



TRIBUNALE DI VARESE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

.....

contro:

.....

N° Gen. Rep **150/2023**

Giudice Delle Esecuzioni:

**DOT.SSA FLAMINIA D'ANGELO**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Unità immobiliare in Travedona Monate (VA) Via Giuseppe Mercalli, 39

Abitazione: sez. urb.MO Fg.9 mapp. 2188 sub.13

Box: sez. urb.MO Fg.9 mapp. 2188 sub. 26

Box: sez. urb.MO Fg.9 mapp. 2188 sub. 28

Ente urbano in Travedona Monate (VA) Via Giuseppe Mercalli, 39

C.T: Fg.9 mapp. 2188

**LOTTO UNICO**

**Esperto alla stima:** Dott. Arch. Laura Buzzetti

**Email:** laura.buzzetti@libero.it

**Pec:** laura.buzzetti@archiworldpec.it



# ASTE GIUDIZIARIE®

## INDICE SINTETICO

### 1. DATI CATASTALI

**Bene:** A - abitazione  
A1- box  
A2 - box

Via Giuseppe Mercalli 39 – Travedona Monate (VA)

**Lotto Unico**

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** sez.urb.MO Fg.9 mapp.2188 sub.13

**Corpo:** A1

**Categoria:** box [C6]

**Dati Catastali:** sez.urb.MO Fg.9 mapp.2188 sub.26

**Corpo:** A2

**Categoria:** box [C6]

**Dati Catastali:** sez.urb.MO Fg.9 mapp.2188 sub.28

**Categoria:** ente urbano

**Dati Catastali:** Fg.9 mapp.2188

### 2. POSSESSO

**Bene:** A-abitazione  
A1- box  
A2 - box

Via Giuseppe Mercalli 39 – Travedona Monate (VA)

**Lotto Unico**

**Corpo:** A-A1-A2

**Possesso:**

Proprieta' 1/1 ----- nata il -----in -----

C.F. ----- in regime -----

### 3. ACCESSIBILITA' DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

**Bene:** A - abitazione – sez.urb.MO Fg.9 mapp.2188 sub.13

A1 - box - sez.urb.MO Fg.9 mapp.2188 sub.26

A2 - box - sez.urb.MO Fg.9 mapp.2188 sub.28

Via Giuseppe Mercalli 39 – Travedona Monate (VA)

**Lotto Unico**

**Corpo:** A – sez.urb.MO Fg.9 mapp.2188 sub.13

**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **accessibile a piano terreno**

L'unità immobiliare abitativa "A" è disposta su tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo) e un piano interrato inserita in un complesso residenziale. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite cancello pedonale e carraio dalla via Giuseppe Mercalli.

**Corpo:** A1 - box - sez.urb.MO Fg.9 mapp.2188 sub.26

**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **accessibile**

Il Box situato a piano interrato è accessibile dalla rampa su via Mercalli tramite accesso carraio.

**Corpo:** A2 - box - sez.urb.MO Fg.9 mapp.2188 sub.28

**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **accessibile**

Il Box situato a piano interrato è accessibile dalla rampa su via Mercalli tramite accesso carraio.

### 4. CREDITORI ISCRITTI

**Bene:** A – abitazione  
A1- box  
A2 - box

Via Giuseppe Mercalli 39 – Travedona Monate (VA)

**Corpo:** A-A1-A2

**Creditore Procedente:** -----C.F./P.IVA ----- sede -----

**Creditori Iscritti:** -----Sede ROMA C.F. E P.IVA -----,

## 5. COMPROPRIETARI NON ESECUTATI

**Bene:** A – abitazione

A1- box

A2 - box

Via Giuseppe Mercalli 39 – Travedona Monate (VA)

**Lotto Unico**

**Corpo:** A-A1-A2

**Comproprietari non esegutati:** nessuno

## 6. MISURE PENALI

**Bene:** A – abitazione

A1- box

A2 - box

Via Giuseppe Mercalli 39 – Travedona Monate (VA)

**Lotto Unico**

**Corpo:** A-A1-A2

**Misure penali:** -----

## 7. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

**Bene:** A – abitazione

A1- box

A2 - box

Via Giuseppe Mercalli 39 – Travedona Monate (VA)

**Lotto Unico**

**Corpo:** A-A1-A2

**Continuità delle trascrizioni:** sì

Bene in Travedona Monate (VA)

**Lotto Unico: A-A1-A2**

A-abitazione via Giuseppe Mercalli, 39 Travedona Monate (VA): sez.urb.MO Fg.9 mapp.2188 sub.13

A1 - box via Giuseppe Mercalli, 39 Travedona Monate (VA): sez.urb.MO Fg.9 mapp.2188 sub.26

A2 - box via Giuseppe Mercalli, 39 Travedona Monate (VA): sez.urb.MO Fg.9 mapp.2188 sub.28

## LOTTO UNICO

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

L'unità immobiliare si trova a Travedona Monate in complesso residenziale composto da due edifici facenti parte di un piano di lottizzazione. L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare è disposto su tre livelli oltre piano interrato e l'unità immobiliare è collegata internamente da rampa di scale. L'accesso al fabbricato avviene dalla via Giuseppe Mercalli.

