

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **83/2023**

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

RELAZIONE DI VALUTAZIONE
Lotto unico
Abitazione in Brenta (VA)

Esperto alla stima: arch. Ida Capuano
Email: ida.capuano@libero.it
Pec: ida.capuano@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Cesare Battisti, 8 – Brenta (VA) - 21030

Lotto: unico

Corpo: A

Categoria: Abitazione in appartamento [A/2]

Dati Catastali: Comune di BRENTA (VA)

Foglio 8 Particella 1917 Subalterno 501

2. Possesso

Bene: Via Cesare Battisti, 8 – Brenta (VA) - 21030

Lotto: unico

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dal debitore.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cesare Battisti, 8 – Brenta (VA) - 21030

Lotto: unico

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cesare Battisti, 8 – Brenta (VA) - 21030

Lotto: unico

Corpo: A

Creditore Procedente: [REDACTED]

Codice fiscale 0 [REDACTED]

Creditori Iscritti: al momento del deposito non risultano

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via Cesare Battisti, 8 – Brenta (VA) - 21030

Lotto: unico

Corpo: A

Comproprietari non esegutati : Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Cesare Battisti, 8 – Brenta (VA) - 21030

Lotto: unico

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cesare Battisti, 8 – Brenta (VA) - 21030

Lotto: unico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si



Bene in Brenta (VA)**Lotto unico**

Via Cesare Battisti, 8

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

LOTTO UNICO**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Trattasi di un'unità immobiliare inserita in un edificio residenziale costruito nel 1957 circa, posto al piano terra, l'appartamento è composto da un angolo cottura, ingresso, soggiorno bagno e una stanza da letto doppia oltre a un deposito comunicante con l'angolo cottura), zona centrale di Brenta.

Identificativo corpo: A.

Abitazione in appartamento [A/2] sita in Via Cesare Battisti, 8 al piano in Brenta (VA).

L'appartamento è disposto su un unico livello, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche di medio livello;

l'appartamento è composto da ingresso-soggiorno con finestra, angolo cottura non areato, piccolo deposito, una camera doppia con finestra, bagno con finestra;

l'abitazione è stata ristrutturata di recente ma le condizioni manutentive sono appena sufficienti .

Allo stato del sopralluogo, gli interni si presentano qualitativamente in stato apparentemente buono ma effettivamente quasi sufficiente, comunque con una distribuzione funzionale, all'esterno il complesso residenziale è completo diintonaci in pessime condizioni e gli infissi esterni sono in discrete condizioni, nel complesso l'immobile richiede manutenzione ordinaria.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED],

Diritto di: Proprietà per la quota 1/1

Pignoramento: quota di 100/100 a favore di [REDACTED]

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**intestazione:**

[REDACTED] nato in [REDACTED],

proprietà 1/1

Descrizione:

Comune di Brenta (VA), Via Cesare Battisti, 8

Abitazione in appartamento:

Catasto Fabbricati Foglio 8 Particella 1917 Subalterno 501 – Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani , VIA CESARE BATTISTI n. 8 Piano T - superficie: Totale: 51 m² Totale: escluse aree scoperte: 51 m² Rendita: Euro 271,14



Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/10/2013 Pratica n. VA0159638 in atti dal 04/10/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 49484.1/2013).
- VARIAZIONE del 04/10/2012 Pratica n. VA0236469 in atti dal 04/10/2012 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 83013.1/2012).
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 28/03/1987 in atti dal 28/05/1992 (n. 24/1987).
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze dell'abitazione come da scheda: prospetto su mappale 2043, muro perimetrale verso unità immobiliare al mappale 1985, altra unità immobiliare mappale 1917 sub 502, altra unità immobiliare mappale 2042.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto e con gli accessi fin qui praticati.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (21/09/2023) l'immobile in oggetto, A/2 , è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU Data presentazione: prot. N. VA0236469 04/10/2012.

(All. da B0 a B4: ultime schede catastali in atti al NCEU estratta dalla scrivente in data 20.09.2023; visura catastale estratta dalla scrivente, estratto di mappa.)

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (17/10/2023) l'immobile in oggetto, C/6 , è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU Data presentazione: 03/09/1999.

(All. da B0 a B3: ultime schede catastali in atti al NCEU estratta dalla scrivente in data 20.09.2023; visura catastale estratta dalla scrivente, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona centrale di Brenta(VA); zona residenziale di buona appetibilità, caratterizzata da architettura residenziale, da caratteristiche estrinseche ed intrinseche di livello medio, dotata di vari servizi poiché posizionata in zona centrale.

Area urbanistica:

a traffico locale con possibilità di parcheggio esterno lungo la strada pubblica seppur molto limitato.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Collegamento scarso con il sistema di trasporto pubblico, molto distante la fermata TPL.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali uffici e la presenza di scuole.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto unico

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 21 settembre 2023 alle ore 15.00 circa a seguito di contatti telefonici e RR con l'esecutato unitamente ad



un dipendente del custode giudiziario nominato.

Alla data del sopralluogo, alla presenza del debitore, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e rilievo fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "E".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal debitore e dai suoi familiari.

