Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
PRISMA SPV S.r.l.
Avvocato Maria Luisa Alibrandi

contro:

N° Gen. Rep. **242/2025**

Giudice Delle Esecuzioni:
D.ssa Jessica Pintauro

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobile in Caronno Varesino (VA) Via Filippo Turati n. 2
Mappale n. 154 sub. 3 - 4
NCEU di Caronno Varesino fg 7

Esperto alla stima: Geom. Davide Vincenti
Via Cavour 4 - 21030 Azzio (VA)
Email: geovindav@inwind.it
Pec: davide.vincenti@geopec.it

INDICE SINTETICO

Firmato Da: DAVIDE VINCENTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 558b69a485ea4509051e468f97b703d8b3c3fdb4

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

1. **Dati Catastali**
   Bene: Via Filippo Turati n. 2 – Caronno Varesino (VA) - 21040

   Categoria: Deposito [C2]
   Dati Catastali: foglio 7, particella 154, sub 3

   Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]
   Dati Catastali: foglio 7, particella 154, sub 4

2. **Possesso**
   Bene: Via Filippo Turati n. 2 – Caronno Varesino (VA) - 21040
   Possesso: Al momento del sopralluogo non occupato.

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**
   Bene: Via Filippo Turati n. 2 – Caronno Varesino (VA) - 21040
   Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. **Creditori Iscritti**
   Bene: Via Filippo Turati n. 2 – Caronno Varesino (VA) - 21040
   Corpo: A
   Creditore Procedente: PRISMA SPV S.r.l.
   Creditori Iscritti: Nessuno

5. **Comproprietari non esecutati**
   Bene: Via Filippo Turati n. 2 – Caronno Varesino (VA) – 21040
   Comproprietari non esecutati: Nessuno

6. **Misure Penali**
   Bene: Via Filippo Turati n. 2 – Caronno Varesino (VA) - 21040
   Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. **Continuità delle trascrizioni**

   Bene: Via Filippo Turati n. 2 – Caronno Varesino (VA) - 21040
   Continuità delle trascrizioni: si

Firmato Da: DAVIDE VINCENTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 558b69a485ea4509051e468f97b703d8b3c3fdb4

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

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 IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano T/S1 in fabbricato residenziale in Caronno Varesino (VA), zona del nucleo antico.

Identificativo

Abitazione di tipo popolare [A/4] sita in Via Filippo Turati n. 2 – Caronno Varesino (VA) – 21040

Deposito [C/2] sito in Via Filippo Turati n. 2 – Caronno Varesino (VA) - 21040

Unità immobiliare posta al piano terra con un locale al piano seminterrato collegata da una scala interna (mancante). L'accesso avviene dalla strada comunale attraverso un marciapiede Via Filippo Turati e da una sua laterale.
Composta al piano terra da locale soggiorno con cucina, una camera, locale bagno ed il locale deposito adibito a sala (tutti i locali collegati fra loro e non disimpegnati).

Quota e tipologia del diritto:
titolare del diritto di proprietà per 1/1 - C.F. nato in in regime di separazione dei beni

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di PRISMA SPV S.R.L. con sede in Roma c.f.: 05028250263.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
intestazione:
nato in - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Descrizione:
Comune di Caronno Varesino NCEU
Abitazione di tipo popolare: Fg. 7, Mapp. 154 sub 4 - Cat A/4, classe 1, consistenza vani 2,5 – sup. catastale totale 52 mq, totale escluse aree scoperte 52 mq - rendita € 32,28 – Via Filippo Turati n. 2 piano: S1-T.

Deposito: Fg. 7, Mapp. 154 sub 3 - Cat C/2, classe 6, consistenza mq 12 – sup. catastale totale 20 mq- rendita € 9,30 – Via Filippo Turati n. 2 piano: T.

Dati derivanti da:

Firmato Da: DAVIDE VINCENTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 558b69a485ea4509051e468f97b703d8b3c3fdb4

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

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 06/08/2012 pratica n. VA0200001 in atti dal 06/08/2012 Bonifica identificativo catastale (n. 70341.1/2012)

Precisazioni Catastali:
L'immobile in oggetto precedentemente censito:
Foglio 12 p.lla 154 sub. 3 C/2
Foglio 12 p.lla 154 sub. 4 A/4

Coerenze dell'U.I. da nord come da scheda e mappa catastale:
Via Filippo Turati, laterale di Via Filippo Turati e locali di altra proprietà per gli altri due lati.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:
Alla data del sopralluogo (28.05.2026) l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente alle ultime schede catastali in atti al NCEU presentate in data 06/12/1989 in quanto di fatto è diventata una unica unità immobiliare ad uso abitativo con la realizzazione dell'apertura di collegamento tra l'abitazione e ex deposito (ora sala)

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:
Zona centrale del paese, L'immobile è posto in fregio a Via Filippo Turati; nel nucleo antico di Caronno Varesino in zona prettamente residenziale nelle vicinanze della "Chiesa Parrocchiale San Vincenzo Martire" di buona appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo ormai vecchio ma in buona parte ristrutturata, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

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

Principali collegamenti pubblici:
Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso le linee di superficie autobus con collegamento Varese e Gallarate e da lì attraverso la ferrovia con Milano e la Svizzera.