**Identificativo corpo: LOTTO UNICO**

#### **A – Abitazione di tipo civile [A2]**

Unità abitativa di tipo civile con affaccio su via Mercalli, che si sviluppa in verticale su tre livelli fuori terra con ingresso a piano terreno dove si trovano un locale soggiorno, cucina, un piccolo disimpegno, un servizio igienico (con wc, bidet, lavabo e doccia); una scala di

distribuzione ai piani di forma semi-circolare conduce a piano primo dove si trovano camera, locale studio e camera adibita a locale guardaroba con un servizio igienico (con wc, bidet, lavabo e vasca idromassaggio); a piano secondo sottotetto, una grande camera con un servizio igienico (con wc, lavabo). La scala di distribuzione interna conduce a piano interrato dove si trovano la cantina, una lavanderia e due box, uno con due posti auto, l'altro con un posto auto, confinanti. I box sono su piani diversi con un dislivello di cm.45 n.3 gradini separati da un piccolo disimpegno tramite porta. L'unità immobiliare libera su tre lati comprende balconi coperti a piano sottotetto e piano primo, ampio terrazzo coperto a piano sottotetto. Completano l'abitazione portici a piano terra e area di pertinenza - giardino su tre lati attorno all'edificio.

**Quota e tipologia del diritto:**

Proprietà 1/1 ----- nata il ----- in -----

C.F. ----- in regime -----

**Pignoramento:** quota di 1/1 a favore di ----- C.F./P.IVA ----- sede -----

-

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

**intestazione:**

Proprietà 1/1 ----- nata il ----- in -----

C.F. ----- in regime -----

**Descrizione:**

**Comune di Travedona Monate (VA)**

**A – Abitazione di tipo civile: sez.urb.MO foglio 9 mapp.2188 sub.13** Cat. A/2 Classe 6, consistenza 9 vani, sup. catastale Totale:186 mq, Totale escluse aree scoperte: 160 mq, rendita Euro 697,22 – VIA GIUSEPPE MERCALLI Piano T-1 - 2-S1

Dati derivanti da:

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L342 - Sezione C - Foglio 9 - Particella 2188

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/12/2004

- Variazione nel Classamento del 21/12/2004 Pratica n. VA0408549 in atti dal 21/12/2004  
Variazione di Classamento (n. 85342.1/2004)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L342 - Sezione C - Foglio 9 - Particella 2188

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/12/2004

Ultimazione di Fabbricato Urbano del 20/12/2004 Pratica N. VA0406433 In atti dal 20/12/2004  
Ultimazione Di Fabbricato Urbano (N. 85100.1/2004)

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/12/2003

Costituzione del 04/12/2003 Pratica N. VA0409348 In atti dal 04/12/2003 Costituzione (N. 4408.1/2003)

**Comune di Travedona Monate (VA)**

**A1 – Box: sez.urb.MO foglio 9 mapp.2188 sub.26** Cat. C6, Classe10, consistenza 35 mq, sup. catastale Totale: 39 mq, rendita Euro 77,73 – VIA GIUSEPPE MERCALLI Piano S1

Dati derivanti da:

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L342 - Sezione C - Foglio 9 - Particella 2188

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/12/2004

- Variazione nel Classamento del 21/12/2004 Pratica N. VA0408550 In atti dal 21/12/2004  
Variazione di Classamento (N. 85343.1/2004)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L342 - Sezione C - Foglio 9 - Particella 2188

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/12/2004

Ultimazione di Fabbricato Urbano Del 20/12/2004 Pratica N. VA0406433 In atti dal 20/12/2004  
Ultimazione di Fabbricato Urbano (N. 85100.1/2004)

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/12/2003

Costituzione Del 04/12/2003 Pratica N. VA0409348 In atti dal 04/12/2003 Costituzione (N. 4408.1/2003)

Dati identificativi - sez.urb.MO foglio 9 mapp.2188 sub.26 Cat.F3

**Comune di Travedona Monate (VA)**

**A2 – Box: sez.urb.MO foglio 9 mapp.2188 sub.28** Cat. C6, Classe 11, consistenza 16 mq, sup. catastale Totale: 18 mq, rendita Euro 42,14 – VIA GIUSEPPE MERCALLI Piano S1

Dati derivanti da:

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L342 - Sezione C - Foglio 9 - Particella 2188

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/12/2004

- Variazione nel Classamento del 21/12/2004 Pratica N. VA0408551 in atti dal 21/12/2004  
Variazione di Classamento (N. 85344.1/2004)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L342 - Sezione C - Foglio 9 - Particella 2188

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/12/2004

Ultimazione di Fabbricato Urbano Del 20/12/2004 Pratica N. VA0406433 In atti dal 20/12/2004  
Ultimazione di Fabbricato Urbano (N. 85100.1/2004)

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/12/2003

Costituzione del 04/12/2003 Pratica N.VA0409348 In atti dal 04/12/2003 Costituzione (N. 4408.1/2003)

Dati identificativi - sez.urb.sez.urb.MO foglio 9 mapp.2188 sub.28 Cat.F3

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

**Descrizione:**

**Comune di Travedona Monate (VA)**

**Catasto Terreni: foglio 9 mapp. 2188**, ente urbano sup. mq.2642

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune L342 - Sezione C - Foglio 9 - Particella 2188

**Coerenze dell'abitazione da nord in senso orario:**

a nord/est area pertinenza (mapp.2188 sub.13); a sud/est area pertinenza (mapp.2188 sub.13); a sud/ovest area pertinenza (mapp.2188 sub.13) a nord/ovest (mapp.2188 sub.12 AUI).

