TRIBUNALE DI VARESE

Tradate, 17 agosto 2026

Giudice dell'esecuzione: **Dott. Giacomo Puricelli**

Reg. Esecuzioni Imm.ri n° 203/2024

PROGETTO IMMOBILIARE S.R.L.S.
CREDITORE PROCEDENTE

con l'Avvocato Nadia FRONTELLO

CONTRO

[redacted]
DEBITORE ESECUTATO

con l'Avvocato Simona RONCHI

Esperto alla stima: Geom. Domenico Davanzo
e-mail: davanzo@s-mad.it
PEC: domenico.davanzo@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**
   Bene: Piazza XX Settembre n. 9 – Germignaga - 21010
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Categoria: Box (C/6)
   Dati Catastali: foglio 2, mappale 474, sub. 8

2. **Possesso**
   Bene: Piazza XX Settembre n. 9 – Germignaga - 21010
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dal debitore; a seguito di atto di compravendita del 27/02/2026 l'unità immobiliare è stata venduta a terzi.

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**
   Bene: Piazza XX Settembre n. 9 – Germignaga - 21010
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

4. **Creditori Iscritti**
   Bene: Piazza XX Settembre n. 9 – Germignaga - 21010
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Creditore Procedente: Progetto Immobiliare S.R.L.S.
   Creditori Iscritti: nessuno

5. **Comproprietari non esecutati**
   Bene: Piazza XX Settembre n. 9 – Germignaga - 21010
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Comproprietari non esecutati: a seguito di atto di compravendita del 27/02/2026 l'unità immobiliare è stata venduta dal soggetto debitore a terzi ([redacted])

6. **Misure Penali**
   Bene: Piazza XX Settembre n. 9 – Germignaga - 21010
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. **Continuità delle trascrizioni**
   Bene: Piazza XX Settembre n. 9 – Germignaga - 21010
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Continuità delle trascrizioni: si

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene in Germignaga
Lotto 001
Piazza XX Settembre n. 9 – Germignaga - 21010

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

1 – Identificazione dei beni oggetto della vendita.

La puntuale descrizione catastale degli immobili, desumibile dall'atto di pignoramento, è quella di seguito indicata; si procede alla verifica della corrispondenza dei dati rilevati con quelli indicati negli atti.

Trattasi di un'unità immobiliare a box (corpo A), oltre alle parti comuni, sita all'interno del compendio immobiliare costituito da più unità immobiliari (abitazioni e box).

Identificativo corpo: A

Box (C/6) sito in Germignaga Piazza XX Settembre n. 9

Unità immobiliare posta al piano terra.

Composta, con riferimento al sopralluogo effettuato, da un locale adibito a box di dimensioni sufficienti al parcamento di una vettura.

Quota e tipologia del diritto:

- dal 27/02/2026, a seguito di atto di compravendita, [redacted] proprietaria per 1/1 – C.F. [redacted] con sede in [redacted] ([redacted]);
- al momento del pignoramento [redacted] proprietaria per 1/1 - C.F. [redacted] con sede in [redacted].

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificato a Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

- dal 27/02/2026, a seguito di atto di compravendita, [redacted] sede in [redacted] ([redacted]) - proprietaria per 1/1 – C.F. [redacted];
- al momento del pignoramento [redacted] sede in [redacted] - proprietaria per 1/1 - C.F. [redacted].

Descrizione:

Comune di Germignaga

Box: fg. 2 mapp. 474 sub. 8 - categoria C/6, classe 3, consistenza 42 mq, sup. catastale 52 mq - rendita € 45,55 – Piazza XX Settembre n. 9 piano T

Dati derivanti da:

_ variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;

_ variazione del 04/05/2012 pratica n. VA0119441 in atti dal 04/05/2012 bonifica identificativo catastale (n. 43421.1/2012);

_ variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;

_ variazione del 17/07/1986 in atti dal 27/11/1995 frz miglior identif (legge 154/88) (n. 44.1/1986);

_ variazione della destinazione del 17/07/1986 in atti dal 12/04/1990 frz (n. 44/1986).

Coerenze:

da nord in senso orario: altra unità immobiliare, mappale 364, altra unità immobiliare, mappale 354, mappale 355.