Servizi offerti dalla zona:
Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, locali alla moda, presenza di scuole dell'infanzia primaria e secondaria nei comuni limitrofi e servizi alla persona.

3. **STATO DI POSSESSO:**

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 28 Maggio 2026 ad ore 11.45 con il custode giudiziario.
Alla data del sopralluogo, non era presente l'esecutato, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Firmato Da: DAVIDE VINCENTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 558b69a485ea4509051e468f97b703d8b3c3fdb4

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

Al momento del sopralluogo l'immobile non risultava occupato.

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca in rinnovazione n. 1063 del 03/04/2025 Favore: UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: non indicato); **Contro:** nato in ; per Euro 180.000,00 di cui Euro 90.000,00 per capitale durata anni 25 in Rinnovazione dell'Ipoteca n. 1967 del 22/04/2025 derivante da mutuo fondiario atto Candore Carmelo in Arcisate del 20/04/2005 rep. 14099/10756.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento Immobiliare n. 12848 del 18/11/2009 Favore: UNICREDIT Family Financing Bank SPA con sede in Milano, (richiedente: Notaio Carlo Giani Via Cavour, 42 Varese); **Contro:** nato in ; Pubblico Ufficiale: Tribunale di Varese in data 08/10/2009 rep. 4550.

Pignoramento Immobiliare n. 1213 del 02/02/2026 Favore: PRISMA SPV S.R.L. con sede in Roma, (richiedente: Viseb srl per Avv. M. Luisa Alibrandi per Dovalue spa, Via G.B. Pontani n.14 - Perugia); **Contro:** nato in ; Pubblico Ufficiale: Unep presso il Tribunale di Busto Arsizio in data 30/12/2025 rep. 7928.

Altre trascrizioni:
Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

Misure Penali
Nessuna dai RR.II

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

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

Firmato Da: DAVIDE VINCENTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 558b69a485ea4509051e468f97b703d8b3c3fdb4

Non vi è condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:
L'immobile oggetto della presente non ha l'attestato di prestazione energetica non vi sono vi installati impianti di riscaldamento.

Avvertenze ulteriori:
5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri
Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data attuale per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:
La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all' esecutato sig. nato in per il diritto di proprietà per quota di 1/1, in atto in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita a rogito Notaio Candore Carmelo di Arcisate (VA) in data 20.04.2005 rep. 14098/10755, 7, **trascritto a Varese 1 in data 22.04.2005 al n. 5877** di formalità.

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Sig. nato in per il diritto di proprietà per quota di 1/1, in atto in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita a rogito Notaio Candore Carmelo di Arcisate (VA) in data 20.04.2005 rep. 14098/10755, **trascritto a Varese 1 in data 22.04.2005 al n. 5877** di formalità.

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Caronno Varesino per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto, al riguardo non è stato rinvenuto nulla trattandosi di edificio di vecchissima costruzione.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo l'immobile non è risultato corrispondente alle ultime schede catastali in atti al NCEU presentate in data 06/12/1989 in quanto di fatto è diventata una unica unità immobiliare ad uso abitativo con la realizzazione dell'apertura di collegamento tra l'abitazione e ex deposito (ora sala). Al fine di regolarizzare quanto

Firmato Da: DAVIDE VINCENTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 558b69a485ea4509051e468f97b703d8b3c3fdb4

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

indicato in precedenza occorre presentare una partica di fusione delle due U.i. sia al Comune di Caronno Varesino che all'Agenzia delle Entrate con un costo stimato pari a €. 3.000,00 comprensivo di sanzione da corrispondere al Comune e spese tecniche.

L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Caronno Varesino, risulta ubicato in Ambito del Tessuto Storico – Edificio classificato in classe B Edifici che, pur non rivestendo elevato pregio architettonico o motivi di rilevante interesse storico, presentano comunque particolari caratteristiche architettoniche tipologiche e/o morfologiche da conservare. (Art. 2.3.1); le modalità di intervento sono indicate all'art. 2.3.1 delle NTA del PGT Vigente – Piano delle Regole. Non sono presenti vincoli di facciata.

Descrizione:

L'unità in oggetto è un fabbricato di vecchissima costruzione mai ristrutturato integralmente **che è stato soggetta ad un incendio qualche hanno fa'** pertanto non abitabile e in condizioni pessime e fatiscente (si veda documentazione fotografica allegata).

L'immobile è posto in fregio alla via Filippo Turati; nel nucleo antico di Caronno Varesino in zona prettamente residenziale nelle vicinanze della "Chiesa Parrocchiale San Vincenzo Martire" di buona appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo ormai vecchio ma in buona parte ristrutturata, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Il fabbricato in oggetto ha accesso da Via Filippo Turati al civico 2 e dalla laterale alla Via stessa.

