

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO ROSSINI**

creditore intervenuto: **ALTEA SPV SRL**

contro: **XXXXXX XXXXX**

N° Gen. Rep. **69/2025**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO
E CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO

immobile sito in

COMUNE DI TRADATE (VA), VIA CARLO ROSSINI 2

LOTTO UNICO

Luvinate, 19 gennaio 2026

L'Esperto nominato
Geom. Luca Autelli

Esperto alla stima: GEOM. LUCA AUTELLI
Email: info@studiogeometraautelli.com
Pec: luca.autelli@geopec.it

INDICE DELLA RELAZIONE

A) PREMESSA	pag 2
B) INDICE SINTETICO	pag 4
C) PERIZIA DI STIMA	pag 5
1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	pag 5
2) DESCRIZIONE SOMMARIA DI CONTESTO ED UBICAZIONE	pag 6
3) STATO DI POSSESSO	pag 6
4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag 6
5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag 7
6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	pag 8
7) PRATICHE EDILIZIE, INQUADRAMENTO URBANISTICO, CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIA	pag 8
8) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, CALCOLO CONSISTENZA E VALUTAZIONE	pag 9
D) ELENCO ALLEGATI	pag 11

A) PREMESSA

Il Giudice Dott. Giacomo Puricelli, in merito dell'esecuzione immobiliare Rg. Es. Imm. N. 69/2025, promossa dal creditore procedente **CONDominio ROSSINI** contro **XXXXX XXXXX**, ha nominato esperto stimatore con decreto del 9/7/25 il sottoscritto geom. Luca Autelli, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Varese al n. 2988 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese al n. 96, con studio a Luvinate (VA) in via Vittorio Veneto 28.

Il G.E. ha fissato udienza di comparizione delle parti per l'esame delle regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita il **25/2/26**, di conseguenza **termine per l'invio ed il deposito relazione entro il 26/1/26**.

Il sottoscritto ha prestato giuramento di rito mediante procedura telematica in data 16/7/25 e risponde di seguito ai quesiti riportati nel decreto di nomina, secondo il modello in uso presso la sezione per l'espropriazione del Tribunale di Varese.

Il custode giudiziario G.I.V.G. ha contattato lo scrivente il 10/7 per accordi in merito al sopralluogo che ha poi inviato il 16/7 informazioni sulla localizzazione e la documentazione catastale esistente. E' stato poi eseguito il **1° sopralluogo in data 9/9/25** senza poter accedere ed il **2° con accesso ai luoghi il 26/9/25 (allegato 1)**.

Oltre ai sopralluoghi indicati si effettuano le ricerche di documentazione presso:

- **Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Varese, Catasto Fabbricati**, in data 16/7/25 (*allegati 3, 4 e 5*) mediante accesso online
- **Comune di Tradate, Ufficio Tecnico**; accesso atti richiesto il 30/9/25, eseguito il 6/11 (*allegato 7*).
- **Comune di Tradate, Ufficio Anagrafe**; domanda inoltrata mediante pec il 2/12/25 e documenti ricevuti il 3/12 sempre mediante pec (*allegato 9*)
- **Archivio notarile Milano**; domanda inoltrata mediante mail il 30/9/25 e documenti ricevuti il 29/10 mediante pec (*allegato 6*)
- **Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Varese, Servizio di Pubblicità Immobiliare**, in data 30/9/25, per ispezione (*allegato 11*)
- **Amministratore condominiale (creditore procedente)**, in data 12/11/25, per debiti condominiali

e pratica in sanatoria, ricevuti il 24/11 (*allegato 8 e 16*)

Il sottoscritto ha provveduto a redigere la presente perizia, trasmessa mediante pec ed entro la scadenza, al legale del creditore procedente, all'amministratore condominiale e al legale del creditore intervenuto (*allegato 19*).

La copia del debitore non è stata inviata poiché lo stesso risulta cancellato per irreperibilità dal 7/1/22 (*allegato 9*).