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Coerenze del box (mapp.2188 sub.26) da nord in senso orario:**

a nord/est mapp.2188 sub.13 AUI; a sud/est mapp.2188 sub.28 AUI e sub.27AUI; a sud/ovest mapp.2188 sub.2 BCNC; nord/ovest mapp.2188 sub.25 AUI e sub.12 AUI.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Coerenze del box (mapp.2188 sub.28) da nord in senso orario:**

a nord/est mapp.2188 sub.29 AUI; a sud/est mapp.2188 sub.1 corsello BCNC; a sud/ovest mapp.2188 sub.27 AUI; nord/ovest mapp.2188 sub.26 AUI e sub.13 AUI.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (16/01/2025) gli immobili in oggetto, sono risultati:  
Immobile A abitazione: corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 20/12/2004.  
Immobile A1 box: corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 20/12/2004  
Immobile A2 box: non corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU presentata il 20/12/2004.

*(All. C: ultima scheda catastale in atti al NCEU; visura catastale, estratto di mappa.)*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

Comune di circa 4000 abitanti della provincia di Varese da cui dista circa 17 km. Il territorio comunale si affaccia sul lago di Monate e si divide in due differenti nuclei urbani. L'andamento piano-altimetrico del territorio è piuttosto vario e irregolare mantiene la struttura e le caratteristiche del vecchio borgo medievale. Nella parte più periferica del capoluogo comunale si notano tracce di espansione edilizia. La presenza del lago di Monate favorisce un certo sviluppo del turismo. Comuni limitrofi Cadrezzate, Ternate, Brebbia, Biandronno, Comabbio, Bregano, Ispra.

**Area urbanistica:**

A traffico locale con possibilità di parcheggio.

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

**Principali collegamenti pubblici:**

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico urbano ed extraurbano attraverso le linee di superficie Consorzio Trasporti pubblici Insubria autoservizi; collegato con la città di Varese da cui si dipartono i principali collegamenti stradali destinati a servire gli insediamenti urbani e di quartiere; rete ferroviaria Trenord collegamento Luino-Milano con stazione ferroviaria a Travedona -Biandronno.

Il Municipio di Travedona Monate si trova in Piazza Don Mario Gandini 1.

Punti di interesse nella località e nei comuni limitrofi: ufficio postale; sportelli bancari; supermercati, attività commerciali, bar, ristoranti.

Strutture scolastiche: nell'ambito dell'istruzione compaiono esclusivamente le scuole dell'obbligo, scuola dell'infanzia; scuola elementare primaria; scuola secondaria di primo grado, scuole secondarie di secondo grado istituti superiori nei paesi limitrofi; licei a Gavirate e Besozzo.

Per le strutture sanitarie si fa riferimento all'Ospedale di Circolo a Varese.

**3. STATO DI POSSESSO:****LOTTO UNICO: A-A1-A2**

Proprietaria' 1/1 ----- nata il -----in -----  
C.F. ----- in regime -----

Come da estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio: "con atto in data -----  
-----, a rogito del Notaio Dr. Angelo BUSANI, del Distretto Notarile di Milano, Rep. -----  
-----, i coniugi -----hanno costituito un -----".  
In data -----è stato omologato dal -----, n. -----, il verbale di separazione  
consensuale sottoscritto in data -----, tra i coniugi -----e -----  
--.

L'immobile interamente arredato è occupato dalla proprietaria.

L'immobile è in ottimo stato di conservazione.

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

(all. A: Verbale di sopralluogo)

Dall'indagine effettuata presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Varese risulta che nei  
confronti della Signora ----- non ci sono contenziosi in atto.

**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 all'esecutato e dalle  
verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso  
l'Agenzia del Territorio Varese in novembre 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:* Nessuna
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1. Iscrizioni:**

**Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo condizionato** Iscritta a  
**Varese in data 11/03/2004 ai nn.5398/1098**, atto del -----rep.  
187453/14126 Notaio Somma Enrico Angera (VA) a favore di SANPAOLO IMI  
S.P.A. Sede Torino (TO) C.F. 06210280019 gravante sull'unità negoziale 1 (fg.9  
mapp.2188 sub.13-26-28 fabbricati in corso di costruzione) per la quota di 1/1 a  
carico di:

----- nata il -----in -----  
C.F. ----- in regime -----

Debitore non datore di ipoteca:  
-----nato il -----a Varese (VA)  
C.F. -----

Importo capitale € 330.000,00  
Interessi -  
Tasso interesse annuo 6 %  
Importo complessivo € 660.000,00  
Durata 25 anni



Si veda la descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) come riportato al quadro D della nota.

