

# Tribunale di Varese

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **181/2023**

Giudice Delle Esecuzioni:  
**DOTT. GIACOMO PURICELLI**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**UNITA' RESIDENZIALE  
CON ANNESSA AUTORIMESSA**

**VENEGONO SUPERIORE - Via Garibaldi 32**

Giuramento 02/10/2024

Termine 20/02/2025

Udienza

## INDICE SINTETICO

### 1 Dati Catastali

#### . UNITA' 1

**Bene:** Via Garibaldi 32 – 21040 Venegono Superiore

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazioni di tipo economico [A/3]

**Dati Catastali:** foglio 7, particella 2051 sub 505

#### . UNITA' 2

**Bene:** Via Garibaldi 42 – 21040 Venegono Superiore

**Lotto:** 001

**Corpo:** B

**Categoria:** Autorimessa [C/6]

**Dati Catastali:** foglio 7, particella 2053 sub 6

### 2 Possesso

#### . UNITA' 1

**Bene:** Via Garibaldi 32 – 21040 Venegono Superiore

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazioni di tipo economico [A/3]

**Possesso:** Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in capo all'esecutato

[REDACTED]

#### . UNITA' 2

**Bene:** Via Garibaldi 42 – 21040 Venegono Superiore

**Lotto:** 001

**Corpo:** B

**Categoria:** Autorimessa [C/6]

**Possesso:** Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in capo all'esecutato

[REDACTED]

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

#### UNITA' 1

**Bene:** Via Garibaldi 32 – 21040 Venegono Superiore

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazioni di tipo economico [A/3]

**Accessibilità** dell' immobile ai soggetti diversamente abili: si con piccole opere di formazione di scivoli.

#### UNITA' 2

**Bene:** Via Garibaldi 42 – 21040 Venegono Superiore **Lotto:** 001

**Corpo:** B

**Categoria:** Autorimessa [C/6]

**Accessibilità** dell' immobile ai soggetti diversamente abili: si per presenza accesso complanare al piano terra

**4. Creditori Iscritti**

**Beni:** Via Garibaldi 32/42 – 21040 Venegono Superiore

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditore Procedente:** PRISMA SPV S.R.L.

**5. Comproprietari non esegutati**

**Beni:** Via Garibaldi 32/42 – 21040 Venegono Superiore

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari non esegutati :** NESSUNO

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Garibaldi 32/42 – 21040 Venegono Superiore

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.

**Beni in VENEGONO SUPERIORE**

**Lotto 001**

Via GARIBALDI 32 – Via GARIBALDI 42 – 21040

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

**LOTTO 001**

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale situata al piano terra in contesto a corte con annessa autorimessa in corpo staccato all'interno di una corte lombarda a destinazione residenziale ubicata nella zona centrale del comune di Venegono Superiore in buono stato di manutenzione generale.

**Identificativo corpo: A – LOTTO 001**

**Unità ad uso abitazione a carattere economico [A/3] sita in via Garibaldi 32 – Venegono Superiore – 21040 – Piano terra**

L'unità al momento del sopralluogo risulta composta da

- Piano terra con accesso diretto dalla corte comune: monolocale con annesso angolo cottura, disimpegno, bagno e locale ripostiglio

**Descrizione:**

**UNITA' 1**

**Comune di VENEGONO SUPERIORE:**

**Unità ad uso residenziale: Fg.7, Mapp. 2051 sub 505 - Cat A/3, - classe 5, consistenza 3 vani – sup. catastale totale 48 mq – Sup. catastale totale escluse**

aree scoperte: 48 mq - rendita € 185,92 – Via Garibaldi 32 - piano: T.

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

**Subalterno 505:**

- [REDACTED] 1 nato in [REDACTED];

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

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 per inserimento di dati superficie;
- variazione del 10/02/2011 per variazione di toponomastica;
- variazione del 07/03/2008 per variazione di classamento;
- variazione del 23/03/2007 per divisione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione;
- variazione del 04/11/1993 in atti dal 22/09/1999 Var Ristr Cls;
- variazione del 01/01/1992 per variazione del quadro tariffario;
- Variazione del 30/11/1991 in atti dal 21/09/1999 Frz Fus Cls.

**Coerenze della proprietà come da atto di provenienza:**

altra unità immobiliare di proprietà di terzi, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, cortile comune, altra unità immobiliare di proprietà di terzi. Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (04.12.2024) gli immobili in oggetto sono risultati corrispondenti alle ultime schede catastali presentate risalenti alla data del 27/03/2007.

(All. 3: ultime schede catastali in atti al NCEU del 07/03/2007 estratte dallo scrivente in data 29/11/2024; visure catastali estratte dalla scrivente in data 29/11/2024)

**UNITA' 2**

**Comune di VENEGONO SUPERIORE:**

**Unità ad uso autorimessa: Fg. 7, Mapp. 2053 sub 6 - Cat C/6,** - classe 6, consistenza 12 mq – sup. catastale totale 13 mq - rendita € 34,09 – Via Garibaldi 42 - piano: T;

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

**Subalterno 6:**

- [REDACTED];

**Pignoramento:** quota di 1/1 a favore di P [REDACTED].  
C [REDACTED]

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 per inserimento di dati superficie;
- variazione del 10/02/2011 per variazione di toponomastica;
- variazione del 09/04/1993 per Frz Cls;
- Variazione del 24/07/1989 in atti dal 15/09/1998 impianto meccanizzato.