I dati rilevati corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento per quanto riguarda l'identificazione del bene in oggetto; come già precisato, con atto del 27/02/2026 il bene oggetto di pignoramento è stato venduto dal soggetto debitore a terzi con atto a rogito Dott. De Biase Paolo rep. 12270/8960.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2 – Descrizione sommaria.

Caratteristiche zona:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata nel Comune di Germignaga in Piazza XX Settembre n. 9.

Germignaga è un comune della provincia di Varese di circa 3.700 abitanti, situato sulla sponda orientale del Lago Maggiore, alla foce del torrente San Giovanni, in posizione contigua al comune di Luino. Dista circa 25 km a nord-ovest di Varese e circa 90 km da Milano. Confina con i comuni di Luino, Brezzo di Bedero, Brissago Valtravaglia e Castelveccana e si inserisce nel contesto territoriale dell'Alto Verbano. A breve distanza sono presenti i valichi di confine con la Confederazione Elvetica, che consentono rapidi collegamenti con il Canton Ticino.

Principali collegamenti pubblici:

Il comune è attraversato dalla Strada Statale n. 394 del Verbano Orientale, che garantisce il collegamento con Luino, Laveno Mombello e gli altri centri rivieraschi del Lago Maggiore. L'ingresso autostradale più vicino è quello di Sesto Calende/Vergiate sull'Autostrada A8 dei Laghi, posto a circa 35 km. Germignaga non dispone di una propria stazione ferroviaria; la stazione di riferimento è quella di Luino, distante circa 2 km, posta sulla linea ferroviaria Luino-Gallarate-Milano e collegata anche con il territorio svizzero. L'aeroporto più vicino è quello di Milano Malpensa, situato a circa 55 km e raggiungibile in circa un'ora di percorrenza.

Servizi offerti dalla zona:

Il Comune di Germignaga dispone di un livello di servizi primari complessivamente buono, comprendente offerta scolastica fino alla scuola secondaria di primo grado, servizi socio-assistenziali e sanitari di base, impianti sportivi, aree verdi e alcune attività commerciali di vicinato, oltre ai principali servizi pubblici e amministrativi. La contiguità con il comune di Luino consente di usufruire agevolmente di un'offerta più ampia di servizi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

commerciali, scolastici, sanitari e direzionali. La vicinanza al confine svizzero e la posizione sul Lago Maggiore rendono il comune interessante sia sotto il profilo residenziale sia turistico, favorendo altresì fenomeni di pendolarismo verso i principali centri della provincia e verso il Canton Ticino.

3 – Stato di possesso.

Dopo aver esaminato gli atti e i documenti di causa, unitamente all'Istituto Vendite Giudiziarie – G.I.V.G. di Varese nominato quale Custode Giudiziario, in data 24 marzo 2026 si è proceduti al sopralluogo presso i luoghi oggetto di causa in cui si sono svolte tutte le operazioni peritali necessarie (vedasi verbale allegato M).

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare adibita a box è risultata occupata dall'esecutato, anche se in data 27/02/2026 il debitore ha venduto a terzi l'unità in oggetto.

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 delle Entrate di Varese, si riporta quanto segue:

4.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli: negativo;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: negativo;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: negativo;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.): negativo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura:

- iscrizioni ipotecarie: nessuna
- pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli:
  - verbale di pignoramento immobili in data 02/12/2024 rep. 4022, trascritto a Varese in data 19/12/2024 ai n. 24601/18103 a favore di "Progetto Immobiliare S.r.l.s." e contro "[redacted]" per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare oggetto della presente.
    Al quadro D della nota è precisato quanto segue: "atto di precetto in rinnovazione notificato in data 18.09.2024 con il quale l'istante ha intimato il pagamento della complessiva somma di euro 12.203,94, oltre interessi, tassa di registro e spese successive occorrende".

4.3 – Verifiche presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale.

In data 13 maggio 2026, si è provveduto ad effettuare la verifica dell'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Varese a carico della società [redacted]; la verifica ha dato esito negativo.

5 – Altre informazioni per l'acquirente.

Spese condominiali

L'unità immobiliare pignorata non fa parte di un complesso condominiale, pertanto non sono presenti spese condominiali.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestato di Prestazione Energetica:

Trattasi di unità immobiliare per la quale la normativa non prevede la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto trattasi di box.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6 – Provenienza.

