Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep.
181/2024
Giudice Delle Esecuzioni:
Dott. D'Angelo Flaminia

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Abitazione in Venegono Inferiore (VA)
Via Montello 10 – CAP 21040

Esperto alla stima: Geom. Sala Andrea
Email: andrea.sala@studiotecnicosala.it
Pec: andrea.sala@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**
   Bene: Via Montello 10 – Venegono Inferiore (VA) - 21040
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Categoria: Abitazione di tipo economico [A/3]
   Dati Catastali: sezione urbana -, foglio 7, particella 1611, sub 503

2. **Possesso**
   Bene: Via Montello 10 – Venegono Inferiore (VA) - 21040
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Possesso: Al momento del sopralluogo libero
   (All. A: verbale di sopralluogo)

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**
   Bene: Via Montello 10 – Venegono Inferiore (VA) - 21040
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. **Creditori Iscritti**
   Bene: Via Montello 10 – Venegono Inferiore (VA) - 21040
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Creditore Procedente:

   Creditori Iscritti: Nessuno

5. **Comproprietari non esecutati**
   Bene: Via Montello 10 – Venegono Inferiore (VA) - 21040
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Comproprietari non esecutati : Nessuno

6. **Misure Penali**
   Beni: Via Montello 10 – Venegono Inferiore (VA) - 21040
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. **Continuità delle trascrizioni**
   Bene: Via Montello 10 – Venegono Inferiore (VA) - 21040
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Continuità delle trascrizioni: si

Bene in Venegono Inferiore (VA) – CAP 21040
Lotto 001
Via Montello 10

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 posta al piano primo e secondo (sottotetto) in fabbricato residenziale a corte ubicato nella zona centro-nord del Comune di Venegono Inferiore.

   Identificativo corpo: A

   Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Via Montello 10 – Venegono Inferiore (VA) - 21040

   Unità immobiliare posta al piano primo e secondo (sottotetto).
   Composta da ingresso/disimpegno, locale di servizio, camera da letto, bagno completo, seconda camera da letto, soggiorno con zona cottura e balcone da cui diparte una scala a chiocciola che collega il piano secondo (sottotetto) composto da unico vano, oltre a rimanente vano residuo nel sottotetto con accesso dal vano scala comune.

   Quota e tipologia del diritto:

   (All. B: documentazione catastale)

   Pignoramento: quota di 1/1 a favore

   (All. C: nota di trascrizione pignoramento)

   Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
   intestazione:

   Descrizione:
   Comune di Venegono Inferiore (codice: L733) Provincia di Varese
   Abitazione di tipo economico: Sez. Urbana -, Fg. 7, Mapp. 1611, Sub. 503 - Cat A/3, - classe 3, consistenza 5,5 vani – sup. catastale totale 99 mq, totale escluse aree scoperte 99 mq - rendita € 244,28 – Via Montello n. 10 piano: 1-2.

Dati derivanti da:
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/06/2008 Pratica n. VA0213027 in atti dal 25/06/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26677.1/2008)
- VARIAZIONE del 25/06/2007 Pratica n. VA0223021 in atti dal 25/06/2007 DI-VISIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 9736.1/2007)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/06/2007 Pratica n. VA0199337 in atti dal 06/06/2007 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 8558.1/2007)
- VARIAZIONE del 01/03/1999 in atti dal 01/03/1999 MIGLIORE IDENTIFICAZIO-NE (n. G01012.1/1999)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:
Piano primo: prospetto su Via Montello; vano scala e passaggio comuni; ballatoio comune; altra unità immobiliare.
Piano secondo (sottotetto): prospetto su Via Montello; vano scala e passaggio comuni; prospetto su ballatoio comune; altra unità immobiliare.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (07/03/2025) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 25/06/2007 presentata per DIVISIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE.

(All. B: documentazione catastale)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:
Zona semicentrale del Comune di Venegono Inferiore, il fabbricato in Via Montello 10 è posto nelle immediatezze del centro paese (600 mt. ca. dal Municipio e dalla Chiesa Parrocchiale dei Santi Giacomo e Filippo); quartiere residenziale, commerciale e direzionale urbano di buona appetibilità, dotato di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

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

Principali collegamenti pubblici:
Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico.

