
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
XXXXXXXXXX

contro:
XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **178/2025**

Giudice Delle Esecuzioni:
DOTT.SSA JESSICA PINTAURO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

UNITA' RESIDENZIALE

MACCAGNO CON PINO E VEDDASCA
Via TEMISTOCLE SOLERA

Giuramento	28/11/2025
Termine	30/03/2026
Udienza	06/05/2026

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

. UNITA' 1

Bene: Via Temistocle Solera – 21061 Maccagno con Pino e Veddasca

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazioni di tipo civile [A/2]

Dati Catastali: Sez. CA Foglio 7, particella 3360 sub 5

. UNITA' 2

Bene: Via Temistocle Solera – 21061 Maccagno con Pino e Veddasca

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Autorimessa [C/6]

Dati Catastali: Sez. CA Foglio 7, particella 3360 sub 11

. UNITA' 3

Bene: Via Temistocle Solera – 21061 Maccagno con Pino e Veddasca

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Area urbana [F/1]

Dati Catastali: Sez. CA Foglio 7, particella 3360 sub 504

2 Possesso

. UNITA' 1

Bene: Via Temistocle Solera – 21061 Maccagno con Pino e Veddasca

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazioni di tipo civile [A/2]

Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in capo all'esecutato

XX
XX
XX
XXXXXXXXXX

. UNITA' 2

Bene: Via Temistocle Solera – 21061 Maccagno con Pino e Veddasca

Lotto: 001

Corpo: B

Categoria: Autorimessa [C/6]

Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in capo all'esecutato

XX
XX
XX
XXXXXXXXXX

. UNITA' 3

Bene: Via Temistocle Solera – 21061 Maccagno con Pino e Veddasca

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Area urbana [F/1]

Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in capo all'esecutato

XX

XX
XX
XXXXXXXXXX

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

UNITA' 1

Bene: Via Temistocle Solera – 21061 Maccagno con Pino e Veddasca

Lotto: 1

Corpo: A

Categoria: Abitazioni di tipo civile [A/2]

Accessibilità No per presenza di scale di accesso

UNITA' 2

Bene: Via Temistocle Solera – 21061 Maccagno con Pino e Veddasca

Lotto: 1

Corpo: B

Categoria: Autorimessa [C/6]

Accessibilità Si complanare con il piano strada

UNITA' 3

Bene: Via Temistocle Solera – 21061 Maccagno con Pino e Veddasca

Lotto: 1

Corpo: A

Categoria: Area Urbana [F/1]

Accessibilità No per presenza di scale di accesso ma complanare con UNITA' 1

4. Creditori Iscritti e creditori iscritti non intervenuti

Beni: Via Temistocle Solera – 21061 Maccagno con Pino e Veddasca

Lotto: 001

Corpo: A - B

Creditore Procedente: XXXXXXXXXXXXX

5. Comproprietari non esegutati

Beni: Via Temistocle Solera – 21061 Maccagno con Pino e Veddasca

Lotto: 001

Corpo: A - B

Comproprietari non esegutati : NESSUNO

6. Misure Penali

Beni: Via Temistocle Solera – 21061 Maccagno con Pino e Veddasca

Lotto: 001

Corpo: A - B

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

Beni in MACCAGNO CON PINO E VEDDASCA

Lotto 001

Via Temistocle Solera – 21061 Maccagno con Pino e Veddasca

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 situata al piano terra in contesto condominiale a destinazione residenziale ubicata in zona periferica del comune di Maccagno con Pino e Veddasca in località nella zona centrale della frazione di Campagnano in discreto stato di manutenzione generale, completano la proprietà area esterna all'appartamento e autorimessa in corpo staccato.

Identificativo corpo: A – B – LOTTO 001

UNITA' 1 – UNITA' 3

Unità ad uso abitazione a carattere civile [A/2] sita in via Temistocle Solera – Maccagno con Pino e Veddasca – 21061 – Piano Terra e piano interrato

L'unità al momento del sopralluogo risulta composta da

- Piano terra con accesso da sentiero costeggiante la proprietà: ingresso-soggiorno- angolo cottura, bagno, camera da letto, area esterna a giardino con vista lago identificata al subalterno 504.
- Piano interrato con accesso dalla proprietà: cantina.

