

ALLEGATO I

LOTTO 001

CORPO A

Via Belvedere n. 11 – 21020 Daverio (VA)

Foglio 7, particella 2212, subalterno 1

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. 159/2023

Giudice Delle Esecuzioni:

[REDACTED]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 001

Unità immobiliare in DAVERIO (VA)

Via Belvedere, 11

Esperto alla stima:

[REDACTED]

Email:

[REDACTED]

Pec:

[REDACTED]

Bene in Daverio**Lotto 001**

Via Belvedere, 11 – Daverio (VA) – 21020

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 DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

Il bene oggetto della vendita è una unità immobiliare a destinazione residenziale posta in fabbricato ubicato nel Comune di Daverio in Via Belvedere civ.11. Il bene si colloca a piano terra in edificio a due piani fuori terra e uno seminterrato. Le unità immobiliari autorizzate totali, costituenti il fabbricato, sono n.2 di tipo residenziale e n.1 autorimessa, non costituite in condominio, ulteriori specifiche in merito nel prosieguo.

Identificativo corpo: A

Abitazione identificata catastalmente come “di tipo civile” [A/2] sita in Via Belvedere civ. 11 nel Comune di Daverio, cap. 21020.

Unità immobiliare composta da ingresso, disimpegno, ampio soggiorno, cucina, n. 2 camere matrimoniali, bagno, n. 2 grandi terrazzi.

Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED]

Pignoramento:

[REDACTED]

Identificazione in Catasto Fabbricati come segue:**Descrizione:**

Comune di Daverio

Abitazione di tipo civile: Foglio 7, Mappale 2212, Subalterno 1 - Categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6 – sup. catastale totale 159 mq - rendita € 278,89 – piano: T. Al CT Mappale originario 1524, poi frazionato in 1524, 2212, 2660.

Dati derivanti da:

[REDACTED]

Coerenze dell'unità immobiliare da nord come da scheda:

a nord-est confina in esterno con giardino a parte dell'intero mappale, delimitata da recinzione; a sud-est confina in esterno con giardino a parte dell'intero mappale, delimitato da recinzione prospettante direttamente sulla Via Belvedere; a sud-ovest confina in esterno con accesso dall'esterno e giardino a parte dell'intero mappale, delimitato da recinzione al confine; a nord-ovest confina in interno con corsello e giardino a parte dell'intero mappale, il tutto delimitato da recinzione al confine;

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Più volte si è effettuato sopralluogo al quale non si è potuto accedere all'interno dell'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di stima, si è potuto solo verificare lo stato dei luoghi in esterno.

L'unità immobiliare in oggetto non è certamente conforme all'ultima scheda catastale in atti al NCEU dal 22/05/1972, a titolo esemplificativo: nella scheda non risulta l'unificazione dei tre balconi sul fianco nord-ovest e la chiusura dell'ingresso sul fronte sud-est, inoltre non si trova corrispondenza tra la distribuzione interna riportata sulla scheda in atti rispetto alla distribuzione interna riportata nelle pratiche reperite in atti nel Comune di Daverio.

(all. B: documentazione catastale; all. E: documentazione tecnica autorizzativa)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Lotto 001

Identificativo corpo: A

Caratteristiche di zona:

Zona prettamente residenziale con alta presenza di verde, panoramica e residenziale di pregio (presenza di sontuose ville con giardino e di condomini di buon livello), sita a sud-est del comune di Daverio, nelle vicinanze della Strada Provinciale n.17 per Varese.

Area urbanistica:

Zona B1 – Residenziale consolidata – di completamento.

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

Principali collegamenti pubblici:

Presenza nei pressi di fermata del trasporto pubblico, nello specifico: linea di superficie N24 a/r Varese-Azzate-Villadosia e linea di superficie N25 a/r Varese-Azzate-Sesto Calende-Arona.

