



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 238/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. ssa ELISA TOSI

CUSTODE:  
G.I.V.G. - Viale Sardegna n. 3 - Busto Arsizio (Varese)

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/12/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Sonia Frulla**

CF:FRLSNO68B55B300G  
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) P.ZZA VENZAGHI, 3  
telefono: 00390331679587  
fax: 0331679587  
email: [arches@alice.it](mailto:arches@alice.it)  
PEC: [sonia.frulla@archiworldpec.it](mailto:sonia.frulla@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
238/2024

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a CAVARIA CON PREMEZZO VIA SCIPIONE RONCHETTI 393, della superficie commerciale di **237,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La descrizione a seguire rappresenta lo stato dei luoghi al momento dello svolgimento delle operazioni peritali.

All'interno del complesso residenziale nel Comune di Cavaria con Premazzo in provincia di Varese, si trova l'aggregato urbano che accoglie l'appartamento e due box auto in corpo staccato oggetto della presente perizia immobiliare. Completa la proprietà la quota parte dell'area urbana (cortile interno), del vano scala che collega il piano terra al piano primo, relativi disimpegni e ballatoio.

Il fabbricato che accoglie i beni oggetto del procedimento in esame, costruito nella seconda metà degli anni '60, costituito da tre piani fuori terra oltre interrato, necessita complessivamente di opere di manutenzione e riparazione (considerata anche l'epoca di fabbricazione).

L'unità in esame accoglie al piano terra l'ingresso e il vano scala comuni a due proprietà; al piano primo (zona giorno), una serie di disimpegni, la cucina, la sala da pranzo, un ampio soggiorno con camino, un servizio igienico/lavanderia, un balcone, due ampi terrazzi, il vano scala esclusivo interno che collega il piano primo al piano secondo; al piano secondo (zona notte), una serie di disimpegni, tre camere da letto, due servizi igienici e un terrazzo. L'appartamento è accessibile dal cortile interno ove si trovano anche gli ingressi ai box. L'appartamento ha accesso esclusivo al piano primo ove vi è anche l'ingresso ad un'altra unità residenziale.

La proprietà consta altresì di due box auto pertinenziali in comproprietà realizzati entro un corpo autorimessa che accoglie un terzo box auto escluso dal presente procedimento esecutivo immobiliare.

L'appartamento ha affacci ad ovest (prevalentemente) e a nord.

Gli accessi pedonale e carraio ad anta con azionamento elettrico a distanza si trovano lungo la pubblica via Scipione Ronchetti in corrispondenza del numero civico 393, strada asfaltata a doppio senso di marcia, provvista di marciapiede lungo ambo i lati.

L'intera proprietà è completamente recintata.

Dalle ricerche effettuate attraverso il geoportale della Regione Lombardia, la mappatura delle coperture realizzate con materiale contenente amianto aggiornata all'anno 2020 non ha censito per l'immobile in oggetto, presenza di amianto in copertura.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 752 sub. 516 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 4, consistenza 11 vani, rendita 965,77 Euro, indirizzo catastale: VIA SCIPIONE RONCHETTI n. 393 , piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 23/08/2023 Pratica n. VA0112374 dal 23/08/2023 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 112374.1/2023) - DIVISIONE DEL 02/11/2022 pratica n. VA0163844 in atti dal 03/11/2022 DIVISIONE (n. 163844.1/2022) - \*\*\*

Coerenze: si riporta quanto indicato nell'atto di divisione a rogito Dot. Sironi Enrico Maria, notaio in Gallarate del 29/07/2022 rep. 21465/12416 reperito dalla scrivente su supporto informatico conforme al documento originale su supporto cartaceo: "a piano terreno: mappali nn.754 e 1268, mappale n.752/505- 753/502 (graffati), mappale n.753/506, mappale n.752/501- 753/501 (graffati); a piano primo: mappali nn.754 e 1268, mappale n.372, prospetto su mappale n.752/510, prospetto su cortile comune, mappale n.752/4; a piano secondo: mappale n.1268, mappale n.372, prospetto su piano primo, prospetto su mappali cortile comune, ancora pro- spetto su piano primo.".

SUPERFICIE CATASTALE 252 mq; TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 230 mq - già' Sezione Urbana CA al Fl.2 p.lla 752 sub. 509 graffato al Fl.2 p.lla 753 sub. 503 già' Sezione Urbana CA al Fl.2 p.lla 812 sub. 501. Non trova catastalmente riscontro quanto indicato nella certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C. depositata nel fascicolo del Tribunale ove è indicato "già' Sezione Urbana CA al Fl.2 p.lla 812 sub. 5 graffato al Fl.2 p.lla 812 sub. 6 già' Sezione Urbana CA al Fl.4 p.lla 812 sub. 5 graffato al Fl.4 p.lla 812 sub. 6". \*\*\*e derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 11.04.2019 Pratica n. VA0048977 in atti dal 11.04.2019 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 19829.1/2019)-Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/02/2014 Pratica n. VA0016209 in atti dal 07/02/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.3548.1/2014), VARIAZIONE del 09/04/2013 Pratica n. VA0058382 in atti dal 09/04/2013 FUSIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.16875.1/2013) - Variazione del 01/10/2009 Pratica n.VA0305905 in atti dal 01/10/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.46914.1/2009), Variazione del 01/10/2009 Pratica n.VA0305906 in atti dal 01/10/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.46915.1/2009). Inoltre, come riporta la certificazione notarile: "VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario, Impianto meccanografico del 01/01/1989".

**B box singolo** a CAVARIA CON PREMEZZO VIA SCIPIONE RONCHETTI 393, della superficie commerciale di 3,75 mq per la quota di 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 752 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, rendita 42,76 Euro, indirizzo catastale: VIA SCIPIONE RONCHETTI n. 393 , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 11/04/2019 Pratica n. VA0048974 in atti dal 11/04/2019 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 19832.1/2019)-Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. \*\*\*

Coerenze: mapp. 752 sub 505 graffato con mapp. 753/502, area urbana mapp 752/514, mapp 752/507, mapp 372

\*\*\* e derivante da Variazione del 01/10/2009 Pratica n. VA0305902 in atti dal 01/10/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 46911.1/2009) - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario-Impianto meccanografico del 30/06/1987. superficie catastale totale: 25 mq. Mappali Terreni Correlati: Codice Comune C382 - Foglio 1 - Particella 752. Già sez. urb. CA al FL. 2 p.lla 812 sub. 2. Non trova catastalmente riscontro quanto indicato nella certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C. depositata nel fascicolo del Tribunale ove è indicato "già' Sezione Urbana CA al Fl.4 p.lla 812 sub. 2

graffato al Fl.4 p.lla 812 sub. 3". Superficie catastale indicata in visura: 25 mq.

**C** **box singolo** a CAVARIA CON PREMEZZO VIA SCIPIONE RONCHETTI 393, della superficie commerciale di **4,05** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 752 sub. 507 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, rendita 42,76 Euro, indirizzo catastale: VIA SCIPIONE RONCHETTI n. 393 , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 11/04/2019 Pratica n. VA0048975 in atti dal 11/04/2019 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 19831.1/2019)-Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.-\*\*\*

Coerenze: mapp 752/506-mapp 372-mapp 752/508-mapp 752/514

\*\*\* E DERIVANTE DA: Variazione del 01/10/2009 Pratica n. VA0305903 in atti dal 01/10/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 46912.1/2009) - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario - Impianto meccanografico del 30/06/1987. Mappali Terreni Correlati: Codice Comune C382 - Foglio 1 - Particella 752. SUPERFICIE CATASTALE TOTALE 27 mq. già' Sezione Urbana CA al Fl.2 p.la 812 sub. 3. Non trova catastalmente riscontro quanto indicato nella certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C. depositata nel fascicolo del Tribunale ove è indicato "già' Sezione Urbana CA al Fl.4 p.la 812 sub. 2 graffato al Fl.4 p.la 812 sub. 3".

**D** **AREA URBANA** a CAVARIA CON PREMEZZO VIA SCIPIONE RONCHETTI 393, della superficie commerciale di **6,38** mq per la quota di 38/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 753 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria F/1, consistenza 168 mq, indirizzo catastale: via Scipione Ronchetti n. 393, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da (ALTRE) del 29/10/2019 Pratica n. VA0117816 in atti dal 30/10/2019 STRALCIO DI AREE URBANE DA BCNC (n. 1552.1/2019)-  
Coerenze: DEL CORTILE COMUNE, COME DESCRITTO NELL'ATTO DI PROVENIENZA A ROGITO DOTT. SIRONI, NOTAIO IN GALLARATE DEL 9.12.2022 REP. 21888/12655 reperito dalla scrivente su supporto informatico conforme al documento originale su supporto cartaceo: "ragioni ai mappali nn. 752/502, 753/505, 752/10, 752/501-753/501 (graffati), 752/515, 752/518, 752/505-753/502 (graffati), 752/506, 752/507, 752/508, 752/510, 752/503.

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune C382 - Foglio 1 - Particella 753

**E** **AREA URBANA** a CAVARIA CON PREMEZZO VIA SCIPIONE RONCHETTI 393, della superficie commerciale di **8,32** mq per la quota di 38/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 752 sub. 514 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria F/1, consistenza 219 mq, indirizzo catastale: VIA SCIPIONE RONCHETTI n. 393 , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da (ALTRE) del 29/10/2019 Pratica n. VA0117816 in atti dal 30/10/2019 STRALCIO DI AREE URBANE DA BCNC (n. 1552.1/2019)

Coerenze: DEL CORTILE COMUNE, COME DESCRITTO NELL'ATTO DI PROVENIENZA A ROGITO DOTT. SIRONI, NOTAIO IN GALLARATE DEL 9.12.2022 REP. 21888/12655 reperito dalla scrivente su supporto informatico conforme al documento originale su supporto cartaceo "ragioni ai mappali nn. 752/502, 753/505, 752/10, 752/501-753/501 (graffati), 752/515, 752/518, 752/505-753/502 (graffati), 752/506, 752/507, 752/508, 752/510, 752/503.

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune C382 - Foglio 1 - Particella 752

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                                 |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                                           | 260,33 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                                  | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                              | €. 241.606,67         |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 241.606,67         |
| Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                  | €. 241.606,67         |
| Data della valutazione:                                                                                         | 20/12/2024            |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo.

In occasione dello svolgimento delle operazioni peritali del 29.10.2024 (come da allegato verbale di sopralluogo) l'immobile risultava occupato provvisoriamente e senza alcun titolo opponibile alla presente procedura esecutiva, dal \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , il quale ha dichiarato che si sarebbe trasferito a breve in altra abitazione di sua proprietà. L'occupante è proprietario, per la quota di 2/3 dei box auto oggetto della presente procedura (catastalmente contraddistinti al Catasto Fabbricati al Foglio 2, particella 752, subalterni 506-507) e non ha posto in essere alcuna condotta che potesse ostacolare lo svolgimento delle operazioni peritali dimostrandosi pienamente collaborativo (si allega il verbale di sopralluogo congiunto con il custode giudiziario (G.I.V.G. s.r.l.); con l'occasione il sottoscritto esperto stimatore ha trasmesso al debitore una richiesta preliminare di documentazione (atti di provenienza, concessioni edilizie o altri titoli autorizzativi, certificazioni degli impianti, ecc....) e alla data del deposito della perizia nulla è pervenuto.

Dal certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Cavarina con Premezzo in data 31.10.2024, il debitore esecutato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* risulta emigrato a Gallarate (VA) dal 20.10.1990.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

il presente paragrafo è stato compilato sulla base della documentazione in atti, ovvero della certificazione notarile ai sensi dell'Art. 567 C.P.C. a firma della dott. ssa \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , Notaio in Napoli, avente data 3 settembre 2024 e depositata nel fascicolo telematico del presente procedimento esecutivo la quale ha dichiarato che, "(...) *consultati i registri del Catasto competente, consultati i registri dell'Agenzia del Territorio competente relativamente a tutti i soggetti coinvolti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (...omissis...) e che a tutto il 25/07/2024 risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad accezione di quanto sotto indicato: (...omissis...)*".

La succitata certificazione notarile è stata integrata con le verifiche della sottoscritta a mezzo ricerche catastali e atti di acquisto (si rimanda integralmente ai relativi allegati in perizia).

LA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA RISALE SINO A UN ATTO DI ACQUISTO DERIVATIVO OD ORIGINARIO ANTECEDENTE DI ALMENO 20 ANNI LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (pignoramento trascritto il 25.07.2024).

Si segnala che, da un confronto fra i titoli di provenienza (reperiti in copia autentica e completi di allegati), la certificazione notarile di cui sopra, le risultanze catastali, l'atto di pignoramento (con relativa trascrizione) e l'istanza di vendita, sono state riscontrate le seguenti discrepanze:

- per quanto concerne l'unità immobiliare di cui al mappale 752 sub. 516 **l'atto di pignoramento e la relativa trascrizione** (inclusa l'istanza di vendita e l'atto di precetto), **pur annoverando la medesima particella e subalterno catastali, riportano solo il piano terra e il piano primo** (anziché includere altresì il piano secondo);
- l'appartamento di cui alla sezione catastale "CA, Fg.2, particella 752 sub. 516" già "sez. CA, fg. 2, particella 752 sub. 509 graffato al Fg. 2, particella 753 sub. 503" e già "sez. CA fg. 2 particella 812 sub. 501" NON RISULTA "già sez. CA, Fg. 2, particella 812 sub. 5 **graffato** al Foglio 2 particella 812 sub 6" e "già sez. CA, Fg. 4, particella 812 sub. 5 **graffato** al Fg. 4 particella 812 sub. 6";
- il box auto di cui alla sezione catastale "CA, Fg. 2, particella 752 sub. 506 " già "sez. CA, Fg. 2, particella 812 sub. 2" NON RISULTA "già sez. CA, Fg. 4, particella 812 sub. 2 **graffato** al Fg. 4 particella 812 sub. 3";
- il box auto di cui alla sezione catastale "CA, Fg. 2, particella 752 sub. 507" già "sez. CA, Fg. 2, particella 812 sub. 3 NON RISULTA "già sez. CA, Fg. 4, particella 812 sub. 2 **graffato** al Fg. 4, particella 812 sub. 3".

Si rimanda all'esito delle ricerche catastali allegate alla presente perizia (ultima planimetria in atti dell'appartamento e dei box auto, elaborato planimetrico attuale e antecedente, estratto di mappa, visura attuale per soggetto) il quale include le visure storiche per immobile dei seguenti mappali:

- sez. CA - foglio 2 - particella 752 sub. 516;
- sez. CA - foglio 2 - particella 812 sub. 5;
- sez. CA - foglio 2 - particella 812 sub. 6;
- sez. CA - foglio 2 - particella 752 sub. 514;
- sez. CA - foglio 2 - particella 753 sub. 506;
- sez. CA - foglio 2 - particella 752 sub. 506;
- sez. CA - foglio 2 - particella 752 sub. 507.

Dall'elaborato planimetrico catastale ultimo in atti si evinche che, tra la pubblica via Ronchetti e l'accesso alla corte comune, si frappone il BCNC mappale 752 sub. 510 che, da visura catastale per soggetto, non risulta di proprietà del debitore esecutato.

Le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore della Legge 47/1985 sul

condono straordinario.

#### **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: *Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/03/2023 a firma di TRIBUNALE DI MILANO , iscritta il 09/08/2023 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 116478/20173, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 550.000,00.

Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà gravante sull'immobile al catasto Fabbricati sez. CA Fl. 2 p.lla 752 sub. 516; per la quota di 1/3 del diritto di proprietà gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Sez. CA Fl. 2 p.lla 752 sub. 506 e sull'immobile al catasto Fabbricati Sez. CA Fl. 2 p.lla 752 sub. 507; per la quota di 38/100 del diritto di proprietà gravante sulle aree urbane al Catasto Fabbricati Sez. CA Fl. 2 p.lla 753 sub. 506 e sez. CA Fl. 2 p.lla 752 sub. 514.

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 07/06/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 4322 di repertorio, trascritta il 25/07/2024 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 CONSERVATORIA ai nn. 103185/73710, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO - NOTIFICATO IL 07/06/2024.

VERBALE DI PIGNORAMENTO per la quota di 1/1 del diritto di proprietà gravante sull'immobile al catasto Fabbricati sez. CA Fl. 2 p.lla 752 sub. 516; per la quota di 1/3 del diritto di proprietà gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Sez. CA Fl. 2 p.lla 752 sub. 506 e sull'immobile al catasto Fabbricati Sez. CA Fl. 2 p.lla 752 sub. 507; per la quota di 38/100 del diritto di proprietà gravante sulle aree urbane al Catasto Fabbricati Sez. CA Fl. 2 p.lla 753 sub. 506 e sez. CA Fl. 2 p.lla 752 sub. 514. N.B.: la Nota di Trascrizione del verbale di pignoramento e il verbale di pignoramento, relativamente al corpo A (appartamento), identificano catastalmente l'immobile specificandone il livello di piano T-1; il mappale e la titolarità comprendono altresì il piano secondo, come anche dettagliato nella certificazione notarile unita al fascicolo telematico della presente esecuzione immobiliare. LA NOTA DI TRASCRIZIONE ALLA SEZ. D - ULTERIORI INFORMAZIONI SPECIFICA CHE "LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA HA NOTIFICATO ATTO DI PRECETTO IN DATA 29.03.2024 CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 776.955,74 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO."

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.**0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €.**0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**0,00**

Ulteriori avvertenze:

l'immobile non è assoggettato ad amministrazione condominiale e non sono quantificabili le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

N.B.: come si ricava dall'atto di provenienza del 9.12.2022 rep. 21888/12655 notaio Sironi in Gallarate: *"con la successione in morte della signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , che era nata a Cavaria ed Uniti (ora Cavaria con Premezzo) il giorno 1 luglio 1921 e deceduta a Somma Lombardo il 26 luglio 2022, la quale ha disposto delle sue sostanze con testamento pubblico a mio rogito in data 10 luglio 2017 rep. n. 112 degli atti di ultima volontà , passato nel mio fascicolo degli atti tra vivi con atto in data 2 agosto 2022 rep. n. 21472/12422, registrato a Varese in data 3 agosto 2022 al n. 27334 serie 1T, con dichiarazione di successione registrata a Varese in data 1 dicembre 2022 al n. 513177 vol. 88888 anno 2022 (il tutto con precisazione il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , sopra generalizzato, ha rinunciato all'eredità della predetta de cuius giusta atto a mio rogito in data 16 novembre 2022 rep. n. 21771/12591, registrato a Varese in data 17 novembre 2022 al n. 36711 serie 1T); (...)"*.

N.B.: per quanto concerne i beni di cui al corpo E e al corpo F e le relative provenienze, la certificazione notarile depositata nel fascicolo telematico della presente esecuzione immobiliare riporta che: *"riguardo alle ulteriori provenienze dei suindicati immobili quali porzione di cortile pertinenziale, trattandosi di uno STRALCIO DI AREE URBANE DA BCNC, si riporta quanto pedissequamente indicato nell'atto per notar SIRONI ENRICO MARIA del 22/09/2023, rep. 22931/13156: ----- \* successione legittima in morte del signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* che era nato a Cavaria con Premezzo il 9 febbraio 1926, deceduto in data 15 gennaio 2018, giusta dichiarazione di successione presentata a Gallarate in data 20 dicembre 2018 al n.107798 vol.88888 (accettazione tacita trascritta a Milano 2 il 9 maggio 2019 ai nn.58316/38145); -----*

*\* atto di divisione a stralcio a mio rogito in data 19 aprile 2019 rep.n.17055/10145, registrato a Varese il giorno 8 maggio 2019 al n.13399 serie 1T e trascritto a Milano 2 il 9 maggio 2019 ai nn.58315/38144; -----*

*\* atto di divisione a mio rogito in data 29 luglio 2022 rep.n.21465/12416, registrato a Varese in data 1 agosto 2022 al n.26687 serie 1T e trascritto a Milano 2 in data 2 agosto 2022 ai nn.118301/79990;"*.

