

TRIBUNALE DI VARESE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

STIMA DI IMMOBILI

VENETOBANCA

Contro

.....

Rg. Es. Imm. Nr. 146/2017

Giudice: Dott.ssa Heather M.R. Lo Giudice

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie - G.I.V.G.- Varese

Esperto Stimatore: Arch. FRANCO SEGRE

C.F.SGR FNC 65H29 F205G - P.I. 02430610127

N. 948 dell'Albo CTU del Tribunale di Varese, e N. 1128 dell'Albo degli Architetti della Provincia di Varese, con studio in p.zza Monte Grappa 12 a Varese, tel.e fax. 0332-280404, e-mail: f.segre@studiofrancosegre.it, pec. franco.segre@archiworldpec.it

REVISIONE ELABORATO PERITALE (tot. 34 pagg. esclusa la prima)

Con la presente si riconsegna la perizia depositata in data 24/03/2018, con la correzione operata in merito al non corretto calcolo della quota afferente a ..... del Lotto 5 ( immobile sito in Varese in via Buozzi ). In particolare, nella relazione presentata, ho erroneamente calcolato il deprezzamento dell'immobile legato all'usufrutto vitalizio che gravava sull'immobile, utilizzando l'età di .... e non l'età di .... che, dopo la morte di .... in data 15/03/2018, risulta essere unica usufruttuaria.

Inoltre era stata indicata erroneamente come deceduta ...., mentre pochi giorni prima della consegna dell'elaborato peritale era deceduto ....

L'attuale revisione tiene conto anche della correzione all'errore materiale di calcolo del 24/09/2018.

#### Beni in Varese (VA), via Robarello, n. 11

- 1) Posto auto (di pertinenza all'abitazione principale)
- 2) Abitazione di tipo civile con giardino di pertinenza

#### Beni in Marzio Marchirolo (VA), via Roma, n. 41

- 3) Terreno (di pertinenza all'abitazione principale)
- 4) Terreno (di pertinenza all'abitazione principale)
- 5) Terreno (di pertinenza all'abitazione principale)
- 6) Abitazione di tipo civile
- 7) Autorimessa (di pertinenza all'abitazione principale)

#### Beni in Varese (VA), via De Cristoforis, n. 8 / 10

- 8) Abitazione di tipo civile
- 9) Autorimessa

#### Beni in Malnate (VA)

- 10) Terreno
- 11) Terreno
- 12) Terreno
- 13) Terreno

#### Beni in Varese (VA), via Buozzi, n. 12

- 16) Autorimessa (di pertinenza all'abitazione principale)
- 17) Abitazione in villino
- 18) Terreno (di pertinenza all'abitazione principale)

N.B.: Vengono stralciati i beni in Varese (VA), viale Ippodromo, n. 20

14) Abitazione di tipo civile

15) Autorimessa

corrispondenti all'Unità Negoziabile n° 3, in quanto già oggetto di altra esecuzione immobiliare.

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

Beni in Varese (VA), via Robarello, n. 11:

- 1) Posto auto entro zona comune recintata su via Robarello, confinante con i giardini privati del "Condominio Robarello".
- 2) Abitazione di tipo civile con giardino: appartamento al piano terra di un condominio a blocco "Condominio Robarello", che si sviluppa attorno ad un cortile centrale, appartenente al tessuto edilizio storico, e di recente ristrutturazione.

Beni in Marzio Marchirolo (VA), via Roma, n. 41

- 3) Terreno: giardino di 50 mq, entro recinzione, di pertinenza all'abitazione principale.
- 4) Terreno: giardino di 35 mq, entro recinzione, di pertinenza all'abitazione principale.
- 5) Terreno: bosco di 830 mq limitrofo alla casa principale.
- 6) Abitazione di tipo civile con giardino: casa singola su due piani fuori terra e piccola cantina seminterrata, prospiciente alla via Roma (strada provinciale) e circondata dai beni di cui sopra.
- 7) Autorimessa: box al piano seminterrato della casa di cui sopra

Beni in Varese (VA), via De Cristoforis, n. 8

- 8) Abitazione di tipo civile: appartamento al sesto e ultimo piano di un condominio "Condominio De Cristoforis" costruito in Varese negli anni '60 del secolo scorso, con annessa cantina al piano sotterraneo

Beni in Varese (VA), via De Cristoforis, n. 10

- 9) Autorimessa: box situato al piano interrato del condominio di cui sopra.

Beni in Malnate (VA) in località San Salvatore al confine con il Comune di Solbiate (CO)

- 10) Terreno a bosco
- 11) Terreno a bosco
- 12) Terreno a bosco
- 13) Terreno coltivato

Beni in Varese (VA), via Buozzi, n. 12

- 16) Autorimessa: box al piano terreno, interno ad una villa singola circondata da terreno di proprietà
- 17) Abitazione in villino: villa singola di tre piani fuori terra, più piano sottotetto e rimesse esterne, circondata da terreno di proprietà
- 18) Terreno: cortile ricompreso nella recinzione della villa di cui sopra, con annessa rimessa.