Annotazioni:

Annotazione presentata a Varese il 23/03/2005 ai nn.7693/2078

Tipo di atto 0818 - QUIETANZA E CONFERMA

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento):

Iscrizione presentata a Varese il 06/03/2024 ai nn.4258/576

Tipo di atto 0670 – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato.

**Domanda Giudiziale – Accertamento di Diritti reali iscritta a Varese in data 21/08/2007 ai nn.21022/12745**, domanda giudiziale del 26/07/2007 rep.10536/2007 Ufficiale giudiziario Tribunale di Varese (VA) C.F. 80011340124

gravante sull'unità negoziale 1:

immobile n. 1

Comune Travedona Monate Sez urbana-Fg.9 particella 2188 Sub1 Ente comune immobile n. 2

Comune Travedona Monate Sez urbana-Fg.9 particella 2188 Sub2 Ente Comune immobile n. 3

Comune Travedona Monate Sez urbana-Fg.9 particella 2188 Sub3 Ente Comune immobile n. 4

Comune Travedona Monate Sez urbana-Fg.9 particella 2188 Sub4 Ente Comune

A favore di

CONDOMINIO A Sede TRAVEDONA-MONATE (VA) C.F. 91041910125

----- nata il -----in -----

C.F. -----

e altri 13 Soggetti

Contro

IMMOBILIARE FOREVER SRL

Sede COCQUIO-TREVISAGO(VA) C.F. 02597210125

e altri n.19 Soggetti

**Ipoteca Concessione amministrativa - riscossione Iscritta a Varese in data 18/02/2022 ai nn.4112/11722**, altro atto del 17/02/2022 rep. 4112/11722 a favore di -----Sede ROMA C.F. ----- gravante sull'unità negoziale1 (immobile 1 fg.9 mapp.2188 sub.13-26-28) e altri mappali non interessati dalla procedura per la quota di 1/1 a carico di:

----- nata il -----in -----

C.F. ----- in regime -----

Importo capitale € 161.171,64

Interessi -

Tasso interesse annuo -

Importo complessivo € 322.343,28

Durata -

Si veda la descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) come riportato al quadro D della nota.

**Ipoteca in rinnovazione – ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato Iscritta a Varese in data 06/03/2024 ai nn.4258/576**, atto del -----rep. 187453/14126 Notaio Somma Enrico Angera (VA) a favore di





SANPAOLO IMI S.P.A. Sede Torino (TO) C.F. 06210280019 gravante sull'unità negoziale 1 (fg.9 mapp.2188 sub.13-26-28) per la quota di 1/1 a carico di:

----- nata il -----in -----  
C.F. -----

Debitore non datore di ipoteca:  
-----nato il -----a Varese (VA)  
C.F. -----

Importo capitale € 330.000,00  
Interessi -  
Tasso interesse annuo -  
Importo complessivo € 660.000,00  
Durata -

Si veda la descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) come riportato al quadro D della nota.



#### 4.2.2. Pignoramenti - trascrizioni:

**Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 14/08/2023 rep.N.2620 **trascritto a Varese in data 15/09/2023 ai nn.18041/12885** promosso da-----  
---Sede Conegliano (TV)C.F. ----- gravante sull'unità negoziale1 (fg.9 mapp.2188 sub.13-26-28) per la quota di 1/1 a carico di:

----- nata il -----in -----  
C.F. -----

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare CON RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO 'B' SI PRECISA CHE IL PRESENTE PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO ALLE RELATIVE ADERENZE, PERTINENZE, AMPLIAMENTI, ACCESSIONI ED ACCESSORI.

**Costituzione di -----** atto tra vivi del 03/03/2009 rep. ----- Notaio Busani Angelo Milano (MI) **trascritto a Varese in data 12/03/2009 ai nn.4355/2822**, gravante sull'unità negoziale 1 (fg.9 mapp.2188 sub.13-26-28) e altri beni a favore di:

----- nata il -----in -----  
C.F. ----- per la quota di 1/2

-----nato il -----a Varese (VA)  
C.F. -----per la quota di 1/2

Contro

----- nata il -----in -----  
C.F. ----- per la quota di 1/1

Altri prospetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare come riportato al quadro D della nota.

I SIGNORI -----E ----- HANNO DICHIARATO DI AVER CONTRATTO MATRIMONIO IN COMUNE DI VARESE (VA) IN DATA -----E DI TROVARSI IN REGIME -----, I SIGNORI -----E ----- HANNO CONVENUTO CHE DETTI BENI POTRANNO ESSERE LIBERAMENTE ALIENATI, IPOTECATI O COMUNQUE VINCOLATI CON IL SOLO CONSENSO DI ENTRAMBI I CONIUGI SENZA BISOGNO DI AUTORIZZAZIONE GIUDIZIALE IN PRESENZA DI FIGLI MINORI.



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****LOTTO UNICO: A-A1-A2****Spese scadute:**

L'unità immobiliare è inserita in complesso condominiale denominato "Condominio BORGO FONTANE" con Amministratore "STUDIO COLLEVERDE SAS di STEFANIA BIANCHI & C." Via Mottarone, 9 21100 Varese (VA).

