
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **180/2023**

Giudice Delle Esecuzioni:
DOTT. GIACOMO PURICELLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**PORZIONE DI FABBRICATO CIELO-TERRA SU DUE
LIVELLI CON ANNESSA AREA PERTINENZIALE**

VARESE - Via Trafoi 14

Giuramento	02/10/2024
Termine	05/01/2025
Udienza	05/02/2025

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

. UNITA' 1

Bene: Via Trafoi 14 – 21100 Varese

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazioni di tipo popolare [A/4]

Dati Catastali: Sezione VA, foglio 8, particella 10499 sub 1

. UNITA' 2

Bene: Via Trafoi 14 – 21100 Varese

Lotto: 001

Corpo: B

Categoria: Area urbana [F/1]

Dati Catastali: Sezione VA, foglio 13, particella 31327

2 Possesso

. UNITA' 1

Bene: Via Trafoi 14 – 21100 Varese

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazioni di tipo popolare [A/4]

Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in capo all'esecutato sig. [REDACTED]
[REDACTED] e apparentemente non utilizzato essendo scollegate tutte le utenze principali ; gli immobili risultano essere di proprietà del sig. [REDACTED] in forza di atto del [REDACTED] rep. n° [REDACTED] dott. [REDACTED] trascritto a Varese in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED].

. UNITA' 2

Bene: Via Trafoi 14 – 21100 Varese

Lotto: 001

Corpo: B

Categoria: Area urbana [F/1]

Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in capo all'esecutato sig. [REDACTED]
[REDACTED] e apparentemente non utilizzato essendo scollegate tutte le utenze principali ; gli immobili risultano essere di proprietà del sig. [REDACTED] in forza di atto del [REDACTED] rep. n° [REDACTED] dott. [REDACTED] trascritto a Varese in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED].

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

UNITA' 1

Bene: Via Trafoi 14 – 21100 Varese

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazioni di tipo popolare [A/4]

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: no per presenza di un gradino di accesso al piano terra in cui è situata l'unità immobiliare articolata poi all'interno in due livelli.

UNITA' 2

Bene: Via Trafoi 14 – 21100 Varese

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Area urbana [F/1]

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: si

4. Creditori Iscritti

Beni: Via Trafoi 14 – 21100 Varese

Lotto: 001

Corpo: A

Creditore Procedente: [REDACTED]

5. Comproprietari non esecutati

Beni: Via Trafoi 14 – 21100 Varese

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non esecutati : NESSUNO

6. Misure Penali

Beni: Via Trafoi 14 – 21100 Varese

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

Beni in VARESE (VA)

Lotto 001

Via Trafoi 14 – 21100 Varese

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 cielo terra a destinazione residenziale articolata su due livelli al temine di un edificio più grande con altre due unità a destinazione residenziale in zona periferica del comune di Varese in mediocre stato di manutenzione generale.

Identificativo corpo: A – LOTTO 001

Unità ad uso abitazione a carattere popolare [A/4] sita in via Trafoi 14 – Varese – 21100 – Piano terra e primo

L'unità al momento del sopralluogo risulta composta da

- Piano Terra: ingresso su vano scala interno, soggiorno-pranzo con angolo cottura, ripostiglio con accesso dalla zona ingresso
- Piano primo con accesso dalla scala interna: bagno, disimpegno, 2 camere, balcone con accesso dal disimpegno ed da una delle camere con affaccio su corte comune;
- Piano sottotetto collegato da scala interna: non accessibile perché scala

pericolante (si suppone sia un open space)

Descrizione:

UNITA' 1

Comune di VARESE:

Unità ad uso residenziale: Sez. VA Fg.8, Part. 10499 sub 1 - Cat A/4, - classe 3, consistenza 5,5 vani – sup. catastale totale 147 mq – Sup. catastale totale escluse aree scoperte: 142 mq - rendita € 284,05 – Via Trafoi 14 - piano: T-1.

Quota e tipologia del diritto sul corpo A – Lotto 001:

Subalterno 1:

- [REDACTED]
- [REDACTED].

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

[REDACTED].

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 per inserimento di dati superficie;
- variazione del 18/03/2011 per variazione nel classamento;
- variazione del 18/03/2010 per diversa distribuzione interna;
- variazione del 09/04/2001 per frazionamento di diritti
- costituzione del 25/11/1997.

