



Tribunale di Varese



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da:



N° Gen. Rep.

130/2025

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott.ssa D'Angelo Flaminia



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Abitazione con cantina in Germignaga (VA)

Via Cavour 10 – CAP 21010



Esperto alla stima: Geom. Sala Andrea

Email: andrea.sala@studiotecnicosala.it

Pec: andrea.sala@geopec.it





INDICE SINTETICO



1. Dati Catastali

Bene: Via Cavour 10 – Germignaga (VA) - 21010

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile con cantina [A/2]

Dati Catastali: sezione urbana -, foglio 2, particella 599, subalterno 8



2. Possesso

Bene: Via Cavour 10 – Germignaga (VA) - 21010

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dal Sig.

(All. A: verbale di sopralluogo con CTU)



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cavour 10 – Germignaga (VA) - 21010

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no



4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cavour 10 – Germignaga (VA) - 21010

Lotto: 001

Corpo: A

Creditore Procedente: BANCO BPM S.P.A. con sede legale in Milano, Piazza Filippo Meda 4,

Creditori Intervenuti: CONDOMINIO RESIDENZA IL SOLE sito in Via Cavour 10, 21010
Germignaga (VA),



5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via Cavour 10 – Germignaga (VA) - 21010

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non esegutati : Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via Cavour 10 – Germignaga (VA) - 21010

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cavour 10 – Germignaga (VA) - 21010

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: sì

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bene in Germignaga (VA) – CAP 21010**Lotto 001**

Via Cavour 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 a destinazione residenziale posta al piano secondo con cantina posta al piano interrato di un fabbricato condominiale in Comune di Germignaga.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A/2] con cantina sita in Via Cavour 10 – Germignaga (VA) - 21010

Unità immobiliare posta al piano secondo composta da ingresso, soggiorno con zona cottura, disimpegno notte, due camere da letto di cui una matrimoniale, bagno e n.2 balconi. Cantina al piano interrato.

Quota e tipologia del diritto:

(All. B: documentazione catastale)

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di **BANCO BPM S.P.A.** con sede legale in Milano, Piazza Filippo Meda 4,

(All. C: nota di trascrizione pignoramento)

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
intestazione:

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Descrizione:

Comune di Germignaga Provincia di Varese

Abitazione di tipo civile: Sez. Urbana -, Fg. 2, Mapp. 599, Sub. 8 – Cat A/2, - classe 2, consistenza 4,5 vani – sup. catastale totale 76 mq, totale escluse aree scoperte 74 mq – rendita € 441,57 – Via Cavour n. 10 piano: S1-2.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/11/2023 Pratica n. VA0145738 in atti dal 20/11/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 145738.1/2023).
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 19/09/1997 in atti dal 19/09/1997 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. G01052.1/1997)
- COSTITUZIONE del 27/05/1997 in atti dal 27/05/1997 IN CORSO DI COSTRU-



ZIONE (n. A00330.1/1997).

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

Appartamento: area esterna comune; scala, ascensore e atrio comuni, altra unità immobiliare; altra unità immobiliare, area esterna comune; area esterna comune.

Cantina: corridoio comune; altra unità immobiliare; corridoio comune; altra unità immobiliare.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (13/10/2025) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 19/09/1997.

(All. B: documentazione catastale)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Il condominio in cui è ubicata l'unità immobiliare è posto in Comune di Germignaga, zona a Sudovest del centro storico; area prettamente residenziale di buona appetibilità con presenza di attività commerciali ed artigianali, dotata di servizi e collegata con il sistema di trasporto pubblico nel Comune limitrofo di Luino.

Area urbanistica:

a traffico locale 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:

Stazione ferroviaria di Luino (Trenord).

Autobus extra-urbano Autolinee Varesine s.r.l. V110 che collega Varese a Germignaga.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, presenza di scuole e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Identificativo corpo: A

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 13 ottobre 2025 ad ore 12.30 a seguito di contatti intercorsi con il Custode Giudiziario all'uopo nominato.