Si riporta quanto elencato nella e-mail dell'Amministratore di Condominio:

- spese fisse annue di gestione immobile o di manutenzione (spese condominiali ordinarie): periodo dal 01/06/24 al 31/05/25 € 1920,00 circa. Non ci sono spese condominiali scadute e non pagate.
- spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data odierna: è stata deliberata la spesa straordinaria per la risoluzione del problema dell'acqua nelle bocche di lupo, manca la quotazione della parte elettrica. Non sono state deliberate altre spese.
- eventuali cause in corso: nessuna;
- regolamento condominiale: in allegato.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** accessibile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuna

**Attestato Prestazione Energetica:**

L'immobile, al momento del sopralluogo, **non è risultato dotato** (a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale), **di Attestato di Prestazione Energetica.**

**5.1. Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art.63 delle disposizioni attuative del Codice civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

**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 all' esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 25/11/2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

**6.1. Attuali proprietari:**

La proprietà degli immobili censiti al fg.9 mapp. 2188 sub.13-26-28 è pervenuta alla signora ----- in regime ----- con atto di compravendita del -----n. rep.----- -----Notaio Somma Enrico sede Angera (VA) per acquisto dall'Immobiliare Forever Srl sede Cocquio Trevisago (VA) C.F. 02597210125 di cui il legale rappresentante è il Signor Abo Hatab Ahmed.

Come riporta la nota di trascrizione trascritta a Varese in data 11/03/2004 ai nn.5397/3359:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE COMPRAVENDUTO: A PARTE DEL COMPLESSO RESIDENZIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE LA PORZIONE IMMOBILIARE AD USO ABITAZIONE, CONSISTENTE IN PIANO SOTTERRANEO PRIMO, TERRENO, PRIMO E SECONDO, CON AREA DI PERTINENZA A PIANO TERRA SUI LATI EST, SUD ED OVEST, DUE AUTORIMESSE A PIANO INTERRATO PRIMO. IL PREZZO CONCORDATO E PAGATO E' COMPRENSIVO DI TUTTE LE OPERE DI ULTIMAZIONE E FINITURA COSI' COME CONCORDATE FRA LE PARTI CON SEPARATO ACCORDO, ATTUALMENTE IN CORSO DI ESECUZIONE DA PARTE DELLA SOCIETA' VENDITRICE, CHE SI E'

IMPEGNATA AD ULTIMARLE ENTRO E NON OLTRE IL 30 SETTEMBRE 2004. SEGUE E COMPETE L'OGGETTO DI CONTRATTO LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPARTICIPAZIONE INTERESSENZA E COMPROPRIETA' DEGLI ENTI SPAZI E PARTI COMUNI DEL FABBRICATO AI SENSI DI LEGGE IN MISURA PARI A MILLESIMI 112,44 (CENTODODICI VIRGOLA QUARANTAQUATTRO) PER L'ABITAZIONE MILLESIMI 9,99 (NOVE VIRGOLA NOVANTANOVE) PER IL BOX SUB26 MILLESIMI 4,61 (QUATTRO VIRGOLA SESSANTUNO) PER IL BOX SUB 28. LA PARTE ACQUIRENTE SIN D'ORA SI E' IMPEGNATA A RISPETTARE IL REGOLAMENTO CONDOMINIALE CHE SARA' SUCCESSIVAMENTE ADOTTATO ED APPROVATO AI SENSI DI LEGGE.

(all. B: copia conforme atto di provenienza e nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

#### 6.2. Precedenti proprietari:

La Società Immobiliare Forever con atto di rep. 178400/11660 del 03/06/2002 registrato a Gavirate il 24/06/2002 al n.1244 serie IV trascritto a Varese il 22/06/2002 ai nn. 12163/8207 e 12164/8208 ha acquistato un'area sita nel comune amministrativo di Travedona Monate, sezione censuaria di Monate censita a Catasto Terreni foglio logico 9 con mappale 642 di 9430 mq (are 94 centiare 30); mapp. 1757 di 2080 mq (are 20 centiare 80); e mappale 1758 di 770 mq. (are 7 centiare 70); detta area risultava soggetta a piano di lottizzazione sulla quale l'immobiliare ha realizzato un fabbricato su piano sotterraneo, terreno, primo e secondo ad uso abitazioni ed autorimesse.

(all. B: note di trascrizione dei titoli estratte dalla scrivente)

✓ Continuità delle trascrizioni: **Si**

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha verificato gli atti consultati presso l'ufficio tecnico del comune di Travedona Monate per l'unità in oggetto.

Il Condominio Borgo Fontane fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato **edificato dopo il 1°settembre1967**, si riportano le pratiche rinvenute in Comune di Travedona Monate - Edilizia Privata riguardante il mappale 2188.

**CE 02-07 del 28-02-2002** prot. 1910. Concessione edilizia per la costruzione di 2 edifici plurifamiliari per complessivi 60 alloggi e relative autorimesse sui mappali 642-1757-1758 sez. censuaria di Monate, committente Immobiliare Forever srl via Milano 70 - 21034 Cocquio Trevisago. Tecnico Progettista geom. Ceriani Davide; Impresa D'Alessandro Diego. Relazione a strutture ultimate - collaudo opere in conglomerato cementizio ing. Paolo Pietro Reggiori, via L. Da Vinci, 3 Sangiano - Direttore lavori delle strutture in ca.