Coerenze della proprietà come da atto notarile:

nord-est mappale 1917, sud-est e sud ovest mappale 7023, nord-ovest altra unità immobiliare di terzi.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (15.10.2024) gli immobili in oggetto non sono risultati corrispondenti alle ultime schede catastali presentate risalenti alla data del 18/03/2010.

UNITA' 2

Comune di VARESE:

Area urbana: Fg. 13, Part. 31327 - Cat F/1, - consistenza 118 mq – Via Trafoi - piano: T;

Quota e tipologia del diritto sul corpo A – Lotto 001:

- [REDACTED]
- [REDACTED].

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

[REDACTED].

Dati derivanti da:

- variazione del 09/04/2001 per frazionamento di diritti
- costituzione del 25/11/1997.

Coerenze della proprietà come da atto notarile:

nord-est mappali 1917 e 12435, sud-est mappale 12435, sud ovest mappale

12436, nord ovest mappale 7023.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (15/10/2024) gli immobili in oggetto sono risultati corrispondenti alle ultime schede catastali presentate risalenti alla data del 09/04/2001.

(All. 3: ultime schede catastali in atti al NCEU del 10/10/2004 (unità sub 1 e mappale 31327); estratto di mappa del 27/12/2024; visure catastali estratte dalla scrivente in data 10/10/2024)

2. Porzione di fabbricato cielo-terra ad uso residenziale su due livelli con annessa area urbana sito in Via Trafoi 14 – 21100 Varese

Caratteristiche zona:

Zona periferica del comune di Varese raggiungibile unicamente attraverso strada sterrata sconnessa a circa 4 km dal centro della città di Varese in contesto rurale dei primi anni del '900. Il fabbricato cielo-terra è la parte terminale di un più ampio edificio in linea di tre unità residenziali di due piani fuori terra oltre a sottotetto raggiungibile dall'interno ei ciascuna unità al piano primo; l'unità è accessibile attraverso corte comune con altra unità facenti parte dello stesso complesso.

Il centro del comune di Varese dista circa 10 chilometri dal fabbricato; la zona non è servita da mezzi di trasporto urbani se non con fermata a circa 3 km.

La zona circostante è caratterizzata da pochi edifici residenziali tutti con le medesime caratteristiche di cascine di primi del '900 di due/tre piani fuori terra con annesse aree pertinenziali.

Il fabbricato sia esternamente che internamente esternamente si presenta in mediocre stato di conservazione ed alla vista necessita di interventi urgenti di manutenzione (tetto e sistemazione serramenti).

Area urbanistica:

Area in posizione difficilmente raggiungibile ideale per chi chiede privacy e tranquillità.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria raggiungibili unicamente con mezzo proprio nel rione di San Fermo (circa 3 km).

Principali collegamenti pubblici:

Zona non collegata con il sistema di trasporto pubblico necessario mezzo proprio, fermata di autobus urbano a circa 3 km.

Servizi offerti dalla zona:

Nel raggio di cinque chilometri sono presenti attività commerciali e direzionali, terziarie e sportive e tutti i servizi offerti dalla città di Varese il cui centro dista circa 10 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

La scrivente ha effettuato il sopralluogo, a seguito di contatti telefonici con l'Istituto

Vendite giudiziarie, in data 15/10/2024 alle ore 09:30.

Alla data del sopralluogo, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato apparentemente libero e privo dei servizi primari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente 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 come risultanti da certificazione notarile e da ispezioni ipotecarie (Allegato 2):

4.2.1 Iscrizioni:

**[REDACTED] Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
iscritta presso l' Agenzia del Territorio di Varese il [REDACTED]**

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Importo capitale € 137.000,00

Importo complessivo € 274.000,00

Durata anni 30 anni

A margine della nota sono presenti annotazioni in merito alle modalità del calcolo d'interesse ed alla presenza di garanti.

(All. 5: Nota di trascrizione relativa alla concessione di mutuo)

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. 5: Nota di trascrizione atto di Pignoramento immobiliare del 16/10/2023)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

Non sono presenti spese condominiali insolute.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile per presenza di scale di accesso al piano terra in cui è situato l'ingresso dell'unità immobiliare (è possibile però la creazione di una piccola rampa).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: L'immobile oggetto della presente da ispezione eseguita presso il catasto energetico regionale non è dotato di certificazione energetica in corso di validità.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Nessuna

6.1. Attuali proprietari:

- La proprietà delle unità immobiliari in oggetto per la quota di è pervenuta all'esecutato sig. [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Si rimanda agli allegati 1 e 3 per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. 1: copia atto di provenienza del 27/03/2008 recuperato dallo scrivente ; all. 3: Visura catastale)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- La proprietà delle unità immobiliari in oggetto è pervenuta all'esecutato sig.