Servizi offerti dalla zona:

La presenza di servizi è buona: farmacia, luoghi di culto, attività commerciali di primaria necessità e non, locali di ristoro e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Identificativo corpo: A

L'unità immobiliare risultava occupata dall'Esecutata e dal

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Lotto 001

Identificativo corpo: A

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo alla [REDACTED] e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Varese per nominativi ed immobili, 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. L'esecutata risulta di stato libero per decesso del coniuge

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

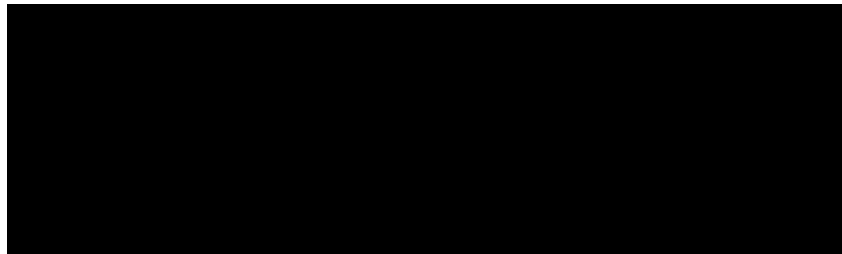
4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Riferite all'immobile di cui alla procedura: nessuna.

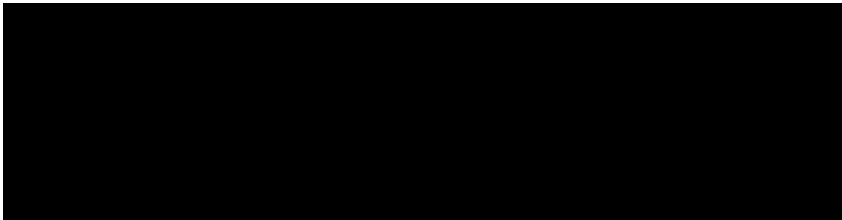
4.2.2 Pignoramenti:

- Atto di Pignoramento Immobiliare [REDACTED]



4.2.3 Altre trascrizioni:

- Trascrizione di Atto per causa di morte, [REDACTED]



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: Nessuna oltre alle spese di cui al pignoramento di cui al paragrafo 4.2.2 riferite ad altro immobile.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Allo stato attuale non è accessibile. Essendo già presente cancello pedonale che dalla Via Belvedere porta in line retta all'accesso all'unità abitativa, basta creare una rampa di raccordo per superare i pochi gradini (in alternativa è possibile montare un piccolo servoscala da esterno – esistono bonus fiscali appositi). Internamente l'unità immobiliare è in piano e gli spazi sono adattabili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno. Non è costituito condominio.

Attestazione Prestazione Energetica:

L'unità immobiliare è sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica.

Avvertenze ulteriori: L'accesso all'unità immobiliare in oggetto è unico anche per il sottotetto, escluso dalla procedura.

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, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Varese, si esplicita quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- ✓ La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato [REDACTED]

[REDACTED]

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- ✓ Nessun ulteriore proprietario.
- ✓ Continuità delle trascrizioni: Sì

(all. C: ispezioni ipotecarie)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lotto 001

Identificativo corpo: A

La scrivente ha presentato regolare istanza di accesso atti presso l'Ufficio Edilizio preposto del Comune di Daverio.

Si sintetizza in seguito quanto rinvenuto durante l'accesso:

- P.E. n. 15/1956 del 20/12/1956 pratica di primo impianto per la costruzione del fabbricato, con Permesso di Costruire rilasciato in data 27/12/1956 e rilascio di Certificato di abitabilità del 21/12/1957, come da dichiarazione rilasciata dall'allora Sindaco [REDACTED]. Tecnico firmatario [REDACTED]
- P.E. n. 29/1970, Licenza Edilizia n. 424 del 23/12/1970 per ampliamento casa di abitazione, con Certificato di abitabilità rilasciato in data 19/08/1971. Tecnico firmatario [REDACTED]
- P.E. n. 10/1999, D.I.A. del 21/04/1999 con protocollo n. 2041, per unificazione dei tre balconi esistenti e formazione tettoia a copertura degli stessi. Tecnico firmatario [REDACTED].
- P.E. n. 134/2003, D.I.A. del 17/12/2003 con protocollo n. 6319 per recupero del sottotetto. Nella pratica visionata è presente il calcolo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione per il recupero del sottotetto ai fini abitativi, così come dovuti, ma non è dato sapere se sono stati effettivamente versati. Tecnico firmatario [REDACTED].
- P.E. n. 12/2004, D.I.A. del 23/02/2004 con protocollo n. 840, in variante alla P.E. n. 134/2003, per diversa distribuzione degli spazi interni, modifica aperture, formazione tettoia esterna e chiusura ingresso. Tecnico firmatario [REDACTED]

Si evince con chiarezza che la costruzione dell'edificio è antecedente al 1967.