Il bene pignorato è pervenuto in capo al soggetto debitore, per la quota di competenza, come di seguito specificato:

corpo: A

- al ventennio il bene oggetto della presente, allora catastalmente identificato a Catasto Fabbricati al foglio 11, mappale 474 sub. 8, era di proprietà per la quota di ½ cadauno dei Sigg. [redacted] nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted] C.F. [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted], in forza di atto di compravendita del 10/01/2000 a rogito Notaio Dott. De Gennaro Alfonso in Luino, rep. 167706, trascritto presso la Conservatoria di Varese il 01/02/2000 ai n. 1458/885;
- a seguito di successione in morte di [redacted] (come sopra generalizzato) apertasi in data 30/09/2014, registrata a Gavirate in data 17/12/2014 al n. 1900/9990/14, trascritta a Varese in data 19/02/2015 ai n. 2039/1434, la quota di proprietà del de cuius (pari a 3/6) dell'unità immobiliare catastalmente identificata a Catasto Fabbricati al foglio 2, mappale 474 sub. 8, viene assegnata per la quota di 1/6 cadauna alla moglie Sig.ra [redacted] (come sopra generalizzata) e alle figlie Sigg.re [redacted] nata il [redacted] a [redacted] ([redacted]) C.F. [redacted] e [redacted] nata a [redacted] ([redacted]) il [redacted] C.F. [redacted]; accettazione tacita di eredità trascritta a Varese in data 31/10/2022 ai n. 22926/16264;
- a seguito di successione in morte di [redacted] (come sopra generalizzata) apertasi in data 07/01/2022, registrata a Varese in data 06/06/2022 al n. 238477/88888/22, trascritta a Varese in data 10/06/2022 ai n. 12496/8805, la quota di proprietà della de cuius (pari a 4/6) dell'unità immobiliare in oggetto, viene assegnata per la quota di 2/6 cadauna alle figlie Sigg.re [redacted] (come sopra generalizzata) e [redacted] (come sopra generalizzata);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

accettazione tacita di eredità trascritta a Varese in data 31/10/2022 ai n. 22927/16265;

- a seguito di atto di compravendita del 26/10/2022 a rogito Notaio Dott. Chiofalo Domenico in Malnate, rep. 13428/6534, trascritto presso la Conservatoria di Varese il 31/10/2022 ai n. 22925/16263, la quota di 1/1 di proprietà dell'unità immobiliare in oggetto passa dalle Sigg.re [redacted] e [redacted] (come sopra generalizzate) alla società [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted].

Successivamente al pignoramento, a seguito di atto di compravendita del 27/02/2026 a rogito Notaio Dott. De Biase Paolo in Grazzanise, rep. 12270/8960, trascritto presso la Conservatoria di Varese il 11/03/2026 ai n. 4760/3437, la quota di 1/1 di proprietà dell'unità immobiliare in oggetto passa dalla società [redacted] (come sopra generalizzate) alla società [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted].

7 – Accertamenti di conformità Urbanistico – Edilizia e Catastale.

Conformità urbanistico-edilizia:

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Germignaga, per l'unità immobiliare in oggetto non sono state reperite pratiche edilizie; il Comune ci ha trasmesso le pratiche inerenti l'edificio di cui l'unità in oggetto fa parte, ma che riguardano altre unità immobiliari, di cui una del 1957, una del 1963 ed una del 1986 e che riguardano i piani soprastanti. Tra l'altro nell'elaborato grafico allegato alla pratica del 1957 (che riguarda i piani soprastanti) è graficamente riportato il prospetto dove si evince anche la basculante dell'unità immobiliare in oggetto.

In considerazione della data di presentazione della scheda catastale oggi agli atti (17/07/1986) si è provveduto a visionare la busta cartacea presso l'Agenzia delle Entrate – sezione Territorio, per verificare se ci fossero delle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

precedenti schede catastali riguardanti l'unità immobiliare in oggetto; la verifica ha dato esito negativo, quella agli atti è l'ultima ed unica scheda che riporta l'unità immobiliare.
L'edificio in cui è posta l'unità immobiliare oggetto della presente è palesemente stato edificato in data anteriore al 01/09/1967, quindi liberamente commercializzabile.

