

**Tribunale di Varese**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **XXX XXX**  
contro: **XXX XXX**

N° Gen. Rep. **46-2025**

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
Abitazione in Venegono Inferiore  
Via S. Michele 28**

**Esperto alla stima:** arch. paola parotti  
**Email:** studioparottiporta@gmail.com  
**Pec:** paola.parotti@archiworldpec.it

---

## INDICE SINTETICO

### LOTTO 1

## IMMOBILE A

### 1.-Dati Catastali

**Bene:** via S. Michele 28 – Venegono Inferiore (VA) - 21040

**Categoria:** abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** foglio 10, particella 4685, sub 30

### 2. Possesso

**Bene:** via S. Michele 28 – Venegono Inferiore (VA) – 21040

**Possesso:** Al momento del sopralluogo libero

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

**Bene:** via S. Michele 28 – Venegono Inferiore (VA) – 21040

**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via S. Michele 28 – Venegono Inferiore (VA) - 21040

**Creditore Procedente:** XXX XXX S.R.L.

**Creditori Iscritti:** nessuno

### 5. Comproprietari non esecutati

**Bene:** via S. Michele 28 – Venegono Inferiore (VA) - 21040

**Comproprietari non esecutati:** nessuno

### 6. Misure Penali

**Bene:** via S. Michele 28 – Venegono Inferiore (VA) – 21040

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

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via S. Michele 28 – Venegono Inferiore (VA) - 21040

**Continuità delle trascrizioni:** si

## IMMOBILE B

### 1.-Dati Catastali

**Bene:** via S. Michele 28 – Venegono Inferiore (VA) - 21040

**Categoria:** autorimessa [C6]

**Dati Catastali:** foglio 10, particella 4685, sub 32

### 2. Possesso

**Bene:** via S. Michele 28 – Venegono Inferiore (VA) – 21040

**Possesso:** Al momento del sopralluogo libero

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

**Bene:** via Valcuvia 20 – Casalzuigno (VA) - 21030

**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** via S. Michele 28 – Venegono Inferiore (VA) - 21040

**Creditore Procedente:** XXX XXX S.R.L.

**Creditori Iscritti:** nessuno

**5. Comproprietari non esecutati**

**Bene:** via S. Michele 28 – Venegono Inferiore (VA) - 21040

**Comproprietari non esecutati:** nessuno

**6. Misure Penali**

**Bene:** via S. Michele 28 – Venegono Inferiore (VA) – 21040

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

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via S. Michele 28 – Venegono Inferiore (VA) - 21040

**Continuità delle trascrizioni:** si

**LOTTO 1**

**Bene in Venegono Inferiore - via S. Michele 28**

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

Trattasi di appartamento al piano primo e secondo di un condominio di tre piani con 9 appartamenti.

**IDENTIFICATIVO IMMOBILE A**

**abitazione di tipo civile [A2] sita in via S. Michele 28 – Venegono Inferiore (VA) - 21040**

Immobile costituito di due locali con due bagni e due ripostigli

**Quota e tipologia del diritto:**

XXX XXX titolare del diritto di piena proprietà per 1/1

**Pignoramento:**

XXX XXX per la quota di 1/1 in favore di XXX XXX S.R.L.

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

**intestazione:**

XXX XXX Nato il XXX a XXX Codice fiscale XXX

**Descrizione:**

**Comune di Venegono Inferiore (VA)**

**abitazione di tipo civile:** foglio 10- particella 4685 - sub 30

cat A/2, - classe 5, consistenza vani 4 – rendita € 340.86 piano: 1- 2

Dati derivanti da:

- costituzione del 22/09/2005 Pratica n. VA0216519
- variazione toponomastica del 28/01/2011 - pratica n. VA0052899 richiesta dal Comune
- variazione nel classamento del 22/09/2005 Pratica n. VA0217846 in atti dal 22/09/2005 protocollo n. VA0292895 del 06/12/2005

**Coerenze dell'immobile da nord:**

Confini come da atto notarile

- appartamento: a nord e ad est parti comuni, a sud sub.21, ad ovest subalterni 27-28a nord e ad est parti comuni, a sud sub 21; ad ovest subalterni 27 e 28