Per ogni ulteriore informazione in merito si fa riferimento all'allegata certificazione notarile.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/9, in forza di SUCCESSIONE LEGALE DEL 03.01.2019 DENUNCIA N. 107798 VOL. 88888/18 (dal 15/01/2018), trascritto il 07/01/2019 a CONSERVATORIA DI MILANO 2 ai nn. 1376/790.

Il titolo è riferito solamente a CORPO B- mappale 752 sub. 506. CORPO C- mappale 752 sub. 507. OLTRE A RELATIVA NOTA DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' NASCENTE DA ATTO NOTAIO SIRONI ENRICO MARIA DEL 19/04/2019 REP. 17055/10145, TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI MILANO 2 IL 09.05.2019 AI NN. 58316/38145. GLI IMMOBILI VENGONO DESCRITTI ALLA SEZIONE URBANA CA AL FOGLIO 2 PARTICELLA 812 SUB. 2 E SUB. 3. Dati desunti dalla certificazione notarile depositata nel fascicolo telematico del presente procedimento cui si rimanda integralmente per dettagli e specifiche.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/9, in forza di SUCCESSIONE LEGALE DEL 03.01.2019 DENUNCIA N. 107798 VOL. 88888/18 (dal 15/01/2018), trascritto il 07/01/2019 a CONSERVATORIA DI MILANO 2 ai nn. 1376/790.

Il titolo è riferito solamente a CORPO B- mappale 752 sub. 506. CORPO C- mappale 752 sub. 507. OLTRE A RELATIVA NOTA DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' NASCENTE DA ATTO NOTAIO SIRONI ENRICO MARIA DEL 19/04/2019 REP. 17055/10145, TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI MILANO 2 IL 09.05.2019 AI NN. 58316/38145. GLI IMMOBILI VENGONO DESCRITTI ALLA SEZIONE URBANA CA AL FOGLIO 2 PARTICELLA 812 SUB. 2 E SUB. 3. Dati desunti dalla certificazione notarile depositata nel fascicolo telematico del presente procedimento cui si rimanda integralmente per dettagli e specifiche.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di SUCCESSIONE LEGALE DEL 03/01/2019 DENUNCIA N. 107798 VOL. 88888/18 (dal 15/01/2018), trascritto il 07/01/2019 a CONSERVATORIA DI MILANO 2 ai nn. 1376/790.

Il titolo è riferito solamente a CORPO A - appartamento al Catasto Fabbricati Sez. CA Fg. 2 - p.lla 752 sub. 516.

Si riporta di seguito quanto specificato nella certificazione notarile unita la fascicolo telematico del presente procedimento esecutivo cui si rimanda integralmente per specifiche e dettagli, ovvero: "NOTA DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' NASCENTE DA ATTO PER NOTAR SIRONI ENRICO MARIA DEL 19/04/2019, REP. 17055/10145, TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI MILANO 2 ADDI' 09/05/2019 AI NN. 58316/38145, CON LA QUALE IL DE CUIUS (...OMISSIS...) NATO A CAVARIA CON PREMEZZO IL 09/02/1926 ED IVI DECEDUTO IL 15/01/2018 LASCIA AI FIGLI (...OMISSIS...) CHE RICEVONO E ACCETTANO LA QUOTA DI 1/3 DI PIENA PROPRIETA' CIASCUNO DELL'IMMOBILE ALLA SEZIONE URBANA CA AL FL. 2 P.LLA 812 SUB. 501".

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3 piena proprietà, in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA GIUSTA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE PRESENTATA A GALLARATE IL 20/12/2018 AL N. 107798 VOL. 88888 \*\*\* (dal 15/01/2018), trascritto il 07/01/2019 a Milano 2 ai nn. 1376/790.

\*\*\* ACCETTAZIONE TACITA TRASCRITTA A MILANO 2 IL 9 MAGGIO 2019 AI NN. 58316/38145. Si allega alla presente il certificato di eseguita dichiarazione di successione presentata il 20/12/2018 cui si rimanda integralmente per specifiche e dettagli.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3 CIASCUNO, in forza di ATTO DI DIVISIONE A STRALCIO (dal 19/04/2019), con atto stipulato il 19/04/2019 a firma di DOTT. SIRONI ENRICO MARIA NOTAIO IN GALLARATE ai nn. 17055/10145 di repertorio, trascritto il 09/05/2019 a CONSERVATORIA DI MILANO 2 ai nn. 58315/38144.

Il titolo è riferito solamente a CORPO B- mappale 752 sub. 506. CORPO C- mappale 752 sub. 507. Si riporta di seguito quanto specificato nella certificazione notarile unita la fascicolo telematico del

presente procedimento esecutivo cui si rimanda integralmente per specifiche e dettagli, ovvero: "alla sezione D della presente nota di trascrizione viene pedissequamente indicato quanto segue: "LE PORZIONI IMMOBILIARI ASSEGNATE A TITOLO DI STRALCIO SONO GRAFICAMENTE RAPPRESENTATE DALLE SCHEDE PLANIMETRICHE DEPOSITATE IN CATASTO CHE, IN COPIA, SI TROVANO ALLEGATE AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LE LETTERE "B" E "C" ED ALLE QUALI SI FA PIENO RIFERIMENTO. IN -----

CONSEGUENZA DELLA TRASCRIVENDA ASSEGNAZIONE, LA SIGNORA (...omissis...) HA DICHIARATO DI ESSERE PIENAMENTE SODDISFATTA DI OGNI DIRITTO CHE POTESSE ALLA MEDESIMA COMPETERE SUI BENI COMUNI, SALVO IL PAGAMENTO DEL CONGUAGLIO PATTUITO, RINUNCIANDO AD OGNI E QUALSIASI PRETESA SUI BENI RESIDUATI IN COMUNIONE TRA GLI ALTRI COMPROPRIETARI, SALVA COMUNQUE LA RECIPROCA GARANZIA PER LE MOLESTIE ED EVIZIONI, PROCEDENTI DA CAUSE ANTERIORI AL TRASCRIVENDO ATTO. I SIGNORI (...omissis...) HANNO DICHIARATO DI ESSERE A CONOSCENZA CHE LE PORZIONI IMMOBILIARI ASSEGNATE ALLA SIGNORA (...omissis...) RISULTANO LOCATE A TERZI IN FORZA DEI SEGUENTI CONTRATTI DI LOCAZIONE: CONTRATTO IN DATA 1 GENNAIO 2003 (REGISTRATO A GALLARATE IN DATA 15 GENNAIO 2003 AL N.187 SERIE 3) CON VALIDITA' SINO AL 31 DICEMBRE 2008 E PROROGATO TACITAMENTE DI ANNO IN ANNO; CONTRATTO IN DATA 20 APRILE 2009 (REGISTRATO A GALLARATE IN DATA 6 MAGGIO 2009 AL N.2558 SERIE 3) CON VALIDITA' SINO AL 30 APRILE 2015 PROROGATO TACITAMENTE DI SEI ANNI IN SEI ANNI; IN PROPOSITO SI CONVIENE CHE I CANONI RELATIVI ALL'ANNO 2019 SPETTINO INTERAMENTE ALLA SIGNORA (...omissis...) . VIENE ESPRESSAMENTE CONVENUTO, A FAVORE DEL CONDUTTORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE ASSEGNATA A (...omissis...) E DISTINTA IN CATASTO FABBRICATI CON IL MAPPALE N.752 SUB.502, IL DIRITTO "A TITOLO PRECARIO" DI ACCEDERE DALLA STRADA ALLA CORTE COMUNE INDIVIDUATA CON I MAPPALE N.752 SUB.511 E N.753 SUB.504, LUNGO IL SENTIERO PIASTRELLATO ESISTENTE, PER ACCEDERE ALL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI LOCAZIONE DALLA PORTA POSTA SUL RETRO DEL NEGOZIO (VERSO LA CORTE COMUNE), CON DIVIETO DI DEPOSITO DI MATERIALI. DETTO DIRITTO DI PASSO HA NATURA STRETTAMENTE PERSONALE E CESSERA' DI ESISTERE NEL MOMENTO IN CUI IL RAPPORTO DI LOCAZIONE CON L'ATTUALE CONDUTTORE DELLA PREDETTA UNITA' IMMOBILIARE (MAPPALE N.752 SUB.502) DOVESSE PER QUALSIASI CAUSA CESSARE. FINO A TALE MOMENTO, LE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLA CORTE AI MAPPALE N.752 SUB.511 E N.753 SUB.504 (E PRECISAMENTE, QUELLE PER PULIZIA, GIARDINAGGIO, COSTI SMALTIMENTO DEL VERDE) SARANNO DI COMPETENZA DELLA SIGNORA (...omissis...) PER LA QUOTA DI 1/4. LE PARTI HANNO CONVENUTO CHE FINO A QUANDO NON VERRANNO SEPARATI GLI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E DI FORNITURA DI ACQUA, LE RELATIVE UTENZE RESTERANNO INTESTATE A (...omissis...) , CON OBBLIGO DI (...omissis...) DI RIMBORSARE LA PROPRIA QUOTA PARTE, DETERMINATA IN RAGIONE DEI METRI QUADRATI"; -----

HA DICHIARATO DI ESSERE PIENAMENTE SODDISFATTA DI OGNI DIRITTO CHE POTESSE ALLA MEDESIMA COMPETERE SUI BENI COMUNI, SALVO IL PAGAMENTO DEL CONGUAGLIO PATTUITO, RINUNCIANDO AD OGNI E QUALSIASI PRETESA SUI BENI RESIDUATI IN COMUNIONE TRA GLI ALTRI COMPROPRIETARI, SALVA COMUNQUE LA RECIPROCA GARANZIA PER LE MOLESTIE ED EVIZIONI, PROCEDENTI DA CAUSE ANTERIORI AL TRASCRIVENDO ATTO. I SIGNORI (...omissis...) HANNO DICHIARATO DI ESSERE A CONOSCENZA CHE LE PORZIONI IMMOBILIARI ASSEGNATE ALLA SIGNORA (...omissis...) RISULTANO LOCATE A TERZI IN FORZA DEI SEGUENTI CONTRATTI DI LOCAZIONE: CONTRATTO IN DATA 1

GENNAIO 2003 (REGISTRATO A GALLARATE IN DATA 15 GENNAIO 2003 AL N.187 SERIE 3) CON VALIDITA' SINO AL 31 DICEMBRE 2008 E PROROGATO TACITAMENTE DI ANNO IN ANNO; CONTRATTO IN DATA 20 APRILE 2009 (REGISTRATO A GALLARATE IN DATA 6 MAGGIO 2009 AL N.2558 SERIE 3) CON VALIDITA' SINO AL 30 APRILE 2015 PROROGATO TACITAMENTE DI SEI ANNI IN SEI ANNI; IN PROPOSITO SI CONVIENE CHE I CANONI RELATIVI ALL'ANNO 2019 SPETTINO INTERAMENTE ALLA SIGNORA (...omissis...) . VIENE ESPRESSAMENTE CONVENUTO, A FAVORE DEL CONDUTTORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE ASSEGNATA A (...omissis...) E DISTINTA IN CATASTO FABBRICATI CON IL MAPPALE N.752 SUB.502, IL DIRITTO "A TITOLO PRECARIO" DI ACCEDERE DALLA STRADA ALLA CORTE COMUNE INDIVIDUATA CON I MAPPALI N.752 SUB.511 E N.753 SUB.504, LUNGO IL SENTIERO PIASTRELLATO ESISTENTE, PER ACCEDERE ALL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI LOCAZIONE DALLA PORTA POSTA SUL RETRO DEL NEGOZIO (VERSO LA CORTE COMUNE), CON DIVIETO DI DEPOSITO DI MATERIALI. DETTO DIRITTO DI PASSO HA NATURA STRETTAMENTE PERSONALE E CESSERA' DI ESISTERE NEL MOMENTO IN CUI IL RAPPORTO DI LOCAZIONE CON L'ATTUALE CONDUTTORE DELLA PREDETTA UNITA' IMMOBILIARE (MAPPALE N.752 SUB.502) DOVESSE PER QUALSIASI CAUSA CESSARE. FINO A TALE MOMENTO, LE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLA CORTE AI MAPPALI N.752 SUB.511 E N.753 SUB.504 (E PRECISAMENTE, QUELLE PER PULIZIA, GIARDINAGGIO, COSTI SMALTIMENTO DEL VERDE) SARANNO DI COMPETENZA DELLA SIGNORA (...omissis...) PER LA QUOTA DI 1/4. LE PARTI HANNO CONVENUTO CHE FINO A QUANDO NON VERRANNO SEPARATI GLI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E DI FORNITURA DI ACQUA, LE RELATIVE UTENZE RESTERANNO INTESTATE A (...omissis...) , CON OBBLIGO DI (...omissis...) DI RIMBORSARE LA PROPRIA QUOTA PARTE, DETERMINATA IN RAGIONE DEI METRI QUADRATI”.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI DIVISIONE A STRALCIO (dal 19/04/2019), con atto stipulato il 19/04/2019 a firma di DOTT. SIRONI ENRICO MARIA NOTAIO IN GALLARATE ai nn. 17055/10145 di repertorio, trascritto il 09/05/2019 a CONSERVATORIA DI MILANO 2 ai nn. 58315/38144.

Il titolo è riferito solamente a CORPO A - appartamento al Catasto Fabbricati Sez. CA Fg. 2 - p.lla 752 sub. 516.

Si sono ricavate le presenti informazioni dalla certificazione notarile unita al fascicolo telematico del presente procedimento esecutivo la quale precisa altresì che: "LE PORZIONI IMMOBILIARI ASSEGNATE A TITOLO DI STRALCIO SONO GRAFICAMENTE RAPPRESENTATE DALLE SCHEDE PLANIMETRICHE DEPOSITATE IN CATASTO CHE, IN COPIA, SI TROVANO ALLEGATE AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LE LETTERE "B" E "C" ED ALLE QUALI SI FA PIENO RIFERIMENTO. IN ----- CONSEQUENZA DELLA TRASCRIVENDA ASSEGNAZIONE, LA SIGNORA (...OMISSIS...) HA DICHIARATO DI ESSERE PIENAMENTE SODDISFATTA DI OGNI DIRITTO CHE POTESSE ALLA MEDESIMA COMPETERE SUI BENI COMUNI, SALVO IL PAGAMENTO DEL CONGUAGLIO PATTUITO, RINUNCIANDO AD OGNI E QUALSIASI PRETESA SUI BENI RESIDUATI IN COMUNIONE TRA GLI ALTRI COMPROPRIETARI, SALVA COMUNQUE LA RECIPROCA GARANZIA PER LE MOLESTIE ED EVIZIONI, PROCEDENTI DA CAUSE ANTERIORI AL TRASCRIVENDO ATTO. I SIGNORI (...OMISSIS...) HANNO DICHIARATO DI ESSERE A CONOSCENZA CHE LE PORZIONI IMMOBILIARI ASSEGNATE ALLA SIGNORA (...OMISSIS...) RISULTANO LOCATE A TERZI IN FORZA DEI SEGUENTI CONTRATTI DI LOCAZIONE: CONTRATTO IN DATA 1 GENNAIO 2003 (REGISTRATO A GALLARATE IN DATA 15 GENNAIO 2003 AL N.187 SERIE 3) CON VALIDITA' SINO AL 31 DICEMBRE 2008 E PROROGATO TACITAMENTE DI ANNO IN ANNO; CONTRATTO IN DATA 20 APRILE 2009 (REGISTRATO

A GALLARATE IN DATA 6 MAGGIO 2009 AL N.2558 SERIE 3) CON VALIDITA' SINO AL 30 APRILE 2015 PROROGATO TACITAMENTE DI SEI ANNI IN SEI ANNI; IN PROPOSITO SI CONVIENE CHE I CANONI RELATIVI ALL'ANNO 2019 SPETTINO INTERAMENTE ALLA SIGNORA (...OMISSIS...). VIENE ESPRESSAMENTE CONVENUTO, A FAVORE DEL CONDUTTORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE ASSEGNATA A(...OMISSIS...) E DISTINTA IN CATASTO FABBRICATI CON IL MAPPALE N.752 SUB.502, IL DIRITTO "A TITOLO PRECARIO" DI ACCEDERE DALLA STRADA ALLA CORTE COMUNE INDIVIDUATA CON I MAPPALI N.752 SUB.511 E N.753 SUB.504, LUNGO IL SENTIERO PIASTRELLATO ESISTENTE, PER ACCEDERE ALL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI LOCAZIONE DALLA PORTA POSTA SUL RETRO DEL NEGOZIO (VERSO LA CORTE COMUNE), CON DIVIETO DI DEPOSITO DI MATERIALI. DETTO DIRITTO DI PASSO HA NATURA STRETTAMENTE PERSONALE E CESSERA' DI ESISTERE NEL MOMENTO IN CUI IL RAPPORTO DI LOCAZIONE CON L'ATTUALE CONDUTTORE DELLA PREDETTA UNITA' IMMOBILIARE (MAPPALE N.752 SUB.502) DOVESSE PER QUALSIASI CAUSA CESSARE. FINO A TALE MOMENTO, LE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLA CORTE AI MAPPALI N.752 SUB.511 E N.753 SUB.504 (E PRECISAMENTE, QUELLE PER PULIZIA, GIARDINAGGIO, COSTI SMALTIMENTO DEL VERDE) SARANNO DI COMPETENZA DELLA SIGNORA (...OMISSIS...) PER LA QUOTA DI 1/4. LE PARTI HANNO CONVENUTO CHE FINO A QUANDO NON VERRANNO SEPARATI GLI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E DI FORNITURA DI ACQUA, LE RELATIVE UTENZE RESTERANNO INTESTATE A (...OMISSIS...), CON OBBLIGO DI (...OMISSIS...) DI RIMBORSARE LA PROPRIA QUOTA PARTE, DETERMINATA IN RAGIONE DEI METRI QUADRATI".

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/12, in forza di SUCCESSIONE TESTAMENTARIA DEL 07/12/2022 denuncia n. 513177 vol. 88888/22 (dal 26/07/2022), trascritto il 09/12/2022 a CONSERVATORIA DI MILANO 2 ai nn. 174087/117979.

Il titolo è riferito solamente a CORPO B- mappale 752 sub. 506. CORPO C- mappale 752 sub. 507. DENUNCIA N. 504250 VOL. 88888/22, TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI MILANO 2 ADDI' 09/12/2022 AI NN. 174085/117977 E RELATIVA NOTA DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' NASCENTE DA ATTO PER NOTAR SIRONI ENRICO MARIA DEL 09/12/2022, REP. 21888/12655, TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI MILANO 2 ADDI' 16/12/2022 AI NN. 178701/121312, CON LA QUALE LA DE CUIUS (...omissis...) NATA A CAVARIA CON PREMEZZO IL 01/07/1921 E DECEDUTA A SOMMA LOMBARDO IL 26/07/2022 LASCIA AI NIPOTI (...omissis...) CHE RICEVONO E ACCETTANO LA QUOTA DI 1/12 DI PIENA PROPRIETA' CIASCUNO ED AL FRATELLO (...omissis...) CHE RICEVE E ACCETTA LA QUOTA DI 1/6 DI PIENA PROPRIETA'. ALLA SEZIONE D DELLE SUINDICATE NOTE DI SUCCESSIONE VIENE PEDISSEQUAMENTE INDICATO QUANTO SEGUE: "DEVOLUZIONE PER TESTAMENTO: PUBBLICO UFFICIALE NOTAIO ENRICO MARIA SIRONI REP. N.21472/12422 PUBBLICATO IL 02/08/2022, REGISTRATO IL 03/08/2022, SERIE 1T, NUMERO 0 27334 UFFICIO DPVA UT AAPP SUCC RIMB IVA VARESE CRNMRC59L10B300X - EREDE - NIPOTE (FIGLIO/A DI FRATELLO/SORELLA) (...omissis...) - EREDE - NIPOTE (FIGLIO/A DI FRATELLO/SORELLA) (...omissis...) - EREDE - FRATELLO/SORELLA GERMANO (...omissis...) - CHIAMATO RINUNCIATARIO - NIPOTE (FIGLIO/A DI FRATELLO/SORELLA", MENTRE ALLA SEZIONE D DELLA SUINDICATA NOTA DI ACCETTAZIONE VIENE PEDISSEQUAMENTE INDICATO QUANTO SEGUE: "EREDE IN LINEA COLLATERALE DI SECONDO GRADO (...omissis...) FRATELLO DELLA DE CUIUS. EREDE IN LINEA COLLATERALE DI TERZO GRADO (...omissis...) NIPOTE (FIGLIA DI FRATELLO PREMORTO) DELLA DE CUIUS. SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN FORZA DI TESTAMENTO PUBBLICATO CON ATTO A ROGITO NOTAIO ENRICO MARIA

SIRONI DI GALLARATE IN DATA 2 AGOSTO 2022 REPERTORIO 21472/12422, REGISTRATO A VARESE IN DATA 3 AGOSTO 2022 AL N.27334 SERIE 1T. IL SIGNOR (...omissis...) HA RINUNZIATO ALL'EREDITA' CON ATTO A ROGITO NOTAIO ENRICO MARIA SIRONI DI GALLARATE IN DATA 16 NOVEMBRE 2022 REPERTORIO 21771/12591, REGISTRATO A VARESE IL 17 NOVEMBRE 2022 AL N.36711 SERIE 1T". I dati di cui sopra sono stati desunti dalla certificazione notarile depositata nel fascicolo telematico del presente procedimento esecutivo immobiliare cui si rimanda integralmente per specifiche e dettagli.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/50 piena proprietà, in forza di SUCCESSIONE TESTAMENTARIA DEL 07/12/2022 DENUNCIA N. 513177 VOL. 88888/22 (dal 26/07/2022), trascritto il 09/12/2022 a CONSERVATORIA DI MILANO 2 ai nn. 174087/117979.

Il titolo è riferito solamente a AREE URBANE AL CATASTO FABBRICATI SEZ. CA FOGLIO 2 PARTICELLA 753 SUB. 506 E PARTICELLA 752 SUB. 514.

Si è riportato quanto indicato nella certificazione notarile depositata nel fascicolo telematico della presente esecuzione immobiliare cui si rimanda integralmente per dettagli e specifiche la quale indica altresì la "DENUNCIA N. 504250 VOL. 88888/22 TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI MILANO 2 ADI' 09/12/2022 AI NN. 174085/117977 E RELATIVA NOTA DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' NASCENTE DA ATTO PER NOTAR SIRONI ENRICO MARIA DEL 09/12/2022 REP. 21888/12655, TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI MILANO 2 ADDI' 16/12/2022 AI NN. 178701/121312, CON LA QUALE LA DE CUIUS (...omissis...) NATA A CAVARIA CON PREMEZZO IL 01.07.1921 E DECEDUTA A SOMMA LOMBARDO IL 26.07.2022 LASCIA AI NIPOTI (...omissis...)CHE RICEVONO E ACCETTANO LA QUOTA DI 3/50 DI PENA PROPRIETA' CIASCUNO ED AL FRATELLO (...omissis...) che riceve e accetta la quota di 3/25 DI PIENA PROPRIETA' , ALLA SEZIONE D DELLE SUINDICATE NOTE DI SUCCESSIONE VIENE PEDISSEQUAMENTE INDICATO QUANTO SEGUE: "DEVOLUZIONE PER TESTAMENTO: PUBBLICO UFFICIALE NOTAIO ENRICO MARIA SIRONI REP. N. 21472/12422 PUBBLICATO IL 02/08/2022, REGISTRATO IL 03/08/2022 SERIE 1T, NUMERO 0 27334 UFFICIO DPVA UT AAPP SUCC RIMB IVA VARESE (...omissis...) - EREDE - NIPOTE (FIGLIO/A DI FRATELLO/SORELLA) (...omissis...)-EREDE - NIPOTE (FIGLIO/A DI FRATELLO/SORELLA) (...omissis...)-EREDE - FRATELLO/SORELLA GERMANO (...omissis...) CHIAMATO RINUNCIATARIO - NIPOTE (FIGLIO/A DI FRATELLO/SORELLA), " , mentre alla sezione D della suindicata nota di accettazione viene pedissequamente indicato quanto segue; "EREDE IN LINEA COLLATERALE DI SECONDO GRADO (...omissis...) FRATELLO DELLA DE CUIUS. EREDE IN LINEA COLLATERALE DI TERZO GRADO (...omissis...) NIPOTE (FIGLIA DI FRATELLO PREMORTO) DELLA DE CUIUS. SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN FORZA DI TESTAMENTO PUBBLICATO CON ATTO A ROGITO NOTAIO ENRICO MARIA SIRONI DI GALLARATE IN DATA 2 AGOSTO 2022 REPERTORIO 21472/12422, REGISTRATO A VARESE IN DATA 3 AGOSTO 2022 AL N.27334 SERIE 1T. IL SIGNOR "...omissis...) HA RINUNZIATO ALL'EREDITA' CON ATTO A ROGITO NOTAIO ENRICO MARIA SIRONI DI GALLARATE IN DATA 16 NOVEMBRE 2022 REPERTORIO 21771/12591, REGISTRATO A VARESE IL 17 NOVEMBRE 2022 AL N.36711 SERIE 1T".

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI DIVISIONE (dal 29/07/2022), con atto stipulato il 29/07/2022 a firma di DOTT. SIRONI ENRICO MARIA NOTAIO IN GALLARATE ai nn. 21465/12416 di repertorio, trascritto il 02/08/2022 a CONSERVATORIA DI MILANO 2 ai nn. 118301/79990.

Il titolo è riferito solamente a CORPO A - appartamento al Catasto Fabbricati Sez. CA Fg. 2 - p.lla 752 sub. 516.

Nell'atto notarile che la sottoscritta allega in copia su supporto informatico conforme al documento originale su supporto cartaceo rilasciata ai sensi di legge e cui si rimanda integralmente per specifiche

e dettagli, l'immobile è indicato alla sez. urbana CA al Fg. 2 p.lla 752 sub. 509 e n. 753 sub. 503 fra loro graffati - via Scipione Ronchetti n. 393 piani T-1-2. Il proprietario nell'atto ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 09/12/2022), con atto stipulato il 09/12/2022 a firma di Dott. SIRONI ENRICO MARIA Notaio in Gallarate ai nn. 21888/12655 di repertorio, trascritto il 16/12/2022 a CONSERVATORIA DI MILANO 2 ai nn. 178699/121310.

Il titolo è riferito solamente a CORPO B- mappale 752 sub. 506. CORPO C- mappale 752 sub. 507. Si allega l'atto notarile che la sottoscritta ha reperito in copia su supporto informatico conforme al documento originale su supporto cartaceo rilasciata ai sensi di legge e cui si rimanda integralmente per specifiche e dettagli. L'atto include i seguenti allegati: - due Attestati di Prestazione energetica degli edifici; - richiesta di registrazione di testamento pubblico del 02.08.2022; - estratto per riassunto dal registro atti di morte; - testamento pubblico; - rinuncia ad eredità del 16.11.2022

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 9/50 piena proprietà, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 09/12/2022), con atto stipulato il 09/12/2022 a firma di NOTAIO SIRONI ENRICO MARIA ai nn. 21888/12655 di repertorio, trascritto il 16/12/2022 a CONSERVATORIA DI MILANO 2 ai nn. 178699/121310.

Il titolo è riferito solamente a AREE URBANE AL CATASTO FABBRICATI SEZ. CA FOGLIO 2 PARTICELLA 753 SUB. 506 E PARTICELLA 752 SUB. 514.

Si è riportato quanto indicato nella certificazione notarile depositata nel fascicolo telematico della presente esecuzione immobiliare cui si rimanda integralmente per dettagli e specifiche.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/10 piena proprietà, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 22/09/2023), con atto stipulato il 22/09/2023 a firma di NOTAIO SIRONI ENRICO MARIA ai nn. 22931/13156 di repertorio, trascritto il 26/07/2023 a CONSERVATORIA DI MILANO 2 ai nn. 127271/88919.

Il titolo è riferito solamente a AREE URBANE AL CATASTO FABBRICATI SEZ. CA FOGLIO 2 PARTICELLA 753 SUB. 506 E PARTICELLA 752 SUB. 514.

Si riporta di seguito quanto indicato nella certificazione notarile depositata nel fascicolo telematico della presente esecuzione immobiliare cui si rimanda integralmente per dettagli e specifiche ovvero che: "alla sezione D della presente nota di trascrizione viene pedissequamente indicato quanto segue: "ALLE PORZIONI IMMOBILIARI IN OGGETTO SEGUE E COMPETE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI, IVI COMPRESA LA QUOTA DI 10/100 DELLA PORZIONE DI CORTILE PERTINENZIALE, INDIVIDUATA IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CAVARIA CON PREMEZZO ALLA SEZ. CA, FOGLIO 2, CON I MAPPALI: - N. 752 SUB. 514, VIA SCIPIONE RONCHETTI N. 393, P.T. CAT. F/1, AREA URBANA DI MQ. 219; -N. 753 SUB. 506, VIA SCIPIONE RONCHETTI N. 393, P.T. CAT. F/1, AREA URBANA DI MQ. 168; E COME MEGLIO DESCRITTA ALL'UNITA' NEGOZIALE N. 2 DEL QUADRO B".

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3 , in forza di ATTO DI DONAZIONE E VENDITA (dal 19/02/1972 fino al 12/07/1990), con atto stipulato il 19/02/1972 a firma di NOTAIO BRIGHINA GIUSEPPE ai nn. 24257/6469 di repertorio, trascritto il 15/03/1972 a CONSERVATORIA DI MILANO 3 ai nn. 22233/17054.

Il titolo è riferito solamente a CORPO B- mappale 752 sub. 506. CORPO C- mappale 752 sub. 507. Dati desunti dalla certificazione notarile depositata nel fascicolo telematico del presente procedimento cui si rimanda integralmente per dettagli e specifiche.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3 , in forza di ATTO DI DONAZIONE E VENDITA (dal 19/02/1972 fino al 26/07/2022), con atto stipulato il 19/02/1972 a firma di NOTAIO BRIGHINA GIUSEPPE ai nn. 24257/6469 di repertorio, trascritto il 15/03/1972 a CONSERVATORIA DI MILANO 3 ai nn. 22233/17054.

Il titolo è riferito solamente a CORPO B- mappale 752 sub. 506. CORPO C- mappale 752 sub. 507. Dati desunti dalla certificazione notarile depositata nel fascicolo telematico del presente procedimento cui si rimanda integralmente per dettagli e specifiche.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3 , in forza di ATTO DI DONAZIONE E VENDITA (dal 19/02/1972 fino al 15/01/2018), con atto stipulato il 19/02/1972 a firma di NOTAIO BRIGHINA GIUSEPPE ai nn. 24257/6469 di repertorio, trascritto il 15/03/1972 a CONSERVATORIA DI MILANO 3 ai nn. 22233/17054.

Il titolo è riferito solamente a CORPO B- mappale 752 sub. 506. CORPO C- mappale 752 sub. 507. Dati desunti dalla certificazione notarile depositata nel fascicolo telematico del presente procedimento cui si rimanda integralmente per dettagli e specifiche.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 PIENA PROPRIETA', in forza di ATTO DI DONAZIONE E VENDITA (dal 19/02/1972 fino al 15/01/2018), con atto stipulato il 19/02/1972 a firma di Dott. BRIGHINA GIUSEPPE notaio ai nn. 24257/6469 di repertorio, trascritto il 15/03/1972 a CONSERVATORIA DI MILANO 3 ai nn. 22233/17054.

Il titolo è riferito solamente a CORPO A - appartamento al Catasto Fabbricati Sez. CA Fg. 2 - p.lla 752 sub. 516.

Quanto qui indicato è stato desunto dalla certificazione notarile unita la fascicolo telematico del presente procedimento esecutivo cui si rimanda integralmente per specifiche e dettagli.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3 , in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 12/07/1990 fino al 15/01/2018), con atto stipulato il 12/07/1990 a firma di NOTAIO BIAGIO FAVUZZA ai nn. 50823/24390 di repertorio, trascritto il 20/07/1990 a CONSERVATORIA DI MILANO 2 ai nn. 60810/43696.

Il titolo è riferito solamente a CORPO B- mappale 752 sub. 506. CORPO C- mappale 752 sub. 507. Dati desunti dalla certificazione notarile depositata nel fascicolo telematico del presente procedimento cui si rimanda integralmente per dettagli e specifiche.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3 , in forza di SUCCESSIONE LEGALE DEL 03/01/2019 DENUNCIA N. 107798 VOL. 88888/18 (dal 15/01/2018 fino al 29/07/2022), trascritto il 07/01/2019 a CONSERVATORIA DI MILANO 2 ai nn. 1376/790.

Il titolo è riferito solamente a CORPO A - appartamento al Catasto Fabbricati Sez. CA Fg. 2 - p.lla 752 sub. 516.

Si riporta di seguito quanto specificato nella certificazione notarile unita la fascicolo telematico del presente procedimento esecutivo cui si rimanda integralmente per specifiche e dettagli, ovvero: "NOTA DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' NASCENTE DA ATTO PER NOTAR SIRONI ENRICO MARIA DEL 19/04/2019, REP. 17055/10145, TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI MILANO 2 ADDI' 09/05/2019 AI NN. 58316/38145, CON LA QUALE IL DE CUIUS (...OMISSIS...) NATO A CAVARIA CON PREMEZZO IL 09/02/1926 ED IVI DECEDUTO IL 15/01/2018 LASCIA AI FIGLI (...OMISSIS...) CHE RICEVONO E ACCETTANO LA QUOTA DI 1/3 DI PIENA PROPRIETA' CIASCUNO DELL'IMMOBILE ALLA SEZIONE URBANA CA AL FL. 2 P.LLA 812 SUB. 501".

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/9, in forza di SUCCESSIONE LEGALE DEL 03.01.2019 DENUNCIA N. 107798 VOL. 88888/18 (dal 15/01/2018 fino al 19/04/2019), trascritto il 07/01/2019 a CONSERVATORIA DI MILANO 2 ai nn. 1376/790.

Il titolo è riferito solamente a CORPO B- mappale 752 sub. 506. CORPO C- mappale 752 sub. 507.

OLTRE A RELATIVA NOTA DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' NASCENTE DA ATTO NOTAIO SIRONI ENRICO MARIA DEL 19/04/2019 REP. 17055/10145, TRASCRIPTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI MILANO 2 IL 09.05.2019 AI NN. 58316/38145. GLI IMMOBILI VENGONO DESCRITTI ALLA SEZIONE URBANA CA AL FOGLIO 2 PARTICELLA 812 SUB. 2 E SUB. 3. Dati desunti dalla certificazione notarile depositata nel fascicolo telematico del presente procedimento cui si rimanda integralmente per dettagli e specifiche.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3 , in forza di SUCCESSIONE LEGALE DEL 03/01/2019 DENUNCIA N. 107798 VOL. 88888/18 (dal 15/01/2018 fino al 19/04/2019), trascritto il 07/01/2019 a CONSERVATORIA DI MILANO 2 ai nn. 1376/790.

Il titolo è riferito solamente a CORPO A - appartamento al Catasto Fabbricati Sez. CA Fg. 2 - p.lla 752 sub. 516.

Si riporta di seguito quanto specificato nella certificazione notarile unita al fascicolo telematico del presente procedimento esecutivo cui si rimanda integralmente per specifiche e dettagli, ovvero: "NOTA DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' NASCENTE DA ATTO PER NOTAR SIRONI ENRICO MARIA DEL 19/04/2019, REP. 17055/10145, TRASCRIPTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI MILANO 2 ADDI' 09/05/2019 AI NN. 58316/38145, CON LA QUALE IL DE CUIUS (...OMISSIS...) NATO A CAVARIA CON PREMEZZO IL 09/02/1926 ED IVI DECEDUTO IL 15/01/2018 LASCIA AI FIGLI (...OMISSIS...) CHE RICEVONO E ACCETTANO LA QUOTA DI 1/3 DI PIENA PROPRIETA' CIASCUNO DELL'IMMOBILE ALLA SEZIONE URBANA CA AL FL. 2 P.LLA 812 SUB. 501".

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI DIVISIONE A STRALCIO (dal 19/04/2019 fino al 29/07/2022), con atto stipulato il 19/04/2019 a firma di DOTT. SIRONI ENRICO MARIA NOTAIO IN GALLARATE ai nn. 17055/10145 di repertorio, trascritto il 09/05/2019 a CONSERVATORIA DI MILANO 2 ai nn. 58315/38144.

Il titolo è riferito solamente a CORPO A - appartamento al Catasto Fabbricati Sez. CA Fg. 2 - p.lla 752 sub. 516.

Si sono ricavate le presenti informazioni dalla certificazione notarile unita al fascicolo telematico del presente procedimento esecutivo la quale precisa altresì che: "LE PORZIONI IMMOBILIARI ASSEGNATE A TITOLO DI STRALCIO SONO GRAFICAMENTE RAPPRESENTATE DALLE SCHEDE PLANIMETRICHE DEPOSITATE IN CATASTO CHE, IN COPIA, SI TROVANO ALLEGATE AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LE LETTERE "B" E "C" ED ALLE QUALI SI FA PIENO RIFERIMENTO. IN ----- CONSEQUENZA DELLA TRASCRIVENDA ASSEGNAZIONE, LA SIGNORA (...OMISSIS...) HA DICHIARATO DI ESSERE PIENAMENTE SODDISFATTA DI OGNI DIRITTO CHE POTESSE ALLA MEDESIMA COMPETERE SUI BENI COMUNI, SALVO IL PAGAMENTO DEL CONGUAGLIO PATTUITO, RINUNCIANDO AD OGNI E QUALSIASI PRETESA SUI BENI RESIDUATI IN COMUNIONE TRA GLI ALTRI COMPROPRIETARI, SALVA COMUNQUE LA RECIPROCA GARANZIA PER LE MOLESTIE ED EVIZIONI, PROCEDENTI DA CAUSE ANTERIORI AL TRASCRIVENDO ATTO. I SIGNORI (...OMISSIS...) HANNO DICHIARATO DI ESSERE A CONOSCENZA CHE LE PORZIONI IMMOBILIARI ASSEGNATE ALLA SIGNORA (...OMISSIS...) RISULTANO LOCATE A TERZI IN FORZA DEI SEGUENTI CONTRATTI DI LOCAZIONE: CONTRATTO IN DATA 1 GENNAIO 2003 (REGISTRATO A GALLARATE IN DATA 15 GENNAIO 2003 AL N.187 SERIE 3) CON VALIDITA' SINO AL 31 DICEMBRE 2008 E PROROGATO TACITAMENTE DI ANNO IN ANNO; CONTRATTO IN DATA 20 APRILE 2009 (REGISTRATO A GALLARATE IN DATA 6 MAGGIO 2009 AL N.2558 SERIE 3) CON VALIDITA' SINO AL 30 APRILE 2015 PROROGATO TACITAMENTE DI SEI ANNI IN SEI ANNI; IN PROPOSITO SI CONVIENE CHE I CANONI RELATIVI ALL'ANNO 2019 SPETTINO INTERAMENTE ALLA SIGNORA (...OMISSIS...). VIENE ESPRESSAMENTE CONVENUTO, A FAVORE DEL



CONDUTTORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE ASSEGNATA A(...OMISSIS...) E DISTINTA IN CATASTO FABBRICATI CON IL MAPPALE N.752 SUB.502, IL DIRITTO "A TITOLO PRECARIO" DI ACCEDERE DALLA STRADA ALLA CORTE COMUNE INDIVIDUATA CON I MAPPALI N.752 SUB.511 E N.753 SUB.504, LUNGO IL SENTIERO PIASTRELLATO ESISTENTE, PER ACCEDERE ALL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI LOCAZIONE DALLA PORTA POSTA SUL RETRO DEL NEGOZIO (VERSO LA CORTE COMUNE), CON DIVIETO DI DEPOSITO DI MATERIALI. DETTO DIRITTO DI PASSO HA NATURA STRETTAMENTE PERSONALE E CESSERA' DI ESISTERE NEL MOMENTO IN CUI IL RAPPORTO DI LOCAZIONE CON L'ATTUALE CONDUTTORE DELLA PREDETTA UNITA' IMMOBILIARE (MAPPALE N.752 SUB.502) DOVESSE PER QUALSIASI CAUSA CESSARE. FINO A TALE MOMENTO, LE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLA CORTE AI MAPPALI N.752 SUB.511 E N.753 SUB.504 (E PRECISAMENTE, QUELLE PER PULIZIA, GIARDINAGGIO, COSTI SMALTIMENTO DEL VERDE) SARANNO DI COMPETENZA DELLA SIGNORA (...OMISSIS...) PER LA QUOTA DI 1/4. LE PARTI HANNO CONVENUTO CHE FINO A QUANDO NON VERRANNO SEPARATI GLI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E DI FORNITURA DI ACQUA, LE RELATIVE UTENZE RESTERANNO INTESTATE A (...OMISSIS...), CON OBBLIGO DI (...OMISSIS...) DI RIMBORSARE LA PROPRIA QUOTA PARTE, DETERMINATA IN RAGIONE DEI METRI QUADRATI".

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/12, in forza di SUCCESSIONE TESTAMENTARIA DEL 07/12/2022 denuncia n. 513177 vol. 88888/22 (dal 26/07/2022 fino al 09/12/2022), trascritto il 09/12/2022 a CONSERVATORIA DI MILANO 2 ai nn. 174087/117979.

Il titolo è riferito solamente a CORPO B- mappale 752 sub. 506. CORPO C- mappale 752 sub. 507. DENUNCIA N. 504250 VOL. 88888/22, TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI MILANO 2 ADDI' 09/12/2022 AI NN. 174085/117977 E RELATIVA NOTA DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' NASCENTE DA ATTO PER NOTAR SIRONI ENRICO MARIA DEL 09/12/2022, REP. 21888/12655, TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI MILANO 2 ADDI' 16/12/2022 AI NN. 178701/121312, CON LA QUALE LA DE CUIUS (...omissis...) NATA A CAVARIA CON PREMEZZO IL 01/07/1921 E DECEDUTA A SOMMA LOMBARDO IL 26/07/2022 LASCIA AI NIPOTI (...omissis...) CHE RICEVONO E ACCETTANO LA QUOTA DI 1/12 DI PIENA PROPRIETA' CIASCUNO ED AL FRATELLO (...omissis...) CHE RICEVE E ACCETTA LA QUOTA DI 1/6 DI PIENA PROPRIETA'. ALLA SEZIONE D DELLE SUINDICATE NOTE DI SUCCESSIONE VIENE PEDISSEQUAMENTE INDICATO QUANTO SEGUE: "DEVOLUZIONE PER TESTAMENTO: PUBBLICO UFFICIALE NOTAIO ENRICO MARIA SIRONI REP. N.21472/12422 PUBBLICATO IL 02/08/2022, REGISTRATO IL 03/08/2022, SERIE 1T, NUMERO 0 27334 UFFICIO DPVA UT AAPP SUCC RIMB IVA VARESE CRNMRC59L10B300X - EREDE - NIPOTE (FIGLIO/A DI FRATELLO/SORELLA) (...omissis...) - EREDE - NIPOTE (FIGLIO/A DI FRATELLO/SORELLA) (...omissis...) - EREDE - FRATELLO/SORELLA GERMANO (...omissis...) - CHIAMATO RINUNCIATARIO - NIPOTE (FIGLIO/A DI FRATELLO/SORELLA", MENTRE ALLA SEZIONE D DELLA SUINDICATA NOTA DI ACCETTAZIONE VIENE PEDISSEQUAMENTE INDICATO QUANTO SEGUE: "EREDE IN LINEA COLLATERALE DI SECONDO GRADO (...omissis...) FRATELLO DELLA DE CUIUS. EREDE IN LINEA COLLATERALE DI TERZO GRADO (...omissis...) NIPOTE (FIGLIA DI FRATELLO PREMORTO) DELLA DE CUIUS. SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN FORZA DI TESTAMENTO PUBBLICATO CON ATTO A ROGITO NOTAIO ENRICO MARIA SIRONI DI GALLARATE IN DATA 2 AGOSTO 2022 REPERTORIO 21472/12422, REGISTRATO A VARESE IN DATA 3 AGOSTO 2022 AL N.27334 SERIE 1T. IL SIGNOR (...omissis...) HA RINUNZIATO ALL'EREDITA' CON ATTO A ROGITO NOTAIO ENRICO MARIA SIRONI DI GALLARATE IN DATA 16 NOVEMBRE 2022 REPERTORIO 21771/12591, REGISTRATO A

VARESE IL 17 NOVEMBRE 2022 AL N.36711 SERIE 1T". I dati di cui sopra sono stati desunti dalla certificazione notarile depositata nel fascicolo telematico del presente procedimento esecutivo immobiliare cui si rimanda integralmente per specifiche e dettagli.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di SUCCESSIONE TESTAMENTARIA DEL 07/12/2022 denuncia n. 513177 vol. 88888/22 (dal 26/07/2022 fino al 09/12/2022), trascritto il 09/12/2022 a CONSERVATORIA DI MILANO 2 ai nn. 174087/117979.

Il titolo è riferito solamente a CORPO B- mappale 752 sub. 506. CORPO C- mappale 752 sub. 507. DENUNCIA N. 504250 VOL. 88888/22, TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI MILANO 2 ADDI' 09/12/2022 AI NN. 174085/117977 E RELATIVA NOTA DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' NASCENTE DA ATTO PER NOTAR SIRONI ENRICO MARIA DEL 09/12/2022, REP. 21888/12655, TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI MILANO 2 ADDI' 16/12/2022 AI NN. 178701/121312, CON LA QUALE LA DE CUIUS (...omissis...) NATA A CAVARIA CON PREMEZZO IL 01/07/1921 E DECEDUTA A SOMMA LOMBARDO IL 26/07/2022 LASCIA AI NIPOTI (...omissis...) CHE RICEVONO E ACCETTANO LA QUOTA DI 1/12 DI PIENA PROPRIETA' CIASCUNO ED AL FRATELLO (...omissis...) CHE RICEVE E ACCETTA LA QUOTA DI 1/6 DI PIENA PROPRIETA'. ALLA SEZIONE D DELLE SUINDICATE NOTE DI SUCCESSIONE VIENE PEDISSEQUAMENTE INDICATO QUANTO SEGUE: "DEVOLUZIONE PER TESTAMENTO: PUBBLICO UFFICIALE NOTAIO ENRICO MARIA SIRONI REP. N.21472/12422 PUBBLICATO IL 02/08/2022, REGISTRATO IL 03/08/2022, SERIE 1T, NUMERO 0 27334 UFFICIO DPVA UT AAPP SUCC RIMB IVA VARESE CRNMRC59L10B300X - EREDE - NIPOTE (FIGLIO/A DI FRATELLO/SORELLA) (...omissis...) - EREDE - NIPOTE (FIGLIO/A DI FRATELLO/SORELLA) (...omissis...) - EREDE - FRATELLO/SORELLA GERMANO (...omissis...) - CHIAMATO RINUNCIATARIO - NIPOTE (FIGLIO/A DI FRATELLO/SORELLA", MENTRE ALLA SEZIONE D DELLA SUINDICATA NOTA DI ACCETTAZIONE VIENE PEDISSEQUAMENTE INDICATO QUANTO SEGUE: "EREDE IN LINEA COLLATERALE DI SECONDO GRADO (...omissis...) FRATELLO DELLA DE CUIUS. EREDE IN LINEA COLLATERALE DI TERZO GRADO (...omissis...) NIPOTE (FIGLIA DI FRATELLO PREMORTO) DELLA DE CUIUS. SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN FORZA DI TESTAMENTO PUBBLICATO CON ATTO A ROGITO NOTAIO ENRICO MARIA SIRONI DI GALLARATE IN DATA 2 AGOSTO 2022 REPERTORIO 21472/12422, REGISTRATO A VARESE IN DATA 3 AGOSTO 2022 AL N.27334 SERIE 1T. IL SIGNOR (...omissis...) HA RINUNZIATO ALL'EREDITA' CON ATTO A ROGITO NOTAIO ENRICO MARIA SIRONI DI GALLARATE IN DATA 16 NOVEMBRE 2022 REPERTORIO 21771/12591, REGISTRATO A VARESE IL 17 NOVEMBRE 2022 AL N.36711 SERIE 1T". I dati di cui sopra sono stati desunti dalla certificazione notarile depositata nel fascicolo telematico del presente procedimento esecutivo immobiliare cui si rimanda integralmente per specifiche e dettagli.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/50 piena proprietà, in forza di SUCCESSIONE TESTAMENTARIA DEL 07/12/2022 DENUNCIA N. 513177 VOL. 88888/22 (dal 26/07/2022 fino al 09/12/2022), trascritto il 09/12/2022 a CONSERVATORIA DI MILANO 2 ai nn. 174087/117979.

Il titolo è riferito solamente a AREE URBANE AL CATASTO FABBRICATI SEZ. CA FOGLIO 2 PARTICELLA 753 SUB. 506 E PARTICELLA 752 SUB. 514.

Si è riportato quanto indicato nella certificazione notarile depositata nel fascicolo telematico della presente esecuzione immobiliare cui si rimanda integralmente per dettagli e specifiche la quale indica altresì la DENUNCIA N. 504250 VOL. 88888/22 TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI MILANO 2 ADI' 09/12/2022 AI NN. 174085/117977 E RELATIVA NOTA DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' NASCENTE DA ATTO PER NOTAR SIRONI ENRICO MARIA DEL 09/12/2022 REP. 21888/12655, TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI MILANO 2 ADDI' 16/12/2022 AI NN. 178701/121312, CON LA QUALE LA DE CUIUS (...omissis...) NATA A

CAVARIA CON PREMEZZO IL 01.07.1921 E DECEDUTA A SOMMA LOMBARDO IL 26.07.2022 LASCIA AI NIPOTI (...omissis...)CHE RICEVONO E ACCETTANO LA QUOTA DI 3/50 DI PENA PROPRIETA' CIASCUNO ED AL FRATELLO (...omissis...) che riceve e accetta la quota di 3/25 DI PIENA PROPRIETA' , ALLA SEZIONE D DELLE SUINDICATE NOTE DI SUCCESSIONE VIENE PEDISSEQUAMENTE INDICATO QUANTO SEGUE: "DEVOLUZIONE PER TESTAMENTO: PUBBLICO UFFICIALE NOTAIO ENRICO MARIA SIRONI REP. N. 21472/12422 PUBBLICATO IL 02/08/2022, REGISTRATO IL 03/08/2022 SERIE 1T, NUMERO 0 27334 UFFICIO DPVA UT AAPP SUCC RIMB IVA VARESE (...omissis...) - EREDE - NIPOTE (FIGLIO/A DI FRATELLO/SORELLA) (...omissis...)-EREDE - NIPOTE (FIGLIO/A DI FRATELLO/SORELLA) (...omissis...) -EREDE - FRATELLO/SORELLA GERMANO (...omissis...) CHIAMATO RINUNCIATARIO - NIPOTE (FIGLIO/A DI FRATELLO/SORELLA), " , mentre alla sezione D della suindicata nota di accettazione viene pedissequamente indicato quanto segue; "EREDE IN LINEA COLLATERALE DI SECONDO GRADO (...omissis...) FRATELLO DELLA DE CUIUS. EREDE IN LINEA COLLATERALE DI TERZO GRADO (...omissis...) NIPOTE (FIGLIA DI FRATELLO PREMORTO) DELLA DE CUIUS. SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN FORZA DI TESTAMENTO PUBBLICATO CON ATTO A ROGITO NOTAIO ENRICO MARIA SIRONI DI GALLARATE IN DATA 2 AGOSTO 2022 REPERTORIO 21472/12422, REGISTRATO A VARESE IN DATA 3 AGOSTO 2022 AL N.27334 SERIE 1T. IL SIGNOR "...omissis...) HA RINUNZIATO ALL'EREDITA' CON ATTO A ROGITO NOTAIO ENRICO MARIA SIRONI DI GALLARATE IN DATA 16 NOVEMBRE 2022 REPERTORIO 21771/12591, REGISTRATO A VARESE IL 17 NOVEMBRE 2022 AL N.36711 SERIE 1T".

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/25 piena proprietà, in forza di SUCCESSIONE TESTAMENTARIA DEL 07/12/2022 DENUNCIA N. 513177 VOL. 88888/22 (dal 26/07/2022 fino al 09/12/2022), trascritto il 09/12/2022 a CONSERVATORIA DI MILANO 2 ai nn. 174087/117979. Il titolo è riferito solamente a AREE URBANE AL CATASTO FABBRICATI SEZ. CA FOGLIO 2 PARTICELLA 753 SUB. 506 E PARTICELLA 752 SUB. 514.

Si è riportato quanto indicato nella certificazione notarile depositata nel fascicolo telematico della presente esecuzione immobiliare cui si rimanda integralmente per dettagli e specifiche la quale indica altresì la DENUNCIA N. 504250 VOL. 88888/22 TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI MILANO 2 ADI' 09/12/2022 AI NN. 174085/117977 E RELATIVA NOTA DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' NASCENTE DA ATTO PER NOTAR SIRONI ENRICO MARIA DEL 09/12/2022 REP. 21888/12655, TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI MILANO 2 ADDI' 16/12/2022 AI NN. 178701/121312, CON LA QUALE LA DE CUIUS (...omissis...) NATA A CAVARIA CON PREMEZZO IL 01.07.1921 E DECEDUTA A SOMMA LOMBARDO IL 26.07.2022 LASCIA AI NIPOTI (...omissis...)CHE RICEVONO E ACCETTANO LA QUOTA DI 3/50 DI PENA PROPRIETA' CIASCUNO ED AL FRATELLO (...omissis...) che riceve e accetta la quota di 3/25 DI PIENA PROPRIETA' , ALLA SEZIONE D DELLE SUINDICATE NOTE DI SUCCESSIONE VIENE PEDISSEQUAMENTE INDICATO QUANTO SEGUE: "DEVOLUZIONE PER TESTAMENTO: PUBBLICO UFFICIALE NOTAIO ENRICO MARIA SIRONI REP. N. 21472/12422 PUBBLICATO IL 02/08/2022, REGISTRATO IL 03/08/2022 SERIE 1T, NUMERO 0 27334 UFFICIO DPVA UT AAPP SUCC RIMB IVA VARESE (...omissis...) - EREDE - NIPOTE (FIGLIO/A DI FRATELLO/SORELLA) (...omissis...)-EREDE - NIPOTE (FIGLIO/A DI FRATELLO/SORELLA) (...omissis...) -EREDE - FRATELLO/SORELLA GERMANO (...omissis...) CHIAMATO RINUNCIATARIO - NIPOTE (FIGLIO/A DI FRATELLO/SORELLA), " , mentre alla sezione D della suindicata nota di accettazione viene pedissequamente indicato quanto segue; "EREDE IN LINEA COLLATERALE DI SECONDO GRADO (...omissis...) FRATELLO DELLA DE CUIUS. EREDE IN LINEA COLLATERALE DI TERZO GRADO (...omissis...) NIPOTE (FIGLIA DI FRATELLO PREMORTO) DELLA DE CUIUS. SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN FORZA DI TESTAMENTO PUBBLICATO CON ATTO A ROGITO NOTAIO ENRICO MARIA

SIRONI DI GALLARATE IN DATA 2 AGOSTO 2022 REPERTORIO 21472/12422, REGISTRATO A VARESE IN DATA 3 AGOSTO 2022 AL N.27334 SERIE 1T. IL SIGNOR "...omissis...) HA RINUNZIATO ALL'EREDITA' CON ATTO A ROGITO NOTAIO ENRICO MARIA SIRONI DI GALLARATE IN DATA 16 NOVEMBRE 2022 REPERTORIO 21771/12591, REGISTRATO A VARESE IL 17 NOVEMBRE 2022 AL N.36711 SERIE 1T".

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI **N. 56/1966**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di UN LABORATORIO ARTIGIANO - VIA RONCHETTI - MAPPALE N. 752 - PIANO TERRA E PIANO CANTINATO, presentata il 23/05/1966 con il n. 2325 di protocollo, rilasciata il 06/06/1966.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE N. 752 - PIANO TERRA E PIANO CANTINATO.

IMMOBILE DIVERSO DA QUELLO OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE IMMOBILIARE

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI **N. 88/1966**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di SOPRALZO DI UN LABORATORIO ESISTENTE AD USO ABITAZIONE - MAPPALE 752-753 - VIA RONCHETTI n. 69, presentata il 23/09/1966 con il n. 3862 di protocollo, rilasciata il 08/11/1966, agibilità del 22/10/1968.

Il titolo è riferito solamente a mappali 752-753, piano primo e secondo a sopralzo del laboratorio esistente..

Nulla osta condizionato a che "...venga dimostrato, con apposito calcolo, che il piano contenente il laboratorio esistente, può sopportare il peso del progettato sopralzo.". Descrizione progettuale: "detto lavoro sarà fatto in muratura di mattoni coi ripiani in soletta mista h. 25 ricoperta con tegole.". Scarico acque chiare e lorde e delle materie nere con vasca biologica pozzo perdente. Per specifiche e dettagli si rimanda all'allegata Pratica Edilizia.

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI **N. 86/1968**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MODIFICHE AL LABORATORIO , presentata il 10/06/1968 con il n. 2590 di protocollo, rilasciata il 10/07/1968.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE DIVERSO DA QUELLO OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE IMMOBILIARE.

Nulla osta rilasciato a condizione che venga prodotto progetto approvato dai VV.FF e adeguamento wc alle prescrizioni dell'art. 74 del regolamento edilizio.

CONCESSIONE EDILIZIA **N. 70/1977**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AMPLIAMENTO DEL TERRAZZO DELL'EDIFICIO CONTRADDISTINTO AL MAPPALE 753, FOGLIO 4 - VIA RONCHETTI n. 65, presentata il 12/09/1977 con il n. 2423 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a mappale 753 - piano primo.

20.10.1977, prot. n. 2847: la domanda viene RESPINTA poiché contrasta con le norme di zona (P1-B1) del vigente Regolamento Edilizio.

CONCESSIONE EDILIZIA (art. 31 della Legge 17-8-1942, n. 1150 modificata dalla Legge 6-8-1967 n. 765). Legge 28/01/1977 n. 10 **N. 18/1978**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AMPLIAMENTO TERRAZZO ESISTENTE AL PRIMO PIANO DI CASA ABITAZIONE ESISTENTE- VIA RONCHETTI - MAPPALE 753, presentata il 09/03/1978 con il n. 744 di

protocollo, rilasciata il 03/05/1978.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 753 TERRAZZO PIANO PRIMO.

La domanda di concessione riporta che l'ampliamento del terrazzo "viene eseguito con la formazione di un pilastro addossato alla casa esistente ed una mensola portante a sostegno del terrazzo, come parapetto verrà posta una fioriera H mt. 1,00, il tutto come meglio specificato nell'allegato elaborato tecnico". Per specifiche e dettagli si rimanda all'allegata Pratica Edilizia.

CONCESSIONE EDILIZIA - Legge 28/01/1977 n. 10 **N. 36/1989**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI AUTORIMESSA - MAPPALE 752-753 - FG 2 - via Ronchetti n. 71 - Cavaria, presentata il 18/04/1989 con il n. 1770 di protocollo, rilasciata il 18/05/1989 con il n. 1770 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 752-753 - FG 2 - via Ronchetti n. 71 - Cavaria.

IMMOBILE DIVERSO DA QUELLI OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE IMMOBILIARE

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' ai sensi art. 9 D.L. 22/07/1996 n. 388 **N. 121/1996**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di FABBRICATO USO NEGOZI VIA RONCHETTI n. 69 PIANO TERRA - DEMOLIZIONE TAVOLATO, presentata il 11/09/1996 con il n. 8337 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a FG. 2 - MAPP. 752 - CAVARIA.

IMMOBILE DIVERSO DA QUELLI OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE IMMOBILIARE

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' ex art. 2, 60° c. L. 662/1996 **N. 79/1998**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ARRETRAMENTO DI CANCELLETTO PEDONALE ESISTENTE E FORMAZIONE DI LAMA DI MURO A CONTENIMENTO CONTATORI E CITOFONI. FORMAZIONE DI COPERTINA IN CLS A COPERTURA DELLO STESSO., presentata il 18/06/1998 con il n. 6046 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 2 - MAPPALE CT 752 - CAVARIA CON PREMEZZO - CANCELLETTO PEDONALE - VIA RONCHETTI n. 71.

Per specifiche e dettagli si rimanda all'allegata Pratica Edilizia.

CONCESSIONE EDILIZIA **N. 10/1998 prot. 1146**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE CO CAMBIO D'USO LOCALI AL P.T. PER INSEDIAMENTO LABORATORIO PASTICCERIA CON ANNESSA VENDITA, presentata il 06/02/1998 con il n. 1146 di protocollo, rilasciata il 12/05/1998 con il n. 4651 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a MAPP. 753 FG. 4 CAVARIA.

SI TRATTA DI FABBRICATI DIVERSI DA QUELLI OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE IMMOBILIARE

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA **N. 26/2012**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di FORMAZIONE DI SOLETTA CON SCALA RETRATTILE E NON REALIZZAZIONE DI TAVOLATO A DIVISIONE TRA BAGNO E RIPOSTIGLIO - PORZIONE DI FABBRICATO CON FUNZIONE COMMERCIALE A USO NEGOZIO - VIA RONCHETTI n. 393, presentata il 24/04/2012 con il n. 4645 di protocollo, rilasciata il 15/05/2012.

Il titolo è riferito solamente a FG. 2 MAPP. 752 SUBB. 502-504 - CAVARIA.

TRATTASI DI IMMOBILE DIVERSO DA QUELLI OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE IMMOBILIARE

S.C.I.A. - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (art. 22-23 DPR 06/06/2001 n. 380 - artt. 19-19bis L 07/08/1990 n. 241 - arte. 5-6-7 DPR 07/09/2010 n. 160 **N. S.C.I.A. in sanatoria** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di SANATORIA

DELL'INTERVENTO REALIZZATO IN DATA 31.12.1970 - VIA RONCHETTI n. 393 - CAVARIA CON PREMEZZO, presentata il 18/01/2022 con il n. 1924 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare urbana sez CA foglio 2 particella 752 subb. 4 -10 -14 - 505 - 506 - 507 - 508 - 509 - 512 - 513 - via Ronchetti n. 393.

La S.C.I.A. in sanatoria firmata digitalmente in data 18/02/2022 e protocollata al Comune di Cavarina con Premezzo definisce l'intervento in sanatoria "conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione (articolo 37, comma 4 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380), pertanto si allega la ricevuta di versamento minimo di 516,00 euro, che sarà soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia.". Non riguarda parti comuni. P.E. di riferimento per difformità: n. 56/66 e n. 88/66. L'area/immobile è dotata delle opere di urbanizzazione primaria. La pratica è stata integrata in data 09.02.2023 a seguito di istanza comunale. S.C.I.A. in sanatoria per manutenzione straordinaria con pagamento di euro 516,00 per acconto oblazione del 24.12.2021. Pagamento in data 24.12.2021 di euro 110,00 per diritti di segreteria. Pagamento in data 16.02.2023 di euro 1.032,00 per conguaglio oblazione. Come riportato nella relazione tecnico-descrittiva unita alla pratica edilizia, "La presente richiesta di sanatoria riguarda diverse unità immobiliari a parte del fabbricato sito in via Scipione Ronchetti, all'angolo tra la stessa e via Mazzini, che si sviluppano attorno ad una corte comune con accesso principale da via Ronchetti. (... omissis...). La pratica in oggetto si prefissa per tale ragione non solo lo scopo di sanare le opere in difformità, ma anche quello di fissare lo stato dei luoghi in relazione al complesso della documentazione rinvenuta e propedeutica alla prevista ristrutturazione. (...omissis...). Nell'appartamento al di sopra del laboratorio sono state realizzate, contestualmente alla costruzione (P.E. per "sopralzo di laboratorio ad uso abitazione" n. 88/1966), diverse piccole modifiche distributive, mentre esternamente sono state spostate ("allontanate" dallo spigolo dell'edificio) la porta-finestra al primo piano e la corrispondente finestra al piano superiore. Occorre precisare, in merito alle pratiche edilizie di cui sopra, che sulle copie depositate presso l'Ufficio Tecnico sono presenti delle annotazioni, forse in seguito ad un sopralluogo dei tecnici o come variante di progetto, che attestano delle differenze (corrispondenti a quanto rilevato) rispetto al progetto iniziale: si tratta di indicazioni planimetriche ma anche relative all'altezza interna dei piani, inferiore a quanto inizialmente previsto, che comporta, conseguentemente, anche una minore altezza dei serramenti rispetto a quanto indicato nel progetto ma non successivamente corretto. La pratica relativa all'ampliamento del terrazzo al di sopra dei box (P.E. 18/1978) prevedeva che lo stesso fosse circondato da una fioriera mai realizzata e sostituita dal parapetto in bacchette metalliche già presente nelle unità vicine. La copertura a falda inclinata al di sopra dei restanti box non è mai stata completata ed è rimasto un lastrico piano (...omissis...).". IL COMUNE DI CAVARIA CON PREMEZZO IN DATA 13.02.2023 ATTESTA LA CHIUSURA DEL PROCEDIMENTO ai sensi dell'art. 42, comma 10, della Legge regionale 11.03.2005 n. 12; quanto al CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE di cui all'art. 43 e seguenti della Legge regionale 11/03/2005 n. 12, e dell'art. 16 decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2021, n. 380, la pratica in oggetto in sanatoria è stata definita soggetta a versamento dell'importo di euro 1548,00 a titolo di OBLAZIONE che, decurtato l'acconto già corrisposto di euro 516,00, ammonta complessivamente a euro 1.032,00. L'attestazione della chiusura del procedimento specifica che: "La presente attestazione non costituisce né atto di assenso né riconoscimento di conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici vigenti ed adottati, al regolamento edilizio e alle norme di legge e di regolamento vigenti in materia, non preclude l'attività di vigilanza sull'effettiva natura delle opere eseguite. In caso di contrasto con detti atti e disposizioni, la segnalazione certificata di inizio attività prodotta è inefficace e l'intervento è soggetto alle sanzioni previste dall'ordinamento. la realizzazione dell'intervento, qualora riguardi beni culturali o paesaggistici sottoposti a specifica tutela, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Non rientra tra le competenze dello sportello unico edilizia la verifica di impedimenti di natura civilistica, sono fatti salvi i diritti

di terzi.".

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

sono escluse dal presente incarico:

1- verifiche inerenti al raffronto tra l'attuale confinamento dei lotti di terreno su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto ai sedimi di superficie catastale oltre verifiche su confini e dimensioni degli interi mappali sui quali il complesso residenziale insiste (planimetriche ed altimetriche): dette superfici reali possono essere rilevate solo a mezzo di una azione di specifico riconfinamento o a mezzo di preciso rilievo strumentale topografico in loco;

2- verifiche, in genere, estese all'intero complesso edificato cui gli immobili in esame fanno parte (edificio nel suo complesso/vano scale/parti comuni/ecc...);

3- verifiche inerenti agli interi mappali nn. 752-753 su cui gli immobili pignorati ricadono;

4- analisi afferenti alle strutture degli immobili (non è stata condotta la verifica statica sia per l'intero edificio che per la porzione immobiliare oggetto di perizia) e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui fra l'altro, verifiche di composizione fisico chimica dei terreni/ eventuali presenze di resti archeologici interrati/ eccetera, nonché ogni ulteriore eventuale indagine/ accertamento non precisamente richiesto nell'incarico e di cui non è fatta specifica menzione nella presente perizia;

5- l'esatta determinazione delle superfici e dei confini per la quale occorreranno adeguati e accurati rilievi strumentali;

6- verifiche circa la presenza (all'interno di tutto il compendio immobiliare, sia con riferimento ai beni pignorati sia a ciò ivi insistente non oggetto di esecuzione, in tutte le sue componenti edilizie e non, pertinenze e accessori entro terra e fuori terra) di eventuali sostanze/ materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo di esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati, formaldeide, naftalene, gas Radon, ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc. Dalla ricerca delle coperture contenenti cemento-amianto effettuata dalla scrivente attraverso la Regione Lombardia, nella proprietà oggetto di pignoramento non risultano censimenti (si allega esito della ricerca).

Le indicazioni, prescrizioni ed i costi per le regolarizzazioni saranno calcolati applicando le tariffe e le normative di riferimento al momento della presentazione delle pratiche.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: per quanto concerne l'appartamento al piano primo e secondo si è rilevato che, benché conservato l'impianto geometrico e distributivo come da S.C.I.A. in sanatoria dell'anno 2022 con pagamento delle relative oblazioni come calcolate dalla P.A., alcuni locali e spazi differiscono per dimensioni rispetto alle quote ivi riportate (per la maggior parte il fatto è presumibilmente dovuto ad arrotondamenti applicati dal professionista che ha eseguito i rilievi, ma in parte, come per il locale soggiorno e per il terrazzo al primo piano, si hanno scostamenti più significativi). All'interno del locale soggiorno al piano primo è presente un camino non risultante graficamente dalle pratiche edilizie consultate. Tra il servizio igienico e il locale cucina e il locale sala da pranzo non sono presenti due porte di separazione. Tra la copertura dell'autorimessa al piano terra e il terrazzo al piano primo è presente una breve scala metallica di collegamento per la quale la S.C.I.A. in sanatoria (colorazione in verde all'interno delle rappresentazioni grafiche) ne prevede la rimozione per messa in pristino. Le altre opere relative ai beni oggetto di pignoramento per le quali era prevista la rimozione per messa in pristino allo stato assentito, non sono più presenti. Per quanto

concerne le altezze nette interne utili rilevate in loco, le stesse si discostano da quanto indicato nella Pratica Edilizia 88/1966, tuttavia le tavole grafiche della succitata pratica dell'anno 1966 riportano correzioni delle quote stesse indicate trovando grossomodo corrispondenza con lo stato dei luoghi. Per quanto concerne i due box auto oggetto della presente procedura immobiliare, presentano nello stato dei luoghi una profondità inferiore rispetto a quella risultante dalla P.E. in sanatoria e non presentano feritoie per l'aerazione diretta. Per quanto rilevabile, anche parte delle dimensioni totali esterne delle pareti perimetrali presentano discrepanze rispetto alle Pratiche Edilizie consultate, tuttavia trattasi di facciate relative al più ampio complesso edificato e tali regolarizzazioni potranno essere eventualmente promosse previo assenso e condivisione da parte di tutti i proprietari. Si deve in ogni caso tenere conto di quanto riportato nella relazione tecnico-descrittiva unita alla S.C.I.A. in sanatoria del gennaio 2022 e in particolare che: " Si tratta di immobile -per lo più di antica edificazione- le cui modifiche, succedutesi nel tempo, trovano riscontro nelle pratiche edilizie depositate a partire dagli anni '60 (...omissis...). Nell'appartamento al di sopra del laboratorio sono state realizzate, contestualmente alla costruzione (P.E. per "sopralzo di laboratorio ad uso abitazione" n. 88/1966), diverse piccole modifiche distributive, mentre esternamente sono state spostate ("allontanate" dallo spigolo dell'edificio) la porta-finestra al primo piano e la corrispondente finestra al piano superiore. Occorre precisare, in merito alle pratiche edilizie di cui sopra, che sulle copie depositate presso l'Ufficio Tecnico sono presenti delle annotazioni, forse in seguito ad un sopralluogo dei tecnici o come variante di progetto, che attestano delle differenze (corrispondenti a quanto rilevato) rispetto al progetto iniziale: si tratta di indicazioni planimetriche ma anche relative all'altezza interna dei piani, inferiore a quanto inizialmente previsto, che comporta, conseguentemente, anche una minore altezza dei serramenti rispetto a quanto indicato nel progetto ma non successivamente corretto. La pratica relativa all'ampliamento del terrazzo al di sopra dei box (P.E. 18/1978) prevedeva che lo stesso fosse circondato da una fioriera mai realizzata e sostituita dal parapetto in bacchette metalliche già presente nelle unità vicine. La copertura a falda inclinata al di sopra dei restanti box non è mai stata completata ed è rimasto un lastrico piano, sul quale sono state realizzate due piccole serre in struttura metallica per cui è prevista la completa rimozione con il ripristino dei luoghi, insieme alla chiocciola che collega il box. Negli altri appartamenti sono state riscontrate minime differenze rispetto alla documentazione, in qualche caso, come nella sala con camino al piano primo, si tratta (viste le dimensioni e la qualità delle murature interessate) di irregolarità "semplificate" nella planimetria catastale. (...omissis...). L'altezza dei parapetti della copertura dell'autorimessa e di quelli del terrazzo al secondo piano è inferiore alla norma.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: limitatamente all'appartamento oggetto di perizia e alle relative pertinenze e accessori, si prevede la rimozione della scaletta esterna che collega la copertura piana dell'autorimessa con il terrazzo al piano primo (come previsto dalla SCIA in sanatoria del 2022). Anche per quanto concerne il camino realizzato al piano primo - non essendo dato documentare l'epoca di realizzazione né verificare da una mera osservazione visiva esterna la rispondenza alla regola dell'arte e alla normativa vigente dell'impianto, né la possibilità di adeguamento dello stesso alla norma- si prende in considerazione la soluzione più sfavorevole e se ne prevede la rimozione. Andranno inoltre separati i locali cucina e sala da pranzo dal servizio igienico mediante la predisposizione del vano per l'alloggiamento dell'anta della porta, l'installazione delle cerniere e di tutti i componenti necessari per il corretto funzionamento e chiusura. Deve essere adeguata l'altezza dei parapetti della copertura dell'autorimessa e di quelli del terrazzo al secondo piano poiché inferiori alla norma. Successivamente alle regolarizzazioni edilizie/urbanistiche si dovrà provvedere anche all'aggiornamento dei correlati documenti catastali. La sottoscritta, in merito alle irregolarità edilizio-urbanistiche evidenziate e alle possibilità, modalità e costi per le regolarizzazioni, si è confrontata con i tecnici del Comune di Cavaria con Premezzo. Saranno decurtati dal valore dei beni in perizia i relativi costi. Ulteriori costi, diritti, sanzioni e oblazioni, competenze professionali, ecc. per eventuali dovuti ripristini e/o per pratiche edilizie, verifiche aggiuntive connesse ad altre



problematiche edilizio urbanistiche riscontrabili solo in sede di accurato rilievo di precisione dei beni pignorati e/o richieste dalle PP.AA. competenti in sede di istruttoria, e/o relative all'intero complesso edilizio e sue parti comuni, ecc. non risultano allo stato tecnicamente quantificabili e valutabili dallo scrivente, oltre quanto già menzionato. In ogni caso resta ferma la necessità della verifica di variazioni/ difformità la cui regolarizzazione richieda il coinvolgimento dell'intero complesso e sue parti comuni, con iniziativa da promuoversi da parte di tutti i proprietari interessati (senza in questa sede entrare nel merito di variazioni/ difformità afferenti a eventuali altre proprietà private nello stabile). Ogni ulteriore più approfondita relativa analisi sulla questione non è in questa sede determinabile (una quantificazione più dettagliata degli oneri economici connessi alle difformità sopra riportate appare in questa sede non precisabile senza il coinvolgimento di soggetti terzi, stante la necessità di esperire verifiche afferenti anche ad altre proprietà e comproprietà, correlativo necessario contraddittorio, da instaurare con le competenti pubbliche amministrazioni, attività che esula dall'incarico ricevuto). Ove necessario (parti comuni e altre proprietà private, agibilità dell'intero fabbricato, ...) occorrerà, preventivamente alle attività correlate alla regolarizzazione, prevedere l'acquisizione dell'assenso e la condivisione da parte di tutti i proprietari. La scrivente invita gli interessati a raccogliere tutte quelle informazioni tecnico/edilizie/urbanistiche necessarie, preventivamente alla presentazione di un'offerta d'asta, mediante accesso presso i competenti Uffici del Comune di Cavarina con Premezzo, con il supporto di un tecnico del settore (architetto, geometra o ingegnere) in modo tale da avere un quadro il più completo ed esaustivo sui possibili interventi, sull'iter procedurale da seguire per le regolarizzazioni e sui costi effettivi da affrontare (oneri di oblazione, oneri professionali, spese di messe in pristino dello stato dei luoghi, ecc.) anche secondo le norme vigenti al momento della presentazione delle istanze. Gli oneri sono riferiti al costo per il compenso professionale per la pratica e per le sanzioni/oblazioni pecuniarie valutate allo stato attuale. E' evidente che il valore stimato per la regolarizzazione, includendo parcelle professionali, è assolutamente variabile in quanto soggettivo e dipenderà discrezionalmente dai professionisti interpellati e incaricati nonché dai riferimenti del momento. Lo stesso principio vale per l'entità economica stimata per i costi dovuti ad opere e a sanzioni/oblazioni poiché le prime variabili sul mercato e le seconde da determinarsi anche da parte degli Enti. Si è pertanto indicata l'entità economica più probabile dei costi necessari sulla base della propria esperienza professionale per fornire una valutazione indicativa, ma attendibile, tendenzialmente cautelativa a favore della stima finale del bene pignorato. Non si escludono vizi occulti. Per quanto concerne l'area esterna di pertinenza comune al bene oggetto della presente esecuzione immobiliare (area urbana) la stessa non è quotata nelle tavole di progetto: di conseguenza non è agevole confrontare l'estensione esistente con quella attribuita in progetto: si farà pertanto riferimento alle risultanze catastali (eventuali muri e muretti celati dalla fitta vegetazione non sono stati verificati).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- compenso a maestranze cui affidare le opere descritte per le messe in pristino, oltre a presentaz. di pratica edilizia per sanatoria e migliore rappres. grafica dei luoghi e relativi compensi professionali, sanzioni/oblaz., si stimano indicativamente: €6.500,00

Questa situazione è riferita solamente a sez. CA - Fg. 2 - mapp. 752 subalterni 506-507-516514 e mappale 753 sub. 506 - via Ronchetti n. 393, Cavarina con Premezzo.

L'esperto estimatore precisa che la determinazione della possibilità di eventuali sanatorie edilizie, nonché i relativi costi, così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante (non può escludersi che un rilievo più accurato e di dettaglio della consistenza dello stato di fatto degli immobili pignorati o dell'intero complesso edificato cui fanno parte con successiva sua restituzione grafica e comparazione con gli elaborati grafici legittimanti amministrativamente i beni e/o l'emergere di eventuali ulteriori pratiche edilizie, sanatorie, condoni,

comunicazioni, ecc. possa comportare constatazioni di difformità, anche sostanziali, qui non evidenziate); pertanto circa la sanabilità e i relativi costi, in via definitiva, si dovranno attendere gli esiti dell'istruttoria comunale. Si sottolinea che, in caso di aggiudicazione dei beni all'asta, l'effettiva sanabilità o meno dei beni oggetto di pignoramento e gli eventuali importi per sanzioni/ diritti comunali/ oneri, ecc., come dovuti, saranno determinabili in concreto solo dall'amministrazione comunale a fronte di precisa istruttoria da elaborarsi su relativa istanza di sanatoria, depositata presso la P.A. competente. Il presente paragrafo è stato redatto sulla scorta della richiesta di accesso agli atti presentata in data 14.10.2024 prot. n. 11512 e sulle pratiche edilizie rinvenute dal competente Ufficio Tecnico e parte messe a disposizione della scrivente per la consultazione e parte trasmesse in copia a mezzo e-mail, elencate e descritte nel paragrafo 7 della presente perizia (e relativi allegati) cui si rimanda integralmente per specifiche e dettagli. La sottoscritta, con riferimento alla richiesta di accesso agli atti edilizi effettuata e alle successive pratiche ricevute e visionate, come qui indicate, non può escludere a priori la sussistenza di ulteriori pratiche edilizie (relative a quanto oggetto di perizia), depositate negli archivi, rispetto a quelle effettivamente consegnate/ trasmesse alla scrivente, dai medesimi Uffici. Si precisa infatti che la sottoscritta non ha avuto accesso diretto agli archivi. Le tavole grafiche delle pratiche edilizie inerenti l'appartamento e i relativi accessori in argomento sono state messe a confronto con lo stato dei luoghi rilevato al momento dello svolgimento delle operazioni peritali, pur con le limitazioni dovute all'ingombro degli arredi e degli ostacoli presenti. Pertanto complessivamente il tentativo di raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto assentito e conseguentemente, in caso di discrepanze, la verifica della rispondenza alla conformità e delle tolleranze di volumi o superfici possono essere imprecisi e parziali. Sono auspicabili, prima dell'acquisizione del bene e all'atto delle istanze per le regolarizzazioni, contestuali verifiche sulla regolarità estese a livello dell'intero complesso residenziale cui i beni oggetto di esecuzione fanno parte. Da valutarsi l'opportunità di presentazione da parte dei proprietari di nuova Segnalazione Certificata di Agibilità, previe regolarizzazioni.

## **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto con le ultime planimetrie in atti (scheda dichiarazione di protocollo n. VA0163844 del 02/11/2022 - mappale 752 sub. 516; scheda pres il 20/09/1978 n. T358460 mappale 752 sub. 506; scheda pres. il 20.09.1978 n T358461 mappale 752 sub. 507) si sono riscontrate differenti altezze, oltre alle discrepanze evidenziate nel paragrafo relativo alle difformità edilizie con le quali vi è grossomodo sovrapposizione. Le planimetrie catastali dei due box auto in trattazione sono le medesime e non distinguono una unità dall'altra (se non da un confronto con l'elaborato planimetrico).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento delle schede catastali. L'aggiornamento catastale delle parti comuni e/o in comproprietà dovranno essere oggetto di iniziativa condivisa tra i proprietari le cui spese saranno presumibilmente da ripartirsi proporzionalmente). Non si è provveduto alla correzione dei documenti catastali anche in quanto tale rettifica dovrà necessariamente essere fatta dopo la regolarizzazione del bene sotto filo profilo urbanistico-edilizio. Il costo della variazione catastale qui espresso è stato opportunamente stimato al fine dell'aggiornamento/ correzione della sola documentazione sopra indicata, relativa alle unità immobiliari oggetto di perizia. Restano quindi esclusi gli eventuali oneri aggiuntivi (costi professionali, diritti catastali, ecc.) connessi a particolari casi di censimento catastale, al momento non valutabili e quantificabili sotto il profilo tecnico ed economico, che eventualmente potrebbero insorgere in corso di definizione, redazione e presentazione della pratica catastale di cui sopra e/o per richieste provenienti direttamente dall'ufficio catastale in corso di istruttoria risolvibili mediante la redazione di ulteriori e diverse pratiche/ planimetrie catastali a carico di altre ditte intestate e/o afferenti a beni comuni, ecc. e/o con l'eventuale stipula anche di successivi atti notarili (per difformità di intestati, di pregresse identificazioni scaturenti da titoli qui non presi in esame, ecc.). Il

valore stimato per la regolarizzazione, includendo parcelle professionali, è assolutamente variabile in quanto soggettivo e dipenderà discrezionalmente dai professionisti interpellati e incaricati.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- compenso a tecnico abilitato incaricato di pratiche per variazioni e adeguamenti, inclusi eventuali rilievi, elaborati tecnici, spese, IVA, diritti catastali ed altri contributi a norma di Legge, si stimano indicativamente: €.650,00

Questa situazione è riferita solamente a sez. CA - Fg. 2 - mapp. 752 subalterni 506-507-516514 e mappale 753 sub. 506 - via Ronchetti n. 393, Cavarina con Premezzo

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

(normativa di riferimento: P.G.T. adottato in data 31.07.2023 - zona residenziale B1)

L'immobile risulta .

Questa situazione è riferita solamente a sez. CA - Fg. 2 - mapp. 752 subalterni 506-507-516-514 e mappale 753 sub. 506 - via Ronchetti n. 393, Cavarina con Premezzo

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a sez. CA - Fg. 2 - mapp. 752 subalterni 506-507-516-514 e mappale 753 sub. 506 - via Ronchetti n. 393, Cavarina con Premezzo

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: per quanto concerne gli impianti presenti nell'appartamento e nei box auto (ad esclusione di quelli gestiti in condivisione con altre unità come ad esempio l'utenza relativa alla fornitura dell'acqua), non sono state trovate né fornite dal debitore le relative dichiarazioni di conformità e, anche qualora rilasciate e rinvenute, non debbono essere inficiate da manomissioni, modifiche, carenze di manutenzione o riparazione degli impianti. Per la verifica degli stessi è necessario interpellare tecnici dei relativi settori (anche perché non è dato verificare, da una mera osservazione visiva esterna, se gli stessi siano stati oggetto di modifiche tali da necessitare di nuove documentazioni o aggiornamenti o se siano in toto equivalenti agli originari) che, se del caso, in difetto di DiCo, potranno rilasciare la relativa Dichiarazione di Rispondenza. L'eventuale necessità di adeguamento, rifacimento ex novo e di nuove certificazioni/dichiarazioni, esattamente quantificabile economicamente solo dopo un sopralluogo da parte di idraulico, termotecnico ed elettricista e altri tecnici del settore, è considerata nella stima finale del bene. In occasione dei sopralluoghi non si ha avuto modo di verificare il funzionamento di tutti gli impianti. Dovrà altresì essere verificata la rispondenza alla norma della cappa di aspirazione dei fumi e dei vapori provenienti dalla cottura degli alimenti (e relativo collegamento all'esterno) e, se del caso, dovrà essere adeguata. Il valore stimato per la regolarizzazione, includendo parcelle professionali, è assolutamente variabile in quanto soggettivo e dipenderà discrezionalmente dai professionisti interpellati e incaricati. La presente perizia estimativa non ha preso in considerazione gli impianti di altre unità immobiliari né di quelli di uso e gestione condominiale. Non si escludono vizi occulti. Per quanto concerne il camino posto all'interno del soggiorno al piano primo, non sono state fornite le dichiarazioni di conformità e altre certificazioni a corredo, né l'impianto risulta presente nelle pratiche

edilizie consultate. N.B.: la caldaia per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda ad uso sanitario, come riferito dall'occupante, si trova al piano interrato di una diversa unità di proprietà di terzi e non si è avuto modo di accedervi.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- costi per le dichiarazioni di rispondenza alle norme vigenti degli impianti presenti (non gestiti a livello comune) rilasciate da professionisti/maestranze abilitati, si stimano indicativamente: €1.600,00

Questa situazione è riferita solamente a sez. CA - Fg. 2 - mapp. 752 subalterni 506-507-516514 e mappale 753 sub. 506 - via Ronchetti n. 393, Cavaria con Premezzo

BENI IN CAVARIA CON PREMEZZO VIA SCIPIONE RONCHETTI 393

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CAVARIA CON PREMEZZO VIA SCIPIONE RONCHETTI 393, della superficie commerciale di **237,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La descrizione a seguire rappresenta lo stato dei luoghi al momento dello svolgimento delle operazioni peritali.

All'interno del complesso residenziale nel Comune di Cavaria con Premezzo in provincia di Varese, si trova l'aggregato urbano che accoglie l'appartamento e due box auto in corpo staccato oggetto della presente perizia immobiliare. Completa la proprietà la quota parte dell'area urbana (cortile interno), del vano scala che collega il piano terra al piano primo, relativi disimpegni e ballatoio.

Il fabbricato che accoglie i beni oggetto del procedimento in esame, costruito nella seconda metà degli anni '60, costituito da tre piani fuori terra oltre interrato, necessita complessivamente di opere di manutenzione e riparazione (considerata anche l'epoca di fabbricazione).

L'unità in esame accoglie al piano terra l'ingresso e il vano scala comuni a due proprietà; al piano primo (zona giorno), una serie di disimpegni, la cucina, la sala da pranzo, un ampio soggiorno con camino, un servizio igienico/lavanderia, un balcone, due ampi terrazzi, il vano scala esclusivo interno che collega il piano primo al piano secondo; al piano secondo (zona notte), una serie di disimpegni, tre camere da letto, due servizi igienici e un terrazzo. L'appartamento è accessibile dal cortile interno ove si trovano anche gli ingressi ai box. L'appartamento ha accesso esclusivo al piano primo ove vi è anche l'ingresso ad un'altra unità residenziale.

La proprietà consta altresì di due box auto pertinenziali in comproprietà realizzati entro un corpo autorimessa che accoglie un terzo box auto escluso dal presente procedimento esecutivo immobiliare.

L'appartamento ha affacci ad ovest (prevalentemente) e a nord.

Gli accessi pedonale e carraio ad anta con azionamento elettrico a distanza si trovano lungo la pubblica via Scipione Ronchetti in corrispondenza del numero civico 393, strada asfaltata a doppio senso di marcia, provvista di marciapiede lungo ambo i lati.

L'intera proprietà è completamente recintata.

Dalle ricerche effettuate attraverso il geoportale della Regione Lombardia, la mappatura delle

coperture realizzate con materiale contenente amianto aggiornata all'anno 2020 non ha censito per l'immobile in oggetto, presenza di amianto in copertura.

#### Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 752 sub. 516 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 4, consistenza 11 vani, rendita 965,77 Euro, indirizzo catastale: VIA SCIPIONE RONCHETTI n. 393 , piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 23/08/2023 Pratica n. VA0112374 dal 23/08/2023 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 112374.1/2023) - DIVISIONE DEL 02/11/2022 pratica n. VA0163844 in atti dal 03/11/2022 DIVISIONE (n. 163844.1/2022) - \*\*\*

Coerenze: si riporta quanto indicato nell'atto di divisione a rogito Dot. Sironi Enrico Maria, notaio in Gallarate del 29/07/2022 rep. 21465/12416 reperito dalla scrivente su supporto informatico conforme al documento originale su supporto cartaceo: "a piano terreno: mappali nn.754 e 1268, mappale n.752/505- 753/502 (graffati), mappale n.753/506, mappale n.752/501- 753/501 (graffati); a piano primo: mappali nn.754 e 1268, mappale n.372, prospetto su mappale n.752/510, prospetto su cortile comune, mappale n.752/4; a piano secondo: mappale n.1268, mappale n.372, prospetto su piano primo, prospetto su mappali cortile comune, ancora pro- spetto su piano primo."

SUPERFICIE CATASTALE 252 mq; TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 230 mq - gia' Sezione Urbana CA al Fl.2 p.lla 752 sub. 509 graffato al Fl.2 p.lla 753 sub. 503 gia' Sezione Urbana CA al Fl.2 p.lla 812 sub. 501. Non trova catastalmente riscontro quanto indicato nella certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C. depositata nel fascicolo del Tribunale ove è indicato "gia' Sezione Urbana CA al Fl.2 p.lla 812 sub. 5 graffato al Fl.2 p.lla 812 sub. 6 gia' Sezione Urbana CA al Fl.4 p.lla 812 sub. 5 graffato al Fl.4 p.lla 812 sub. 6". \*\*\*e derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 11.04.2019 Pratica n. VA0048977 in atti dal 11.04.2019 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 19829.1/2019)- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/02/2014 Pratica n.VA0016209 in atti dal 07/02/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.3548.1/2014), VARIAZIONE del 09/04/2013 Pratica n. VA0058382 in atti dal 09/04/2013 FUSIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.16875.1/2013) - Variazione del 01/10/2009 Pratica n.VA0305905 in atti dal 01/10/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.46914.1/2009), Variazione del 01/10/2009 Pratica n.VA0305906 in atti dal 01/10/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.46915.1/2009). Inoltre, come riporta la certificazione notarile: "VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario, Impianto meccanografico del 01/01/1989".



IL LOCALE SOGGIORNO AL PIANO PRIMO



LA SCALA  
INTERNA  
CHE PORTA  
AL PIANO  
SECONDO



*IL DISIMPEGNO AL PIANO PRIMO*



*LA SALA DA PRANZO AL PIANO PRIMO*



*IL SERVIZIO IGIENICO AL PIANO SECONDO*



*UNA DELLE CAMERE DA LETTO AL PIANO SECONDO*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Cassano Magnago, Busto Arsizio, Somma Lombardo, ). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*LA PUBBLICA VIA RONCHETTI*



*IL CASEGGIATO OVE INSISTONO I BENI IN OGGETTO*





INDIVIDUAZIONE DEI BENI SUL TERRITORIO (immagine tratta da OpenStreetMap)

## SERVIZI

supermercato

nella media



farmacie

buono



scuola elementare

al di sopra della media



asilo nido

al di sopra della media



scuola media inferiore

al di sopra della media



scuola media superiore

al di sopra della media



palestra

buono



## COLLEGAMENTI

aeroporto distante Milano Malpensa - 17 km circa

buono



ferrovia distante circa 400 m alla Stazione

nella media



Cavaria-Oggiona-Jerago

autobus distante circa 200 metri fermata autobus

al di sopra della media



autostrada distante 1 km circa - autostrada A8

al di sopra della media



Milano Laghi

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dalle ricerche effettuate al CENED risulta depositato l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità in esame, ricadente in classe energetica F (302,88 kWh/m2anno) codice identificativo 1204800012922 valido sino al 06.12.2032. Per specifiche e dettagli si rimanda allo specifico allegato. Si invitano gli interessati all'acquisizione del bene a effettuare le opportune verifiche, mediante il supporto di un tecnico qualificato per lo specifico settore, atte a escludere eventuali cause che possano aver determinato la decadenza di detto Attestato di Prestazione Energetica.

Si tratta di un appartamento situato al piano primo e secondo, da ingresso, vano scala, disimpegni e ballatoio comuni a due unità, due box auto (proprietà 1/3) e aree urbane corrispondenti cortile interno (proprietà 38/100).

Varcato il cancelletto pedonale che introduce alla proprietà privata, si percorre il cortile comune per poi giungere al portoncino di ingresso al piano terra ove una rampa di scale conduce al piano primo.

Da qui si accede all'appartamento. Un altro accesso, ma del tipo carraio, si trova anch'esso lungo la via Ronchetti, nelle prossimità del predetto: si tratta di un cancello carraio automatizzato che conduce al cortile interno in prossimità dell'autorimessa. Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate; la struttura è del tipo a setti portanti; la copertura è a falde con tegole marsigliesi in laterizio; i muri esterni hanno uno spessore pari a circa cm 30; il riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia posta al piano interrato all'interno di locale di altra proprietà e corpi scaldanti prevalentemente in ghisa smaltato con tinta chiara.

Il cortile comune è per lo più pavimentato, parte con mattonelle in cemento e parte con blocchetti di



porfido (sono necessari interventi manutentivi sia alla posa della pavimentazione che alla vegetazione), la cinta ha in parte base in muratura sormontata da recinzione metallica, ma prevalentemente è realizzata con muratura piena intonacata; il cancelletto pedonale è coperto da una tettoia in pietra naturale sotto alla quale si trovano le cassette per la posta. Il portoncino di ingresso al piano terra è in legno e vetro. .

Internamente le parti comuni sono caratterizzate da pavimentazione in cotto, scale con parapetto in metallo smaltato, alzate intonacate e tinteggiate, pedate rivestite con lastre in cotto, non vi sono zoccolini a parete, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate in colore chiaro. Buone le condizioni di manutenzione.

Dal piano terra si accede, attraverso la scala interna comune, al primo piano ove trovano ingresso solo due distinte unità immobiliari delle quali una è oggetto della presente esecuzione immobiliare. Dal disimpegno comune posto al primo piano si accede anche a una porzione di ballatoio comune dal quale si prosegue, in opposte direzioni, ai balconi di proprietà esclusiva.

La porta di ingresso all'appartamento in oggetto è in legno ad anta battente con maniglia metallica.

All'interno dell'unità in esame sono presenti gli impianti elettrico sottotraccia (collegato anche all'apertura dei cancelli), videocitofonico (videocitofono), idrico sottotraccia alimentato dalla rete comunale (unica utenza condivisa con l'altra unità immobiliare), riscaldamento e produzione di acqua calda a uso sanitario (la caldaia non è stata visionata in quanto collocata, a detta dell'occupante, al piano interrato entro un locale afferente a proprietà di terzi). Al momento del sopralluogo gli impianti elettrico, di distribuzione dell'acqua e di riscaldamento erano funzionanti.

Internamente le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate di colore chiaro, gli zoccolini a parete sono in legno, il pavimento è rivestito prevalentemente con parquet a posa diagonale, piastrelle ceramiche sono a rivestimento del solo pavimento del ripostiglio sottoscala, della cucina, della sala da pranzo e loro disimpegni, dei servizi igienici; i serramenti esterni sono in legno e vetro con oscuranti esterni in legno; le porte interne sono del tipo ad anta battente in legno smaltato con tinta chiara, una porta è simile, ma in legno e vetro. Le camere hanno pavimento in legno.

**PIU' PRECISAMENTE L'UNITA' RESIDENZIALE È CARATTERIZZATA DAI SEGUENTI ELEMENTI AL PIANO TERRA:**

INGRESSO/DISIMPEGNO comune: ha superficie netta di circa 13 mq; il pavimento è rivestito con piastrelle in cotto di forma quadrata a posa diagonale; le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. Le piastrelle del pavimento (ove visibile) paiono in buone condizioni, il portoncino di ingresso necessita di opere di ordinaria manutenzione, mentre per il resto le condizioni manutentive possono definirsi buone.

**PIU' PRECISAMENTE L'UNITA' RESIDENZIALE È CARATTERIZZATA DAI SEGUENTI ELEMENTI AL PIANO PRIMO:**

DISIMPEGNO COMUNE: ha superficie netta di circa 3,59 mq, altezza interna utile di circa 283 cm; il pavimento è rivestito con piastrelle in cotto di forma quadrata a posa diagonale; le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. Le piastrelle del pavimento (ove visibile) paiono in buone condizioni, la porta che conduce al ballatoio comune è in legno con vetrocamera, le condizioni manutentive generali possono definirsi buone.

BALLATOIO COMUNE: ha superficie di circa 2,586 mq, pavimento rivestito con piastrelle di forma rettangolare, posa retta, come lo zoccolino a parete, la ringhiera è in metallo. Buone complessivamente le condizioni di manutenzione, si consigliano opere di manutenzione ordinaria.

DISIMPEGNO in prosecuzione di quello comune: ha superficie netta di circa 5 mq, altezza

interna utile di circa 283 cm; il pavimento è rivestito con piastrelle in cotto di forma quadrata a posa diagonale; le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. Le piastrelle del pavimento (ove visibile) paiono in buone condizioni, la porta che conduce all'appartamento è in legno sagomato, le condizioni manutentive generali possono definirsi buone, salvo tracce da infiltrazione di acqua provenienti molto probabilmente dalla copertura e visibili all'intradosso del solaio.

RIPOSTIGLIO: ha superficie di circa 0,81 mq, pareti rivestite con tappezzeria, altezza interna utile di circa 282 cm.

DISIMPEGNO/INGRESSO: ha superficie netta di circa 3,6 mq, altezza interna utile di circa 282 cm; il pavimento è rivestito con parquet a posa diagonale; le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. È in parte filtrante la luce naturale da inserti in vetrocemento nella muratura perimetrale. Le condizioni manutentive generali possono definirsi buone, anche se occorre qualche puntuale opera di manutenzione ordinaria ad esempio in corrispondenza degli spigoli.

DISIMPEGNO 1: ha superficie netta di circa 8,88 mq, altezza interna utile di circa 268/273 cm; il pavimento è rivestito con parquet a posa diagonale; le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. È in parte filtrante la luce naturale da inserti in vetrocemento nella muratura perimetrale. Sono consigliate opere di manutenzione ordinaria, pur presentandosi complessivamente bene dal punto di vista delle manutenzioni.

DISIMPEGNO 2: ha superficie netta di circa 3,84 mq, altezza interna utile di circa 282 cm; il pavimento è rivestito con parquet a posa diagonale; le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. La porta è in legno smaltato di colore chiaro e vetro a riquadri con sopra-luce in vetro. Le condizioni manutentive generali possono definirsi buone.

DISIMPEGNO 3: ha superficie netta di circa 6,65 mq, altezza interna utile di circa 281 cm; il pavimento è rivestito con piastrelle in ceramica di forma quadrata e posa retta in soluzione di continuità con il locale cucina e con la sala da pranzo; le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. Le condizioni manutentive generali possono definirsi buone.

DISIMPEGNO 4 (vano scala): ha superficie netta di circa 2,78 mq, altezza interna utile di circa 282 cm; il pavimento è rivestito con parquet a posa diagonale; le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. Le condizioni manutentive generali possono definirsi buone.

SOGGIORNO: ha superficie netta di circa 47,20 mq, altezza interna utile di circa 283 cm, esposizione sud-est/sud-ovest/nord-ovest; il pavimento è rivestito con parquet di medesima tipologia e posa di quello descritto per il locale ingresso/disimpegno, lo zoccolino a parete è in legno, i serramenti esterni sono in legno e vetro con oscuranti esterni in legno ad ante battenti. È presente un camino di design a tutto tondo del quale non è dato conoscere la regolarità dal punto di vista dell'installazione né sono state reperite le relative certificazioni e conformità. Non è nota l'epoca di installazione. Complessivamente buone le condizioni manutentive per quanto visibile, sono consigliate opere di manutenzione del tipo ordinario prevalentemente alla pavimentazione.

CUCINA: ha superficie netta di circa 10 mq, altezza interna utile di circa 283 cm, esposizione sud-ovest; il pavimento è rivestito come il disimpegno 3, le pareti sono in parte rivestite con piastrelle in ceramica di forma quadrata a posa retta sino ad un'altezza pari a circa 180 cm, le restanti porzioni sono intonacate al civile e tinteggiate, come l'intradosso del solaio; non vi sono ante nei vani di passaggio verso la sala pranzo e verso il disimpegno. È presente un videocitofono. Il serramento esterno è in legno con vetro singolo e oscuranti esterni. L'intradosso del solaio presenta visibili segni di probabili infiltrazioni di acqua provenienti dal piano superiore

(servizio igienico).

**SALA DA PRANZO:** ha superficie netta di circa 9,65 mq, altezza interna utile di circa 283 cm, esposizione sud-ovest; il pavimento è rivestito come il disimpegno 3 e la cucina, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, come l'intradosso del solaio; non vi sono ante nei vani di passaggio verso la cucina e verso il disimpegno. Il serramento esterno è in legno con vetrocamera e oscuranti esterni.

**SERVIZIO IGIENICO:** ha superficie netta di circa 3,45 mq, altezza interna utile di circa 281 cm, è privo di aperture esterne, ma dotato di impianto di aerazione forzata (non è documentata la tipologia specifica dell'impianto né la portata dei ricambi orari). Le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica di colore chiaro sino all'altezza da terra di circa cm. 180, le restanti porzioni di pareti e l'intradosso del solaio sono intonacate al civile e tinteggiate; il pavimento è ricoperto con piastrelle in ceramica di forma quadrata, posa retta, come quelle dell'antistante disimpegno. È dotato di un lavatoio in ceramica, wc (con cassetta esterna), scaldasalviette a parete. Accoglie una lavatrice. Il serramento interno è ad anta battente in legno. Sono complessivamente consigliate opere di manutenzione ordinaria.

**VANO SCALA esclusivo (con sottoscala/ripostiglio):** ha rampa di larghezza pari a circa 100 cm, alzate e pedate rivestite in parquet, zoccolino e corrimano a parere in legno, pareti intonacate al civile e tinteggiate. Complessivamente buone le condizioni manutentive, si consigliano opere di ordinaria manutenzione.

**TERRAZZO:** è accessibile dalla sala da pranzo e dal soggiorno, ha superficie netta di circa 81 mq, si affaccia sulla corte interna ed è collegato alla copertura dell'autorimessa mediante una piccola e breve rampa scala in metallo. Il pavimento è del tipo flottante, presenta illuminazione artificiale esterna, predisposizione per tende da sole. Il parapetto è alto circa 100 cm.

**TERRAZZO a copertura dell'autorimessa:** ha superficie netta di circa 55,58 mq, si affaccia sulla corte interna e sulla via Ronchetti; il pavimento presenta la predisposizione in PVC per la posa flottante delle piastrelle, accoglie un lavabo. Il parapetto è alto allo stato dei luoghi circa 82 cm. Per tutta la copertura e soprattutto laddove è stata rimossa la scala di collegamento all'autorimessa occorrono verifiche statiche circa la portata ed eventuali opere di completamento e rinforzo, sono in generale necessarie opere di manutenzione e completamento.

**BALCONE esclusivo:** è accessibile dal locale soggiorno, ha superficie netta di circa 10,85 m2, si affaccia sulla corte interna ed è collegato al terrazzo e al ballatoio comune. Ha parapetto in metallo alto 104 cm, e il pavimento è rivestito con piastrelle in ceramica.

**PIU' PRECISAMENTE L'UNITA' RESIDENZIALE È CARATTERIZZATA DAI SEGUENTI ELEMENTI AL PIANO SECONDO:**

**DISIMPEGNO 5 (vano scala):** ha superficie netta di circa 5,90 mq, altezza interna utile di circa 297 cm; il pavimento è rivestito in parquet a posa diagonale, lo zoccolino è in legno; le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. È presente un citofono. Le condizioni manutentive generali possono definirsi buone.

**DISIMPEGNO 6:** ha superficie netta di circa 3,55 mq, altezza interna utile di circa 296 cm; il pavimento è rivestito in parquet a posa diagonale, lo zoccolino è in legno; le pareti sono

intonacate al civile e tinteggiate. Le condizioni manutentive generali possono definirsi buone.

DISIMPEGNO 7: ha superficie netta di circa 4,35 mq, altezza interna utile di circa 296 cm; il pavimento è rivestito in parquet a posa diagonale, lo zoccolino è in legno; le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. Le condizioni manutentive generali possono definirsi buone.

CAMERA 1: ha superficie netta di circa 15,28 mq, altezza interna di circa 296 cm, esposizione nord-ovest, la porta di accesso è del tipo ad anta battente in legno, il pavimento è rivestito con parquet a posa diagonale, serramento esterno (finestra) in legno e vetrocamera, oscuranti esterni in legno (necessitano opere di manutenzione) ad ante battenti. Le pareti e l'intradosso del solaio sono intonacati al civile e tinteggiati. Presenta una unità interna a parete per il condizionamento dell'aria e una unità esterna sul terrazzo. Il locale al momento dei sopralluoghi presentava arredi e materiale diffuso a terra e, per quanto visibile, appariva in complessive discrete condizioni manutentive.

CAMERA 2: ha superficie netta di circa 13,65 mq, altezza interna di circa 297 cm, esposizione nord-ovest/sud-ovest, la porta di accesso è del tipo ad anta a soffietto, il pavimento è rivestito con parquet a posa diagonale con elementi in più punti rotti e/o scollati, serramenti esterni in legno e vetrocamera, oscuranti esterni in legno, ad ante battenti. Le pareti e l'intradosso del solaio sono intonacati al civile e tinteggiati/smaltati. Il locale al momento dei sopralluoghi presentava tracce diffuse di umidità con muffe lungo diverse porzioni delle pareti, sia in alto che in prossimità del pavimento. Sono necessarie opere di manutenzione.

SERVIZIO IGIENICO 2: ha superficie netta di circa 4,25 mq, altezza interna utile di circa 296 cm, esposizione sud-ovest. Le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica di colore chiaro sino all'altezza da terra di circa cm. 190, le restanti porzioni di pareti e l'intradosso del solaio sono intonacate al civile e tinteggiate; il pavimento è ricoperto con piastrelle in ceramica di forma quadrata, posa retta, di colore a contrasto con le pareti. È dotato di un lavabo in ceramica, wc (con cassetta esterna e sedile rotto) e bidet in ceramica posati a terra, doccia con rubinetteria e colonna idrogetti. Il serramento esterno è in metallo con vetro singolo. Il locale al momento dei sopralluoghi presentava segni diffusi di umidità con muffe lungo diverse porzioni delle pareti e dell'intradosso del solaio molto probabilmente dovute da infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura. Sono necessarie opere di manutenzione.

SERVIZIO IGIENICO 3: ha superficie netta di circa 4,85 mq, altezza interna utile di circa 296 cm, esposizione sud-ovest. Le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica di colore chiaro sino all'altezza da terra di circa cm. 199, le restanti porzioni di pareti e l'intradosso del solaio sono intonacate al civile e tinteggiate; il pavimento è ricoperto con piastrelle in ceramica di forma quadrata, posa retta. È dotato di un lavabo in ceramica, wc (con cassetta interna) e bidet in ceramica posati a terra, ampio vano doccia. Il serramento esterno è in metallo con vetro singolo. Sono necessarie opere di ordinaria manutenzione.

CAMERA 3: ha superficie netta di circa 15,35 mq, altezza interna di circa 297 cm, esposizione sud-ovest, la porta di accesso è del tipo ad anta battente in legno, il pavimento è rivestito con parquet a posa diagonale, serramenti esterni in legno e vetrocamera, oscuranti esterni in legno, ad ante battenti. Le pareti e l'intradosso del solaio sono intonacati al civile e tinteggiati/smaltati. Il locale al momento dei sopralluoghi presentava lungo al soffitto puntuali rigonfiamenti. Il serramento esterno è in legno con vetrocamera e oscuranti esterni. Sono necessarie opere di manutenzione.

TERRAZZO: ha superficie netta di circa 26,55 mq; il pavimento è rivestito con piastrelle in

ceramica, il parapetto è in muratura (in parte da sottoporre a opere di manutenzione). Il parapetto è alto circa 77 cm. Sono presenti illuminazione esterna, un punto per l'erogazione dell'acqua e un passaggio per l'ispezione al sottotetto di parti comuni e di altre unità estranee al presente procedimento. Sono in generale necessarie opere di manutenzione.

CLASSE ENERGETICA:



[302,88 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1204800012922 registrata in data 06/12/2022

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione                                               | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| APPARTAMENTO PIANO 1° E<br>PIANO 2° misura circa          | 213,26        | x | 100 %  | = | 213,26        |
| TERRAZZI APPARTAMENTO<br>PIANO 1° E PIANO 2° misura circa | 25,00         | x | 30 %   | = | 7,50          |
| TERRAZZI APPARTAMENTO<br>PIANO 1° E PIANO 2° misura circa | 138,10        | x | 10 %   | = | 13,81         |
| BALCONE APPARTAMENTO<br>PIANO 1° misura circa             | 10,85         | x | 30 %   | = | 3,26          |
| <b>Totale:</b>                                            | <b>387,21</b> |   |        |   | <b>237,83</b> |



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



*L'INGRESSO E VANO SCALA COMUNI AL PIANO TERRA*



*IL SERVIZIO IGIENICO-LAVANDERIA AL PIANO PRIMO*



*IL TERRAZZO AL PIANO PRIMO*



*IL BALCONE AL PIANO PRIMO*

## **VALUTAZIONE:**

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/05/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 44/2010

Descrizione: Con accesso pedonale in via Enrico De Nicola, appartamento: al secondo piano composto da soggiorno, cucina, bagno e disimpegno, due camere, sottotetto oltre a posto auto., 1

Indirizzo: Via Mazzini, 6 Cavarina Con Premezzo, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 112.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 38.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 29.00 m

Numero Tentativi: 15

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/09/2015

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 605/2013

Descrizione: Appartamento: situato nel centro storico del paese, della superficie commerciale di 55,20 mq. composto da due locali più servizi posto a piano terra in contesto di corte.

Indirizzo: Piazza PAPA GIOVANNI XXIII, 153/I Cavarina Con Premezzo, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.699,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 30.780,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 19.699,20 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 55.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/05/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 640/2017

Descrizione: APPARTAMENTO della superficie commerciale di 62,25 mq Facente parte di un fabbricato di due piani fuori terra di edificazione ante 1967 sito nel Comune di Cavarina con Premezzo, più precisamente situato nel centro storico di Cavarina., 1

Indirizzo: Piazza Giovanni XXIII, 127/D Cavarina Con Premezzo, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 20.787,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 20.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 87.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/02/2024

Fonte di informazione: perizia immobiliare

Descrizione: appartamento al piano rialzato composto da ingresso/soggiorno, cucina, lavanderia, disimpegno, due camere, bagno e due ampi balconi oltre a un box doppio

Indirizzo: JERAGO CON ORAGO VIA GIUSEPPE GARIBALDI 6

Superfici principali e secondarie: 118

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.885,80 pari a 1.448,18 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

LISTINO IMMOBILI CAMERA DI COMMERCIO - anno 2023 - unità abitative abitabili in buono stato (29/11/2024)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 950,00

AGENZIA DELLE ENTRATE - 1° SEMESTRE 2024 - Cavaria con Premezzo: zona B1 centrale, destinazione residenziale, abitazioni civili in stato conservativo NORMALE\* (29/11/2024)

Valore minimo: 920,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: \* si riferisce allo stato conservativo più frequente di zona

BORSINO IMMOBILIARE - Cavaria con Premezzo-via Ronchetti 393-zona centro-stabili medi di zona-fascia media di zona (29/11/2024)

Valore minimo: 1.024,00

Valore massimo: 1.324,00

REQUOT - immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare -Cavaria con Premezzo - via Ronchetti n. 393 (29/11/2024)

Valore minimo: 701,00

Valore massimo: 807,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si adotta, quale parametro di stima, il prezzo a corpo; le superfici commerciali sono conteggiate al lordo dei muri e ricavate da quanto legittimato con le licenze edilizie rilasciate, messe a confronto con i rilievi metrici effettuati in loco (per superficie lorda si intende comprensiva delle murature sia perimetrali che interne, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile). Si includono nella stima le superfici pertinenziali esterne. Il valore venale del bene viene dall'esperto stimatore altresì ricercato in seguito ad un attento esame del mercato immobiliare, confrontandolo con una serie di immobili simili, con caratteristiche assimilabili e prezzo noto, nonché sulla scorta della descrizione effettuata, delle caratteristiche intrinseche del bene, del suo stato di conservazione e manutenzione, incluso il grado delle finiture, la dotazione di impianti, dei servizi propri e della destinazione d'uso, i livelli di piano, l'altezza interna, la distribuzione interna, l'anno di edificazione, l'orientamento, la luminosità, i materiali utilizzati per la costruzione, la fruibilità dei locali, ecc.

Per la stima del valore del bene si sono prese in considerazione altresì le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti nelle vicinanze, i collegamenti con la rete viaria, la collocazione dell'immobile nel tessuto urbano, i parcheggi e quanto altro correlato alla funzionalità e utilizzo del bene.

Non da meno si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nella specifica area geografica; successivamente si sono analizzati eventuali parametri e variazioni in virtù di elementi accessori migliorativi e non che influiscono o possono influire sul valore del bene in esame. Si evidenzia che la valutazione è da intendersi diretta ed unica, benché articolata; i metri quadrati reali o commerciali servono allo stimatore solo come strumento intermedio per collegarsi a criteri oggettivi e di conseguenza la valutazione non è a misura, ma a corpo. I procedimenti di stima sono da



considerarsi propedeutici e preparatori e rappresentano degli studi, non sono vincolanti e il giudizio di stima deriva da essi, ma non ne è la conseguenza matematica. È invece la somma di studi che utilizzano parametri più obiettivi possibile e generalmente condivisi nell'esercizio dell'estimo, ma comunque soggettivi.

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie immobiliari locali, operatori e professionisti del settore locale, Agenzia delle Entrate: osservatorio mercato immobiliare, oltre a quelli elencati in tabella.

Si è poi proceduto per un confronto ad applicare plurimi coefficienti di differenziazione percentuali al prezzo medio di immobili nuovi o ristrutturati a nuovo situati nella medesima regione geografica - coefficienti indicati nella Legge 392/1978, nel "Manuale dei coefficienti di differenziazione" EPC Editore, autori Flavio Paglia e Patrizia Carvelli" e dal borsino immobiliare-Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa (tipologia, classe demografica del Comune, livello di piano, luminosità, esposizione e vista, vetustà dell'edificio, riscaldamento, dimensione e presenza di parcheggi pubblici in zona, ecc..) oltre che dai coefficienti indicati nella Tabella TCM 3.1.1 del 17.07.2008 Agenzia delle Entrate.

DELLA CONSISTENZA DELLE PARTI COMUNI IN COMPROPRIETA' SI E' TENUTO CONTO NELLA VALORE FINALE DELLA STIMA DEL BENE.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **245.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 245.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 245.000,00**

BENI IN CAVARIA CON PREMEZZO VIA SCIPIONE RONCHETTI 393

### BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a CAVARIA CON PREMEZZO VIA SCIPIONE RONCHETTI 393, della superficie commerciale di **3,75** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 752 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, rendita 42,76 Euro, indirizzo catastale: VIA SCIPIONE RONCHETTI n. 393 , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 11/04/2019 Pratica n. VA0048974 in atti dal 11/04/2019 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 19832.1/2019)-Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. \*\*\*

Coerenze: mapp. 752 sub 505 graffato con mapp. 753/502, area urbana mapp 752/514, mapp 752/507, mapp 372

\*\*\* e derivante da Variazione del 01/10/2009 Pratica n. VA0305902 in atti dal 01/10/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 46911.1/2009) - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario-Impianto meccanografico del 30/06/1987. superficie catastale totale: 25 mq. Mappali Terreni Correlati: Codice Comune C382 - Foglio 1 - Particella 752. Già sez. urb. CA al FL. 2 p.la 812 sub. 2. Non trova catastalmente riscontro

quanto indicato nella certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C. depositata nel fascicolo del Tribunale ove è indicato "gia' Sezione Urbana CA al Fl.4 p.lla 812 sub. 2 graffato al Fl.4 p.lla 812 sub. 3". Superficie catastale indicata in visura: 25 mq.



BOX AUTO DI CUI AL MAPPALE 752 SUB. 506 - PIANO TERRA



BOX AUTO DI CUI AL MAPPALE 752 SUB. 506 - PIANO TERRA



GLI INGRESSI AI BOX AUTO - PIANO TERRA



GLI INGRESSI AL BOX AUTO DI CUI AL MAPPALE 752 SUB. 506 - PIANO TERRA

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Cassano Magnago, Busto Arsizio, Somma Lombardo, ). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



LA PUBBLICA VIA RONCHETTI



IL CASEGGIATO OVE INSISTONO I BENI IN OGGETTO



INDIVIDUAZIONE DEI BENI SUL TERRITORIO (immagine tratta da OpenStreetMap)

## SERVIZI

supermercato

farmacie

scuola elementare

asilo nido

scuola media inferiore

scuola media superiore

palestra



## COLLEGAMENTI

aeroporto distante Milano Malpensa - 17 km circa

ferrovia distante circa 400 m alla Stazione

Cavaria-Oggiona-Jerago

autobus distante circa 200 metri fermata autobus

autostrada distante 1 km circa - autostrada A8

Milano Laghi



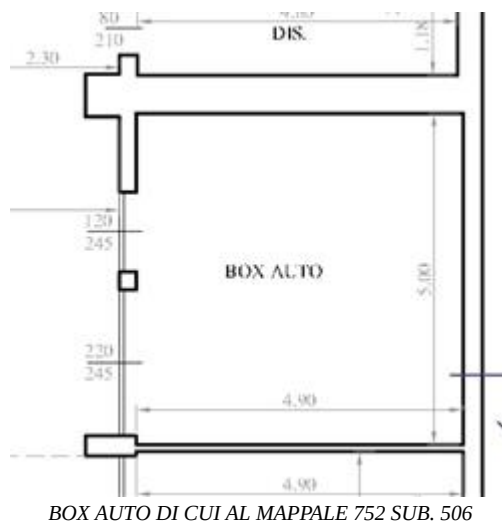
## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

ha superficie netta di circa 24,5 mq, altezza interna di circa 257 cm. Vi si accede mediante un'anta basculante in metallo azionabile a mano oppure da una attigua porta in metallo e vetro, ha pavimento in cemento liscio, pareti e soffitto intonacati al rustico e tinteggiati. E' presente l'illuminazione artificiale interna. Sono auspicabili opere di ordinaria manutenzione. I serramenti esterni non presentano feritoie per l'aerazione.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione                         | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|-------------------------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| BOX AUTO di superficie catastale 25 | 8,33        | x | 45 %   | = | 3,75        |
| x (1/3) =                           |             |   |        |   |             |
| <b>Totale:</b>                      | <b>8,33</b> |   |        |   | <b>3,75</b> |



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

LISTINO IMMOBILI CAMERA DI COMMERCIO - anno 2023 - box auto singoli: euro/unità (29/11/2024)

Valore minimo: 8.000,00

Valore massimo: 12.000,00

AGENZIA DELLE ENTRATE - 1° SEMESTRE 2024 - Cavaria con Premezzo: zona B1 centrale, destinazione residenziale, abitazioni civili in stato conservativo NORMALE\* (29/11/2024)

Valore minimo: 810,00

Valore massimo: 930,00

Note: \* si riferisce allo stato conservativo più frequente di zona

BORSINO IMMOBILIARE - Cavaria con Premezzo-via Ronchetti 393-zona centro-stabili medi di zona-fascia media di zona BOX AUTO E AUTORIMESSE (29/11/2024)

Valore minimo: 889,00

Valore massimo: 1.023,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

si adotta, quale parametro di stima, il prezzo a corpo; le superfici commerciali sono conteggiate al lordo dei muri desunti dalle planimetrie catastali, messe a confronto con i rilievi metrici effettuati in loco (per superficie lorda si intende comprensiva delle murature sia perimetrali che interne, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile). Il valore venale del bene viene dall'esperto stimatore altresì ricercato in seguito ad un attento esame del mercato immobiliare, confrontandolo con una serie di immobili simili, con caratteristiche assimilabili e prezzo noto, nonché sulla scorta della descrizione effettuata delle caratteristiche specifiche del bene, del suo stato di conservazione e manutenzione, la dotazione di impianti, la collocazione dell'immobile nel tessuto urbano. Si evidenzia che la valutazione è da intendersi diretta ed unica, benché articolata; i metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per collegarsi a criteri oggettivi e di conseguenza la valutazione non è a misura, ma a corpo. I procedimenti di stima sono da considerarsi propedeutici e preparatori e rappresentano degli studi, non sono vincolanti e il giudizio di stima deriva da essi, ma non ne è la conseguenza matematica. E' invece la somma di studi che utilizzano parametri più obiettivi possibile e generalmente condivisi nell'esercizio dell'estimo, ma comunque soggettivi. Le

fonti di informazione consultate sono: agenzie immobiliari locali, operatori e professionisti del settore locale, Agenzia delle Entrate: osservatorio mercato immobiliare, oltre a quelli elencati in tabella. Si specifica che, per quantificare il valore del bene, l'esperto stimatore ha preso in considerazione le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco per l'approvvigionamento alimentare, il culto, la vicinanza al centro urbano e la rete viaria, nonché il servizio di mezzi pubblici, i parcheggi e quanto altro correlato alla funzionalità ed utilizzazione del bene. Si è altresì tenuto conto del minor interesse all'acquisto di una quota indivisa di un box auto, considerata anche la dimensione dello stesso, la presenza di una sola anta basculante e di una porta per l'accesso.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 7.700,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 7.700,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.566,67

BENI IN CAVARIA CON PREMEZZO VIA SCIPIONE RONCHETTI 393

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO C

**box singolo** a CAVARIA CON PREMEZZO VIA SCIPIONE RONCHETTI 393, della superficie commerciale di **4,05** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
)Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 752 sub. 507 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, rendita 42,76 Euro, indirizzo catastale: VIA SCIPIONE RONCHETTI n. 393 , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 11/04/2019 Pratica n. VA0048975 in atti dal 11/04/2019 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 19831.1/2019)-Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.-\*\*\*

Coerenze: mapp 752/506-mapp 372-mapp 752/508-mapp 752/514

\*\*\* E DERIVANTE DA: Variazione del 01/10/2009 Pratica n. VA0305903 in atti dal 01/10/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 46912.1/2009) - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario - Impianto meccanografico del 30/06/1987. Mappali Terreni Correlati: Codice Comune C382 - Foglio 1 - Particella 752. SUPERFICIE CATASTALE TOTALE 27 mq. già' Sezione Urbana CA al Fl.2 p.la 812 sub. 3. Non trova catastalmente riscontro quanto indicato nella certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C. depositata nel fascicolo del Tribunale ove è indicato "già' Sezione Urbana CA al Fl.4 p.la 812 sub. 2 graffato al Fl.4 p.la 812 sub. 3".





*BOX AUTO DI CUI AL MAPPALÉ 752 SUB. 507: GLI INGRESSI*

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Cassano Magnago, Busto Arsizio, Somma Lombardo, ). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



### IL CASEGGIATO OVE INSISTONO I BENI IN OGGETTO



INDIVIDUAZIONE DEI BENI SUL TERRITORIO (immagine tratta da OpenStreetMap)

supermercato  
farmacie  
scuola elementare  
asilo nido  
scuola media inferiore  
scuola media superiore  
palestra



aeroporto distante Milano Malpensa - 17 km circa



nella media 

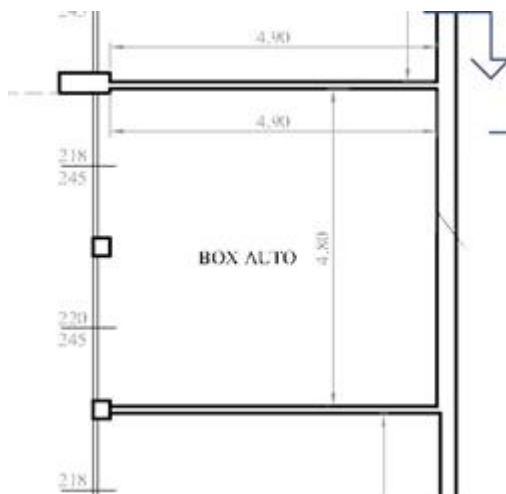
a della media 

a della media 

ha superficie netta di circa 23,50 mq, altezza interna di circa 257 cm. Vi si accede mediante due distinte ante basculanti in metallo azionabili a mano, ha pavimento in cemento liscio, pareti e soffitto intonacati al rustico e tinteggiati. È presente predisposizione per l'illuminazione artificiale interna. Sono auspicabili opere di ordinaria manutenzione. Le basculanti non presentano feritoie per l'aerazione.

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*  
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione                              | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|------------------------------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| BOX AUTO di mq catastali 27 x (1/3)<br>= | 9,00        | x | 45 %   | = | 4,05        |
| <b>Totale:</b>                           | <b>9,00</b> |   |        |   | <b>4,05</b> |



PIANTA BOX AUTO DI CUI AL MAPPALE 752 SUB. 507

Procedimento di stima: *a corpo*.

AGENZIA DELLE ENTRATE - 1° SEMESTRE 2024 - Cavaria con Premezzo: zona B1 centrale, destinazione residenziale,

abitazioni civili in stato conservativo NORMALE\* (29/11/2024)

Valore minimo: 810,00

Valore massimo: 930,00

Note: \* si riferisce allo stato conservativo più frequente di zona

BORSINO IMMOBILIARE - Cavarina con Premezzo-via Ronchetti 393-zona centro-stabili medi di zona-fascia media di zona BOX AUTO E AUTORIMESSE (29/11/2024)

Valore minimo: 889,00

Valore massimo: 1.023,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

si adotta, quale parametro di stima, il prezzo a corpo; le superfici commerciali sono conteggiate al lordo dei muri desunti dalle planimetrie catastali, messe a confronto con i rilievi metrici effettuati in loco (per superficie lorda si intende comprensiva delle murature sia perimetrali che interne, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile). Il valore venale del bene viene dall'esperto stimatore altresì ricercato in seguito ad un attento esame del mercato immobiliare, confrontandolo con una serie di immobili simili, con caratteristiche assimilabili e prezzo noto, nonché sulla scorta della descrizione effettuata delle caratteristiche specifiche del bene, del suo stato di conservazione e manutenzione, la dotazione di impianti, la collocazione dell'immobile nel tessuto urbano. Si evidenzia che la valutazione è da intendersi diretta ed unica, benché articolata; i metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per collegarsi a criteri oggettivi e di conseguenza la valutazione non è a misura, ma a corpo. I procedimenti di stima sono da considerarsi propedeutici e preparatori e rappresentano degli studi, non sono vincolanti e il giudizio di stima deriva da essi, ma non ne è la conseguenza matematica. E' invece la somma di studi che utilizzano parametri più obiettivi possibile e generalmente condivisi nell'esercizio dell'estimo, ma comunque soggettivi. Le fonti di informazione consultate sono: agenzie immobiliari locali, operatori e professionisti del settore locale, Agenzia delle Entrate: osservatorio mercato immobiliare, oltre a quelli elencati in tabella. Si specifica che, per quantificare il valore del bene, l'esperto stimatore ha preso in considerazione le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco per l'approvvigionamento alimentare, il culto, la vicinanza al centro urbano e la rete viaria, nonché il servizio di mezzi pubblici, i parcheggi e quanto altro correlato alla funzionalità ed utilizzazione del bene. Si è altresì tenuto conto del minor interesse all'acquisto di una quota indivisa di un box auto, considerata anche la dimensione dello stesso e la presenza di due ante basculanti.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Valore a corpo: | <b>8.370,00</b> |
|-----------------|-----------------|

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                          |                    |
|----------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà): | <b>€. 8.370,00</b> |
|----------------------------------------------------------|--------------------|

|                                                                                       |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 2.790,00</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|

BENI IN CAVARIA CON PREMEZZO VIA SCIPIONE RONCHETTI 393

### AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO D

**AREA URBANA** a CAVARIA CON PREMEZZO VIA SCIPIONE RONCHETTI 393, della superficie commerciale di **6,38** mq per la quota di 38/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )Identificazione catastale:



- foglio 2 particella 753 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria F/1, consistenza 168 mq, indirizzo catastale: via Scipione Ronchetti n. 393, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da (ALTRE) del 29/10/2019 Pratica n. VA0117816 in atti dal 30/10/2019 STRALCIO DI AREE URBANE DA BCNC (n. 1552.1/2019)-  
Coerenze: DEL CORTILE COMUNE, COME DESCRITTO NELL'ATTO DI PROVENIENZA A ROGITO DOTT. SIRONI, NOTAIO IN GALLARATE DEL 9.12.2022 REP. 21888/12655 reperito dalla scrivente su supporto informatico conforme al documento originale su supporto cartaceo: "ragioni ai mappali nn. 752/502, 753/505, 752/10, 752/501-753/501 (graffati), 752/515, 752/518, 752/505-753/502 (graffati), 752/506, 752/507, 752/508, 752/510, 752/503.  
Mappali Terreni Correlati: Codice Comune C382 - Foglio 1 - Particella 753



CORTILE COMUNE

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Cassano Magnago, Busto Arsizio, Somma Lombardo, ). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



LA PUBBLICA VIA RONCHETTI



IL CASEGGIATO OVE INSISTONO I BENI IN OGGETTO



INDIVIDUAZIONE DEI BENI SUL TERRITORIO (immagine tratta da OpenStreetMap)

SERVIZI

- supermercato
- farmacie
- scuola elementare
- asilo nido
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- palestra



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante Milano Malpensa - 17 km circa
- ferrovia distante circa 400 m alla Stazione Cavaria-Oggiona-Jerago
- autobus distante circa 200 metri fermata autobus
- autostrada distante 1 km circa - autostrada A8 Milano Laghi



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

si tratta di area urbana (parte di cortile comune) di mq catastali 168, per lo più pavimentata, parte con mattonelle in cemento e parte con blocchetti di porfido (sono necessari interventi manutentivi sia alla posa della pavimentazione che alla vegetazione presente).

Nella presente perizia si è considerata la consistenza catastale indicata nella visura. La comproprietà non ha un valore economico significativo, in ogni caso considerato nella stima finale, e sarà trasferita unitamente al lotto.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione                                     | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|-------------------------------------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| AREA URBANA di mq catastali 168<br>x (38/100) = | 63,84       | x | 10 %   | = | 6,38        |
| Totale:                                         | 63,84       |   |        |   | 6,38        |



MAPPAL 753 SUB. 506: ESTRATTO DALL'ELABORATO PLANIMETRICO ULTIMO IN ATTI

**VALUTAZIONE:**

SVILUPPO VALUTAZIONE:

\\\\\\\\\\\\

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

BENI IN CAVARIA CON PREMEZZO VIA SCIPIONE RONCHETTI 393

**AREA URBANA**

DI CUI AL PUNTO E

**AREA URBANA** a CAVARIA CON PREMEZZO VIA SCIPIONE RONCHETTI 393, della superficie commerciale di **8,32** mq per la quota di 38/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 752 sub. 514 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria F/1, consistenza 219 mq, indirizzo catastale: VIA SCIPIONE RONCHETTI n. 393 , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da (ALTRE) del 29/10/2019 Pratica n. VA0117816 in atti dal 30/10/2019 STRALCIO DI AREE URBANE DA BCNC (n. 1552.1/2019)

Coerenze: DEL CORTILE COMUNE, COME DESCRITTO NELL'ATTO DI PROVENIENZA A ROGITO DOTT. SIRONI, NOTAIO IN GALLARATE DEL 9.12.2022 REP. 21888/12655 reperito dalla scrivente su supporto informatico conforme al documento originale su supporto cartaceo "ragioni ai mappali nn. 752/502, 753/505, 752/10, 752/501-753/501 (graffati), 752/515, 752/518, 752/505-753/502 (graffati), 752/506, 752/507, 752/508, 752/510, 752/503.

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune C382 - Foglio 1 - Particella 752



*CORTILE COMUNE*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Cassano Magnago, Busto Arsizio, Somma Lombardo, ). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*LA PUBBLICA VIA RONCHETTI*



*IL CASEGGIATO OVE INSISTONO I BENI IN OGGETTO*



INDIVIDUAZIONE DEI BENI SUL TERRITORIO (immagine tratta da OpenStreetMap)

SERVIZI

- supermercato
- farmacie
- scuola elementare
- asilo nido
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- palestra



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante Milano Malpensa - 17 km circa
- ferrovia distante circa 400 m alla Stazione Cavaria-Oggiona-Jerago
- autobus distante circa 200 metri fermata autobus
- autostrada distante 1 km circa - autostrada A8 Milano Laghi



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

si tratta di area urbana (parte di cortile comune) di mq catastali 219, per lo più pavimentata, parte con mattonelle in cemento e parte con blocchetti di porfido (sono necessari interventi manutentivi sia alla posa della pavimentazione che alla vegetazione presente).

Nella presente perizia si è considerata la consistenza catastale indicata nella visura. La comproprietà non ha un valore economico significativo, in ogni caso considerato nella stima finale, e sarà trasferita unitamente al lotto.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione                                    | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|------------------------------------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| AREA URBANA di mq catastali 219<br>x (38/100)= | 83,22       | x | 10 %   | = | 8,32        |
| Totale:                                        | 83,22       |   |        |   | 8,32        |



estratto elaborato planimetrico ultimo in atti: mappale 752 sub. 514

**VALUTAZIONE:**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione  | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|
| A  | appartamento | 237,82      | 0,00            | 245.000,00    | 245.000,00     |
| B  | box singolo  | 3,75        | 0,00            | 7.700,00      | 2.566,67       |

|   |                |      |      |                     |                     |
|---|----------------|------|------|---------------------|---------------------|
| C | box singolo    | 4,05 | 0,00 | 8.370,00            | 2.790,00            |
| D | AREA<br>URBANA | 6,38 | 0,00 | 0,00                | 0,00                |
| E | AREA<br>URBANA | 8,32 | 0,00 | 0,00                | 0,00                |
|   |                |      |      | <b>261.070,00 €</b> | <b>250.356,67 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Si premette innanzitutto che la divisibilità o meno non deriva unicamente da caratteristiche fisiche poiché tutto è fisicamente divisibile: in natura pare non esistano cose che non possano essere divise. Risulta pertanto evidente che la divisibilità o l'indivisibilità non derivano da caratteristiche fisiche, ma da valutazioni economiche e giuridiche. Avendo ben chiara questa premessa, la cosa si intende frazionabile quando può essere divisa in parti omogenee, cioè in porzioni che conservano proporzionalmente funzione e valore del tutto. Per quanto concerne l'intero della proprietà in oggetto (appartamento), benché non si tratti di quota indivisa, non si apprezza in ogni caso l'ipotesi di frazionamenti, infatti, stante le specifiche caratteristiche del bene quale ad esempio la consistenza, la destinazione d'uso, la distribuzione dei locali, gli accessori, gli accessi, non si ritiene agevole né conveniente la separazione; non si è giunti alla definizione di porzioni grossomodo equipollenti, suscettibili di autonomo e libero godimento, se non a fronte di opere e/o costituzione di servitù e deprezzamento delle porzioni rispetto all'intero. Effettuate infatti considerazioni anche di tipo economico oltre che di tipo funzionale, valutata la richiesta di mercato della zona, dei più probabili acquirenti, la sottoscritta non prevede il frazionamento del bene reputando essere disincentivante e penalizzante con conseguente deprezzamento del valore delle singole porzioni rispetto al valore dell'intero. Alle medesime conclusioni si è pervenuti anche per le quote indivise delle porzioni comuni e dei box auto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.750,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 241.606,67**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 241.606,67**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 241.606,67**

data 20/12/2024

il tecnico incaricato  
Arch. Sonia Frulla