Alla data del sopralluogo, alla presenza del Custode e del Sig. [redacted], lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "A".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal Sig. [redacted] e famiglia in forza di contratto di locazione del 01/03/2017 registrato in Gavirate (VA) il 19/06/2017 n.2039 serie 3T.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: Lotto 001 Identificativo corpo: A

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Varese Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 08/12/2025, per nominativi ed immobile, 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 in data 11/07/2011 ai nn. 12453/2815, atto del
 04/07/2011 rep. 202557/15756 a rogito Notaio Alfonso De Gen-
 nario di Luino, a favore di "Banca di Legnano SPA" con sede in
 Legnano (MI) gravante sulla piena proprietà
 dell'immobile oggetto di esecuzione, a carico dell'esecutato.
 Importo capitale € 120.000,00
 Importo complessivo € 180.000,00

(All. H: Ispezioni Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese)

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento**: - Atto di Pignoramento Immobiliare del
 29/05/2025 rep. 1967 **trascritto a Varese il 02/07/2025 ai nn.**
13022/9589 promosso da "BANCO BPM SPA" con sede in Mi-
 lano (MI) gravante sulla proprietà
 dell'immobile, a carico dell'esecutato.

L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA
 SOMMA DI EUR 0 75.732,01 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. SI PRECISA
 CHE IL CODICE FISCALE DEL SOGGETTO A FAVORE BANCO BPM SPA
 PER MERO REFUSO DI DIGITAZIONE, NEL TITOLO E' STATO ERRONEA-
 MENTE INDICATO CON IL N. DI COD. FISCALE CORRETTO, ANZICHE'
 CON IL N. DI COD. FISCALE CORRETTO, COSI' COME
 RIPORTATO NEL QUADRO C DELLA PRESENTE NOTA. A IL CONSERV
 ATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA SI
 ESONERA IN MERITO.

(All. C: Nota di trascrizione pignoramento)

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:



Nessuna.
Misure Penali
Nessuna dai RR.II



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Identificativo corpo: A

Spese scadute:

La scrivente, in data 22/10/2025 e 08/12/2025 ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie, l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente, (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).

Si riporta di seguito quanto comunicato via mail dall'amministratore in data 27/10/2025:

- l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie risulta pari a circa Euro 2.076,00 ;
- pendenze relative all'esercizio nell'anno in corso e nell'anno precedente Euro 3.899,07.

Si riporta di seguito quanto ulteriormente comunicato via mail dall'amministratore in data 08/12/2025:

- ulteriore pendenza relativa all'esercizio nell'anno in corso Euro 415,00.

(All. D: documentazione da amministratore condominiale)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non è possibile l'ingresso all'appartamento alle persone diversamente abili stante la presenza di vano scala condominiale senza servo scala e ascensore non avente dimensioni adeguate.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Attestazione Prestazione Energetica:

L'abitazione oggetto della presente risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica a seguito di interrogazione al Catasto Energetico Edifici Regionale (qualora l'eventuale A.P.E. sia stato redatto secondo il modello di cui alla DGR VIII/8745 (Allegato C) o DGR IX/1811 o DGR X/1216 o secondo le disposizioni del DDUO 2456/17 e non siano note all'Organismo di Accreditamento Regionale cause che ne determinano la decadenza della validità).

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Nessuna.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Lotto 001****Identificativo corpo: A**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 08/12/2025 per nominativi ed immobile, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà è pervenuta all'esecutato sig. _____ con atto di compravendita a rogito Notaio Alfonso de Gennaro di Luino in data 04/07/2011 rep. 202556/15755, da Sig. _____ nato in Svizzera il 10/06/1967, **trascritto a Varese in data 11/07/2011 ai nn. 12452/7539**

6.2. Precedenti proprietari:

- Al Sig. _____ nato in Svizzera il 10/06/1967 la proprietà del bene in oggetto è pervenuta dalla Sig.ra _____ nato a Milano il 28/01/1926 con atto tra vivi costituzione di rendita vitalizia mediante alienazione di immobili in data 25/02/2011, a rogito Notaio Alfonso De Gennaro di Luino rep. 202264/15533, **trascritto a Varese il 16/03/2011 ai nn. 4645/2660**
- Alla Sig.ra _____ nato a Milano il 28/01/1926 la proprietà del bene in oggetto è pervenuta dalla Soc. _____ con sede in Caronno Pertusella (VA) _____ con atto di compravendita in data 27/02/1998, a rogito Notaio Pisciotta Claudio rep. 68796/7820, **trascritto a Varese il 25/03/1998 ai nn. 3571/2362**

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:**Lotto 001****Identificativo corpo: A**

Lo scrivente ha presentato istanza di accesso atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Germignaga attraverso il proprio portale telematico in data 01/08/2025 prot. 6917 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 è stato edificato in forza di concessione edilizia n.61/1992 del 19/05/1993 (non fornita dal SUE del Comune di Germignaga); successivamente è stato fatto oggetto delle seguenti modifiche:

- concessione edilizia n.42/1996 del 23/08/1996 per completamento lavori costruzione edificio residenziale;
- concessione edilizia n.40/1996 del 28/03/1997 per varianti alla C.E. 42/1996 costruzione edificio residenziale;
- Richiesta agibilità in data 02/09/1998 prot. 4819

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale**Lotto 001****Identificativo corpo: A**

Alla data del sopralluogo (13/10/2025) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra sotto il profilo della distribuzione interna degli spazi. Tali difformità, non interessando strutture portanti né comportando variazione di superficie o volume, appaiono riconducibili ad interventi di manutenzione straordinaria realizzati in assenza di idoneo titolo edilizio. Alla luce della normativa vigente sarà necessario presentare C.I.L.A. in sanatoria per un costo pari a euro 1.500,00 comprensivo di oneri e spese da corrispondere a professionista abilitato oltre a sanzione comunale pari a € 1.000,00.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU.

L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Germignaga, risulta azionato in Ambito di paesaggio di conservazione, riqualificazione, valorizzazione e integrazione del tessuto urbano consolidato nei comparti del nucleo urbano centrale con prevalenti funzioni residenziali e di servizio alla residenza, ricade in Vincolo Paesaggistico e Ambientale (Dlgs 42/2004 Codice Urbani) e parzialmente in Fascia di rispetto ferroviario.

(all. E: documentazione urbanistica)

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è inserita in un fabbricato condominiale ristrutturato verso la fine degli anni '90 del secolo scorso, in Comune di Germignaga.

Il fabbricato condominiale, con accesso carrajo e pedonale da Via Cavour, è dotato di un area comune esterna e si compone di quattro piani fuori terra ed un piano interrato.

L'unità in oggetto presenta materiali e finiture di sufficiente qualità ed è posta al piano secondo con cantina al piano interrato.

E' risultata composta, al momento del sopralluogo, da:

APPARTAMENTO PIANO SECONDO (H. mt. 2,70 ca.) – ingresso, soggiorno con zona cottura e balcone, disimpegno notte, due camere da letto di cui una matrimoniale ed una singola con balcone, bagno completo.

CANTINA PIANO INTERRATO (H. mt. 2,50 ca.) – unico locale

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 77,00 circa.

(all. F: documentazione fotografica)

Caratteristiche descrittive corpo A:

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

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): Rasati e tinteggiati.