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

A seguito di ispezione catastale l'immobile è risultato conforme alla planimetria catastale (all. E planimetria catastale estratta dalla scrivente in data 08.04.2025. - all. F estratto di mappa)

**IDENTIFICATIVO IMMOBILE B**

**autorimessa [C6] sita in via S. Michele 28 – Venegono Inferiore (VA) - 21040**

Immobile costituito di un locale (due posti auto in linea)

**Quota e tipologia del diritto:**

**XXX XXX** titolare del diritto di piena proprietà per 1/1

**Pignoramento:**

**XXX XXX** per la quota di 1/1 in favore di **XXX XXX S.R.L.**

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

**intestazione:**

XXX XXX Nato XXX a XXX Codice fiscale XXX

**Descrizione:**

**Comune di Venegono Inferiore (VA)**

**autorignessa :** foglio 10- particella 4685 - sub 32

cat C/6, - classe 4, consistenza 29 mq – rendita € 59.91 piano: S1

Dati derivanti da:

- costituzione del 22/09/2005 Pratica n. VA0216519
- variazione toponomastica del 28/01/2011 - pratica n. VA0052899 richiesta dal Comune
- variazione nel classamento del 22/09/2005 Pratica n. VA0217846 in atti dal 22/09/2005 protocollo n. VA0292895 del 06/12/2005

**Coerenze dell'immobile da nord:**

Confini come da atto notarile

box: a nord sub 33 ad est parti comuni, a sud parti comuni e sub 31, ad ovest sub 1

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

A seguito di ispezione catastale l'immobile è risultato conforme alla planimetria catastale

(all. E planimetria catastale estratta dalla scrivente in data 08.04.2025. - all. F estratto di mappa)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

Palazzina in contesto residenziale recente a ridosso del centro del paese, in zona caratterizzata da palazzine e case di costruzione relativamente recente, con alcuni negozi e servizi, nelle vicinanze dei principali servizi pubblici e privati, collegata con il sistema di trasporto pubblico.

**Area urbanistica:**

A traffico extraurbano con buona possibilità di parcheggio.

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

**Principali collegamenti pubblici:**

Venegono inferiore risulta collegato con il sistema di trasporto pubblico attraverso la linea ferroviaria R22 Trenord Milano-Varese-Laveno, con il bus V135 (Varese-Gornate Olona-

Tradate), con il bus V138 Tradate-Castiglione olona e con il bus C176 Tradate-Olgiate Comasco con fermate a 10 minuti a piedi dall'immobile.

**Servizi offerti dalla zona:**

Buona la presenza di servizi, attività commerciali bar e ristoranti, scuole e servizi alla persona.

**3. STATO DI POSSESSO:**

La scrivente ha effettuato un sopralluogo in data 06.05.2025 ad ore 14.45 a seguito di contatti con il Custode Giudiziario. Alla data del sopralluogo, alla presenza del Custode sig. Francesco Buzzoni e del fabbro che ha eseguito l'apertura forzata dell'appartamento, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "A".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 31.07.2025 l'immobile non risultava locato.

**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 alla data del 31.07.2025 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 Giudiziale:** nessuna.

✓ **Ipoteca Volontaria** – Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario – atto notarile pubblico Notaio Enrico Chiodi Daelli del 20.12.2005 rep. 162295/29647 - Trascritta a Varese il 04.01.2006 ai nn. 272/58

✓ **Ipoteca legale:** nessuna.

#### **4.2.2 Pignoramenti:**

- Atto di pignoramento immobiliare del 17.02.2025 rep. 617 trascritto a Varese il 04.03.2025 ai nn. 3824/2783 promosso da XXX XXX contro XXX XXX titolare del diritto di proprietà per 1/1 sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, Correttamente identificato. L'atto di precezzo e' stato notificato per la complessiva somma di € 166'171,35 oltre ad interessi e spese.

Al quadro D della nota si legge "SI PROCEDE PER LA SOMMA DI EURO 166.171,35=, OLTRE ALLE SPESE DI NOTIFICA DELL'ATTO DI PRECETTO, AGLI INTERESSI SUCCESSIVI DAL 18 OTTOBRE 2024 AL SALDO, CHE ANDRANNO CONTEGGIATI SUL SOLO DEBITO PER CAPITALE RESIDUO E RATE SCADUTE AL TASSO CONTRATTUALMENTE PATTUITO ED IN OGNI CASO NEI LIMITI DI CUI ALLA L. N. 180/96."