In riferimento al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente nel Comune di Germignaga, l'edificio oggetto della presente è sottoposto a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (vedasi allegato E).

Conformità catastale:
L'unità immobiliare "box" oggetto della presente è **catastalmente conforme** a quanto presente in banca dati catastale, nonostante durante il sopralluogo si è constatata un'apertura sulla parete nord (confinante con altra unità immobiliare).
Tale apertura conduce in un "sottoscala" di altra unità immobiliare, motivo per il quale l'apertura va chiusa; per l'intervento stimo l'impiego di 2 uomini per un giorno ed un'incidenza di materiale che propongo del 20%; ne consegue un importo economico di € 768,00 (2 uomini x 8 h x €/h 40 + 20%), oltre all'IVA del 22%, per un totale complessivo di € 936,96, arrotondati in € 1.000,00.

Regolarizzazione urbanistica: non necessaria

Regolarizzazione catastale: vedasi quanto indicato al punto "conformità catastale"

8 – Descrizione.

(box di cui al corpo "A" identificato dal mappale 474 sub. 8).

Oggetto della presente è un'unità immobiliare a box posta al piano terra, oltre alle parti comuni, sita all'interno del compendio immobiliare costituito

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

da più unità immobiliari (abitazioni e suoi accessori), ubicata in Germignaga, P.zza XX Settembre n. 9.

L'ingresso avviene dall'androne carraio che affaccia direttamente su Piazza XX Settembre, il quale conduce al cortile interno che permette l'accesso alle varie unità immobiliari.

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare in oggetto, nel suo insieme, è disposto su tre piani fuori terra; il box oggetto della presente è posto al piano terra ed ha altezza interna pari a m 3,40.

L'edificio è stato manutenzionato nel corso degli anni con materiali e finiture ordinarie.

Caratteristiche descrittive (corpo A-box):

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

Plafoni:	solaio in legno
Pareti interne:	intonacate al rustico
Rivestimento:	non presente
Pavimentaz. interna:	pietra a spacco con rappezzi in battuto di cls (condizioni scarse)
Infissi esterni:	non presenti
Porte ingresso:	basculante in alluminio
Porte interne:	non presenti
Impianto elettrico:	cavi appesi precariamente; a semplice vista "da adeguare", si consiglia verifica; certificazioni non rinvenute
Impianto idrico:	a vista, dotato di rubinetto acqua
Impianto climatizzaz.:	non presente
Acqua calda sanitaria:	non presente
Impianto termico:	non presente
Impianto allarme:	non presente
TV:	non presente
Citofono:	non presente
Rivestimento facciata:	intonacato e tinteggiato (condizioni sufficienti)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Atrio e parti comuni:	non presente
Portineria:	non presente
Ascensore:	non presente
Stato di conservazione interna del bene:	sufficiente
Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:	mediocre

Calcolo della consistenza (corpo A-box):

La superficie complessiva lorda dell'unità box posta al piano terra, comprese le murature perimetrali, è pari a circa mq 52,00.

9 – Valutazione complessiva del lotto.

9.1 – Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del compendio immobiliare 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 la valutazione si intende esprimere il più probabile valore di mercato del bene adottando il procedimento comparativo diretto sintetico, metodologia utilizzata per la stima del valore di mercato degli immobili che consiste nel confrontare il bene in esame con beni similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche del valore di mercato unitario noto e nel ricorso ad una media ponderata dei valori determinati.

In questo modo è stato possibile calcolare un valore medio unitario da applicare alla superficie commerciale, determinata considerando la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

superficie principale lorda ed applicando opportuni coefficienti correttivi tra la superficie principale e la superficie accessoria.

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.

9.2 – Fonti di informazione:

L'analisi è stata effettuata utilizzando i dati ricavati dal bollettino redatto dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese sulla scorta della rilevazione dei prezzi nell'anno 2025 degli immobili in provincia di Varese.

Il bollettino (per quanto riguarda il Comune di Germignaga) divide gli edifici nelle seguenti tipologie: residenziale nuovo; residenziale ristrutturato; residenziale abitabile in buono stato; residenziale da ristrutturare; box singoli; posti auto singoli; il valore al mq espresso tiene in considerazione le condizioni medie di manutenzione che l'immobile può avere in funzione della sua vetustà, salvo specifici casi che l'estimatore dovesse rilevare; per le valutazioni si procederà in analogia.