Inoltre poi la perizia tramite procedura telematica alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale in formato elettronico con firma digitale completa dei relativi allegati, oltre che in versione priva di dati e riferimenti del debitore (*allegato 17*); copia di cortesia in formato cartaceo (priva di allegati), sarà depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale o consegnata direttamente al giudice durante l'udienza programmata.

Trattandosi di un solo immobile costituisce lotto unico di vendita.

B) INDICE SINTETICO

Documenti catastali di riferimento allegato 3, 4 e 5

1) Dati Catastali

Bene: via Rossini Carlo 2, Tradate (VA), codice L319

Lotto: unico

Corpo: unico

Categoria: Abitazioni di tipo economico A/3 classe 3

Dati catastali: catasto fabbricati, sez TR, fg 15, mapp. 4320, sub 19

2) Possesso

Bene: via Rossini Carlo 2, Tradate (VA)

Lotto: unico

Corpo: unico

Possesso: INTESTATO ALL'ESECUTATO

3) Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Rossini Carlo 2, Tradate (VA)

Lotto: unico

Corpo: unico

Accessibilità: NO

4) Creditori Iscritti

Bene: via Rossini Carlo 2, Tradate (VA)

Lotto: unico

Corpo: unico

Creditore Procedente: CONDOMINIO ROSSINI

5) Comproprietari non esegutati

Bene: via Rossini Carlo 2, Tradate (VA)

Lotto: unico

Corpo: unico

Comproprietari non esegutati: NO

6) Misure Penali

Bene: via Rossini Carlo 2, Tradate (VA)

Lotto: unico

Corpo: unico

Misure Penali: NULLA RISULTANTE DAI RR.II.

7) Continuità delle trascrizioni

Bene: via Rossini Carlo 2, Tradate (VA)

Lotto: unico

Corpo: unico

Continuità delle trascrizioni: SI, COME DA RELAZIONE IPOCATASTALE (*allegato 23*)

C) PERIZIA DI STIMA

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

via Rossini Carlo 2, Tradate (VA), codice comune L319
catasto fabbricati, sez TR, fg 15, **mapp. 4320, sub 19** (*allegati 3, 4 e 5*)

Descrizione:

Appartamento ubicato al piano 2° e cantina al seminterrato, entrambi accessibili tramite scala interna condominiale.

Quota e tipologia del diritto:

Unità intestata all'esecutato:

XXXXX XXXXX (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX), natx

Pignoramento:

A favore di CONDOMINIO ROSSINI

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

XXXXX XXXXX (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX), natx

Descrizione da visura catastale:

via Rossini Carlo 2, Tradate (VA), codice comune L319

Unità disposta su due livelli (piano S1 - 2): sez TR, fg 15, mapp. 4320, sub 19, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 62 mq, escluso aree scoperte 60 mq, rendita € 261,91 (*allegato 4*).

Dati derivanti da:

- variazione toponomastica del 14/02/2011 pratica n. va0123397 in atti dal 14/02/2011, variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 64922.1/2011)
- variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze da nord in senso orario:

Come da ultimo atto di provenienza (*allegato 6*):

ALLOGGIO: area comune, enti comuni (pianerottolo e scala) e alloggio sub. 7.

CANTINA: cantina sub. 10, muro perimetrale e altra cantina

informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo svoltosi il 26/9/25 (*allegato 1*) l'unità presenta alcune difformità riferite a divisioni interne; è dunque richiesta la variazione.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA DI CONTESTO ED UBICAZIONE:

Nella documentazione fotografica (*allegato 2*) sono inserite mappe e fotografie aeree tratte da "Google Maps" atte a localizzare l'immobile.

Territorio Comunale e collocamento dell'immobile:

L'unità oggetto è inserita in contesto condominiale di immobile sito nel comune di Tradate, in zona periferica ma lungo la strada statale Varesina e a soli 900 mt dal centro.