Altre trascrizioni: Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

Misure Penali: Nessuna dai RR.II

(all. C: ispezione Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 31.07.2025)

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese scadute:** spese condominiali al 30.08.2025 NESSUNA

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non possibile (immobile privo di ascensore)

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** / non rilevati

**Parti comuni:** vano scale sub 21 con altri appartamenti della palazzina (sub 22-23-24-25 - 26-27-28-29-30) e rampa e corsello sub1 (con tutte le U.I. del complesso abitativo (all. E1 elaborato planimetrico castastale)

#### **Attestazione Prestazione Energetica:**

L'immobile oggetto della presente è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas. Per l'immobile in oggetto è stato reperito presso il CEER l'attestato di prestazione energetica n. 1213600008722 del 23.06.2022

#### **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 alla data del 08.01.2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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

La proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta XXX XXX c.f. XXX E titolare del diritto di proprietà per 1/1 con atto di compravendita a rogito notaio Enrico Chiodi Daelli di Tradate (VA) Repertorio n. 162.294 del 20.12.205 trascritto a Varese in data 04.01.2066 ai nn. 171-271 da [REDACTED]

- In atto si legge quanto segue: "appartamento al primo piano composto da due locali con bagno e sovrastante due ripostigli e servizio igienico al piano secondo cui si accede tramite scala interna non abitabile e relativo van di autorimessa al piano sotterraneo."
- Nell'atto al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, nulla è riportato.

Si rimanda al titolo allegato sotto D per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. D: copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente presso Archivio Notarile di Milano)

#### **6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):**

[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/1

### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

La scrivente ha presentato istanza di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico comune di Venergo Inferiore data 07.07.2025 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle eventuali successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato in oggetto è stato edificato con PDC 166/2003 DEL 12.09.2004

Agli atti risultano anche:

- Variante in corso d'opera 119/2004 del 27/11/2004
- DIA in variante del 16.09.2005

L'agitabilità del palazzo è stata dichiarata il 13.04.2006

## 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (06.05.2025) l'appartamento è risultato conforme all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata il 22.9.2005

Per quanto riguarda la conformità edilizia l'appartamento risulta conforme alle pratiche presentate.

Per l'immobile si è reperito il certificato di abitabilità/agibilità originario del 13.04.2006

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Venegono Inferiore risultano ricompresi negli T3 sistemi insediativi diffusi

### **Descrizione:**

L'unità in oggetto fa parte di una palazzina di 9 appartamenti di due piani fuori terra + sottotetto e piano seminterrato con i box.

L'accesso avviene dalla strada comunale antistante alla palazzina verso il vano scala condominiale. Di qui si arriva al piano primo dove è localizzato l'appartamento.

L'unità presenta l'affaccio principale a est verso la strada. Sul lato nord del fabbricato sono presenti la finestra del bagno, che si affaccia sul giardino esclusivo dell'appartamento sottostante.

L'appartamento è risultato composto, al momento del sopralluogo, da ingresso soggiorno - cottura, disimpegno, camera, bagno. In soggiorno è presente una scala che conduce alla mansarda dove si trovano due ripostigli e un bagno.

Sul lato est è presente un ampio balcone. Tutti i locali presentano una altezza interna di mt. 2.70, mentre la mansarda ha un'altezza media di 185 cm.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è nel complesso buono: l'appartamento è recente, con finiture di buona qualità, bagni in buone condizioni e impianti a norma. I serramenti sono in legno con vetro doppio e ante/persiane in legno. I muri sono intonacati e le porte interne sono in legno tamburato. Il riscaldamento è autonomo con termosifoni in alluminio. Il portoncino di ingresso è blindato.

Le parti comuni condominiali sono il vano scale, la rampa e il corsello di manovra dei box al piano interrato (questi ultimi comuni anche con la palazzina gemella adiacente).

L'unità sviluppa una superficie londa commerciale di circa mq 92.70

### **Caratteristiche descrittive:**

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in discreto stato di conservazione, non oggetto di una vera a propria ristrutturazione completa recente ma interessata da costanti manutenzioni.