Le persone fisiche intestatarie risultano proprietarie in quote parziali e/o totali dei beni riportati nell'elenco precedente, come di seguito riportato nei successivi paragrafi.

Visto il numero di beni immobili e la diversa dislocazione in provincia di Varese si procede per la descrizione degli stessi secondo l'accorpamento in unità negoziali per poi concludere con la valutazione dei beni e la suddivisione in lotti di vendita..

Identificazione catastale

Nell'atto di pignoramento n. rep. 2057, del 10/05/2017, trascritto il 25/05/2017, reg. gen. 9360, reg. part. 6226, sono elencati i seguenti immobili risultanti dalle visure dei registri catastali effettuate per il ventennio anteriore alla citata trascrizione del pignoramento, in relazione all'atto di precetto con l'intimazione di pagare le somme dovute per spese di lite nella causa R.G. n. 1260/2015, compensi e spese, così individuati presso l'Ufficio Territorio della Provincia di Varese:

- 1)  
Catasto Fabbricati del Comune di Varese (L682); sez. urb. SA; fg. 2; part. 322; sub. 24; cat. C6 (posto auto scoperto); cl. 7; cons. 12 mq; Sup. cat. 12 mq; Rendita Euro 42,14; via Robarello, piano T
- 2)  
Catasto Fabbricati del Comune di Varese (L682); sez. urb. SA; fg. 2; part. 322; sub. 502; cat. A2 (abitazione di tipo civile) cl. 4; cons. 2,5 vani; Sup. cat. 62 mq; Rendita Euro 335,70; via Robarello n° 11, piano T
- 3)  
Catasto Terreni del Comune di Marzio (VA); sezione Marchirolo (F002B); fg. 9; part. 59; Qualità

FABBRICATORURALE; cons. 50 c.a.

4)

Catasto Terreni del Comune di Marzio (VA); sezione Marchirolo (F002B); fg. 9; part. 61; Qualità SEMINATIVO Classe 1; cons. 35 c.a.; r.d. euro 0,13 – r.a. euro 0,11

5)

Catasto Terreni del Comune di Marzio (VA); sezione Marchirolo (F002B); fg. 9; part. 68; Qualità PRATO Classe 4; cons. 8 are 30 c.a.; r.d. euro 0,30 – r.a. euro 0,30

6)

Catasto Fabbricati del Comune di Marzio (VA) (F002); sez. urb. MC; fg. 1; part. 67; sub. 1; cat. A2 (abitazione di tipo civile); cl. 1; cons. 12 vani; Sup. cat. 287 mq ; Rendita Euro 477,21; via Roma n° 41; piano T- 1- S1

7)

Catasto Fabbricati del Comune di Marzio (VA) (F002); sez. urb. MC; fg. 1; part. 67; sub. 2; cat. C6 (autorimessa); cl. 1; cons. 29 mq; Sup. cat. 38 mq ; Rendita Euro 14,98; via Roma n° 41 piano S1

8):

Catasto Fabbricati del Comune di Varese (VA) (L682); sez. urb. VA; fg. 11; part. 12932; sub. 15; cat. A2 (abitazione di tipo civile); cl. 3; cons. 6,5 vani, via C. De Cristoforis 8; piano 6 - S1

9)

Catasto Fabbricati del Comune di Varese (VA) (L682); fg. 11; part. 12932; sub. 41; natura C6 (autorimessa), cons. 22 mq, via C. De Cristoforis 10; piano S1

10)

Catasto Terreni del Comune di Malnate (VA) (E863); fg. 9; part. 3111; Qualità BOSCO CEDUO Classe 2; cons. 26 are 90 c.a.; r.d. euro 3,47 – r.a. euro 0,69

11)

Catasto Terreni del Comune di Malnate (VA) (E863); fg. 9; part. 3313; Qualità PRATO Classe 3; cons. 6 are 50 c.a.; r.d. euro 2,69 – r.a. euro 2,52

12)

Catasto Terreni del Comune di Malnate (VA) (E863); fg. 9; part. 3315; Qualità BOSCO CEDUO Classe 1; cons. 28 are 50 c.a. ; r.d. euro 5,89 – r.a. euro 0,88

13)

Catasto Terreni del Comune di Malnate (VA) (E863); fg. 9; part. 3318; Qualità SEMINATIVO Classe 3; cons. 9 are 50 c.a. ; r.d. euro 5,15 – r.a. euro 3,68

16)

Catasto Fabbricati del Comune di Varese (L682), sez. urb. BO; fg. 3; part. 840; sub. 3; cat. C6 (autorimessa); cl. 8; cons. 61 mq, Sup. cat. 61 mq; Rendita Euro 252,03; via Buozzi n° 12, piano T

17)

Catasto Fabbricati del Comune di Varese (L682), sez. urb. BO; fg. 3; part. 840; sub. 4; cat. A7 (abitazione in villini); cl. 4; cons. 16 vani; Sup. cat. 422 mq; Rendita Euro 2.250,31; via Buozzi n° 12, piano T – 1 – 2 – S1

18)

Catasto Terreni del Comune di Varese (L682) sezione Bobbiate; fg. 9; part. 2205; Qualità SEMINATIVO ARBORATO Classe 1; cons. 3 are 50 c.a.; r.d. euro 2,53 – r.a. euro 1,63

## UNITÀNEGOZIALEN°1:

### Immobile 1:

Catasto Fabbricati del Comune di Varese (L682); sez. urb. SA; fg. 2; part. 322; sub. 24; natura C6 (posto auto scoperto); cons. 12 mq; via Robarello snc

#### Coerenze.

L'immobile confina da nord, in senso orario, secondo le mappe del Catasto Fabbricati:

Nord: area di manovra comune condominiale; Est: Via Robarello; Sud: A.U.I. (posto auto); Ovest: area di manovra comune condominiale.

### Immobile 2:

Catasto Fabbricati del Comune di Varese (L682); sez. urb. SA; fg. 2; part. 322; sub. 502; natura A2 (abitazione di tipo civile); cons. 2,5 vani; PT; via Robarello n° 11

#### Coerenze.

L'immobile confina da nord, in senso orario, secondo le mappe del Catasto Fabbricati:

Nord: altre U.I. e zona comune condominiale; Est: Via Robarello; Sud: zona comune condominiale destinata a parcheggi scoperti; Ovest: Nord: altre U.I. e zona comune condominiale.

Con riferimento all'identificazione catastale, la superficie commerciale di ogni singola unità può essere così distinta:

### Immobile 1:

#### Posto auto scoperto

Posto auto 12,50 mq

Totale superficie commerciale dell'immobile  
(superficie commerciale a corpo: posto auto) 1 posto auto

### Immobile 2:

#### Abitazione di tipo civile

Superficie lorda	residenziale	non residenziale	superfici esterne
Piano Terra	56,89	mq * 100%	
<u>Giardino</u>			64,18 mq * 10%
Totale	56,89	mq	0,00 mq

Totale superficie commerciale dell'immobile 63,31 mq

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: in ambito storico della Castellanza (frazione) di Sant' Ambrogio a Varese ;

Collegamenti pubblici (km): trasporto pubblico comunale nelle immediate vicinanze Linee C e Z.

Principali servizi offerti dalla zona: sono presenti tutti i servizi caratteristici di un capoluogo di provincia.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, alla presenza dell'incaricato delle aste giudiziarie, e del proprietario Sig. ...., l'appartamento e il posto auto non risultavano occupati.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna;
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno;
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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

Iscrizioni

Presso l'Agenzia delle Entrate di Varese, Servizio di Pubblicità Immobiliare, sugli immobili in oggetto risultano le seguenti iscrizioni:

- ipoteca volontaria iscritta in data 19 gennaio 2005 ai numeri 1610/183 per Euro 170.000,00 a favore della Banca Popolare di Lodi Società Cooperativa a Responsabilità Limitata, con sede in Lodi, codice fiscale 00691360150, avente domicilio eletto in Lodi, via Polenghi Lombardo n. 13, a garanzia di un mutuo fondiario concesso dal detto Istituto per Euro 85.000,00 della durata di anni 15;
- ipoteca giudiziale iscritta in data 30 agosto 2013 ai numeri 12806/1967 per Euro 219.868,64 a favore della Veneto Banca S.C.P.A., con sede in Montebelluna, codice fiscale 00208740266, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Verbania del 31 luglio 2013 rep. n. 649 per una somma capitale di Euro 216.868,64;
- ipoteca giudiziale iscritta in data 9 ottobre 2013 ai numeri 14179/2187 per Euro 50.000,00 a favore del Credito Valtellinese S.C. , con sede in Sondrio, codice fiscale 00043260140, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Sondrio del 25 settembre 2013 rep. n. 5844 per una somma capitale di Euro 50.000,00;
- ipoteca giudiziale iscritta in data 12 settembre 2014 ai numeri 12185/1858 per Euro 45.000,00 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate Società Cooperativa, con sede in Buguggiate, codice fiscale 00688150150, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Varese del 13 gennaio 2014 rep. n. 1422 per una somma capitale di Euro 41.170,56;
- ipoteca giudiziale iscritta in data 28 maggio 2015 ai numeri 6988/1066 per Euro 200.000,00 a favore della Veneto Banca S.C.P.A., con sede in Montebelluna, codice fiscale 00208740266, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Verbania del 26 aprile 2015 rep. n. 268 per una somma capitale di Euro 200.000,00.