Il comune ha circa 19.000 abitanti ed è posizionato a 300 mt di quota.

Distanze dell'immobile da località prevalenti:

- 900 mt dal centro di Tradate
- 1,5 km dall'ospedale di Tradate
- 14 km da Varese
- 17 km da Saronno
- 14 km da Gallarate
- 19 km dal confine svizzero di Gaggiolo
- 45 km da Milano
- 25 km dall'aeroporto di Malpensa

Servizi:

L'asilo nido comunale è a 2,5 km, scuole dell'infanzia, primarie e secondarie a 600/900 mt.

Alcune scuole superiori sono disponibili a Tradate oppure a Varese.

Università a Varese e Milano.

I servizi ospedalieri di vario livello sono disponibili a Tradate oppure a Varese.

R.S.A. per anziani nelle immediate vicinanze.

La stazione ferroviaria è a soli 1,5 km per dirigersi agevolmente in direzione Varese oppure Saronno e Milano.

Fermata autobus a 300 mt lungo la linea extraurbana per Varese

Nel centro di Tradate si trovano molte attività commerciali ma anche centri commerciali e supermercati e meno di 1 km dall'immobile.

3) STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (26/9/25) il sottoscritto ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, eseguendo rilievo metrico di massima, a vista e fotografico (*allegato 2*).

L'immobile risulta intestato all'esecutato per la piena proprietà (*allegato 4, 6 e 10*) ma lo stesso è stato cancellato dall'anagrafe dal 7/1/22 per irreperibilità (*allegato 9*).

E' abitato dal coniuge dell'esecutato e dalla figlia, come da certificati anagrafici (*allegato 9*).

Si segnala il matrimonio in stato estero il 18/8/2004 senza indicazioni in merito allo stato patrimoniale e l'atto di acquisto il 9/12/2005 senza alcuna indicazione a riguardo nell'atto.

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come già indicato nella certificazione notarile agli atti di causa (*allegato 10*) e successive verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Varese, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 30/09/25 (*allegato 11*).

Formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili:

- a) **TRASCRIZIONE A FAVORE, Registro Particolare 20873, Registro Generale 36097, del 09/12/2005**, atto fra vivi di compravendita del 12/12/2005, repertorio 162197/29579, notaio Chiodi Daelli Enrico (*allegato 6*), relativo all'acquisto degli immobili in quota piena per l'esecutato.
- b) **ISCRIZIONE CONTRO, Registro Particolare 7813, Registro Generale 36098 del 19/12/2005**, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, del 12/12/2005, repertorio 162198/29580, notaio Chiodi Daelli Enrico, a carico del debitore esecutato, gravante sugli immobili oggetto di perizia.
- c) **TRASCRIZIONE CONTRO, Registro Particolare 3924 Registro Generale 5347 del 24/03/2025** nascente da verbale di pignoramento Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese in data 11/03/2025 rep. N. 377 Tribunale di Varese, a favore CONDOMINIO ROSSINI, contro il debitore esecutato, per gli immobili in oggetto.

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE:

5.1 Spese condominiali e spese scadute:

L'immobile è inserito in ambito condominiale denominato CONDOMINIO ROSSINI (creditore procedente).

L'amministratore condominiale, geom. Massimo Premazzi, ha fornito le risposte **in data 21/11/2025** (*allegato 16*); in dettaglio:

SPESE CONDOMINIALI:

- le spese condominiali ordinarie, per l'annualità in corso 2025/2026 (01/04/2025 – 31/03/2026), ammontano da preventivo ad € 848,96
- le spese condominiali ordinarie, per l'annualità 2024/2025 (01/04/2024 – 31/03/2025), ammontano da consuntivo ad € 920,14

Importo medio annuale € 885

SPESE SCADUTE ULTIMO BIENNIO:

- e spese insolute da preventivo 2025/2026 (compresa la rata in scadenza al 30/11/2025) ammontano ad € 848,96
- le spese insolute da consuntivo 2024/2025 ammontano ad € 920,14
- le spese straordinarie, da preventivo 2025/2026 (compresa la rata in scadenza al 31/12/2025), ammontano ad € 630,32

Importo medio annuale € 2.399,42

5.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili e costi eventuali modifiche:

L'appartamento è posto al piano secondo, raggiungibile mediante scala condominiale, dunque non raggiungibile se non mediante spesa condominiale straordinaria per l'installazione di un montascale, previa verifica di fattibilità tecnica.