L'unità in oggetto è in pessimo stato di manutenzione e conservazione, sprovvista praticamente di impianti è di tipo economico con materiali e finiture di pessima qualità e vetuste, è posta al piano terra e seminterrato (cantina) con affaccio su Via Filippo Turati e su una stradina che si dirama dalla stessa.

E' risultata composta, al momento del sopralluogo, da locale soggiorno con cucinino, camera con bagno e locale sala (ex deposito), tutti i locali collegati fra loro e non disimpegnati; tutti i locali hanno pavimentazione in marmette di cemento, intonaci fatiscenti con alcune parti dei plafoni staccate, serramenti in legno con vetro semplice fatiscenti, impianto elettrico vetusto e non più a norma, mancanza impianto di riscaldamento, rivestimento pareti bagno in parte con piastrelle in ceramica anni '60, il tutto aggravato da un incendio di alcuni anni fa' che rende i locali non utilizzabile se non a seguito di profondi lavori di bonifica, verifiche strutturali e adeguamento impiantistico.

(si veda documentazione fotografica allegato C)

Altezza interna variabile mt. 2,75/3,00 locali PT e 2,25 circa locale al PS.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 68,00 circa.
Superficie lorda complessiva di circa mq 80,00.

Caratteristiche descrittive:

Firmato Da: DAVIDE VINCENTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 558b69a485ea4509051e468f97b703d8b3c3fdb4

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

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione, mai ristrutturato integralmente **che è stato soggetta ad un incendio qualche hanno fa'** pertanto non abitabile e in condizioni pessime e fatiscente e necessità di una ristrutturazione importante (si veda documentazione fotografica allegata).

Plafoni (componente edilizia):	Intonacati (fatiscenti)
Pareti (interne):	intonacate e tinteggiate (fatiscenti)
Rivestimento (componente edilizia):	Ubicazione: bagni condizione: fatiscenti
Pavim. Interna	materiale: doghe lunghe in legno e marmette in cemento Condizioni: fatiscenti
Infissi esterni:	tipologia: serramenti a battente in legno con vetri semplici; condizioni: fatiscenti protezione: persiane in legno condizioni: fatiscenti
Infissi interni:	tipologia: a battente in legno verniciato condizioni: fatiscenti
Porte di primo ingresso:	tipologia e materiale: legno condizioni: fatiscenti
Impianti:	
Elettrico (impianto):	tipologia: esterno non a norma condizioni: fatiscente. Certificazioni: non rinvenute
Idrico (impianto):	tipologia: esterno - vetusto alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari
Aria/Condizionata (impianto):	/
Acqua calda sanitaria (impianto):	tipologia: non esistente Certificazioni: /
Termico (impianto):	Non presente
Allarme (impianto):	/
TV:	/
Citofono (impianto):	/
Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):	Rivestimento in intonaco tinteggiato condizioni: fatiscente
Atrio e parti comuni (componente edilizia):	/
Portone di ingresso:	/
Portineria	/

Firmato Da: DAVIDE VINCENTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 558b69a485ea4509051e468f97b703d8b3c3fdb4

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

Ascensore (impianto): /

Stato di conservazione interna del bene: pessimo

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: 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 effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione PT	Sup. lorda di pavimento	57,00	100%	57,00
Cantina Ps	sup lorda di pavimento	22,00	50%	11,00
TOTALE		**79,00**		**68,00**
				Arrotondata 68,00

*****

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.

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,

Firmato Da: DAVIDE VINCENTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 558b69a485ea4509051e468f97b703d8b3c3fdb4

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

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 zona, catasto di Caronno Varesino;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2025 – Camera di Commercio
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2025

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

Firmato Da: DAVIDE VINCENTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 558b69a485ea4509051e468f97b703d8b3c3fdb4

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

8.3 Valutazione:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	*Superficie Commerciale lorda circa*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione di tipo popolare [A4]	68,00	€ 400,00	€ 27.200,00
TOTALE	**68,00**	€ 400,00	€ 27.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 27.200,00
Valore corpo	€ 27.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 27.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 27.200,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie commerciale Lorda circa*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione	68,00	€ 27.200,00	€ 27.200,00

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

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali: - € 1.360,00

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: € 3.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 22.840,00

Arrot. € 23.000,00

Firmato Da: DAVIDE VINCENTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 558b69a485ea4509051e468f97b703d8b3c3fdb4

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

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 23.000,00**

L'immobile non è comodamente divisibile.

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

Con osservanza
Azzio, 20 Luglio 2026.

l'Esperto nominato
Geom. Davide Vincenti

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A
Visure Catastali NCEU e Planimetrie Catastali
Allegato B
Stralcio Azzonamento e NTA PGT Comune di Caronno Varesino Tessuto storico
Allegato C
Documentazione Fotografica

Non si è proceduto all'invio della perizia all'esecutato in quanto risulta irreperibile non avendo inoltre mai aggiornato la sua carta di soggiorno (come da informazioni assunte presso gli organi competenti).

Firmato Da: DAVIDE VINCENTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 558b69a485ea4509051e468f97b703d8b3c3fdb4

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