Pignoramenti

Presso l'Agenzia delle Entrate di Varese, Servizio di Pubblicità Immobiliare, sugli immobili in oggetto risultano i seguenti pignoramenti:

- verbale di pignoramento immobili trascritto in data 25 maggio 2017 ai numeri 9360/6226 a favore della Veneto Banca S.C.P.A., con sede in Montebelluna, codice fiscale 00208740266.

Oneri di regolarizzazione Urbanistico-Edilizia e/o catastali:

Accertamento di conformità urbanistico edilizia:

Epoca di costruzione

Il Blocco edilizio di cui fanno parte l'appartamento e il posto auto oggetto di perizia sono stati costruiti presumibilmente attorno al 1900. L'ultimo intervento complessivo di ristrutturazione del condominio risale agli anni 1990/1995, l'appartamento ha subito recentemente una manutenzione straordinaria.

Estremi della Concessione Edilizia

Per l'edificio, realizzato prima del 1942 e originariamente destinato ad albergo, non è stato possibile rintracciare la pratica edilizia originaria per la costruzione.

Nel 1989 e con variante del 1994 – Concessioni edilizie rif. PGN 20665/89 int. 248 - è stata

effettuata una ristrutturazione generale dell'immobile con adeguamento funzionale e cambio di destinazione d'uso a residenziale. L'U.I. oggetto della presente risultava destinata ad uso ufficio. In data 05/12/1996 è stata presentata istanza di agibilità ai sensi del DPR n. 425/1994 e in data 21/10/2014 il Comune di Varese ne ha attestato la completezza documentale e quindi la validità. In data 09/03/2004 è stata presentata Denuncia di inizio Attività per cambio d'uso senza opere da direzionale a residenziale con adeguamento impianti (rif. pratica int. 156/2004). In data 21/05/2012 è stata presentata Comunicazione di Inizio Attività edilizia libera (C.I.A.) per modifiche interne con demolizione e ricostruzione tavolati con sostituzione pavimenti e sanitari e adeguamento impianti (rif. pratica int. 375-2012-P1). Nel sopralluogo effettuato si è rilevata la conclusione dei lavori previsti con la C.I.A. sopra indicata, anche se non risulta depositata la comunicazione di fine lavori; le partizioni sono state realizzate in modo differente rispetto al progetto.

Le difformità rilevate sono le seguenti:

E' stato realizzato un piccolo disimpegno all'ingresso e un antibagno con riduzione del vano giorno, queste modifiche si qualificano come opere di manutenzione straordinaria in assenza di comunicazione di inizio lavori asseverata dell'art. 6 bis del D.P.R. n. 380/2001 come modificato dall'art.3 del D.Lgs. n. 222/2016 che prevedono una sanzione di 1.000,00 euro.

Accertamento di conformità catastale:

Rispetto alle schede depositate non risultano difformità grafiche per quanto concerne il posto auto all'interno del cortile condominiale;

Rispetto alle schede depositate risultano le seguenti difformità grafiche riguardanti l'appartamento al piano terreno del condominio:

Le stesse modifiche rilevate nel sopralluogo e descritte sopra

Si segnala che per regolarizzare le difformità indicate al punto precedente è prevista la presentazione di una nuova scheda catastale con la procedura DOCFA di accatastamento. Per tale regolarizzazione catastale dovrà essere corrisposto l'onorario professionale del tecnico, comprensivo di spese per presentazione DOCFA, che ammonteranno a 550,00 € compreso oneri di Legge.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: circa euro 1.000,00;  
Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna;  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna;  
Altre spese:  
nessuna;  
Cause in corso:  
nessuna;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari

Da visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Varese, risulta che alla data del 10/11/2017, i beni immobili descritti nel verbale di pignoramento, risultavano essere di piena proprietà dei Sig.ri:

- ....., nato a Varese il giorno ....., codice fiscale .....
- ....., nata a Varese il giorno ....., codice fiscale ....

..

per la quota di ½ ciascuno per essere ai medesimi pervenuti in forza della seguente storia ipotecaria.



A) Al ventennio gli immobili erano di proprietà, infra diversa e maggiore consistenza, della società "..... S.R.L." con sede in Induno Olona, codice fiscale 0.... in forza di atto di compravendita autenticato dal notaio Giuseppe Massimo Minoli in data 10 marzo 1992 al numero 27301 di repertorio, trascritto a Varese in data 31 marzo 1992 ai numeri 5038/3738.

B) Successivamente in forza di atto di compravendita autenticato dal notaio Carlo Gaudenzi in data 13 gennaio 2005 al numero 74395/10898 di repertorio, trascritto a Varese in data 19 gennaio 2005 ai numeri 1609/937, gli immobili in oggetto divennero di proprietà dei signori .... e ....., sopra generalizzati, per la quota di ½ ciascuno in separazione dei beni, attuali proprietari.

## 7. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE:

Posto auto interno al cortile comune condominiale chiuso da cancello e cancellata su via Robarello, delimitato da strisce verniciate su pavimentazione in autobloccanti.

Appartamento al piano terreno al quale si accede attraverso un piccolo vano scala comune. L'U.I. è formata da un piccolo ingresso che distribuisce un soggiorno/cottura passante, una camera doppia, un disimpegno che separa il soggiorno di cui sopra dal locale bagno dotato di lavandino, water, bidet e doccia. Le finiture interne sono in ottimo stato di manutenzione.

Pregi particolari: la localizzazione in una zona residenziale tranquilla, ricca di vegetazione, nei pressi di una delle arterie principali che dal centro di Varese conducono al Sacro Monte e alle valli a nord della Provincia, verso la Svizzera.

Dati generali: Il condominio di cui fanno parte gli immobili oggetto di perizia affaccia su via Robarello e si presenta come un blocco isolato in buono stato di manutenzione. Composto da studi professionali ed appartamenti, è distribuito attorno ad un cortile pedonale interno al quale si accede attraverso un cancello comune, pedonale e carrabile, dotato di citofono aperto su via Robarello.

### Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: in pietra e laterizio;

Balconi: assenti al piano terreno del condominio;

Infissi esterni: i serramenti esterni sono in legno con specchiature in vetrocamera. Il tamponamento esterno del locale bagno è formato da una parete in profilati di alluminio e vetrocamera che forma un grande arco. Parte della specchiatura è apribile.

Oscuranti: persiane a lamelle a doppio battente, verniciate.

Soglie ed avanzali: in pietra grigia.

Pavimentazione interna: parquet in ottimo stato di conservazione, ceramica nel locale bagno;

Portoncinodiingresso: blindato con telaio in metallo e rivestimento in legno.

Copertura. La copertura del condominio è a falde - Materiale: legno per la struttura tegole coppi in copertura con lattoneria in rame;

### Caratteristiche Impianti:

Gas: collegato alla rete, in cucina è presente il foro di areazione in facciata per il ricambio naturale di aria.

Elettrico: presumibilmente a norma;

Idrico: sanitari e rubinetterie sono in ottime condizioni;

Termico: è presente una caldaia murale che serve sia l'A.C.S. che l'impianto di riscaldamento con radiatori di acciaio verniciato.

Accessori e pertinenze

Autorimessa: assente

Postoauto: delimitato entro cortile comune condominiale

Cantina: assente

Giardino: di proprietà di 64,18 mq;

Attuale inquadramento Urbanistico

Nel vigente PGT il condominio di cui fanno parte il posto auto e l'appartamento oggetto di perizia ricadono in ambito "Tessuto Urbano consolidato residenziale di Completamento (TUC-R1)" – art. 26 delle N.d.A. di P.d.R. – ma, essendo l'edificio perimetrato con linea di colore rosso, vanno applicate le norme di intervento definite per gli edifici storici all'interno dei Nuclei di Antica Formazione (NAF) - art. 25 delle N.d.A. di P.d.R. – che consentono i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

N.B.: per la valutazione si veda il paragrafo 8 a pag. 28 e seguenti.

## UNITÀ NEGOZIALE N°2:

### Immobile 1:

Catasto Terreni del Comune di Marzio (VA) Marchirolo (F002B); fg. 9; part. 59; sub. -; natura Terreno (fabbricato rurale), cons. 50 c.a.

#### Coerenze.

L'immobile così confina da nord, in senso orario, secondo le mappe del Catasto Terreni:  
Nordest e Sudest: mappale 60; Sudovest: mappale 58; Nordovest mappale 55

### Immobile 2:

Catasto Terreni del Comune di Marzio (VA) Marchirolo (F002B); fg. 9; part. 61; sub. -; natura Terreno, cons. 35 c.a.

#### Coerenze.

L'immobile così confina da nord, in senso orario, secondo le mappe del Catasto Terreni:  
Nord: via Roma; Est: mappale 67; Sudest: mappale 65; Sudovest: mappale 60; Nordovest: mappale 55.

### Immobile 3:

Catasto Terreni del Comune di Marzio (VA) Marchirolo (F002B); fg. 9; part. 68; sub. -; natura Terreno, cons. 8 are 30 c.a.

#### Coerenze.

Nordest: altro foglio; Sud: mappale 77; Sudovest: mappale 66; Nordovest: mappale 67.

### Immobile 4:

Catasto Fabbricati del Comune di Marzio (VA) (F002); fg. 1; part. 67; sub. 1; natura A2 (abitazione di tipo civile), cons. 12 vani, via Roma 41; piano T- 1- S1

#### Coerenze.

Nord: Via Roma; Est e Sudest: mappale 68; Sudovest: mappali 65 e 61.

### Immobile 5:

Catasto Fabbricati del Comune di Marzio (VA) (F002); fg. 1; part. 67; sub. 2; natura C6 (autorimessa), cons. 29 mq, via Roma 41; piano S1

#### Coerenze.

L'immobile è compreso all'interno della sagoma dell'immobile 4" e vi si accede attraverso il giardino di pertinenza Particella 67.

### Immobile 6:

Catasto Fabbricati del Comune di Varese (VA) (L682); fg. 11; part. 12932; sub. 15; natura A2 (abitazione di tipo civile), cons. 6,5 vani, via C. De Cristoforis 8; piano 6 - S1

#### Coerenze.

L'immobile così confina da nord, in senso orario, secondo le mappe del Catasto Fabbricati:  
(La planimetria catastale è orientata in modo errato; ho considerato il corretto orientamento).  
Appartamento. Nord: frontespizio su altro fabbricato; Est: cortile interno; Sud: vano scala comune, ascensore e A.U.I.; Ovest: via De Cristoforis.  
Cantina. Nord: corridoio condominiale (area comune non censibile); Est: a.u.i; Sud: vano scala (area comune non censibile); Ovest: A.U.I.

### Immobile 7:

Catasto Fabbricati del Comune di Varese (VA) (L682); fg. 11; part. 12932; sub. 41; natura C6 (autorimessa), cons. 22 mq, via C. De Cristoforis 10; piano S1

#### Coerenze.

Nord: passaggio pedonale condominiale su altro fabbricato; Est: cortile interno; Sud: vano scala comune, ascensore e A.U.I.; Ovest: via De Cristoforis.  
Cantina. Nord: corridoio condominiale (area comune non censibile) e a.u.i; Est: a.u.i; Sud: corsello carrabile condominiale (area comune non censibile); Ovest: corridoio condominiale (area comune non

censibile).

Immobile 8:

Catasto Terreni del Comune di Malnate (VA) (E863); fg. 9; part. 3111; sub. -; natura Terreno, cons. 26 are 90 c.a.

Coerenze.

L'immobile così confina da nord, in senso orario, secondo le mappe del Catasto Terreni:

Nord: mappale 3315; Est: mappale 915; Sudovest: mappali 2777 e 911; Nordovest: 3801.

Immobile 9:

Catasto Terreni del Comune di Malnate (VA) (E863); fg. 9; part. 3313; sub. -; natura Terreno, cons. 6 are 50 c.a.

Coerenze.

L'immobile così confina da nord, in senso orario, secondo le mappe del Catasto Terreni:

Nord: mappale 3314; Sudest: mappale 3311; Sudovest e Ovest: mappale 3315.

Immobile 10:

Catasto Terreni del Comune di Malnate (VA) (E863); fg. 9; part. 3315; sub. -; natura Terreno, cons. 28 are 50 c.a.

Coerenze.

L'immobile così confina da nord, in senso orario, secondo le mappe del Catasto Terreni:

Nord: mappale 3316; Est: mappale 3313; Sud: mappale 3111; Ovest: 3901; Nordovest: mappali 2774 e 2775.

Immobile 11:

Catasto Terreni del Comune di Malnate (VA) (E863); fg. 9; part. 3318; sub. -; natura Terreno, cons. 9 are 50 c.a.

Coerenze.

L'immobile così confina da nord, in senso orario, secondo le mappe del Catasto Terreni:

Nord: altro Foglio; Est: mappale 2790; Sud: mappale 3911; Ovest: mappale 2789.

Con riferimento all'identificazione catastale, la superficie commerciale di ogni singola unità può essere così distinta:

Immobile 1:

FabbricatoruraleinMarzio

Giardino

Totale 37,61 mq

Totale superficie commerciale dell'immobile 37,61 mq

Immobile 2:

TerrenoinMarzio

Totale superficie commerciale dell'immobile (superficie catastale) 35,00 mq.

Immobile 3:

TerrenoinMarzio

Totale superficie commerciale dell'immobile (superficie catastale) 830,00 mq.

Immobile 4:

AbitazioneinMarzio

Superficie lorda	residenziale	non residenziale	superfici esterne
S1 Cantina		23,91 mq *50%	
PT Sottoscala		5,16 mq *50%	
Piano Terra	146,68 mq *100%		
Piano primo	151,94 mq *100%		
Balconi		17,14 mq *30%	
<u>Giardino (immobili 2/3)</u>			865,00*10% mq
Totale	298,62 mq	13,70 mq	86,50 mq

Totale superficie commerciale dell'immobile 398,82 mq

Immobile 5:

<u>Box in Marzio</u>	
<u>Box</u>	43,94 mq

Totale superficie commerciale dell'immobile  
(superficie commerciale a corpo: box) 1 box

Immobile 6:

Appartamento in Varese, Via de Cristoforis

Superficie lorda	residenziale	non residenziale	superfici esterne
Piano sesto	136,13 mq *100%		
Balconi		14,50 mq * 30%	
<u>Cantina P S1</u>		6,99 mq * 25%	
Totale	136,13 mq	6,10 mq	

Totale superficie commerciale dell'immobile 139,23 mq

Immobile 7:

<u>Box in Varese, Via de Cristoforis</u>	
<u>Box</u>	21,12 mq

Totale superficie commerciale dell'immobile  
(superficie commerciale a corpo: box) 1 box

Immobile 8:

Terreno in Malnate  
Totale superficie commerciale dell'immobile (superficie catastale) 2.690,00 mq.

Immobile 9:

Terreno in Malnate  
Totale superficie commerciale dell'immobile (superficie catastale) 650,00 mq

Immobile 10:

Terreno in Malnate  
Totale superficie commerciale dell'immobile (superficie catastale) 2.850,00 mq.

Immobile 11:

Terreno in Malnate  
Totale superficie commerciale dell'immobile (superficie catastale) 950,00 mq

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Gli immobili 1, 2, 3, 4 e 5 dell' "Unità negoziale 2", sono fra loro confinanti, vengono quindi trattate assieme le caratteristiche afferenti alla descrizione sommaria.

Caratteristiche zona:	in ambito montano prealpino ad oltre 700 m.s.l., gli immobili sono situati in zona tranquilla e boscosa, poco distanti dal centro di Marzio, lungo la S.P. 41 che collega i comuni di Ghirla e Brusimpiano;
Collegamenti pubblici (km):	La linea su gomma 09 della C.T.P.I. Autolinee Varesina, collega Marzio con Ghirla, ove transitano coincidenze per Varese o Luino per mezzo della linea 10 della stessa Società
Principali servizi offerti dalla zona:	La zona è a prevalente vocazione turistica, sono presenti numerose seconde case e alcune attività ricettive quali alberghi, ristoranti e agriturismi. L'Ufficio Postale è situato nel centro storico; sono presenti anche piccoli esercizi commerciali, mentre non vi sono scuole o ospedali.

Gli immobili 6 e 7 dell' "Unità negoziale 2", appartamento con cantina di pertinenza e box sono situati all'interno dello stesso condominio, vengono quindi trattate assieme le caratteristiche afferenti alla descrizione sommaria.

Caratteristiche zona:	in ambito storico della Castellanza di Biumo Inferiore e limitrofo al centro della città di Varese;
Collegamenti pubblici (km):	gli immobili sono situati vicino al centro e poco distanti dalle stazioni delle Ferrovie Nord e dello Stato, raggiungibili a piedi in meno di 10 minuti.
Principali servizi offerti dalla zona:	sono presenti tutti i servizi caratteristici di un capoluogo di provincia.

Gli immobili 8, 9, 10 fra loro confinanti, e l'immobile 11 dell' "Unità negoziale 2" sono terreni nel comune di Malnate situati nella stessa zona. Vengono quindi trattate assieme le caratteristiche afferenti alla descrizione sommaria.

Caratteristiche zona:	i terreni a bosco (immobili 8,9,10) e quello coltivato sono al confine del Comune di Malnate con il Comune di Solbiate (provincia di Como), in frazione San Salvatore: quelli a bosco raggiungibili da sentiero, quello coltivato da strada vicinale che si dirama dalla strada provinciale che collega San Salvatore con Cagno e Concagno (frazioni di Solbiate);
Collegamenti pubblici (km):	lungo la S.P. ex S.S. Briantea, a distanza di circa 3 km. vi sono i mezzi di trasporto pubblici.
Principali servizi offerti dalla zona:	nessuno.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo presso la via Roma 41 del Comune di Marzio, alla presenza dell'incaricato delle aste giudiziarie, e di delegato dalla proprietà, tutti gli immobili: "immobile 1" (fabbricato rurale), e "immobili 2 e 3" giardini accessori "immobili 4 e 5", rispettivamente abitazione e box, risultano non occupati ma nella disponibilità per uso villeggiatura delle proprietarie famiglie  
.....