**20-08-2002 prot. 33920 del 20-02-2002** Pratica vigili del Fuoco per autorimessa, progettista Geom Davide Antonio Ceriani tecnico Dott. Ing. Lorenzo Luini - Parere conformità realizzazione autorimessa interrata con 22 posti auto in box - parere favorevole

#### **23-08-2002 emanazione concessione edilizia**

12-07-2002 Aut. paesaggistica 58/02

#### **29-08-2002 inizio lavori**

**AE 02-115 prot. 10151 del 07-11-2002** Variante alla n. CE n.02/07 del 23-08-02 La variante prevede modifica della rampa carraia, della strada interna privata, del parcheggio pubblico, ed altre modifiche a piano interrato.

05-12-2002 prot.11142 Autorizzazione ad eseguire la variante Tavole dalla 1 -1bis -1a-1b 2a-2b 3a-3b etc fino alla 8a

11-10-2005 Verbale collaudo 11 alloggi unifamiliari Collaudatore Dott. Ing. Francesco Tenti Besozzo Viale Milano

11-06-2007 Impianto elettrico progetto Ing. Francesco Assisi via Verdi 35 21021 Angera

**003-2004 del 08-10-2003** Autorizzazione stradale-formazione provvisoria di accesso carraio ad uso cantiere e formazione di recinzione e cancello carraio di chiusura cantiere SP 32 Via Somarè Laveno Mombello - Travedona Monate

**DE 2003-124 DIA del 22-11-2003** Prima variante alla concessione edilizia CE n.02/07 impresa esecutrice E.M.L. Costruzioni Edili srl Somma lombardo via Maspero, responsabile Vincenzo Minaudo realizzazione di edificio plurifamiliare di 9 unità immobiliari e relative autorimesse. La Variante presenta modifiche al piano interrato, realizzazione di nuove cantine e ridistribuzione interna piano interrato.

**CE 2004-080 del 24-06-2004** Seconda variante alla concessione edilizia CE n.02/07 recupero sottotetti impresa esecutrice EML costruzioni edili srl via Maspero, Somma Lombardo mappali ex 642-1757-1758. Nell'edificio plurifamiliare originario si prevedevano n.9 villette a schiera diversa distribuzione e divisione delle unità immobiliari. Recupero dei sottotetti abitativi e creazione di appartamenti a piano terra e primo al posto di alcune originarie villette a schiera per un totale di 13 unità abitative.

**DIA CE 2005-014 prot.510 del 19-01-2005** Terza variante alla concessione edilizia CE n.02/07 Realizzazione nuove autorimesse, ampliamento spazio manovra, modifica della rampa carraia.

23-04-2005 impresa EML costruzioni edili chiude i rapporti in essere con immobiliare Forever. I lavori di finiture esterne e opere pubbliche vengono affidati all'impresa EDILMARVI già appaltatrice dei lavori per il corpo grande. Direttore dei lavori geom. Ceriani Davide

**Gli immobili sono agibili** a seguito di richiesta di agibilità depositata il 10-11- 2005 prot. 10877. La richiesta di agibilità è stata presentata anche con valore di comunicazione di fine lavori. Accatastamento del mapp. 2188 sub.13-26-28 del 20-12-2004.

#### **Pratica Vigili del Fuoco:**

23-12-2002 prot. 33094 Progetti approvati dai VVF Autorimessa A

08-08-2002 prot 33920 Pratica Vigili del Fuoco Autorimessa B

05-10-2007 prot 33920 DEROGA Autorimessa con capienza 35 autoveicoli non servito da impianto ascensore

*(allegati sotto C: Pratica edilizia)*

#### **7.1. Conformità edilizia – urbanistica-catastale**

##### **Identificativo corpo: A-A1- A2**

Alla data del sopralluogo (16-01-2025) gli immobili sono risultati:

##### **Conformità edilizia – urbanistica**

##### **Immobile A abitazione:**

**Non conforme** alla pratica edilizia CE 2004-080 del 24-06-2004 per il balcone a piano primo che ha forma e superficie diversa dalla pratica edilizia e alcune difformità tipologiche nella rappresentazione dei prospetti.

##### **Immobile A1 box:**

**Conforme** alla pratica edilizia CE 2004-080 del 24-06-2004 e pratica edilizia CE 2005-014 Terza Variante del 19-01-2005 NUOVE AUTORIMESSE

**Immobile A2 box:**

**Non conforme** alla pratica edilizia CE 2004-080 del 24-06-2004 e pratica edilizia CE 2005-014 Terza Variante del 19-01-2005 NUOVE AUTORIMESSE per la mancanza dei n.2 gradini (3 alzate e 2 pedate) all'interno del locale per il superamento del dislivello fra i due box.

**Conformità catastale**

Alla data del sopralluogo (16-01-2025) gli immobili sono risultati:

**Immobile A abitazione: corrispondente** alla scheda catastale in atti al NCEU del 20/12/2004.

**Immobile A1 box: corrispondente** alla scheda catastale in atti al NCEU del 20/12/2004.

**Immobile A2 box: non corrispondente** alla scheda catastale in atti al NCEU del 20/12/2004 per la presenza di n. 2 gradini (3 alzate e 2 pedate) all'interno del box; altezza del box cm.260 come da progetto anziché cm.250 come riportato nella scheda.