Servizi offerti dalla zona:
Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, presenza di scuole e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001
Identificativo corpo: A

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 7 marzo 2025 ad ore 14.00 a

seguito di contatti intercorsi con il Custode Giudiziario all'uopo nominato.
Alla data del sopralluogo, alla presenza del Custode, lo 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.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: Lotto 001 Identificativo corpo: A

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Varese Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 30/04/2025, 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 Volontaria –** Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Varese in data 20/01/2011 ai nn. 265/940**, atto del 12/01/2011 rep. 24082/17590 a rogito Notaio Paola Cianci di Sa-

Importo capitale € 98.000,00
Importo complessivo € 147.000,00
Durata anni 30.
(All. H: Ispezioni Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese)

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 30/10/2024 rep. 3212 **trascritto a Varese il 29/11/2024 ai nn.**

:
tà per 1/1 del corpo A.
Come riportato al quadro D della nota:
LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B. SI PRECISA CHE L'ATTUALE TITOLARE DEL CREDITO E'

(All. C: Nota di trascrizione pignoramento)

Altre trascrizioni:
Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

Misure Penali
Nessuna dai RR.II

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001
Identificativo corpo: A
Spese scadute:
L'immobile non è soggetto ad amministrazione condominiale
(All. D: -)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile stante la presenza del vano scala comune sprovvisto di sistema servo scala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica:
L'abitazione oggetto della presente, con impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria autonomo, risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica a seguito di interrogazione al Catasto Energetico Edifici Regionale (qualora l'eventuale A.P.E. sia stato redatto secondo il modello di cui alla DGR VIII/8745 (Allegato C) o DGR IX/1811 o DGR X/1216 o secondo le disposizioni del DDUO 2456/17 e non siano note all'Organismo di Accreditamento Regionale cause che ne determinano la decadenza della validità).

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Lotto 001
Identificativo corpo: A
Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 30.04.2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà per quota di 1/1 del corpo A è pervenuta all'esecutata

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

-

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lotto 001
Identificativo corpo: A
La scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Venegono Inferiore in data 17 febbraio 2025 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per le unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato in forza di:

- Trattasi di fabbricato di vetusta costruzione per cui non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia

Successivamente l'abitazione oggetto di procedura è stata fatta oggetto delle seguenti modifiche/pratiche edilizie come rinvenute dagli uffici preposti:

✓ Non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Lotto 001
Identificativo corpo: A
Alla data del sopralluogo (07/03/2025) l'unità immobiliare in oggetto è risultata non corrispondente alla planimetria catastale d'impianto (ai sensi dell'art.9 bis del d.P.R. 380/2001 lo stato legittimo dell'immobile, in assenza di titolo abilitativo edilizio, è desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto) per le seguenti difformità:
PIANO PRIMO
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- realizzazione di scala a chiocciola, nel locale soggiorno/cottura, di

collegamento al piano secondo (sottotetto).
PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)
- diversa distribuzione degli spazi interni con inglobamento di una porzione di ente comune.
Sarà necessario presentare sanatoria per un costo pari a euro 2.500,00 comprensivo di oneri e spese da corrispondere a professionisti abilitati oltre a sanzione comunale pari a minimo € 516,00. Si rende altresì necessario ripristinare la consistenza dell'unità immobiliare al piano secondo (sottotetto) allo stato assentito dalla scheda catastale di primo impianto per un costo pari a euro 3.500,00 comprensivo di accessori di legge e oneri di discarica.

Alla data del sopralluogo (07/03/2025) l'immobile è risultato non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU per le motivazioni appena descritte.
Onorario da corrispondere a professionista abilitato per aggiornamento catastale pari a euro 500,00 comprensivo di oneri e spese.

L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Venegono Inferiore (VA), risulta azzonato in Ambito T3 Sistemi Insediativi Diffusi – Gamma Funzionale GF2. Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio sviluppatosi in epoca recente caratterizzato da una moltitudine di episodi edilizi singoli o prodotti da processi di pianificazione attuativa di limitata estensione. Nell'ambito territoriale T3 la densità edilizia risulta di media entità: si registra una moderata presenza di aree inedificate private idonee per ospitare nuove costruzioni. Nell'Ambito Territoriale T3 persiste un modello insediativo fondato sulla prevalenza di tipi edilizi isolati (ville e villini) dotati di superfici pertinenziali talvolta di significativa entità; sono tuttavia presenti altri tipi edilizi quali edifici a blocco, in linea, palazzine, a schiera.

(all. E: documentazione urbanistica)

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato a corte di vetusta costruzione.
Zona semicentrale del paese di Venegono Inferiore, il fabbricato in Via Montello 10 è posto nelle immediatezze del centro cittadino, nella parte centro nord del comune; quartiere residenziale di buona appetibilità, dotato di servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Il fabbricato, con accesso dalla Via Montello, è dotato di un area comune esterna (androne, cortile e vano scala) e si compone di due piani fuori terra, oltre al piano sottotetto.