9.3 – Valutazione corpi:

corpo: A

Il bollettino redatto dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese sulla scorta della rilevazione dei prezzi nell'anno 2025 degli immobili in provincia di Varese prevede, per il box singolo, un valore da un minimo di € 14.000,00 ad un massimo di € 18.000,00; per il box in questione esprimo il più probabile valore di mercato pari a quello massimo censito, in considerazione del fatto che il box è di dimensioni maggiori rispetto ad un

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

box singolo, ma la basculante di ingresso ha dimensioni minime, che indico € 18.000,00.

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO AL LORDO DELLE CORREZIONI DI STIMA – BOX (mapp. 474 sub. 8)

Destinazione	*Valore unitario*	*Valore complessivo*	*Quota in capo al debitore*	*Valore quota pignorata*
box [C/6]	€ 18.000,00	€ 18.000,00	1/1	€ 18.000,00
TOTALE	€ 18.000,00	€ 18.000,00		€ 18.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota pignorata*
A	box	€ 18.000,00	**€ 18.000,00**
TOTALE		€ 18.000,00	**€ 18.000,00**

9.4 – Adeguamenti e correzioni della stima

- Ritengo di attribuire 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.
- Dello stato d'uso e di manutenzione si è già tenuto conto nella formulazione del valore al mq.
- Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata occupata dall'esecutato, anche se in data 27/02/2026 il debitore ha venduto a terzi l'unità; l'atto con cui è stata trasferita la proprietà dell'immobile pignorato è stato trascritto in data successiva alla trascrizione del pignoramento, pertanto non ritengo di dover attribuire al compendio altre riduzioni di valore.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Non sono presenti vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.
- Non trattandosi di condominio non sono presenti spese condominiali.
- L'unità immobiliare non necessita di regolarizzazione urbanistica e catastale; necessita però di un intervento di ripristino quantificato in € 1.000,00.

9.5 – Prezzo base d'asta del lotto:

Tutto ciò considerato, indico quale più probabile valore di mercato del corpo A (box) sopra descritto, al netto degli adeguamenti e delle correzioni, l'importo di **€ 16.100,00**, così meglio dettagliato:

- valore complessivo al lordo delle correzioni di stima	€	18.000,00
- minor valore per l'assenza della garanzia per vizi (5%)	- €	900,00
- minor valore per lo stato d'uso e di manutenzione	€	0,00
- minor valore per lo stato di possesso	€	0,00
- minor valore per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€	0,00
- minor valore per le spese condominiali	€	0,00
- minor valore per regolarizzazione urbanistica e catastale	- €	1.000,00
- arrotondamenti	€	0,00

Pertanto, in risposta al quesito postomi indico quale più probabile valore di mercato del bene, riferito all'unico lotto oggetto di stima costituito dal corpo A, il seguente importo economico:

€ 16.100,00 (euro sedicimilacento/00)

Conclusioni.

La presente relazione viene depositata mediante Processo Civile Telematico, ed è stata trasmessa alla parte creditrice procedente e al debitore esecutato mediante invio P.E.C.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A seguito di quanto sopra relazionato ritengo di avere assolto al mandato ricevuto.

In fede
Il tecnico estimatore
Domenico Davanzo

Allegati:

a – visura catastale;

b – scheda Nuovo Catasto Edilizio Urbano;

c – estratto mappa Catasto Terreni;

d – documentazione fotografica;

e – estratto P.G.T.;

f – viste aeree;

g – ricerche presso la Conservatoria di Varese;

h – copia atto ante ventennio rep. 167706 del 10/01/2000 Notaio Dott. De Gennaro Alfonso;

i – copia atto di provenienza al debitore rep. 13428 del 26/10/2022 Notaio Dott. Chiofalo Domenico;

l – copia atto di vendita dal debitore a terzi rep. 12270 del 27/02/2026 Notaio Dott. De Biase Paolo;

m – verbale di sopralluogo;

n – prova dell'avvenuto invio al creditore procedente e al debitore esecutato (mediante PEC) di copia della perizia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009