> Presente <u>Altro:</u>
---	--

10. VALUTAZIONE LOTTI:

10.1 CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili 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.

10.2 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 – mercato immobiliare online
 - Valori O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alle unità immobiliari descritte nella presente relazione, valutate per la loro 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.

10.3 VALUTAZIONE LOTTI

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:

METODO DI CALCOLO:

Per il metodo di calcolo si è usata la stima a comparativi modulata sub base dei pregi e difetti

dell'unità oggetto di perizia. Si sono presi in considerazione immobili simili per tipologia, anno di costruzione, finiture e zona; il valore medio ricavato è stato applicato alle superfici dell'immobile oggetto di perizia e rimodulato secondo criterio personale del tecnico estimatore in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di perizia.

10.3.1 - LOTTO 1

SUPERFICI LOTTO			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE REALE	INDICE**	SUPERFICIE COMM.
SUPERFICIE PRINCIPALE	121,94	100%	121,94
BALCONI	9,66	30%	2,90
CANTINA	21,00	40%	8,40
GIARDINO*	174,00	10%	12,19
		2%	1,04
TOTALE	326,60		146,47

* Il giardino viene considerato al 10% fino al limite di metratura della superficie principale, il restante viene calcolato al 2%
 ** L'indice commerciale viene applicato in base alla natura del bene rispetto al suo confronto con l'edificio di riferimento

RIPARTIZIONE VALORE				
DESCRIZIONE	SUP. COMM.	SUP. REALE in Mq	€/Mq	VALORE STIMATO
SUPERFICIE PRINCIPALE	121,94	121,94	818,08 €	99 756,58 €
BALCONI	2,90	9,66	245,42 €	2 370,79 €
CANTINA	8,40	21,00	327,23 €	6 871,87 €
GIARDINO*	12,19	121,94	81,81 €	9 975,66 €
GIARDINO ECCEDENTE	1,04	52,06	16,36 €	851,78 €
TOTALE	146,47	326,60		119 826,68 €

VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 1

119'826,68 €

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia al momento della vendita:

5'991,33 €

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

0,00 €

Spese per sgombero immobile e pulizia (non sono presenti materiali tossici o nocivi)

0,00 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale
a carico dell'acquirente - indicative:

7'400,00 €

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

106'435,35 €

Quota lotto che andrà in asta

1/1 proprietà

Valore finale lotto in asta arrotondato

106'400,00 €

11. RIASSUNTO SINTETICO DELLA STIMA

11.1. Lotto 1

Valore lotto 1 – Abitazione:	119'826,68 €
Superficie commerciale lotto 1	146,47 mq
Adeguaamenti e arrotondamenti della stima	- 13'426,68 €

Il valore finale dell'immobile al lotto 1 che andrà all'asta, al netto di vizi e spese è di **106'400,00 € (centoseimilaquattrocento/00 euro)**

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
Tradate, 30/01/2025

l'Esperto nominato
Geom. Vincenzo Lombardo

La seguente relazione è composta da 13 pagine e 11 allegati qua riassunti:

01 – Visura catastale storica	09 – Certificato di morte
02 – Scheda catastale	10 – Scheda di valutazione immobile
03 – Estratto mappa	11 – Pratiche edilizie
04 – Verbale sopralluogo	
05 – Relazione fotografica	
06 – Atto di acquisto	
07 – Ispezione ipotecaria	
08 – Certificato di residenza e stato di famiglia	