(all. E: documentazione autorizzativa e agibilità)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Non sono rilevabili difformità di tipo edilizio-urbanistico esterne, ad eccezione della tettoia a protezione dell'ingresso, assentita con P.E. n. 12/2004, D.I.A. del 23/02/2004 con protocollo n. 840 e non realizzata.

Si ritiene che l'unità immobiliare in oggetto non sia conforme né dal punto di vista edilizio-urbanistico né rispetto all'unica planimetria catastale reperita nel portale dedicato dell'Agenzia delle Entrate.

Nella scheda catastale non risulta l'unificazione dei tre balconi sul fianco nord-ovest e la chiusura con doppia vetrata ad arco dell'ingresso sul fronte sud-est. Non sono state recepite le modifiche interne di cui alle P.E. n. 134/2003, D.I.A. del 17/12/2003 con protocollo n. 6319 e P.E. n. 12/2004, D.I.A. del 23/02/2004 con protocollo n. 840.

Non risulta agli atti il deposito della Fine Lavori riferita alle P.E. n. 134/2003, D.I.A. del 17/12/2003 con protocollo n. 6319 e P.E. n. 12/2004, D.I.A. del 23/02/2004 con protocollo n. 840.

Secondo la normativa in materia: l'avvio dei lavori deve verificarsi entro un anno dal rilascio/deposito del titolo abilitativo, mentre il termine di completamento dell'opera non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori.

Essendo passati più di venti anni dal deposito dell'ultima pratica autorizzativa, si ritiene che per i lavori non eseguiti o eseguiti in difformità debba essere presentata pratica in sanatoria, che prevede sanzione amministrativa.

Solo a titolo di segnalazione: non risulta alcuna pratica autorizzativa per la piscina a sfioro presente nel giardino, in adiacenza al terrazzo dell'unità immobiliare in oggetto, fronte nord-est.

Per l'allineamento catastale tramite procedura Docfa il costo indicativo è pari ad euro 550,00 comprensivo di spese anticipate.

Per l'allineamento dell'iter autorizzativo di tipo edilizio-urbanistico, comprendendo pratica in sanatoria, il costo indicativo è pari ad euro 2.500,00 comprensivo di spese anticipate e di sanzione amministrativa.

L'unità immobiliare in oggetto, secondo il vigente PGT del Comune di Daverio, risulta in Zona B1 "Residenziale consolidata – di completamento", definita dall'articolo 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Il Piano delle Regole individua l'intero fabbricato come parte di territorio che ricomprende tutte le parti del territorio interessate da edificazione prevalentemente residenziale.

Date le distanze di confine, considerato l'avvenuto recupero del sottotetto soprastante, si ritiene che gli interventi possibili siano limitati all'interno delle proprietà stessa e in esterno per inserimento di servoscala, ascensore/montacarichi a superamento barriere architettoniche, scala esterna di accesso autonomo al sottotetto.

Si ritiene di non acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica dato che non si tratta né di vendita di terreno né di aree pertinenziali di beni censiti al catasto fabbricati di superficie superiore a mq 5.000, come riportato nell'art.30 del Testo Unico per l'Edilizia DPR 380/2011.

(all. B: documentazione catastale; all. E: documentazione tecnica autorizzativa)

Descrizione del corpo A

L'unità in oggetto è parte di un edificio nato come villa residenziale isolata nel verde, poi ampliata per ricavare autorimessa e piccolo appartamento.

Nei primi anni 2000 è stato chiesto il recupero del sottotetto come ampliamento dell'unità abitativa di cui al subalterno 1, ma non sono mai state formalizzate né la fine lavori, con presentazione delle certificazioni impiantistiche, né la variazione catastale, con ampliamento e conseguente aumento della rendita. Per questo motivo il pignoramento identifica soltanto il piano rialzato del fabbricato e non il sottotetto. Autorimessa e piccolo appartamento, esistenti sul medesimo lotto, sono catastalmente identificati rispettivamente ai subalterni 3 e 2, non rientrano pertanto nella procedura.

