

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 43/2024

promossa da:

PARTE PROCEDENTE

[REDACTED]
e per essa [REDACTED]
con l'Avvocato [REDACTED]

contro:

PARTE ESECUTATA

Giudice dell'Esecuzione:
Dott. ssa FLAMINIA D'ANGELO

CONSULENZA ESTIMATIVA

Lotto 001

Immobili in Venegono Superiore via Cesare Battisti n° 64

Esperto alla stima: Geom. TULLIO IERARDI
Email: t.ierardi@libero.it
Pec: tullio.ierardi@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Cesare Battisti n. 64 – Venegono Superiore - 21040

Lotto: 001

Immobile: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A/3]

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Venegono Superiore foglio 7, particella 3069, sub. 1

2. Possesso

Bene: Via Cesare Battisti n. 64 – Venegono Superiore - 21040

Lotto: 001

Immobile: A

Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla parte eseguita

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cesare Battisti n. 64 – Venegono Superiore - 21040

Lotto: 001

Immobile: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: modificabile ai fini dell'accessibilità

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cesare Battisti n. 64 – Venegono Superiore - 21040

Lotto: 001

Immobile: A

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori Iscritti/Intervenuti: Nessuno

5. Comproprietari non eseguiti

Bene: Via Cesare Battisti n. 64 – Venegono Superiore - 21040

Lotto: 001

Immobile: A

Comproprietari non eseguiti: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Cesare Battisti n. 64 – Venegono Superiore - 21040

Lotto: 001

Immobile: A

Misure Penali: Nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cesare Battisti n. 64 – Venegono Superiore - 21040

Lotto: 001

Immobile: A

Continuità delle trascrizioni: Si



Beni in Venegono Superiore
Lotto 001
Via Cesare Battisti n. 64 – Venegono Superiore - 21040

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 (appartamento) a destinazione residenziale posta al piano terra, in fabbricato residenziale in Via Cesare Battisti n. 64 – Venegono Superiore – 21040 zona periferica del paese.

Identificativo immobile: A

Abitazione di tipo economico A/3 sita in Via Cesare Battisti n. 64 – Venegono Superiore – 21040.

Unità immobiliare di abitazione (appartamento) posta al piano terra composta da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] titolare del diritto di piena proprietà per 1/1.

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

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione immobile A:

- [REDACTED] proprietà per 1/1.

Descrizione:

Comune di Venegono Superiore – Provincia Varese - Fg. 7.

Abitazione di tipo economico: Mappale 3069 sub. 1, zona censuaria ---, Categoria A/3 classe 3^a, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale: 63 m² - Totale escluse aree scoperte 63 m², Rendita € 155,45 – Via BATTISTI n. 64, Piano T.

DATI DERIVANTI DA:

- VARIAZIONE del 09-11-2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/02/2011 Pratica n. VA0100833 in atti dal 09/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 49311.1/2011);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/01/2006 Pratica n. VA0008295 in atti dal 13/01/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 735.1/2006);
- VARIAZIONE del 13/01/2005 Pratica n. VA0006567 in atti dal 13/01/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 334.1/2005);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze da nord in senso orario:

area comune su tre lati, u.i. di terzi a sud e a ovest.
Salvo errori e come meglio in fatto.



Si osserva e precisa che il sedime del fabbricato che compendia l'u.i. oggetto di perizia insiste su terreno identificato al foglio 9 di Catasto Terreni del Comune di Venegono Superiore con il mappale 3069 ENTE URBANO di are 04.45 (445 m²) senza reddito.

DATI DERIVANTI DA:

- Variazione del 20/02/2014 Pratica n. VA0023356 in atti dal 21/02/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 21913.1/2014);
- Variazione del 20/02/2014 Pratica n. VA0023339 in atti dal 21/02/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 21913.1/2014);
- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

Informazioni in merito alla conformità catastale:
immobile A:

- Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 13/01/2005 prot. n. VA0006567.

(Allegato D: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 13/01/2005 estratta dallo scrivente all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Varese in data 02/05/2024.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona periferica del paese di Venegono Superiore: l'immobile è posto in via Cesare Battisti, in zona prevalentemente residenziale, caratterizzata da un'edilizia di non particolare pregio dotata di tutti i servizi in quanto poco distante dal paese di Venegono Superiore e dal sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

A traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze.

La zona nelle immediate vicinanze è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Il paese di Venegono Superiore dispone di servizio di trasporto su ruote extraurbano (autobus) che collega con Varese e stazione ferroviaria che collega con Varese e Milano.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi principali a Venegono Superiore e nelle immediate vicinanze (in auto) quali municipio, banche, supermercati, servizi alla persona, scuola media e per l'infanzia.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Lo scrivente ha effettuato un primo sopralluogo in data 24/05/2024 con il custode giudiziario ma nessuno era presente per la parte esecutata.

Successivamente è stato effettuato altro sopralluogo in data 28/06/2024 con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese in qualità di custode giudiziario, alla presenza del Signor [REDACTED] parte esecutata.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Al momento del sopralluogo l'immobile, come anche rilevato dal custode giudiziario, è risultato occupato dall'esecutato e da suoi familiari.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti della procedura, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e dante causa, dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia del Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 18/10/2024 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:

Nulla al riguardo.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Sul cortile comune antistante l'ingresso dell'u.i. oggetto di procedura viene esercitato di fatto anche il passaggio per l'accesso ad altre u.i. di terzi.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Iscritta a Varese in data 03/03/2005 ai nn. 5967 generale e 997 particolare, a favore della "██████████" con sede in ██████████ codice fiscale ██████████, ed a carico del Signor ██████████ ██████████ per l'importo totale di Euro 180.000,00 (centottantamila) a garanzia di un mutuo di Euro 90.000,00 (novantamila) durata anni 25 (venticinque), concesso con atto del Dott. Bruno Volpe, Notaio in Varese in data 24 febbraio 2005 n. 150691/16128 di repertorio.

(Allegato I: ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 18/10/2024)

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare **trascritto in data 05 aprile 2024 ai n.ri 6550 generale e 4821 particolare** emesso dal Tribunale di Varese a favore della "██████████" con sede in ██████████, codice fiscale ██████████ contro il Signor ██████████ ██████████: gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, per la quota di 1/1.

(Allegato I: ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 18/10/2024)

Altre trascrizioni:

Nessuna



Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(Allegato I: ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 18/10/2024)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

Il fabbricato che compendia l'unità immobiliare in oggetto non è soggetto ad amministrazione condominiale.

A seguito di ciò non è possibile dare evasione a questo punto del quesito.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

L'accesso all'appartamento in oggetto può essere accessibile da un disabile deambulante su sedia a ruote. Internamente per rendere fruibile l'unità a disabile deambulante su sedia a ruote, sarà necessario eseguire delle modeste opere edilizie, intervenendo principalmente sul servizio igienico.

Si ritiene che un intervento di adeguamento normativo mediante predisposizione di servo scala e rifacimento del servizio igienico, si possa presuntivamente quantificare nell'importo complessivo di € 7.000,00.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nulla da segnalare.

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, non risulta dotato 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 c/o gli altri comproprietari del fabbricato, al fine di conoscere eventuali importi a carico dell'immobile per spese condominiali, ed eventuali altre spese non conosciute e/o comunicate al momento della presente perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti della procedura, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all' eseguita e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante consultazione presso l'Agenzia del Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 18/10/2024 per nominativi ed immobile con estrazione di nota, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato Signor [REDACTED], con atto di compravendita a rogito Dott. VOLPE BRUNO Notaio in Varese in data 24/02/2005 rep. n. 150690/16127, dalla Signora [REDACTED], registrato a Varese il 02/03/2005 al n. 1481 Serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 03/03/2005 ai nn. 5966 generale e 3098 particolare.



NOTA

Nel suddetto atto a pagina 3, si legge quanto segue:

"ENTI COMUNI

Con l'esclusiva proprietà dell'unità immobiliare in oggetto vengono trasferiti alla parte acquirente anche i proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, vani e spazi comuni del fabbricato in cui la stessa si trova, tali per legge o per destinazione d'uso."

Si rimanda al titolo allegato sotto "E" per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.
(Allegato E: Copia atto di provenienza della parte eseguita)

6.2. Precedenti proprietari:

- o Alla dante causa della parte eseguita, Signora [REDACTED] sopra generalizzata, la piena proprietà dell'immobile in oggetto era pervenuto dai Signori [REDACTED] e [REDACTED] per atto di compravendita del Dott. CARLO GIANI Notaio in Marchirolo in data 10/04/1997 rep. 17540/2387, **trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 09/05/1997 ai nn. 5823 generale e 3983 particolare.**

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del Comune di Venegono Superiore (Va) in data 18/05/2024 (che si allega alla presente alla lettera "F") per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'immobile in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto identificato dall'u.i. di abitazione di cui al mappale 3069 sub. 1 è stato edificato, in data anteriore all'1 settembre 1967.

Si osserva e precisa che dalle verifiche tecnico-amministrative non sono state rinvenute da parte dell'Ufficio Tecnico comunale pratiche edilizie originarie del fabbricato che compendia la predetta unità.

Si fa presente che all'Ufficio Tecnico comunale sono presenti le seguenti pratiche edilizie:

- **Pratica edilizia n. 64/1996 presentata in data 28/11/1996** dal Signor [REDACTED] inerente a Concessione Edilizia in Sanatoria, rilasciata in data 07/04/1997 prot. n. 14104 per cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione della porzione di fabbricato sito in Venegono Superiore, via Cesare Battisti n. 64.

In merito a detta pratica è stata richiesta in data 05/05/1997 la voltura dell'intestazione dalla Signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] a seguito dell'acquisto dell'immobile dal Signor [REDACTED]

La voltura è stata autorizzata in data 08/05/1997.

- **Pratica edilizia presentata in data 10/12/2004 con prof. n. 16923** dalla Signora [REDACTED] intesa ad ottenere **Permesso di Costruire in sanatoria n. 55/2004** per "MODIFICA DI TAVOLATI INTERNI ED APERTURA FINESTRA" nell'unità immobiliare identificata dal mappale 3069 sub. 1 foglio 7 del Catasto Fabbricati, ubicata in Venegono Superiore, via Cesare Battisti n. 64. In merito a detta pratica è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria in data 04/04/2007.

Si rileva inoltre che a seguito di atto di compravendita in data 24/02/2005 Rep. n. 150690 del Dottor Bruno Volpe Notaio in Varese, la proprietà dell'immobile dalla Signora [REDACTED] è stata trasferita al Signor [REDACTED] (parte eseguita).



Si riporta documentazione con elaborato grafico e rilascio titolo in sanatoria, rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Venegono Superiore, che si allegano in copia alla presente alla lettera "G".

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo immobile: A (appartamento)

Alla data del sopralluogo (25/06/2021) l'immobile di abitazione in oggetto è risultato corrispondente all'ultimo titolo edilizio di cui sopra.

In merito al detto titolo edilizio è stata reperita nei fascicoli comunali istanza di agibilità in data 24/02/2005 ai sensi del D.P.R. 380/2001.

Si osserva che essendo detta richiesta di agibilità antecedente al successivo rilascio del titolo in sanatoria, la stessa agibilità non produce alcun effetto amministrativo poiché al momento della sua presentazione lo stato dei luoghi risultava difforme e il titolo in sanatoria non era stata ancora rilasciato (04/07/2007).

Tale requisito risulta fondamentale in quanto l'istanza di agibilità in questione si fondava sulla esistenza di conformità inesistente.

Pertanto, sarà necessario presentare nuova S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) corredata dalla variazione catastale, dichiarazione di rispondenza impianti oltre a ad attestazione di rito tecniche.

Nota: In assenza delle verifiche di carattere impiantistico che potrebbero anche comportare la necessità di eseguire puntuali adeguamenti degli stessi, non è possibile ipotizzare allo stato attuale un costo complessivo della richiesta di agibilità,

Alla data del sopralluogo inoltre, l'immobile in oggetto è risultato corrispondente anche all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 13/01/2005 prot. n. VA0006567.

Costi per la regolarizzazione tecnica-amministrativa: vedi nota precedente.

Regolarizzazione catastale: nessuna.

Il fabbricato che compendia gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente P.G.T. del Comune di Venegono Superiore, risulta compreso in ambito "A7 – TESUTO URBANO A MEDIA DENSITA' (si allegano estratti di P.G.T. nell'allegato "H" alla presente).

Le prescrizioni della predetta zona, sono riportate agli articoli 51, 52, 53, 54, 55 e 56 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

In riferimento al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente nel Comune di Venegono Superiore, il fabbricato che compendia l'unità immobiliare oggetto della presente non è sottoposto a Vincolo di cui al D.Lgs 42 del 22 gennaio 2004.

Il fabbricato insiste in zona a VINCOLO AEROPORTUALE ex lege 04/02/1963 n. 58 e in fascia di rispetto ferrovia.

Descrizione: Immobile A (appartamento) Mappale 3069 sub. 1

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato di non recente costruzione in zona periferica del paese di Venegono Superiore via Cesare Battisti n. 64, caratterizzata da un'edilizia di non particolare pregio.

Il fabbricato è dotato di area interna comune e si compone di due piani fuori terra (piano terra e primo).



L'unità in oggetto, è posta al piano terra ed ha accesso dal cortile comune su cui esercitano il passaggio anche i proprietari di altre u.i. del fabbricato
L'u.i. è costituita da tre affacci a sud su cortile comune, a nord e a est su area comune.
Nel dettaglio è composta, da soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, due camere e un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e vasca).
L'altezza interna dei locali di abitazione è di mf. 3,00.

L'unità di abitazione sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 63,00 circa.

Caratteristiche descrittive immobile A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presentava in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con materiali e finiture di normali qualità.
N.B., si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, porte, placchette impianto Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

Elementi costitutivi e stato

<i>Plafoni:</i>	intonacati a civile e tinteggiati
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate a civile tinteggiate
<i>Rivestimento</i>	Rivestimento in ceramica Ubicazione: bagno e porzione parete dell'angolo cottura condizioni: buone
<i>Pavimentazione Interna</i>	materiale: ceramica Condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in pvc con vetri termici condizioni: buone protezione: tapparelle in pvc condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno con inserti in vetro condizioni: buone
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino in pvc e vetro di tipo non blindato condizioni: buone
<i>Impianti: Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica generale. Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice.
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	assente
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo con caldaia autonoma posta su parete dell'angolo cottura ed elementi radianti – caloriferi in acciaio condizioni: <u>non è stato possibile verificare il funzionamento</u> Certificazioni: non rinvenute
<i>Allarme (impianto):</i>	assente
<i>TV:</i>	presente



Citofono (impianto): assente

Rivestimento facciata Intonaco in parte tinteggiato:
 fabbricato: condizioni: vetusto ma buone

Portone di ingresso assente
 comune:

Portineria assente

Ascensore (impianto): assente

Stato di conservazione
interna del bene: buono

Stato di conservazione
e manutenzione parti
comuni: scarso

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" è stata calcolata tenendo conto delle misure riportate negli elaborati grafici delle pratiche edilizie, 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
A: Abitazione	Sup. lorda	63,00	1,00	63,00
TOTALE		63,00		63,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili 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.



8.3 Valutazione immobili: Lotto 001

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
A: Abitazione (A/4) (compreso ripostiglio)	63,00	€ 900,00	€ 56.700,00
TOTALE	-----	-----	€ 56.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore immobile A	€ 56.700,00
Valore complessivo intero	€ 56.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 56.700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	63,00	€ 56.700,00	€ 56.700,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti (calcolato sul valore dell'immobile): - € 2.835,00

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: € 0.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative: - € 0.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente: € 0.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 53.865,00
Arrotondato € 54.000,00



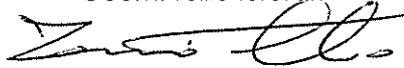
Partecipare all' udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.

Io scrivente sarò presente alla prossima udienza fissata per il 27 novembre 2024 per fornire eventuali chiarimenti richiesti dalle parti o dal Giudice dell'Esecuzione.

Ringrazio il Giudice per la fiducia accordatami e resto a Sua completa disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione dovesse necessitare.

Con osservanza

l'Esperto nominato
Geom. Tullio Ierardi.



Varese, 22/10/2024

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

Rilievo fotografico dello stato dei luoghi composto da n° 17 fotografie in formato digitale con didascalie, eseguito durante l'accesso in luogo;

Allegato B

Estratto mappa catastale meccanizzata foglio n° 9 mappale 3069 del Catasto Terreni con individuazione cromatica fabbricato che compendia l'immobile oggetto di procedura - Scala 1:2000;

Allegato C

Visura catastale aggiornata Catasto Terreni (mappale 3069) e visura catastale aggiornata dell'immobile oggetto di procedura - Catasto Fabbricati identificato dal mappale 3069 sub. 1;

Allegato D

Scheda catastale dell'immobile oggetto di procedura, identificato dal mappale 3069 sub. 1 (appartamento);

Allegato E

Copia atto di provenienza della parte esecutata;

Allegato F

Richiesta di accesso agli atti amministrativi dell'Ufficio Tecnico Comune di Venegono Superiore;

Allegato G

Documentazione relativa alla Pratica edilizia – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 55 del 04/04/2007 e richiesta Agibilità;

Allegato H

Estratti di P.G.T. e Norme Tecniche di Attuazione Comune di Venegono Superiore;

Allegato I

Visura aggiornata e note di trascrizione all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Varese - Servizio di Pubblicità Immobiliare a nome della parte esecutata;

Allegato L

Ricevute di trasmissione della perizia alla parte esecutata, al creditore procedente.