**Coerenze della proprietà come da atto di provenienza:**

cortile comune, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, mura perimetrali, altra unità immobiliare di proprietà di terzi. Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (04.12.2024) gli immobili in oggetto sono risultati corrispondenti alle ultime schede catastali presentate risalenti alla data del 09/04/1993.

*(All. 3: ultime schede catastali in atti al NCEU del 09/04/1993 estratte dallo scrivente in data 29/11/2024; visure catastali estratte dalla scrivente in data 29/11/2024)*

**2. Appartamento ad uso residenziale con annessa autorimessa – sito in Via Garibaldi 32 (appartamento) e Via Garibaldi 42 (autorimessa) – 21040 Venegono Superiore**

**Caratteristiche zona:**

Zona centrale del comune di Venegono Superiore raggiungibile da viabilità secondaria del comune a poca distanza dagli uffici comunali. L'unità immobiliare è situata all'interno di edificio a corte la cui porzione in cui è situata l'unità in oggetto è stata ristrutturata nell'anno 1990 e successivamente nell'anno 2005. La corte è delimitata da edifici di massimo due piani fuori terra; l'unità è accessibile direttamente attraverso il passaggio all'interno della corte comune.

Il centro del comune di Venegono Superiore dista circa 200 metri.

La zona circostante è caratterizzata da edifici residenziali con le medesime caratteristiche di massimo due piani fuori terra.

Il fabbricato esternamente si presenta in buono stato di conservazione ed alla vista non necessita di interventi urgenti di manutenzione.

**Area urbanistica:**

Area facilmente raggiungibile caratterizzata da edifici residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Principali collegamenti pubblici:**

Zona collegata con il sistema di trasporto pubblico extraurbano da e per la città di Varese con fermata a circa 500 metri dal fabbricato; il comune di Venegono Superiore è inoltre collegato alla città di Milano mediate sistema ferroviario TreNord.

**Servizi offerti dalla zona:**

Nel raggio di cinque chilometri sono presenti le attività commerciali industriali e sportive.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Lotto 001**

La scrivente ha effettuato il sopralluogo, a seguito di contatti telefonici con l'Istituto Vendite giudiziarie, in data 04/12/2024.

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 libero.

#### 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 e allegato 5):

###### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario**

Iscritta presso l' Agenzia del Territorio di Varese

[REDACTED]

Importo capitale € 100.000,00

Importo complessivo € 150.000,00

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:**

o Atto di Pignoramento Immobiliare del

[REDACTED]

Atto di Pignoramento Immobiliare del

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. 5: Note di trascrizione atti di Pignoramento immobiliare del 13/12/2023, del 20/03/2013)

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Lotto 001

#### **Spese scadute:**

Non sono presenti spese condominiali insolte in quanto non costituito condominio

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** possibile con piccoli interventi di formazione di scivoli in quanto unità al piano terra.

#### **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. 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 del 29/11/2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

### **6.1. Attuali proprietari:**

- La proprietà delle unità immobiliari in oggetto per la quota di 1/1 è pervenuta all'esecutato

[REDACTED]

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

(all. 1: copia atto di provenienza del 01/10/2007 recuperato dallo scrivente ; all. 3: Visura catastale)

## 6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- La proprietà delle unità immobiliari in oggetto per la quota di 1/1 è pervenuta all'esecutato [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].

I precedenti atti notarili sono oltre il ventennio e precisamente è l'atto notarile del 18/09/2003 rep. 8976 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese il 23/09/2003 al n. 12451 sottoscritto dal Notaio Candore.

*(all. 3: visura catastale estratta dallo scrivente; all. 1: atto di provenienza del 01/10/2007 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 Venegono Superiore 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 per l'immobile in oggetto.

- Concessione edilizia del 18/05/1990 pratica n. 6/1990 prot. 271;
- Concessione edilizia del 14/09/1991 pratica n. 80/1991 prot. 4789;
- Voltura di concessione edilizia del 03/05/1993;
- Concessione edilizia del 24/12/1993 pratica n. 80/1991 variante prot. 10651;
- Concessione edilizia del 04/10/1990 pratica n. 88/1990 prot. 5210;
- Permesso di abitabilità del 02/11/1995 Pratica edilizia 80/1991;
- Denuncia di Inizio Attività del 12/05/2005 prot. 5468 Pratica 48/05;

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

### 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

#### Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (04/12/2024) l'immobile in oggetto risultava corrispondente alla scheda catastale reperita presso il servizio telematico dell'agenzia del territorio dallo scrivente, e conforme alle pratiche edilizie reperite presso i competenti uffici comunali relativamente alla partizione interna degli ambienti.