La sottoscritta si attiene a quanto identificato nella scheda catastale in atti e si limita a periziare l'unità a piano rialzato, anche tenendo conto che, qualora venisse posta in asta, costituirebbe un'unità funzionale come abitazione singola.

Va segnalato che oggi si accede al sottotetto esclusivamente dall'interno, pertanto rimarrebbe porzione interclusa. Lascio al G.E. da chiarire se il sottotetto va considerato ai fini del pignoramento o se, rimanendo a parte, va specificato che necessita di nuovo accesso esterno. Salvo verifica dell'effettivo versamento degli oneri comunali dovuti, anche il sottotetto con un accesso esterno avrebbe le caratteristiche per configurarsi come unità funzionale singola.

L'edificio nel suo complesso mantiene le caratteristiche di residenza in area a verde, seppur ridotta nel tempo, tranquilla, sul crinale della collina che fronteggia il Lago di Varese.

La facciata principale dell'unità in oggetto è prospettante su via Belvedere, dove si presenta ad un piano rialzato fuori terra più sottotetto, distaccata rispetto al filo stradale mediante area verde e recinzione metallica su muretto, sul cui allineamento si trova il cancello pedonale d'ingresso che porta, con un breve camminamento, alla scaletta esterna di accesso all'abitazione. Un lungo terrazzo corre sulla facciata nord-ovest e un terrazzo quadrato abitabile sulla facciata nord-est, circondato da verde e prospettante sulla piscina.

Il tetto a falde, a prima vista, risulta in buono stato di conservazione. Non sono presenti elementi decorativi.

L'accesso carraio al lotto avviene dal tratto di via Belvedere a scendere lungo il crinale. Anche da quel punto è possibile accedere all'abitazione di cui trattiamo, percorrendo scala esterna che affianca la facciata sud-est.

All'origine tutte le parti esterne e l'autorimessa erano chiaramente ad uso dell'abitazione principale, di cui trattiamo, ma si ritiene più opportuno considerare ad uso comune, pur in mancanza di indicazioni specifiche e/o di elaborato planimetrico, corsello, cancello carraio, accessorio (non identificato catastalmente, ma a parte di P.E. n. 36/1973), spazi verdi e piscina.

L'unità immobiliare in oggetto non è stata pignorata con l'autorimessa, pertanto va ritenuta priva di posto auto assegnato, ma può essere ragionevolmente ricavato posto auto lungo il corsello pavimentato.

L'appartamento al suo interno si compone di ingresso luminoso di mq 5,15, disimpegno per un totale di 13,57 mq, soggiorno di 30,80 mq, zona giorno-pranzo di complessivi 17,13 mq, bagno di 6,47 mq, due ampie stanze di 16,69 e 18,92 mq, oltre a scala di collegamento verticale compresa tra muri (superfici ricavate dai disegni quotati e dalle verifiche RAI eseguite dal firmatario dille P.E.).

L'affaccio su tutti i fronti consente un ottimo ricambio d'aria e buona illuminazione interna.

I serramenti di tutto l'appartamento sono in legno di colore marrone scuro. Gli oscuramenti, ove presenti, sono costituiti da persiane di colore marrone scuro.

La scala di collegamento verticale è invariata come posizione e dimensione rispetto all'originaria.

L'unità immobiliare è adatta a persone singole, in coppia e in famiglia.

L'immobile è abitabile da subito senza necessità di opere, nemmeno di tipo ordinario, salvo quanto già scritto per l'accesso al sottotetto.

L'altezza interna all'unità abitativa risulta superiore allo standard di 270 cm.

Per le caratteristiche descrittive delle finiture e degli impianti si rimanda alla sezione successiva.

(all. A: documentazione fotografica; all. B: documentazione catastale; all. E: documentazione tecnica autorizzativa)

Caratteristiche descrittive corpo A:

L'unità immobiliare residenziale non necessita di interventi manutentivi né di tipo ordinario né straordinario.

Nel dettaglio:

Finiture

Generali: Condizione: molto buona.