[REDACTED]

[REDACTED]

(all. 3: visura catastale estratta dallo scrivente; all. 1: atto di provenienza del 29/11/2011 recuperato dallo scrivente – all. 2 Certificato notarile relativo alla proprietà)

- Continuità delle trascrizioni nel ventennio: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanza per accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Varese per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per le unità in oggetto.

In virtù delle ricerche effettuate presso i competenti uffici si riportano di seguito le concessioni edilizie rilasciate ed i titoli edili depositati e reperiti per l'immobile in oggetto.

- Pratica edilizia 3368/1922
- Pratica edilizia 2636/1923
- Pratica edilizia 327/1926
- Pratica edilizia 123/1930
- Domanda per lavori di manutenzione del 24/02/1934 n. 1582
- Pratica edilizia 1627/1935

SI specifica che in atto è citata una concessione in sanatoria del 07/04/1998 per adeguamenti igienico di fatto non reperita e non reperibile presso gli uffici del comune di Varese.

(allegato 4: documentazione urbanistica reperita presso il comune di Varese completa di elaborati grafici resi disponibili dall'ufficio tecnico del comune di Varese)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (15/10/2024) l'immobile in oggetto non risultava corrispondente alla scheda catastale reperita presso il servizio telematico dell'agenzia del territorio dallo scrivente per lievi difformità interne, e non conforme alle pratiche edilizia reperite presso i competenti uffici comunali relativamente alla partizione interna degli ambienti che risulta diversa rispetto all'ultima pratica edilizia depositata presso i competenti uffici (pratica edilizia citata in atto del 1998 non reperibile presso gli archivi del comune di Varese).

L'immobile oggetto della presente, secondo il PGT del Comune di Varese approvato il 12/06/2014 con delibera del Consiglio comunale n. 27 risulta azzonato in Ambito territoriale AA – Aree Agricole (artt. 45-46-47 delle Norme Tecniche). Sono ammessi: Manutenzione ordinaria; Manutenzione straordinaria; Restauro e risanamento conservativo; Ristrutturazione edilizia e comunque quanto indicato nell'art. 46 delle norme tecniche di attuazione. L'edificio risulta inoltre bordato di rosso quindi definito come edificio di rilevante interesse storico architettonico ante 1934

Descrizione unità immobiliare

L'unità residenziale in oggetto è la parte terminale di un edificio in linea dei primi anni del '900.

L'unità è in mediocre stato di manutenzione generale con finiture degli anni '70/80 e priva di forniture elettriche e del gas sebbene siano presenti gli impianti di cui non si conosce però lo stato e la rispondenza alla normativa vigente.

La zona è caratterizzata da un'edilizia di tipo residenziale rurale di massimo due/tre piani fuori terra, con caratteristiche costruttive dei primi anni del '900. La zona è raggiungibile unicamente con una strada sterrata imboccabile o dal rione Cascina Mentasti o dal rione di San fermo nel comune id Varese. La zona è ideale per chi ricerca pace e tranquillità sebbene gli edifici circostanti presentino caratteristiche molto simili all'edificio in oggetto ossia un mediocre stato di conservazione esterno

I principali servizi sono raggiungibili unicamente con mezzo proprio e distano circa 3 chilometri dal fabbricato.

L'unità, articolata su due livelli, al piano terra è presente l'ingresso con il vano scala con pavimentazione in pietra, la zona soggiorno-cucina e un ripostiglio, percorrendo la scala si raggiunge il piano primo dove sono presenti due camere con disimpegno e il bagno con accesso dal vano scala

L'unità in oggetto, presenta materiali di finitura economici, ed alla vista necessita di interventi di manutenzione ordinaria per la sistemazione del tetto e dei serramenti esterni .

L'unità al momento del sopralluogo è risultata così articolata:

- Piano terra: ingresso su disimpegno/vano scala da qui si accede al soggiorno-cucina ed al ripostiglio con piastrellatura alle pareti,
- Piano primo: dal vano scala si accede direttamente al bagno completo con doccia e di tutti i sanitari, ad un disimpegno da cui si accede alle due camere ed al balcone esterno.

- Piano sottotetto: accessibile tramite scala pericolante dal piano primo.
- Adiacente al fabbricato è presente l'area urbana attualmente infestata da rovi

H. media interna piano terra: 2.95 m;

H. Media interna piano primo: 2.99 m;

H. media box e cantina : 2.15 m.

L'unità residenziale sviluppa una superficie londa commerciale di mq. 171,20, la l'area urbana di mq 148 (come riportato in visura catastale) per una metratura complessiva parametrizzata di 153,00 mq.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione, con materiali e finiture, adeguate alla destinazione residenziale e risalenti agli anni '70/80.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: mobili, sanitari, caloriferi, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	intonacati rasati e tinteggiati.
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate a stabilità e tinteggiate in alcuni punti unicamente stabiliti
<i>Rivestimento bagno (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle in ceramica condizione: discrete
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in ceramica per tutti gli ambienti. Pietra per il vano scala Condizioni: discrete
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti in legno a vetro singolo (in alluminio nel bagno) condizioni: scarse protezione: persiane in legno condizioni serramenti: scarse
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno dove presenti (presenti più tipologie diverse di finitura) condizioni: discrete
<i>Porta di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino in legno non blindato condizioni: scarse
<i>Impianto Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "non a norma"
<i>Impianto Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina, apparecchi sanitari (non si conosce lo stato)
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo Caldaia non rilevata
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: impianto autonomo con radiatori in alluminio su parete

	condizioni: sconosciute Certificazioni: non rilevate
Allarme (impianto):	non presente
Impianto TV:	Presente
Citofono (impianto):	presente
Facciata fabbricato su strada (componente edilizia):	Facciata intonacata con finitura in grassello di calce condizioni: scarse
Ascensore (impianto):	non presente

Stato di conservazione interna del bene: sufficiente

Stato di conservazione esterno: mediocre

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

UNITA' ad uso residenziale sub 1

Destinazione	Parametro	Superficie reale londa circa	Coeff.	Superficie commerciale londa circa
Residenza piano terra	Sup. londa di pavimento	72,50	100%	72.50
Residenza piano primo	Sup. londa di pavimento	69.40	100%	69.40
Balconi piano primo (n.3)	Sup. londa di pavimento	11.30	30 %	3.39
Area pertinenziale piano terra	Sup. londa di pavimento	18,00	5%	0.90
TOTALE		171.20		146,19
				Arrotondata 146,00

AREA URBANA

Destinazione	Parametro	Superficie reale londa circa	Coeff.	Superficie commerciale londa circa
Area urbana con possibile uso giardino	Sup. londa di pavimento	148,00	5%	7,40
TOTALE		148,00		7.40
				Arrotondata 7,00

RIEPILOGO

Destinazione	Parametro	Superficie reale londa <u>circa</u>	Superficie commerciale londa arrotondata
Sub 1 residenziale	Sup. londa di pavimento	171.20	146,00
Area urbana	Sup. londa di pavimento	148,00	7.00
TOTALE		319.20	153.00

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 simili.

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;
- A solo scopo informativo osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2023 – Camera di Commercio;
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2024.

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 della eventuale presenza di vizi occulti di carattere urbanistico e catastale (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:

8.3 Valutazione

Stima sintetica comparativa parametrica ottenuta interpolando immobili con caratteristiche simili in vendita presso agenzie immobiliari della zona

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenza con area pertinenziale esterna	153.00	€ 650	€ 99.450,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 99.450,00

Riepilogo:

Attendendo 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: - € 4.972,50

Sanzioni per regolarizzazione catastale ed urbanistica a carico dell'acquirente – indicative (salvo diversa indicazione degli uffici comunali) - € 2.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente – indicative: -€ 3.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 89.477,50

ARROTONDAMENTI € + 22,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 89.500,00

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

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, 28/12/2024

l'Esperto nominato



Si allegano i seguenti documenti:

Allegato 1: Atto di compravendita del bene

Allegato 2: Certificazione notarile relativa al bene

Allegato 3: Visure e planimetrie catastali dei beni

Allegato 4: Pratiche edilizie complete di elaborati grafici

Allegato 5: Ispezioni ipotecarie e Note di trascrizione relative all'immobile in oggetto

Allegato 6: Allegati Fotografici

Allegato 7: Lettera invio perizia alle parti