(all. E: Verbale di sopralluogo)

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 alla data del 3/01/2024 per nominativo 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 provvedimento 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 Iscrizione del 12/03/2001 Registro particolare 825 – Domanda di annotazione per** Restrizione di beni

Iscritta a Varese in data 27/02/2013 Numero di repertorio 2971 /527 con atto del Notaio [REDACTED] di CERRO MAGGIORE (MI), a favore di "[REDACTED]"
Codice fiscale 0 [REDACTED], gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico di soggetti diversi dal debitore, ossia i precedenti proprietari:

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

A margine della nota sono presenti annotazioni a cui si rimanda.

✓ **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di MUTUO FONDIARIO**

Iscritta a Varese in data 28/11/2012 Numero di repertorio 14209/12081 con atto del Notaio [REDACTED] di CERRO MAGGIORE (MI) registrata Varese presso l' Ufficio Provinciale di VARESE – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare al



Registro generale n. 20303 e al Registro particolare n. 2929 del 10/12/2012 , a favore di " [REDACTED] con sede in [REDACTED]) C. F. [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico dell'esecutato:

[REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà' 1/1, correttamente identificato.

Importo capitale € 74.000,00
Importo complessivo € 133.200,00
Interessi € 59.200,00
Tasso interesse annuo 5,142%
Durata anni 30.

A margine della nota sono presenti annotazioni a cui si rimanda

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 02/05/2023 **Numero di repertorio 1183 trascritto a Varese il 24/05/2023 al Registro generale n. 10582 e al Registro particolare n. 7359** promosso da a favore di " [REDACTED] " con sede in [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente e correttamente identificato, a carico dell' esecutato:
[REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà' 1/1, correttamente identificato.

Pignoramento eseguito per la somma di euro 84.446,69 come riportato al quadro D della nota.

A margine della nota sono presenti annotazioni a cui si rimanda.

Altre trascrizioni:

- ✓ **Ipoteca Iscrizione del 12/03/2001 Registro particolare 825 – Domanda di annotazione per Restrizione di beni**

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. da C0 a C2: ispezioni Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note sviluppate)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto unico

Spese scadute:

Il debitore ha dichiarato che non è stato costituito un condominio pertanto non risultano spese condominiali.



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: /

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

~~Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed 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.~~

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 08.10.2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato [REDACTED] per il diritto di proprietà' 1/1, con atto di **compravendita del 28/11/2012** Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede CERRO MAGGIORE (MI) **Repertorio n. 14208** - COM-PRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14054.1/2012 Reparto PI di VARESE in atti dal 10/12/2012.

(all. D2: Atto di provenienza reperito dalla scrivente presso il notaio medesimo)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Al sig. [REDACTED] per il diritto di proprietà' 1/1, con atto di **compravendita del 28/11/2012** Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede CERRO MAGGIORE (MI) **Repertorio n. 14208** da [REDACTED] per la quota di proprietà' di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] e da [REDACTED] per la quota di proprietà' di 1/2 in regime di comunione dei beni [REDACTED].
- Ai sig.ri [REDACTED] per la quota di proprietà' di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] per la quota di proprietà' di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuto da **Atto del 08/03/2001** Pubblico ufficiale GIANI CARLO Sede MALNATE (VA) **Repertorio n. 38364** - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2427.1/2001 Reparto PI di VARESE - Pratica n. 160865 in atti dal 09/05/2001.

(all. D1 e D2: atti di provenienza reperiti dalla scrivente presso la conservatoria dei RII e il Comune di _____)



Brenta)

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Brenta in data 29 ottobre 2023, ed è stato concesso l'accesso agli Uffici medesimi del Comune in data 18 novembre 2023.

Presso gli Uffici comunali sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie agli atti:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, ante 1 settembre 1967.

Le Pratiche edilizie sono le seguenti:

-  PE1 PdC 220_1957.pdf
-  PE2 PdC 216_1958.pdf
-  PE3 PdC 212_1963.pdf
-  PE4 PdC 207_1967.pdf
-  PE5 AE 11_2001.pdf
-  PE6 1205_2003.pdf
-  PE7 DIA 3577_2012.pdf

(Allegate copia Pratiche Edilizie tutte sotto la lettera F).

Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (21.09.2023 ore 15.00) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata con prot. N. VA0236469 del 04/10/2012.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Brenta, da

https://www.hlserviziocloud.it/pgt/sites/default/files/users/012019/PGT/PIANO%20DELLE%20REG%20OLE/03_dettaglio_suolo_urbanizzato.pdf

ricadono nel perimetro **TUC** – tessuto urbano consolidato **art 13 PdR** e **NAF** nuclei di antica formazione **art. 14 PdR**.

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è una porzione di fabbricato costituita da un appartamento sito al piano terra e composto da ingresso, cucina/finello, camera, disimpegno, bagno, ripostiglio.

L'involucro esterno con intonaco al civile per esterni è conservato in modo sufficiente e gli interni dell'appartamento ristrutturato di recente in discrete condizioni di manutenzione, necessita di manutenzione straordinaria all'impianto esistente di riscaldamento e piccoli rifacimenti di intonaci oltre a trattamento muffe.

L'immobile è posizionato nella zona centrale di Brenta; zona residenziale caratterizzata da un tessuto urbano consolidato, di buona appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di



discreto livello, dotata di servizi vari – ha scarsi collegamenti con il sistema di trasporto pubblico, e per gli spostamenti si necessita di automezzo privato.

Si suggerisce, comunque, di verificare tutti gli impianti prima dell'utilizzo poiché da un semplice accesso a vista non è possibile reperire informazioni tecniche più approfondite, non sono state rinvenute le dichiarazioni impianti presso il Comune di Brenta.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 51,00 circa per l'appartamento a piano terra, come meglio esposto in seguito.

Superficie lorda complessiva dell'appartamento di circa mq 51,00.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

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.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Intonaco al civile per interni imbiancati
<i>Pareti (interne):</i>	Intonaco al civile per interni
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ceramica Ubicazione: bagno e cucina condizione: discrete
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica Condizioni: discrete
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti con vetro doppio in PVC con tapparelle in PVC; condizioni: discrete
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: porte a battente e scorrevoli condizioni: discrete
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: porta di sicurezza condizioni: discrete
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, frutti tipo BTicino condizioni: funzionante, da verificare comunque Certificazioni: assenti
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione acqua calda e acqua fredda: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice Certificazioni: assenti
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Assente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo – impianto da verificare Certificazioni: assenti



Termico (impianto): tipologia: autonomo – impianto da verificare – non funzionante
 Certificazioni: assenti

Allarme (impianto): Assente
 TV: Presente
 Citofono (impianto): Presente

Rivestimento facciata Rivestimento rasato al civile per esterni
 fabbricato su strada
 (componente edilizia):condizioni sufficienti

Atrio e parti comuni Pavimentazione in pietra, cemento, bitume
 (componente edilizia):condizioni: discrete

Portone di ingresso: tipologia: portoncino
 condizioni: buone

Portineria assente

Ascensore (impianto): assente

Stato di conservazione
 interna del bene: discreto

Stato di conservazione
 e manutenzione parti
 comuni: discreto

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	Sup. lorda di pavimento piano primo	51,00	100%	51,00
TOTALE		51,00		51,00 Arrotondata 50,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, 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 – 2023 – Camera di Commercio Varese
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2023

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 N.1**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione in appartamento [A2]	50,00	€ 900,00	€ 45.000,00
TOTALE			€ 45.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 45.000,00
Valore corpo	€ 45.000,00
Valore accessori	€ 00,00
Valore complessivo intero	€ 45.000,00
Valore complessivo diritto e quota 1/1	€ 45.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	50,00	€ 45.000,00	€ 45.000,00

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 <u>5%</u> 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:	- € 2.250,00
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 incluso demolizioni – indicative:	- € 00,00
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.~~

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 42.750,00
Arrot. € 40.000,00

~~La sottoscritta 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:~~ € 00,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 40.000,00**

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, 14/01/2024

l'Esperto
 arch. Ida Capuano



Si allegano i seguenti documenti quali parte integrante della relazione di stima:

-  A DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.pdf
-  B0 DOC_1679571515.pdf
-  B1 DOC_1679571452.pdf
-  B2 DOC_1679571546.pdf
-  B3 PLANIMETRICA CATASTALE.pdf
-  C1 DOC_1695770514.pdf
-  C2 DOC_RESTRIZIONE BENI.pdf
-  C3 DOC_IPOTECA VOLONTARIA.pdf
-  C4 DOC_PIGNORAMENTO.pdf
-  D1 Atto Rep 38364_2001.pdf
-  D2 Atto Rep 14208_2012.pdf
-  D3 Allegati Rep 14208_2012.pdf
-  E Verbale Operazioni peritali El 83_2023.pdf
-  F PE1 PdC 220_1957.pdf
-  F PE2 PdC 216_1958.pdf
-  F PE3 PdC 212_1963.pdf
-  F PE4 PdC 207_1967.pdf
-  F PE5 AE 11_2001.pdf
-  F PE6 1205_2003.pdf
-  F PE7 DIA 3577_2012.pdf
-  G QUOTAZIONI IMMOBILIARI.pdf

Invio perizia alle parti

-  Libero Mail_ Posta Trasmissione perizia di stima alle parti.pdf 14/01/2024
-  PEC Trasmissione perizia di stima alle parti .pdf 14/01/2024

Comunicazioni intercorse

-  (358) Messaggi - Webmail PEC.pdf 01/11/2023
-  (364) Messaggi - Webmail PEC.pdf 09/11/2023
-  Libero Mail_ Posta R_ Trasmissione Atto di provenienza all'Esperto .pdf 08/01/2024
-  Libero Mail_ Posta URGENTE - Richiesta Atto di provenienza 2012 El 83_2023 .pdf 03/01/2024
-  Libero Mail_ Posta URGENTE - Richiesta Atto di provenienza al Notaio [REDACTED] pdf 07/01/2024
-  Richiesta abilitazione ai servizi online del portale del Comune.pdf 29/10/2023