Si veda l'elaborato planimetrico con elenco dei subalterni prot.VA0220078 del 09/10/2006.

Tutte le variazioni rispetto alla planimetria e ai prospetti pur non comportando modifiche nel numero dei locali e della destinazione d'uso dovranno essere regolarizzate con una pratica di sanatoria di cui si calcola il costo di € 1500,00 di presentazione da parte di un tecnico incaricato escluso il costo dell'oblazione che sarà computata da parte dell'ufficio tecnico del Comune.

Per quanto riguarda la scheda catastale dell'**Immobile A2 box** si prevede il rifacimento della scheda con un costo di € 300 escluso le spese di presentazione.

Secondo il PGT del Comune di Travedona Monate l'area su cui insiste l'immobile al mappale oggetto della presente, risulta così azionato: aree a prevalente destinazione residenziale (TAV PR 02 AMBITI TERRITORIALI Art.20.1-20.4. Classe di sensibilità paesistica media (TAV DP05); Vincoli di Tutela, di Salvaguardia e Amministrativi (TAV PR03) Vincolo D.Lgs n° 42/2004 e smi art. 142 - (lettera c) - corsi d'acqua: torrente Acquanegra e roggia Barona

**Descrizione: A abitazione: sez.urb.MO Fg.9 mapp. 2188 sub.13**

**A** – unità immobiliare inserita in contesto residenziale in zona Travedona Monate. L'unità abitativa con accesso da via Giuseppe Mercalli è composta da piano terra, primo e secondo. Cantina a piano interrato e n. 2 box.

**A** - Abitazione – Piano terra – H. interna mt. 2,70  
 Piano primo - H interna mt.2,70  
 Piano secondo – H interna mt.1,90/3,20  
 Cantina - Piano interrato – H. interna mt 2,40/2,50

**Descrizione: A1 box: sez.urb.MO Fg.9 mapp. 2188 sub.26**

**A1**- box – Piano interrato – H. interna mt. 2,50

**Descrizione: A2 box: sez.urb.MO Fg.9 mapp. 2188 sub.28**

**A2**- box – Piano interrato – H. interna mt. 2,60

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

<b>Caratteristiche descrittive A-abitazione sez.urb.MO Fg.9 mapp.2188 sub.13</b>	
<b>A1 - box: sez.urb.MO Fg.9 mapp.2188 sub.26</b>	
<b>A2 - box sez.urb.MO Fg.9 mapp.2188 sub.28</b>	
Internamente l'unità immobiliare <b>A-A1-A2</b> , dal sommario esame a semplice vista, si presenta in ottime condizioni. Descrizioni riportate da pratica edilizia	
Plafoni (componente edilizia):	intonacati e tinteggiati
Solai	In laterocemento e tipo predalle a copertura cantinato
Pareti (interne):	intonacate con stabilitura e tinteggiate e pilastri arcate voltini lesene in pietra e corpo scala circolare esternamente in mattoni
Pareti esterne (componente edilizia):	muratura in elevazione in monoblocco laterizio con intercapedine, intonacata e tinteggiata
Pavim.Interna	cucina e soggiorno: pavimento in cotto; servizi igienici: pavimento e rivestimento pareti in ceramica camere e sottotetto: pavimento in gres porcellanato; zoccolini in legno
Infissi esterni:	persiane in alluminio colore verde
Infissi interni:	serramenti a battente in pvc con vetro doppio, colore bianco con inglesina e colore verde corpo scala; porte in legno laccate colore bianco, velux nel servizio igienico piano secondo
Balconi:	pavimento in gres, parapetto in muratura e in ferro a piano primo; parapetto in ferro a piano secondo, pilastri rivestiti in pietra
Davanzali:	davanzali e soglie in pietra serizzo
Porta di ingresso:	in legno a battente blindata
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia. Certificazioni: anno 2005
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia. Certificazioni: anno 2005
Termico (impianto):	tipologia: caldaia gas posizionata sul balcone piano secondo termosifoni in tutti i locali in ghisa - camino a piano secondo
Acqua calda sanitaria impianto (impianto)	tipologia: sottotraccia. impianti Certificazioni: anno 2005
Condizionamento (impianto)	presente
Allarme (impianto)	presente
TV (impianto):	presente
Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):	Facciata fronte strada e fronte interno intonacata tinteggiata e rivestimenti in pietra su lesene arcate pilastri
Copertura	A vista orditura in legno di abete, tegole tipo portoghese antichizzate, lattoneria in rame
Scale fabbricato	Scala interna distribuzione ai piani di forma circolare con pareti in muratura; pedate in serizzo; parapetto a disegno in ferro nel locale soggiorno e cantina.
Ascensore (impianto)	Non presente
Accesso pedonale (componente edilizia):	Ingresso dalla strada asfaltata tramite cancello pedonale e carraio che conduce a strada interna di distribuzione alle abitazioni pavimentata in autobloccanti
Cantina/ locale lavanderia	Accesso dall'interno dell'appartamento tramite scala di distribuzione ai piani che collega il piano interrato con il piano secondo sottotetto. Pavimento in ceramica e finestra in pvc colore bianco. Locale lavanderia con lavabo pavimento e rivestimento in piastrelle, finestra in pvc colore bianco. I locali sono riscaldati.
Box	Accessibili dall'interno dell'appartamento ed esternamente da corpo scale che conduce al piano delle autorimesse. Serranda in alluminio colore verde automatizzata, pavimento in ceramica.
Stato conservazione interno del bene	L'immobile è in ottimo stato di conservazione. All'interno tutti i locali sono arredati