L'unità in oggetto, presumibilmente ristrutturata nel 2011 con materiali e finiture di buona qualità, è posta al piano primo e secondo sottotetto con affaccio sull'area esterna comune e sulla Via Montello.
E' risultata composta, al momento del sopralluogo, da ingresso/disimpegno, locale di servizio, camera da letto, bagno completo (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e piatto doccia), seconda camera da letto, soggiorno con zona cottura e balcone da cui diparte una scala a chiocciola che collega il

piano secondo (sottotetto) composto da unico vano, oltre a rimanente vano residuo nel sottotetto con accesso dal vano scala comune.

H. interna abitazione mt. 2,80 circa, H. media interna vano sottotetto mt. 1,80 circa.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 114,00 circa.
(all. F: documentazione fotografica)

Caratteristiche descrittive corpo A:
Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione, si segnala la presenza di infiltrazioni dalla copertura.
N.B. 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):	Rasati e tinteggiati al piano primo, perline a vista al piano secondo.
Pareti (interne):	intonacate e tinteggiate
Rivestimento (componente edilizia):	Rivestimento in piastrelle di ceramica Ubicazione: bagno, locale di servizio e zona cottura condizione: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet al piano secondo e piastrelle di ceramica al piano primo Condizioni: sufficiente
Infissi esterni:	tipologia: serramenti a battente in legno con vetro singolo condizioni: sufficiente protezione: tapparelle condizioni: sufficiente
Infissi interni:	tipologia: a battente in legno con inserto in vetro. condizioni: sufficiente
Porte di primo ingresso:	tipologia e materiale: portoncino in legno doppio battente con inserto in vetro nell'anta piccola condizioni: sufficiente
Impianti: *Elettrico (impianto)*:	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica. Certificazioni: non rinvenute
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina, apparecchi sanitari, lavatrice
Aria/Condizionata (impianto):	presente al piano secondo
Acqua calda sanitaria (impianto):	tipologia: presente Certificazioni: non rinvenute

Termico (impianto): tipologia: autonomo con elementi radianti – caloriferi
condizioni: sufficiente
Certificazioni: non rinvenute

Allarme (impianto): Non presente
TV: Presente
Citofono (impianto): Non presente

Rivestimento facciate fabbricato su area esterna (componente edilizia): Rivestimento intonaco colore beige e in parte zoccolatura effetto pietra di colore grigio
condizioni: pessime

Atrio e parti comuni (componente edilizia): Rivestimento in intonaco tinteggiato, pavimentazione in battuto di cemento. Rivestimento alzate e pedate vano scala in pietra.
condizioni: sufficiente

Portone di ingresso: tipologia: Non presente
condizioni: -

Portineria Non presente

Ascensore (impianto): Non presente

Stato di conservazione interna del bene: Sufficiente (si segnala criticità nella struttura dei sotto balconi)

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: Sufficiente

****

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione P1	Sup. lorda di pavimento	81,00	100%	81,00
Balcone P1	sup lorda di pavimento	2,00	30%	0,60
Sottotetto P2	sup lorda di pavimento	65,00	50%	32,50
TOTALE		**148,00**		**114,10** **Arrotondata 114,00**

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lotto 001

Identificativo corpo: A

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.
Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, 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 – anno 2024 – Camera di Commercio di Varese
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate - 2° semestre 2024 – fascia semicentrale – codice zona C1

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 corpi: Lotto 001

Identificativo corpo: A

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	*Superficie Commerciale lorda circa*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione di tipo economico [A/3]	114,00	€ 750,00	€ 85.500,00
TOTALE	**114,00**	€ 750,00	€ 85.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 85.500,00
Valore corpo	€ 85.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 85.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 85.500,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie commerciale Lorda circa*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione	114,00	€ 85.500,00	**€ 85.500,00**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, lo 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: - € 4.275,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative: - € 7.016,00

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

Pendenze Condominiali: € 0,00

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati – *L'immobile non è soggetto ad amministrazione condominiale*.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 74.209,00 **Arrot. € 74.000,00**
Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto: immobile libero	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 74.000,00**

NOTE E CONSIDERAZIONI FINALI DEL C.T.U.:
Nessuna.

Prezzo di vendita totale del lotto 001 (corpo A) = € 74.000,00

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, 30/04/2025

L'ESPERTO NOMINATO
Geom. Andrea Sala

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A - Verbale di sopralluogo

Allegato B - Documentazione catastale

Allegato C - Nota di trascrizione pignoramento

Allegato D - /

Allegato E - Documentazione urbanistica

Allegato F - Documentazione fotografica

Allegato G - Invio perizia alle parti

Allegato H – Ispezioni Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese