

**Stefano PILECI**

*ctu Tribunale di Varese iscrizione n° 1130*

Via Passo Sentinella, 30/6 I-21027 ISPRA (VA) Tel. (+39) 338/8884294 - e-mail: [stefano.pileci@geopec.it](mailto:stefano.pileci@geopec.it) - [steispra@gmail.com](mailto:steispra@gmail.com)

**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – RGE 151/2022**

---

## **Tribunale di Varese**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:



contro:



**N° Gen. Rep. 151/2022**

**Giudice Delle Esecuzioni: FLAMINIA D'ANGELO**

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001**

**Abitazione in TRADATE Via Zini Luigi, 19**

**Esperto alla stima:** PILECI STEFANO  
**Email:** [steispra@gmail.com](mailto:steispra@gmail.com)  
**Pec:** [stefano.pileci@geopec.it](mailto:stefano.pileci@geopec.it)



---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Zini, 19 – 21049 Tradate (Va).

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A4]

**Dati Catastali:** foglio 16, particella, 1367 sub 14 U.i.U. graffata con particella 2520 sub. 14

### 2. Possesso

**Bene:** Via Zini, 19 – 21049 Tradate (Va).

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Al momento del sopralluogo occupato da sig. [REDACTED]

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

**Bene:** Via Zini, 19 – 21049 Tradate (Va).

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Zini, 19 – 21049 Tradate (Va).

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditore Procedente:** [REDACTED]

**Creditori Iscritti - ricorso per intervento:** -

### 5. Comproprietari non esegutati

**Bene:** Via Zini, 19 – 21049 Tradate (Va).

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari non esegutati:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Zini, 19 – 21049 Tradate (Va).

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** non rilevato

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Zini, 19 – 21049 Tradate (Va).

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** si



**Bene in Tradate (Va)**

**Lotto 001**

Via Zini, 19 – 21049.

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 2° in fabbricato residenziale in via Zini, 19 zona semicentrale di Tradate.

Identificativo corpo: A.

**Abitazione di tipo civile[A/4] sita in Via Zini, 19 – 21049 Tradate (Va).**

Unità immobiliare posta al piano 2° di un edificio in linea di n. 3 piani fuori terra. Composta da ingresso in corridoio con affaccio su ballatoio, n. 4 locali e bagno adibiti a cucina/pranzo, soggiorno, camera 1 camera 2.

**Quota e tipologia del diritto:**

[REDACTED]

di proprietà per 1/2  
diritto di proprietà per 1/2.

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

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

**intestazione:**

[REDACTED] –  
proprietario per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni (cfr atto)

[REDACTED] il  
[REDACTED] 7 – proprietario per la quota di 1/2 in regime di separazione dei  
beni (cfr atto).

**Descrizione:**

**Comune di Tradate**

**Abitazione di tipo civile: Fg. 16, Mapp. 2520 sub 14 - Cat A/4**, - zona cens. 1 -  
classe 2, consistenza vani 5 – sup. catastale totale 131 mq, totale escluse  
aree scoperte - rendita € 144,61 – via Zini n. 19 piano: 2°.



Dati derivanti da:

-Atto del 18/05/2004 Pubblico ufficiale PERONESE FRANCESCO Sede COMO (CO) Repertorio n. 139908 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8075.1/2004 Reparto PI di VARESE in atti dal 08/06/2004.

**Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:**

Altra unità; area esterna; Altra unità; accesso e vano scale comuni; Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (23.01.2023) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 06.04.2004, con unica eccezione per alcune porte di accesso ai locali modificate.

*(cfr. ultima scheda catastale in atti al NCEU del 06.04.2004 estratta in data 21.11.2022)*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

Zona semicentrale della città, con discreta appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo civile e commerciale/terziario, dotata di tutti i servizi e 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:**

Collegato con il sistema di trasporto pubblico.

**Servizi offerti dalla zona:**

Adeguate la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, locali, presenza di scuole e servizi alla persona.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Lotto 001**

Lo scrivente ha effettuato il primo sopralluogo in data 06.12.2022 alle ore 9,30 nel quale non è stato possibile accedere all'immobile, fissato il secondo sopralluogo in data 16.01.2023 ad ore 9.30 a seguito di contatti telefonici con l'Istituto Vendite Giudiziarie incaricato nel quale non è stato possibile accedere all'immobile. Infine in data 23/01/2023 nel quale è stato possibile accedere all'unità. Alla data del sopralluogo, in presenza del [REDACTED] e dell'incaricato dell'IVG, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal sig. [REDACTED]



[REDACTED] (cfr doc. allegato).