Internamente all'appartamento occorre eseguire almeno attività di adattabilità al bagno con costo indicativo minimo di 4.000 €.

5.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Non si segnalano particolari vincoli e dotazioni.

5.4 Attestazione Prestazione Energetica:

Non presente

5.5 Certificazione impianti:

Esperto alla stima: GEOM. LUCA AUTELLI
Email: info@studiogeometraautelli.com
Pec: luca.autelli@geopec.it

Non esistenti.

5.6 Avvertenze ulteriori:

Nulla da segnalare.

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Da visura catastale (*allegato 4*), dall'atto di provenienza (*allegato 6*), dall'ispezione ipotecaria (*allegati 11*) oltre che dalla certificazione notarile già agli atti di causa e allegata anche alla presente (*allegato 10*), si deduce e riassume quanto segue:

6.1 Attuale proprietà:

Dal 12/12/2005 proprietà piena del soggetto esecutato mediante atto di compravendita repertorio 162197/29579, Chiodi Daelli Enrico (*allegato 6*), trascritto a Varese il 19/12/2005, ai numeri 36097/20873 da ATTILIA ZIGLIOLI

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

ATTILIA ZIGLIOLI divenne proprietaria per la quota di 1/2 con certificato di denunciata successione per legge registrata a Varese in data 24/02/2005 al numero 143/2005, trascritto presso a Varese in data 26/03/2005 ai numeri 8027/4355, in morte di LUIGIA MARIA GILBERTI

ATTILIA ZIGLIOLI divenne proprietaria per la quota di 1/2 con certificato di denunciata successione per legge registrata a Varese al numero 1174 Vol. 1986 trascritto a Varese in data 13/05/1987 ai numeri 5887/4593, in morte di MARIO ZIGLIOLI

LUIGIA MARIA GILBERTI e MARIO ZIGLIOLI divennero proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in virtù di compravendita del 12/10/1985 autenticato dal Notaio Bortoluzzi Tomaso, numero 12387/975 di repertorio, trascritto a Varese in data 11/11/1985 ai numeri 10539/8037, dal signor CONSONNI DANTE

7) PRATICHE EDILIZIE, INQUADRAMENTO URBANISTICO, CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIA:

7.1 Pratiche edilizie

Il sottoscritto ha inoltrato richiesta di accesso atti il 30/9/25, poi eseguito il 6/11.

L'utc ha fornito esclusivamente il progetto di edificazione del 1956 non riscontrando altro in archivio poi però, da confronto con l'amministratore condominiale è emersa una pratica condominiale recente di SCIA.

Questi i progetti reperiti ed allegati

- pratica edilizia 119/1956 (*allegati 7*) relativa all'edificazione
- SCIA in sanatoria 93/2023 (*allegati 8*)

7.2 Inquadramento urbanistico, vincoli e possibilità edificatoria

Da PGT vigente (*allegato 12*) l'immobile è inserito in "AMBITO DI COMPLETAMENTO 2".

Vista la tipologia di immobile (appartamento in ambito condominiale) l'intervento operabile è esclusivamente interno di manutenzione straordinaria, a prescindere dall'inquadramento urbanistico.

7.3 Conformità catastale

Alla data del sopralluogo svoltosi il 26/9/25 (*allegato 1*) l'unità presenta alcune difformità

riferite a divisioni interne; è dunque richiesta la variazione.