Pareti: Intonacate e tinteggiate color pesca.
Condizione: ottima.

Rivestimento (componente edilizia): Rivestimento di facciata non presente.
Rivestimenti interni bagno cucina ordinari.

Infissi: serramenti a singolo/doppio battente, in legno con doppi vetri, colore marrone scuro.
Condizione: buona.

Protezione: ove presenti persiane in legno colore marrone scuro. Terrazzo lungo il fronte nord-ovest protetto da tenda estensibile. N.2 finestre fronte sud-ovest protette con tende a cappuccina.
Condizione: discreta, necessitano di ritinteggiatura.

Porte di primo ingresso: porta blindata in legno pannellato sulle due facce, colore marrone chiaro.
Condizione: discreta.

Impianti

Elettrico (impianto): impianto autonomo passante sottotraccia.
Certificazioni: non consegnate.

Idrico (impianto): impianto autonomo passante sottotraccia.
Alimentazione: lavello cucina e apparecchi sanitari.

Aria/Condizionata (impianto): Non presente.

Acqua calda sanitaria (impianto): impianto autonomo.
Certificazioni: non consegnate.

Termico (impianto): impianto autonomo sia di tipo termico sia di condizionamento estivo.
Certificazioni: non consegnate.

Allarme (impianto): Non presente.

TV (impianto): Antenna in copertura.

Citofono (impianto): Presente.

Varie

Atrio e parti comuni (componente edilizia): Atrio non presente. Parti comuni in generale esterne.
Rivestimento pedate e alzate scala ingresso in pietra, parapetto in metallo colore grigio antracite, non presente tettoia protettiva.

Portone ingresso: In legno a unico battente di colore marrone chiaro.

Portineria Non presente.

Giardino Curato.

Piscina Presente.

Ascensore (impianto): Non presente.

Stato di conservazione del bene: Molto buona.

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: Molto buona.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie “lorda commerciale” dell’unità è stata calcolata dalla documentazione di progetto reperita, riportante in modo chiaro la quotazione completa, 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:

CORPO A				
Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda mq circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda mq <u>circa</u>
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	140,00	100%	140,00
Terrazzi	Sup. lorda di pavimento	30,00	30%	9,00
TOTALE		170,00		149,00

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

La sottoscritta CTU, 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, dell’assenza di posto auto, 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.

In particolare si sottolinea che la posizione in Via Belvedere è particolarmente appetibile.

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.

Si è dato corso ad un’accurata indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare nella zona e più in generale del Comune di Daverio, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è poi comparato quanto in esito con le risultanze della rilevazione prezzi degli Immobili di pari livello sulla piazza di Daverio effettuata annualmente dalla Camera di Commercio di Varese.

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 Daverio;
- ✓ Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Daverio e Provincia di Varese – anno 2023 – Camera di Commercio di Varese.

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 vendite attuale a corpo e non a misura.

8.3 Valutazione corpi: Lotto 001**Corpo A**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa mq	Valore Unitario a mq	Valore Complessivo
Abitazione	149,00	€ 1.650,00	€ 245.850,00
TOTALE	149,00	€ 1.650,00	€ 245.850,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 245.850,00
Valore corpo	€ 245.850,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 245.850,00

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.

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: € - 12.292,50

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 o catastale a carico dell'acquirente – indicative: € - 3.050,00

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

Pendenze Condominiali: € 0,00

8.5 Prezzo a base d'asta del lotto unico:

Valore immobile al netto delle decurtazioni di cui al punto precedente, nello stato di fatto in cui si trova: € 230.507,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 230.500,00

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, 30/04/2024

L'Esperto nominato



Firmato digitalmente

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

Documentazione fotografica

Allegato B

Planimetria e mappa catastale

Allegato C

Visura storica per immobile e ispezioni ipotecarie aggiornate

Allegato D

Estratto di P.G.T. con relative norme tecniche

Allegato E

Copia della documentazione autorizzativa completa di elaborati grafici e agibilità

Allegato F

Certificato di residenza e dichiarazione in merito allo stato civile dell'esecutata

Allegato G

Scheda controlli per udienza ex art.569 C.P.C.

Allegato H

Copia di invio perizia alle parti

Allegato I

Versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008