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

*Plafoni (componente edilizia): laterocemento*

*Pareti (interne): intonacate e tinteggiate*

*Rivestimento (componente edilizia): Rivestimento in gres porcellanato, sino ad H. 2,00 mt. circa*

*Ubicazione: bagni*

*condizione: buono*

*Pavim. Interna materiale: gres porcellanato con zoccolini in legno*

*Condizioni: buono*

*Infissi esterni: tipologia: serramenti in legno doppio vetro;*

*condizioni: buono*

*protezione: persiane in legno*

*condizioni: buono*

*Infissi interni: tipologia: a battente in legno*

*condizioni: buono*

*Porte di primo ingresso:*

*tipologia e materiale: portoncino blindato*

*condizioni: buono*

*Impianti:*

*Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia*

*condizioni: buono*

*Certificazioni: reperibili presso l'ufficio tecnico comunale*

*Idrico (impianto):*

*tipologia: sottotraccia*

*alimentazione: apparecchi sanitari, lavatrice*

*condizioni: buono*

*Certificazioni: reperibili presso l'ufficio tecnico comunale*

*Aria/Condizionata (impianto):*

*Assente*

*Acqua calda sanitaria (impianto):*

*tipologia: autonomo*

*condizioni: buono*

*Certificazioni: reperibili presso l'ufficio tecnico comunale*

*Termico (impianto):*

*tipologia: autonomo con termosifoni in alluminio*

*condizioni: buona*

*Certificazioni: reperibili presso l'ufficio tecnico comunale*

*Allarme (impianto): assente*

*TV: presente*

*Citofono (impianto): presente*

Rivestimento facciata fabbricato su corte (componente edilizia): facciata intonacata e tinteggiata  
condizioni: buono

Atrio e parti comuni (componente edilizia): scale in marmo, copertura in tegole, gronde in legno, lattoneria in rame.  
condizioni: buono

Portone di ingresso: tipologia: portone a battente in ferro e vetro  
condizioni: buono

Portineria  
Assente

Ascensore (impianto):  
assente

Stato di conservazione interna del bene: buono

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: buono

.....

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "londa 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 londa circa	Coeff.	Superficie commerciale londa circa
Appartamento	sup. londa di pavimento	59.00	100%	59.00
Sottotetto non abitabile	sup. londa di pavimento	54.00	45%	24.30
balconi	sup. londa di pavimento	10.00	25%	2.50
box	sup. londa di pavimento	34.16	20%	6.90
<b>TOTALE</b>		<b>157.16</b>		<b>92.70</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta 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, 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;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 1/2023 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 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.

### 8.3 Valutazione lotto unico

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale londa circa	Valore Unitario	Valore Complessivo	Valore Complessivo Diritto e quota
Abitazione di tipo civile [A2]	85.80	€ 1'300.00	€ 111'540.00	€ 111'540.00
Autorimessa [C6]	6.90	€ 1'300.00	€ 8'970.00	€ 8'970.00
Totale				€ 120'510.00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 120'510.00

Valore corpo € 120'510.00

Valore accessori € 00.00

Valore complessivo intero € 120'510.00

**Valore complessivo diritto e quota € 120'510.00**

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie commerciale Londa circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	85.80	€ 1'300.00	<b>€ 111'540.00</b>
B	Autorimessa	6.90	€ 1'300.00	<b>€ 8'970.00</b>
totale				<b>€ 120'510.00</b>

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: - € 6'025.50

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: € 0,00

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

Pendenze condominiali € 0,00

#### **8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 114'484.50

**Arrotondato a € 115'000.00**

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

Varese, 15 settembre 2025 l'Esperto nominato Arch. Paola Parotti

*Si allegano i seguenti documenti:*

- Allegato A** Visura catastale
- Allegato B** Visura storica
- Allegato C** Visure ipotecarie
- Allegato D** Atto di provenienza
- Allegato E** Planimetria catastale
- Allegato E1** elaborato planimetrico
- Allegato F** estratto di mappa
- Allegato G** pratiche edilizie
- Allegato H** verbale di sopralluogo
- Allegato K** documentazione fotografica

Invio perizia alle parti