Pareti (interne): intonacate e tinteggiate

Rivestimento (componente edilizia): Rivestimento in piastrelle di ceramica
Ubicazione: bagni e cottura
condizione: sufficiente

Pavim. Interna materiale: piastrelle di ceramica
Condizioni: sufficiente

Infissi esterni: tipologia: serramenti a battente in legno con vetro doppio;
condizioni: sufficiente
protezione: tapparelle
condizioni: sufficiente

Infissi interni: tipologia: a battente effetto legno.
condizioni: buone

Porte di primo ingresso: tipologia e materiale: portoncino blindato pannellato sulle due facce
condizioni: buone

Impianti:
Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia
condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica.
Certificazioni: non rinvenute

Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia
alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice
Certificazioni: non rinvenute

Aria/Condizionata (impianto): Non presente

Acqua calda sanitaria (impianto): tipologia: presente autonomo
Certificazioni: non rinvenute

Termico (impianto): tipologia: autonomo con elementi radianti – caloriferi
non dotati di termo valvole.
condizioni: buone
Certificazioni: non rinvenute

Allarme (impianto): Non presente

TV: Presente

Citofono (impianto): Presente

Rivestimento facciate fabbricato su area esterna comune (componente edilizia): intonaco per esterni
condizioni: sufficiente

Atrio e parti comuni (componente edilizia): Rivestimento in intonaco tinteggiato, pavimentazione in serizzo. Rivestimento alzate e pedate vano scala in serizzo.
condizioni: buone

Portone di ingresso: tipologia: doppio battente in vetro/alluminio
condizioni: buone

Portineria

Non presente

Ascensore (impianto): Presente

Stato di conservazione
interna del bene: sufficiente

Stato di conservazione
e manutenzione parti
comuni: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda <u>circa</u>
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	74,00	100%	74,00
Balconi	Sup. lorda di pavimento	9,00	30%	2,70
Cantina	Sup. lorda di pavimento	2,70	25%	0,68
TOTALE		85,70		77,38 Arrotondata 77,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**Lotto 001****Identificativo corpo: A****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.

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 – anno 2024 – Camera di Commercio di Varese
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2025 – fascia centrale – zona B1

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 giudiziarie, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione corpi: Lotto 001**Identificativo corpo: A**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile [A/2] con cantina	77,00	€ 1.200,00	€ 92.400,00
TOTALE	77,00	€ 1.200,00	€ 92.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 92.400,00
Valore corpo	€ 92.400,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 92.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 92.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione con cantina	77,00	€ 92.400,00	€ 92.400,00

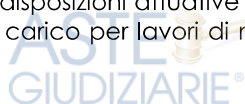
Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, lo scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del <u>5%</u> per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:	- € 4.620,00
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:	- € 2.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Pendenze Condominiali:	- € 4.314,07



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 insoluite 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:

€ 80.965,93

Arrot. € 81.000,00



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 dal pubblicistica tecnico di settore, pari al 20%, pertanto:

€ 64.800,00

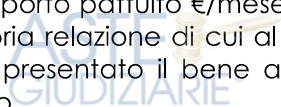
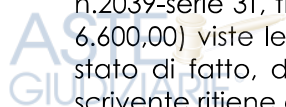
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 81.000,00



VERIFICA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Visto il contratto di locazione registrato all'Ufficio Territoriale di Gavirate in data 19/06/2017 al n.2039-serie 3T, tipologia immobile ad uso abitativo, importo pattuito €/mese 550,00 (pari a €/anno 6.600,00) viste le fonti d'informazione citate nella propria relazione di cui al paragrafo 8.2 e nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, lo scrivente ritiene congruo il canone di locazione pattuito.



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, 09/12/2025



L'ESPERTO NOMINATO
Geom. Andrea Sala
Firmato digitalmente

Si allegano i seguenti documenti:

- Allegato A - Verbale di sopralluogo con CTU e copia contratto di locazione
- Allegato B - Documentazione catastale
- Allegato C - Nota di trascrizione pignoramento
- Allegato D - Documentazione da amministratore condominiale
- Allegato E - Documentazione urbanistica
- Allegato F - Documentazione fotografica
- Allegato G - Invio perizia alle parti
- Allegato H - Ispezioni Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese
- Allegato I - Atto di intervento Condominio Residenza Il Sole