#### 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 mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 27.01.2023 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:

Non rilevate.

###### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Non rilevate.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non rilevate.

##### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo **Iscritta a Varese in data 07/06/2004 ai nn. 13183/2734** atto del 18/05/2004 rep 139913/27714 a rogito Notaio Peronese Francesco di Como (CO), a favore di [REDACTED]

[REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente indentificato al NCEU sezione TR foglio 16 mappale 1367 subalterno 14 graffata al mappale 2520 subalterno 14, a carico degli esecutati:

[REDACTED] codice fiscale

[REDACTED] quale Debitore ipotecario per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2; [REDACTED] nato in

[REDACTED] quale Debitore ipotecario per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2.

Importo capitale € 90.000,00

Importo complessivo € 225.000,00

Tasso interesse annuo: 3,469 %

Durata anni 20.

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

###### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 29/08/2022 rep. 2397 **trascritto a Varese il 13/10/2022 ai nn. 21696/15338** promosso da [REDACTED]

e contro gli esecutati [REDACTED]



**Stefano PILECI**

*ctu Tribunale di Varese iscrizione n° 1130*

Via Passo Sentinella, 30/6 I-21027 ISPRA (VA) Tel. (+39) 338/8884294 - e-mail: [stefano.pileci@geopec.it](mailto:stefano.pileci@geopec.it) - [steispra@gmail.com](mailto:steispra@gmail.com)

**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – RGE 151/2022**

[REDACTED]  
[REDACTED] codice fiscale  
[REDACTED] per il diritto di piena proprietà per quota di 1/1 degli immobili indentificati all'NCEU sezione TR foglio 16 mappale 1637 subalterno 14 graffato al mappale 2520 subalterno 14.

*Altre trascrizioni:* Nessuna

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* Nessuna.

*Misure Penali* Nessuna dai RR.II

*(cfr ispezione Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 27.01.2023)*

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

### **Lotto 001**

#### **Spese scadute:**

L'immobile non risulta essere costituito in Condominio.

Comune di TRADATE (VA) - Ufficio Ragioneria situazione contabile dei sigg.

[REDACTED] debiti ai fini **Tari pari ad € 1671,00** - [REDACTED]: debiti **IMU, TASI, TARI per complessivi € 2.192,20**. Le situazioni sono meglio riportate nei riepiloghi che si trasmettono in allegato.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non possibile

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

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

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento autonomo non funzionante, non risulta dotato, al momento del sopralluogo, di Attestato di Prestazione Energetica.

#### **Avvertenze ulteriori:**

##### **5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese insolute.

#### **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione dei titoli di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 27.01.2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:



### 6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare in oggetto identificata al NCEU sezione TR foglio 16 mappale 1367 subalterno 14 graffato al mappale 2520 subalterno 14 è pervenuta agli esecutati [redacted] d [redacted] con atto di compravendita a rogito Notaio Peronese Francesco di Como (CO) in data 18/05/2004 rep. 139908/27713. [redacted] codice fiscale [redacted] **scritto a Varese in data 07/06/2004 ai nn. 13181/8075.**

(all. copia/e conforme atto/i di provenienza).

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

o [redacted] se fiscale [redacted] la piena proprietà in ragione di 1/1 dei beni in oggetto (NCEU sezione TR foglio 16 mappale 1367 subalterno 14 graffato al mappale 2520 subalterno 14) è pervenuta dal [redacted] codice fiscale [redacted] con atto di compravendita in data 05/12/1991 rep. 71276, a rogito Notaio Martucci Clavica Giuseppe di Tradate (VA), **trascritto a Varese il 12/12/1991 ai numeri 16051/11514.**

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Tradate in data 10 gennaio 2023 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle eventuali modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto riporta pratiche edilizie a partire dal 08 Maggio 1969, come di seguito:

- autorizzazione pratica edilizia n. 28/69;
- autorizzazione pratica edilizia n. 57/69;
- manutenzione ordinaria n. 48/92;
- attività edilizia n. 0410/04;
- attività edilizia n. 0496/09;
- attività edilizia n. 0205/12;
- attività edilizia n. 0404/15;

(cfr allegati: pratiche edilizie e tipi grafici)

### 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

#### Identificativo corpo: A

✓ Urbanistica-edilizia

Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato corrispondente, con unica eccezione per alcune porte di accesso ai locali modificate come di seguito specificato:



- chiusura di porta comunicante tra le due camere
- fusione due locali e apertura porta di accesso dall'attuale soggiorno alla cucina.

✓ Catastale

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU con unica eccezione per le segnalazioni indicate al punto sopra.