L'immobile oggetto della presente, secondo la variante al PGT del Comune di Venegono Superiore approvato il 26/07/2024 con delibera del Consiglio comunale n. 16 risulta azzonato in Ambito territoriale A1 – Nuclei Antichi e normato

dagli articoli da 17 a 28; Sono ammessi: Manutenzione ordinaria; Manutenzione straordinaria; Restauro e risanamento conservativo; Ristrutturazione edilizia secondo i parametri dettati dalla disciplina del Piano di Governo del Territorio da attuarsi con conessione edilizia semplice e senza alterazione della sagoma.

### Descrizione unità immobiliare

L' unità in oggetto sé situata all'interno di una corte di due piani fuori terra edificio con destinazione residenziale edificato ad inizio del 900 e in parte poi ristrutturata negli anni '90.

L'unità al suo interno è in buono stato di manutenzione generale con finiture risalenti ai primi anni del '00 ed in linea con le quelle utilizzate per costruzione di edifici residenziali del periodo di costruzione dello stesso.

La zona è caratterizzata da un'edilizia di tipo residenziale con edifici residenziali con caratteristiche civili di massimo due piani fuori terra, con caratteristiche costruttive degli anni '00/'40. Nella zona e circa 200 metri sono gli uffici comunali e a circa 500 presenti mezzi pubblici di collegamento con autobus verso il centro della città di Varese, a circa 1000 metri è situata fermata ferroviaria da e per Milano.

L'unità, articolata su unico livello, ha ingresso al piano terra ed è raggiungibile direttamente dalla corte interna su cui si affaccia.

L'unità in oggetto, presenta discreti materiali di finitura, ed alla vista non necessita di lavori urgenti.

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

- Piano terra: locale soggiorno-camera, angolo cottura, disimpegno, bagno completo di sanitari con doccia, altro locale ad uso ripostiglio.
- Piano terra: autorimessa accessibile da corte comune in corpo staccato.

H. media interna appartamento : 2.80 m;

H. autorimessa: 2.60 m

L'unità residenziale sviluppa una superficie londa commerciale di mq. 49,00, la e l'autorimessa di mq 7,00 per una metratura complessiva parametrizzata di 56,00 mq.

#### Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, con materiali e finiture, risalenti al periodo di costruzione/ristrutturazione del fabbricato (anni '90).

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 stabilitura e tinteggiate
<i>Rivestimento bagno (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle in ceramica condizione: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in ceramica per tutti gli ambienti. Condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti in legno con vetro doppio condizioni: buone protezione: persiane in legno condizioni serramenti: buone
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno condizioni: discrete
<i>Porta di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino in legno con inserti in vetro condizioni: buone
<i>Impianto Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "a norma"
<i>Impianto Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina, apparecchi sanitari
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo con risecamento Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: impianto autonomo con radiatori in ghisa condizioni: sconosciute Certificazioni: non rinvenute
<i>Impianto antenna:</i>	Presente
<i>Allarme (impianto):</i>	Non presente
<i>Impianto TV:</i>	
<i>Citofono (impianto):</i>	presente
<i>Facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	Facciata intonacata e tinteggiata condizioni: buone
<i>Ascensore (impianto):</i>	non presente

Stato di conservazione interna del bene: buono

Stato di conservazione esterno: Buono

---

**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 505**

Destinazione	Parametro	Superficie reale linda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale linda circa
Residenza piano terra	Sup. linda di pavimento	49	100%	49,00
<b>TOTALE</b>		<b>49</b>		<b>49,00</b> <b>Arrotondata 49,00</b>

**UNITA' ad uso autorimessa 6**

Destinazione	Parametro	Superficie reale linda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale linda circa
Autorimessa	Sup. linda di pavimento	13,00	50%	6,50
<b>TOTALE</b>		<b>13</b>		<b>6,50</b> <b>Arrotondata 7</b>

**RIEPILOGO**

Destinazione	Parametro	Superficie reale linda <u>circa</u>	Superficie commerciale linda arrotondata
Sub 61 residenziale	Sup. linda di pavimento	49,00	49,00
Sub 10 autorimessa	Sup. linda di pavimento	13,00	7,00
<b>TOTALE</b>		<b>62,00</b>	<b>56,00</b>

**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 2024 – 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 londa circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenza con autorimessa	56.00	€ 1.000	€ 56.00,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 56.000,00

#### Riepilogo:

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: - € 2.800,00

Sanzioni per regolarizzazione catastale ed urbanistica a carico dell’acquirente – indicative (salvo diversa indicazione degli uffici comunali): € -

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente – indicative:	€	-
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€	0,00
Spese condominiali insolute	€	0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:		<u>€ 53.200,00</u>
<b>ARROTONDAMENTI</b>	<b>-€</b>	<b>0,00</b>
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</b>	<b><u>€ 53.200,00</u></b>	

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, 05/02/2025

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**