7.4 Conformità edilizia

La SCIA in sanatoria 93/2023 (*allegato 8*) ha restituito conformità all'appartamento che invece non era garantita dal progetto di prima edificazione n. 119/1956 (*allegati 7*).

L'immobile è conforme

8) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, CALCOLO CONSISTENZA E VALUTAZIONE:

8.1 Descrizione degli immobili

L'unità in oggetto consiste in appartamento bilocale, di modeste dimensioni, al secondo piano e cantina all'interrato, inserito in abito condominiale nel comune di Tradate.

L'immobile è ben visibile dalla documentazione fotografica (*allegato 2*), catastale (*allegato 5*) e comunale (*allegato 8*).

EDIFICIO CONDOMINIALE

Edificato del 1957 unitamente ad altri due gemelli adiacenti, costituiti ognuno da quattro livelli fuori terra e uno seminterrato.

Trattatasi di immobili economici, realizzati con struttura muraria e in c.a., senza ascensore, con poche autorimesse (23 esterne per tre condomini) ma adiacente a parcheggio pubblico, area condominiale limitata e in gran parte occupata da vialetto carrabile asfaltato.

Complessivamente in discreto stato di manutenzione e conservazione.

APPARTAMENTO

L'unità è disposta integralmente al piano secondo, raggiungibile mediante scala condominiale senza ascensore.

Come ben visibile nella documentazione fotografica (*allegato 2*), planimetria catastale (*allegato 5*) e progetto comunale (*allegato 8*), l'appartamento è formato da ingresso delimitato da muretto basso con vista nella zona giorno, piccola cottura, disimpegno, camera e bagno; oltre a terrazzo con accesso dal soggiorno.

Complessivamente in discrete condizioni, è stato forse oggetto di qualche piccolo rinnovo con l'acquisto dell'esecutato nel 2005 ma sicuramente un intervento più radicale contestualmente al passaggio di proprietà del 1985 (a giudicare dalla tipologia dei materiali di finitura).

Le pareti sono in muratura intonacate al civile, idem il soffitto.

Portoncino di ingresso blindato, porte interne in legno tamburato e vetro probabilmente del 1957, finestre in legno datate, senza guarnizioni ma con vetrocamera.

Oscuranti a tapparella in pvc.

Bagno probabilmente rifatto nel 1985, si segnala segni di infiltrazione a soffitto provenienti dall'unità soprastante come da foto allegate (*allegato 2*); non è stato possibile verificare se frutto di perdite risolte o ancora in atto.

Pavimenti in ceramica, presumibilmente del 1985.

Riscaldamento mediante termosifoni in ghisa e caldaia autonoma a gas metano, posizionata in cottura.

Presenza di gas in cucina ma assenza di certificazione (o perlomeno non ricevuta).

Presenza apertura di ventilazione in cucina per apparecchi a fiamma libera ma assenza tubazione per cappa di ventilazione.

Acqua fredda condominiale e acqua calda autonoma prodotta da caldaia.

Richiede come minimo la revisione impiantistica e relativa certificazione, oltre alla verifica infiltrazione a soffitto del bagno e riparazione dell'intonaco.

CANTINA

Locale di buona superficie (7,4 mq netti), dotato di finestra e in buone condizioni.

8.2 Determinazione del prezzo unitario

Il sottoscritto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia, dell'esposizione, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

Il valore del bene di seguito definito può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni.

Per determinare il valore medio di mercato si utilizzano esclusivamente fonti pubbliche e ufficiali i cui valori sono dedotti dalle effettive compravendite registrate e non da ipotesi o richieste di vendita deducibili dalle inserzioni.

Le tre fonti utilizzate sono **O.M.I.** (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), prezzi degli immobili della **Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura di Varese** e **altri 4 immobili nei medesimi condomini** compravenduti dal 2019 al 2024

O.M.I. <i>(allegato 14)</i>	C.C.VA <i>(allegato 13)</i>	ALTRI 4 IMMOBILI <i>(allegato 15)</i>
Fascia/zona: periferica Codice di zona: D5 Tipologia: abitazioni civili Destinazione: residenziale ABITAZIONI CIVILI stato di conservazione NORMALE	Abitabili in buono stato 750/1100 Da ristrutturare 400/600	via Carlo Rossini 2 e 1c
€/mqc 1.300 - 1.600	€/mqc 712 (prezzo medio)	€/mqc 800,00

Il listino OMI (*allegato 14*) indica valori superiori agli altri due riferimenti.

CCVA (*allegato 13*), calcolando un prezzo medio fra "abitabili in buono stato" e "da ristrutturare" (cioè la condizione reale di questo immobile) ne deriva un prezzo di 712 €/mqc, non troppo distante da 800 €/mqc derivati da quattro compravendite recenti in questi tre condomini (*allegato 15*).

L'indicazione del listino OMI è distante da quella reale di questo immobile oggetto di perizia, per tipologia, contesto e condizioni di manutenzione.

Quindi, considerando la tipologia e stato complessivo di conservazione, **si reputa congruo un prezzo di 800 €/mqc.**

8.3 Calcolo consistenza e valore di mercato

La superficie "lorda commerciale" è stata calcolata sulla base di un rilievo sommario oltre che i disegni catastali e comunali, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998).

Piano	Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente d'uso	Superficie Commerciale	Esposizione
2	Abitazione	55,00 mq	1,00	55,00 mqc	N-E
2	Balcone	8,20 mq	0,30	2,45 mqc	E
S1	Cantina	8,00 mq	0,20	1,60 mqc	
Superficie commerciale totale				59,05 mqc	

Moltiplicando la superficie commerciale per il prezzo di cui al punto 8.2:

59,05 mqc x 800,00 €/mqc = **€ 47.240,00** arrotondati a **€ 47.000,00**
€ quarantasettemila/00

8.4 Calcolo valore al netto di adeguamenti e correzioni

- a) Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuta all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati:
5% di € 47.000,00 = _____ € 2.350,00 +
- b) debiti condominiali ultimo biennio
(paragrafo 5.1) _____ € 2.399,42 +
- c) spese tecniche per variazione catastale
(paragrafo 7.3) _____ € 650,00 =
- TOTALE DETRAZIONI** _____ **€ 5.399,42**

VALORE LOTTO 1 AL NETTO DELLE DETRAZIONI:

€ 47.000,00 - € 5.399,42 = € 41.600,58 _____ **€ 41.600,00**
€ quarantunmilaseicento/00

La cessione degli immobili in oggetto è da considerarsi in esenzione IVA.

D) ELENCO ALLEGATI

- all. 1) verbale di sopralluogo redatto dal custode nominato GIVG
- all. 2) documentazione fotografica
- all. 3) mappa catastale
- all. 4) visura catastale
- all. 5) planimetria catastale
- all. 6) atto di provenienza
- all. 7) progetto comunale di edificazione 119/1956
- all. 8) progetto comunale di sanatoria SCIA 93/2023
- all. 9) certificati anagrafici
- all. 10) certificazione notarile (documento già in atti)
- all. 11) ispezione ipotecaria eseguito
- all. 12) documenti di PGT
- all. 13) prezzi CCVA
- all. 14) prezzi OMI
- all. 15) prezzi comparabili
- all. 16) debiti condominiali
- all. 17) perizia in versione priva di dati e riferimenti del debitore
- all. 18) check list documentazione
- all. 19) e-mail PEC di inoltro relazione al legale del creditore procedente e del creditore intervenuto

Luvinate, 19 gennaio 2026

L'Esperto nominato
Geom. Luca Autelli

Esperto alla stima: GEOM. LUCA AUTELLI
Email: info@studiogeometraautelli.com
Pec: luca.autelli@geopec.it