**Costi per adeguamento documentale**

Sanatoria edilizia per adeguamenti costo indicativo € 1800,00 + sanzione € 516,00. Aggiornamento catastale tramite procedura Docfa, costo indicativo euro 600,00 circa (escluso diritti di presentazione € 50,00 e visure e oneri di legge).

**Descrizione: di cui al punto A**

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato civile plurifamiliare con tipologia in linea fronteggiante la via Zini, da cui si accede per l'ingresso, attraverso un androne che immette in una corte comune interna da cui si diramano gli ingressi alle varie unità immobiliari.

Il complesso risale presumibilmente alla prima metà del 900

Posto in zona semicentrale della città di Tradate con discreta appetibilità, caratterizzato da un'edilizia prevalente di tipo civile e terziario è dotato di tutti i servizi e adeguatamente collegato con il sistema di trasporto pubblico.

Il fabbricato si sviluppa in altezza per tre piani fuori terra.

L'unità in oggetto posta al piano 2°, risulta in uno stato di scarsa manutenzione e si sviluppa come di seguito:

accesso al piano secondo attraverso una scala comune per tutto il piano primo, ingresso ad un corridoio centrale interno che distribuisce l'accesso a n. 4 locali oltre ad un bagno e a un ballatoio esterno.

Sono presenti pertanto un ampio locale soggiorno che immette ad un altro locale destinato a cucina abitabile, n. 2 camere e un bagno, il tutto come meglio rappresentato sulle tavole grafiche allegate.

H. interna mt. 2,90 circa.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 135,00 circa.

Superficie lorda complessiva compresi balconi di circa mq 137,00.

**Caratteristiche descrittive corpo A:**

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



## Stefano PILECI

ctu Tribunale di Varese iscrizione n° 1130

Via Passo Sentinella, 30/6 I-21027 ISPRA (VA) Tel. (+39) 338/8884294 - e-mail: [stefano.pileci@geopec.it](mailto:stefano.pileci@geopec.it) - [steispra@gmail.com](mailto:steispra@gmail.com)

### Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – RGE 151/2022

Plafoni (componente edilizia):	Intonacati e tinteggiati.
Pareti (interne):	intonacate e tinteggiate
Rivestimento (componente edilizia):	Rivestimento piastrelle ceramica Ubicazione: bagni condizione: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle ceramica, con zoccolini Condizioni: scarse
Infissi esterni:	tipologia: serramenti a battente in legno con vetri semplici; condizioni: scarse protezione: tapparelle in pvc condizioni: scarse
Infissi interni:	tipologia: a battente condizioni: scarse
Porte di primo ingresso:	tipologia e materiale: porta in metallo condizioni scarse
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, da verificare
Aria/Condizionata (impianto):	Non presente
Acqua calda sanitaria (impianto):	tipologia: autonomo – disattivato Certificazioni: non rinvenute
Termico (impianto):	tipologia: con caldaia autonoma non funzionante con elementi radianti – caloriferi condizioni: discrete Certificazioni: non rinvenute
Allarme (impianto):	Non Presente
TV:	presente
Citofono (impianto):	presente condizioni non rilevabile
Rivestimento facciata (componente edilizia):	Intonachino minerale condizioni: scarse
Androne e parti comuni (componente edilizia):	Rivestimento pedate vano scala in pietra. condizioni: scarse  Portone di ingresso: tipologia: portone in legno condizioni: discrete



Ascensore (impianto): non presente

Stato di conservazione  
interna del bene: scarseStato di conservazione  
e manutenzione parti  
comuni: scarse

\*\*\*\*

**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 dallo 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./vetustà	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	135,00	100%*0.85	114,75
Terrazzi	sup lorda di pavimento	7,00	30%*0.70	1,47
<b>TOTALE</b>		<b>142,00</b>		<b>116,22</b> <b>Arrotondata 115,00</b>

\*\*\*\*\*

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

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

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

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche 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 – 2° semestre 2022 – TeMa scpa Camera di Commercio
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2022

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo 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****A**

Stima sintetica comparativa parametrica

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale lorda circa</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Abitazione di tipo civile pertinenziale [A4]	115,00	€ 650,00	€ 74.750,00
<b>TOTALE</b>	<b>115,00</b>	<b>€ 650,00</b>	<b>€ 74.750,00</b>

**Stima sintetica comparativa parametrica del corpo****€ 74.750,00**

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 3.800,00

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 catastale a carico dell'acquirente – indicative:

- € 2.200,00



## Stefano PILECI

ctu Tribunale di Varese iscrizione n° 1130

Via Passo Sentinella, 30/6 I-21027 ISPRA (VA) Tel. (+39) 338/8884294 - e-mail: [stefano.pileci@geopec.it](mailto:stefano.pileci@geopec.it) - [steispra@gmail.com](mailto:steispra@gmail.com)

### Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – RGE 151/2022

**N.B.:** si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese 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. **(CFR anche capitolo 5 SPESE SCADUTE)**

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 68.750,00

**Arrot. € 68.000,00**

Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato tenuto conto che l'immobile è da considerarsi occupato, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:

€ 0,00

#### Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

**€ 68.000,00**

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

Ispra, 13/02/2023

l'Esperto nominato

**PILECI STEFANO**

Si allegano i seguenti documenti:

- Documentazione fotografica
- Schede catastali
- Verbale IVG e contratto affitto
- Ispezioni Ipo-catastali/atti
- Prospetti IMU-TASI
- titoli edilizi
- Invio perizia alle parti



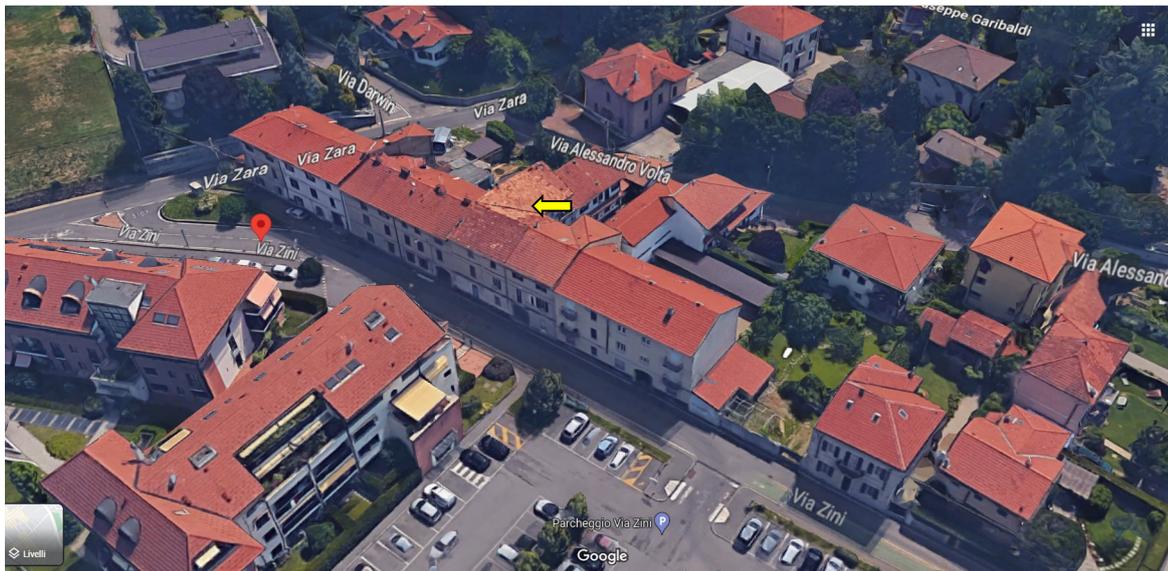
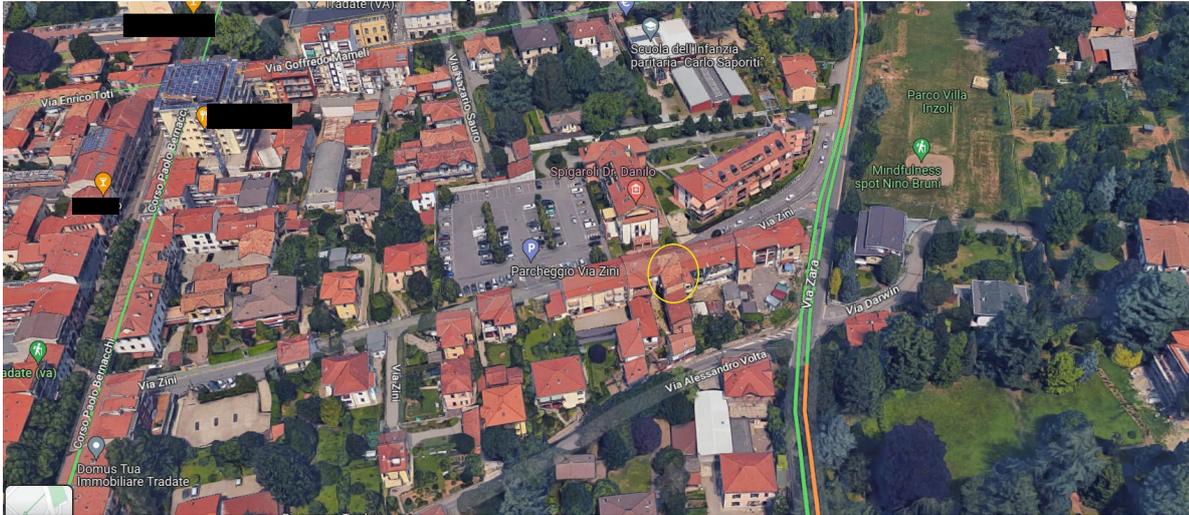
**Stefano PILECI**

*ctu Tribunale di Varese iscrizione n° 1130*

Via Passo Sentinella, 30/6 I-21027 ISPRRA (VA) Tel. (+39) 338/8884294 - e-mail: [stefano.pileci@geopec.it](mailto:stefano.pileci@geopec.it) - [steispra@gmail.com](mailto:steispra@gmail.com)

**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – RGE 151/2022**

**Inquadramento satellitare**



**Vista Fabbricato**



**Stefano PILECI**

*ctu Tribunale di Varese iscrizione n° 1130*

Via Passo Sentinella, 30/6 I-21027 ISPRA (VA) Tel. (+39) 338/8884294 - e-mail: [stefano.pileci@geopec.it](mailto:stefano.pileci@geopec.it) - [steispra@gmail.com](mailto:steispra@gmail.com)

**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – RGE 151/2022**



**Vista Fabbricato p.2 - Ingresso ai piani e area esterna**



**ingresso dal vano scala - corridoio**

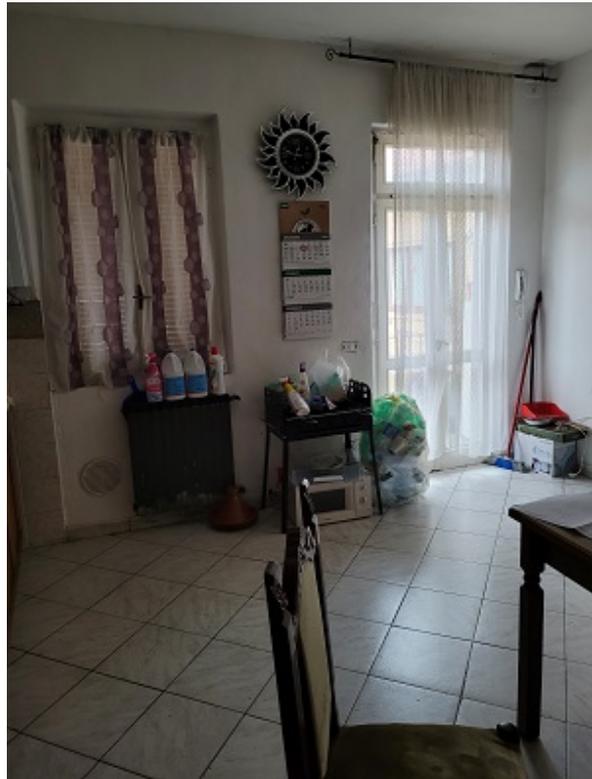


**Stefano PILECI**

*ctu Tribunale di Varese iscrizione n° 1130*

Via Passo Sentinella, 30/6 I-21027 ISPRA (VA) Tel. (+39) 338/8884294 - e-mail: [stefano.pileci@geopec.it](mailto:stefano.pileci@geopec.it) - [steispra@gmail.com](mailto:steispra@gmail.com)

**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – RGE 151/2022**



**Soggiorno – cucina**



**Camera – bagno**



**Stefano PILECI**

*ctu Tribunale di Varese iscrizione n° 1130*

Via Passo Sentinella, 30/6 I-21027 ISPRA (VA) Tel. (+39) 338/8884294 - e-mail: [stefano.pileci@geopec.it](mailto:stefano.pileci@geopec.it) - [steispra@gmail.com](mailto:steispra@gmail.com)

**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – RGE 151/2022**



**camera**



**affaccio balcone**



**Stefano PILECI**

*ctu Tribunale di Varese iscrizione n° 1130*

Via Passo Sentinella, 30/6 I-21027 ISPRA (VA) Tel. (+39) 338/8884294 - e-mail: [stefano.pileci@geopec.it](mailto:stefano.pileci@geopec.it) - [steispra@gmail.com](mailto:steispra@gmail.com)

**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – RGE 151/2022**



**impianto elettrico**



**dettaglio serramenti**