**8. COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di stima:****SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE**

<b>corpo: A abitazione sez.urb.MO mapp 2188 sub.13</b>				
Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione PT	Sup. lorda di pavimento	57,53	100%	57,53
portici PT	Sup. lorda di pavimento	18,00	35%	6,30
Abitazione PP	Sup. lorda di pavimento	57,53	100%	57,53
Abitazione sottotetto	Sup. lorda di pavimento	39,60	100%	39,60
balconi PP	Sup. lorda di pavimento	16,00	25%	4,00
balconi/terrazzo P.sottotetto	Sup. lorda di pavimento	48,50	25%	12,13
cantina	sup lorda di pavimento	26,40	50%	13,20
<b>TOTALE</b>		<b>263,56</b>		<b>190,29</b>
			<b>Arrotondata</b>	<b>190,00</b>
<b>Area pertinenza</b>				
area pertinenza totale mq.100	Sup. lorda di pavimento	57,53	10%	5,75
		42,47	2%	0,85
<b>TOTALE</b>				<b>6,60</b>
<b>TOTALE</b>				<b>196,60</b>
<b>corpo: A1 box sez.urb.MO mapp 2188 sub.26</b>				
box	Sup. lorda di pavimento	41,10	100%	41,10
<b>TOTALE</b>				<b>41,10</b>
<b>corpo: A2 box sez.urb.MO mapp 2188 sub.28</b>				
box	Sup. lorda di pavimento	19,50	100%	19,50
<b>TOTALE</b>				<b>19,50</b>

Il sottoscritto CTU, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia della porzione di casa realizzata, della vetustà, della distribuzione sui piani 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.

L'immobile è stato valutato nella sua complessità come:

- **immobile situato in zona residenziale facente parte di un piano di lottizzazione a Travedona Monate**
- **immobile con box doppio e box singolo;**
- **immobile in ottime condizioni con area esclusiva a giardino a piano terra**

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 – 1° semestre 2024 – Camera di Commercio

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenda del Territorio - 1° semestre 2024

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

### 8.3. Valutazione corpi: Lotto Unico

LOTTO UNICO			
Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile con area pertinenziale	196,60	€ 1.350,00	€ 265.413,24
box	41,10	a corpo	€ 20.000,00
box	19,50	a corpo	€ 10.000,00
TOTALE	257,20		€ 295.413,24
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>			<b>€ 296.000,00</b>
<b>Stima sintetica comparativa parametrica del corpo</b>			€ 296.000,00
Valore corpo (A) + box (A1 e A2)			€ 296.000,00
<b>valore complessivo diritto e quota 1/1</b>			<b>€ 296.000,00</b>

Riepilogo

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A-A1-A2	Abitazione+n.2 box	257,20	€ 1.150,84	€ 296.000,00

La scrivente riporta un adeguamento della stima del 3% 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:

<b>VALORE COMPLESSIVO</b>		<b>€ 296.000,00</b>
Riduzione del valore del 3% 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	3,00%	-€ 8.880,00
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%	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente		-€ 1.800,00
Pendenze Condominiali Gestione 2022/2024		
Valore immobile al netto delle decurtazioni		€ 285.320,00
Si arrotonda		<b>€ 285.000,00</b>

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto:**

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

Valore immobile € **285.000,00**

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

riduzione del valore di mercato pari al 20% € **0,00**

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 285.000,00**

(Gli immobili oggetto di esecuzione ai sensi dell'art.10 del DPR 633/1972: non sono soggetti ad IVA in quanto la proprietà non è impresa costruttrice o società in possesso di partita IVA).

Prezzo di vendita del lotto per diritto e quota "al netto delle decurtazioni":

**Valore complessivo diritto e quota: 1/1 ----- € 285.000,00**

Con quanto precede il sottoscritto architetto ritiene di aver dato risposta al mandato ricevuto.

Con osservanza

Varese, 21 febbraio 2025

l'Esperto nominato  
**architetto Laura Buzzetti**



*Laura Buzzetti*

Si allegano i seguenti documenti:

**Allegato A:**

- Verbale di sopralluogo; attestazione residenza

**Allegato B:**

- Ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note
- copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente e nota di trascrizione
- note di trascrizione dei titoli di proprietà

**Allegato C:**

- scheda catastale in atti al NCEU; visura catastale; estratto di mappa estratto PGT
- Pratica edilizia
- Regolamento condominiale

**Allegato D:**

- documentazione fotografica

Invio perizia alle parti