UNITA' 2

Unità ad uso autorimessa [C/6] sita in via Temistocle Solera – Maccagno con Pino e Veddasca – 21061 – Piano Terra

L'unità al momento del sopralluogo risulta composta da

- Piano terra con accesso al piano strada: autorimessa

Descrizione:

UNITA' 1 – UNITA' 3

Comune di MACCAGNO CON PINO E VEDDASCA:

Unità ad uso residenziale: Sez. CA, Fg.7, Mapp. 3660, sub 5 - Cat A/2, - classe 7, consistenza 3,5 vani – sup. catastale totale 66 mq – Sup. catastale totale escluse aree scoperte: 66 mq - rendita € 316,33 – Via Temistocle Solera - piano: S1 -T.

Unità ad uso area urbana (giardino dell'abitazione): Fg.7, Mapp. 3660 sub 504 – Cat. F/1, - classe 7, consistenza 66 mq – Via Temistocle Solera - piano: T.

Quota e tipologia del diritto sul corpo A – Lotto 001:

Subalterno 5 - 504:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Per unità ad uso residenziale [A/2]

Dati derivanti da:

- Variazione per inserimento dati di superficie del 09/11/2015;
- Variazione territoriale per accorpamento comuni dal comune di Maccagno del 04/02/2014 in atti dal 14/10/2015;
- Costituzione del 22/02/2005 in atti dal 22/05/2005 .

Per unità ad uso giardino [F/1]

Dati derivanti da:

- Variazione territoriale per accorpamento comuni dal comune di Maccagno del 04/02/2014 in atti dal 14/10/2015;
- Frazionamento BCNC del 24/01/2007 in atti dal 24/01/2007 .

Coerenze della proprietà come da atto di provenienza:

- dell'appartamento e dell'area urbana in sol corpo: proprietà di terzi, subalterni 501,503, 4;
 - della cantina: terrapieno, enti comuni, terrapieno, cantina id subalterno 4.
- Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (12.01.2026) gli immobili in oggetto sono risultati corrispondenti alle ultime schede catastali presentate risalenti alla data del 22/02/2005.

(All. 4: ultime schede catastali in atti al NCEU del 22/02/2005 estratte dallo scrivente in data 09/01/2026; All. 3 visure catastali estratte dalla scrivente in data 09/01/2026 e All. 2 Certificazione notarile)

UNITA' 2

Comune di MACCAGNO CON PINO E VEDDASCA:

Unità ad uso Autorimessa: Sez. CA, Fg.7, Mapp. 3660, sub 11 - Cat C/6, - classe 9, consistenza 15 mq – Sup. catastale: 16 mq - rendita € 52,58 – Via Temistocle Solera - piano: S1.

Quota e tipologia del diritto sul corpo B – Lotto 001:

Subalterno 11:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Per unità ad uso residenziale [C/6]

Dati derivanti da:

- Variazione per inserimento dati di superficie del 09/11/2015;
- Variazione territoriale per accorpamento comuni dal comune di Maccagno del 04/02/2014 in atti dal 14/10/2015;
- Costituzione del 22/02/2005 in atti dal 22/05/2005 .

Coerenze della proprietà come da atto di provenienza:

- dell'autorimessa: proprietà di terzi, subalterni 12-2-10;

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (12.01.2026) gli immobili in oggetto sono risultati corrispondenti alle ultime schede catastali presentate risalenti alla data del 22/02/2005.

(All. 4: ultime schede catastali in atti al NCEU del 22/02/2005 estratte dallo scrivente in data 09/01/2026; All. 3 visure catastali estratte dalla scrivente in data 09/01/2026 e All. 2 Certificazione notarile)

2. Appartamento ad uso residenziale con annessa cantina e area urbana – sito in Via Temistocle Solera – 21061 Maccagno con Pino e Veddasca

Caratteristiche zona:

Zona periferica panoramica del comune di Maccagno nella frazione di Campagnano raggiungibile da viabilità secondaria del comune di Maccagno attraverso la strada che porta al passo della Forcora ed alla località lago Delio. L'unità immobiliare è situata all'interno di un condominio edificato nei primi anni'00 in discreto stato generale di manutenzione; l'unità è accessibile direttamente attraverso un sentiero pedonale esterno alla proprietà che dalle autorimesse porta all'accesso dell'immobile dal giardino di proprietà.

Il centro del comune di Maccagno dista circa 5 chilometri dal fabbricato, che gode di stupenda vista sul lago Maggiore essendo ubicato in zona collinare.

La zona circostante è caratterizzata da edifici residenziali con le medesime caratteristiche di massimo due/tre fuori terra.

Il fabbricato esternamente si presenta in buono stato di conservazione ed alla vista necessita solo di piccoli interventi di manutenzione ordinaria (non si è a conoscenza se le altre unità sino abitate o meno).

Area urbanistica:

Area raggiungibile attraverso viabilità di montagna e caratterizzata da edifici residenziali.

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

Principali collegamenti pubblici:

Zona collegata con il sistema di trasporto pubblico extraurbano da e per Luino che dista circa 15 chilometri dal fabbricato.

Servizi offerti dalla zona:

Nel raggio di cinque chilometri sono presenti le attività commerciali e sportive nell'abitato di Maccagno.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

La scrivente ha effettuato il sopralluogo, a seguito di contatti telefonici con l'Istituto Vendite giudiziarie, in data 12/01/2026.

Alla data del sopralluogo, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutato con il marito e qui residente.

(All. 7: certificato di residenza e stato civile)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura come risultanti da certificazione notarile e da ispezioni ipotecarie:

4.2.1 Iscrizioni:

✓ Iscrizione del xxXXXXXX iscritta presso l'Agenzia del territorio di
XX
XX
XX
XX
XX
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

✓ Ipoteca Volontaria per concessione di Mutuo Fondiario Iscritta
presso l' Agenzia del Territorio di
XX
XX
XX
XX
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

✓ Iscrizione del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX iscritta presso l'Agenzia del
territorio di XXX
XX
XX
XX
XX
XX
XX
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(All. 2: Certificazione notarile; All. 6: Nota di trascrizione atto di mutuo)

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento:**
 - ✓ Atto di Pignoramento Immobiliare XXXXXXXXXXXXXXXX
XX
XX
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. 6: Note di trascrizione atti di Pignoramento immobiliare XXXXXXXXXXXXXXXX)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

Dalle informazioni reperite non risulta costituito condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile per difficoltà di accesso al cancello di accesso pedonale (presenza di sentiero scosceso).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: L'immobile oggetto della presente da ispezione eseguita presso il catasto energetico regionale non è dotato di certificazione energetica in corso di validità.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Non risultanti

6. 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 1 alla data del 09/01/2026 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

(allegato 8 : documentazione urbanistica reperita presso il comune di Maccagno con Pino e Veddasca completa di elaborati grafici resi disponibili dall'ufficio tecnico del comune)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (12/01/2026) l'immobile in oggetto risultava corrispondente alla scheda catastale reperita presso il servizio telematico dell'agenzia del territorio dallo scrivente, e conforme alle pratiche edilizie reperite presso i competenti uffici comunali.

L'immobile oggetto della presente, secondo la variante al PGT del Comune di Maccagno con Pino e Veddasca approvato il 16/10/2023 con delibera del Consiglio Comunale n. 26 risulta azionato in Ambito territoriale A6 - Ambito residenziale a bassa densità urbanistica e normato dall'articolo 36 del vigente PGT. L'area risulta attraversata da vincolo del reticolo idrico Minore. Sono ammessi: interventi di manutenzione, e ristrutturazione con nuove costruzioni laddove possibile secondo quanto dettato dall'art. 36.

Descrizione unità immobiliare

L'unità in oggetto è situata lungo la Via Temistocle Solera con accesso diretto sulla via attraverso sentiero adiacente il fabbricato in cui sono edificate le autorimesse. Lungo il sentiero è collocato il cancelletto di accesso attraverso cui si accede all'area esterna del fabbricato. L'immobile è situato in contesto condominiale al piano terra in edificio residenziale edificato nei primi anni '00. L'unità al suo interno è in discreto stato generale di manutenzione con finiture risalenti al periodo di costruzione.

La zona è caratterizzata da un'edilizia di tipo residenziale con edifici con caratteristiche residenziali civili di massimo due/tre piani fuori terra, tutti in zona collinare con vista sul lago Maggiore. La frazione di Campagnano in cui è situato l'alloggio si trova in area collinare dominate il lago Maggiore, a circa 5 chilometri dal centro del comune di Maccagno con Pino e Veddasca e a circa 15 chilometri dalla cittadina di Luino. Lungo la Strada statale 394 che conduce a Luino dal centro di Maccagno transita i mezzi pubblici extraurbani di collegamento con autobus e treno verso il centro della città di Varese che dista circa da Maccagno circa 40 km.

L'unità, articolata su unico livello, presenta discreti materiali di finitura, risalenti al periodo di costruzione ed alla vista necessita di piccoli lavori di manutenzione ordinaria.

L'unità al momento del sopralluogo è risultata così articolata:

- Piano interrato: cantina;
- Piano terra: open space con ingresso-soggiorno e angolo cottura, piccolo disimpegno, camera, bagno completo di tutti i sanitari (lavabo, water, bidet e doccia), giardino esterno.
- In corpo staccato autorimessa

H. interna appartamento: 2.70 m;

L'unità residenziale sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq.57,00, il giardino di circa 67 mq, la cantina al piano interrato di 39 mq e

l'autorimessa di 17 mq per una metratura complessiva parametrizzata di 79,00 mq.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, con materiali e finiture, risalenti al periodo di costruzione del fabbricato (anni '00).

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: mobili, sanitari, caloriferi, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	intonacati rasati e tinteggiati.
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate a stabilitura e tinteggiate in discreto stato di manutenzione generale
<i>Rivestimento bagno (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle in ceramica condizione: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in ceramica Condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti in legno con vetro doppio condizioni: discrete protezione: Persiane in legno condizioni serramenti: discrete
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno di tipo tamburato condizioni: discrete
<i>Porta di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino in legno condizioni: discrete
<i>Impianto Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "a norma"
<i>Impianto Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina, apparecchi sanitari
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo con riscaldamento Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: impianto autonomo con radiatori in alluminio condizioni: a vista funzionante Certificazioni: non rinvenute
<i>Impianto antenna:</i>	Presente
<i>Allarme (impianto):</i>	Non presente
<i>Impianto TV: Citofono (impianto):</i>	presente
<i>Facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	Facciata intonacata e tinteggiata condizioni: buone

Ascensore (impianto): non presente

Stato di conservazione interna del bene: discreto

Stato di conservazione esterno: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità ad uso residenziale, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensive dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue.

UNITA' ad uso residenziale sub 4 con annessa area esterna sub 504 e autorimessa sub 10

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Residenza piano terra	Sup. lorda di pavimento	56,57	100%	56.57
Intercapedine	Sup. lorda di pavimento	10.70	15%	1.60
Area esterna	Sup. lorda di pavimento	66.60	5%	3.33
Cantina piano interrato	Sup. lorda di pavimento	38.76	25%	9.69
Autorimessa	Sup. lorda di pavimento	16.50	50%	8.25

TOTALE

189.13

79,44

Arrotondata 79,00

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 simili.

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;
- A solo scopo informativo osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2025 – Camera di Commercio;
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2025,

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 della eventuale presenza di vizi occulti di carattere urbanistico e catastale (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.

Valutazione

- 8.3** Stima sintetica comparativa parametrica ottenuta interpolando immobili con caratteristiche simili in vendita presso agenzie immobiliari della zona

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenza bilocale più servizi ed autorimessa	79.00	€ 1.300,00	€ 102.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 102.700,00

Riepilogo:

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:	- € 5.135,00
Sanzioni per regolarizzazione catastale ed urbanistica a carico dell'acquirente – indicative (salvo diversa indicazione degli uffici comunali):	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente – indicative:	- € 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese condominiali insolute (sconosciute)	€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<u>€ 97.565,50</u>

ARROTONDAMENTI -€ 65,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 97.500,00**

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

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza
Varese, 27/03/2026

l'Esperto nominato



Si allegano i seguenti documenti:

Allegato 1: Atto di compravendita del bene

Allegato 2: Certificazione notarile relativa al bene

Allegato 3: Visure catastali dei beni

Allegato 4: Planimetrie catastali dei beni

Allegato 5: Pratiche edilizie complete di elaborati grafici

Allegato 6: Ispezioni ipotecarie e Note di trascrizione relative all'immobile in oggetto

Allegato 7: Certificati residenza eseguita

Allegato 8: Atti di provenienza dei beni

Allegato 9: Allegati Fotografici

Allegato 10: Lettera invio perizia alle parti