Alla data del sopralluogo, effettuato alla presenza dell'incaricato delle aste giudiziarie, e del proprietario Sig. .... in Via ....., rispettivamente "Immobile 6" appartamento con cantina annessa e "Immobile 7" box, gli immobili risultavano essere occupati dai Sig.ri .... e .... che ne detenevano il possesso a titolo di comodato gratuito (in virtù di scrittura privata del 10/12/2001).

Gli "immobili 8, 9, 10 e 11" nel Comune di Malnate (VA) non sono condotti dal proprietario, in particolare il terreno "immobile 11" – coltivato - è lasciato in conduzione a contadini della zona.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Immobili 1, 2, 3, 4 e 5 (casa con box e giardino in Marzio):

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;  
Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna;  
Atti di asservimento urbanistico: nessuno;  
Altre limitazioni d'uso: nessuna.

Immobili 6 e 7 (appartamento con cantina accessoria e box in via De Cristoforis a Varese):

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;  
Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna;  
Atti di asservimento urbanistico: nessuno;  
Altre limitazioni d'uso: nessuna.

Immobili 8, 9, 10 e 11 (terreni in Malnate):

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;  
Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna;  
Atti di asservimento urbanistico: nessuno;  
Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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

##### Iscrizioni

Presso l'Agenzia delle Entrate di Varese, Servizio di Pubblicità Immobiliare, sugli immobili in oggetto risultano le seguenti iscrizioni:

- ipoteca giudiziale iscritta in data 3 luglio 2013 ai numeri 9822/1497 per Euro 1.104.958,31 a favore della Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. Con sede in Torino, codice fiscale 00799960158, avente domicilio eletto in Varese via Puccini n. 7, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Varese del 18 giugno 2013 rep. n. 1221/2013 per una somma capitale di Euro 1.104.958,31 gravante gli immobili in Marzio e in Varese;
- ipoteca giudiziale iscritta in data 28 maggio 2015 ai numeri 6988/1066 per Euro 200.000,00 a favore della Veneto Banca S.C.P.A., con sede in Montebelluna, codice fiscale 00208740266, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Verbania del 26 aprile 2015 rep. n. 268 per una somma capitale di Euro 200.000,00 – ad oggi gravante solo gli immobili in Varese;

##### Pignoramenti

Presso l'Agenzia delle Entrate di Varese, Servizio di Pubblicità Immobiliare, sugli immobili in oggetto risultano i seguenti pignoramenti:

- verbale di pignoramento immobili trascritto in data 25 maggio 2017 ai numeri 9360/6226 a favore della Veneto Banca S.C.P.A., con sede in Montebelluna, codice fiscale 00208740266.

Oneri di regolarizzazione Urbanistico-Edilizia e/o catastali:

Accertamento di conformità urbanistico edilizia:

Gli immobili 1, 2, 3, 4 e 5 dell' "Unità negoziale 2", sono confinanti fra loro, vengono quindi trattati assieme per quanto riguarda l'accertamento di conformità urbanistico edilizia.

Sia il fabbricato rurale di circa 50 mq edificato al limitare della S.P. 41 che la casa di abitazione di due piani fuori terra più un piccolo locale cantina al piano seminterrato e box di pertinenza, edificato entro giardino di pertinenza sono stati edificati presumibilmente nei primi decenni del secolo scorso (in data anteriore alla Legge Urbanistica del 1942); non è stata rintracciata alcuna pratica edilizia poiché presso l'archivio comunale del Comune di Marzio non sono presenti pratiche edilizie antecedenti al 1960.

Il fabbricato rurale, per sua natura, non ha le caratteristiche di agibilità, non risulta comunque nemmeno il Decreto di agibilità per la casa di civile abitazione.

Si rimanda a paragrafo successivo per quanto concerne la regolarizzazione catastale, per la regolarizzazione edilizia, se fosse assunta come stato di fatto la situazione catastale, bisognerebbe presentare Permesso di Costruire a sanatoria per le stesse difformità; non è possibile quantificare le spese, gli oneri e le sanzioni di tale pratica edilizia in quanto andrebbero verificati i parametri a fronte di un progetto di sanatoria.

Gli immobili 6 e 7 dell' "Unità negoziale 2", appartamento con cantina di pertinenza e box sono situati all'interno dello stesso "Condominio De Cristoforis", vengono quindi trattate assieme per quanto riguarda l'accertamento di conformità urbanistico edilizia.

L'edificio è stato realizzato nel 1962/1964 con pratica edilizia di autorizzazione a costruire rif. PGN 12257/62 int. 304 del 16/05/1962.

In data 92/19/1964 è stata presentata domanda per l'abitabilità e in data 03/08/1965 il Comune di Varese ha rilasciato la dichiarazione di abitabilità.

Successivamente nell'appartamento sono stati effettuati solo lavori di manutenzione ordinaria; nel sopralluogo effettuato si è rilevata la realizzazione di due partizioni in un bagno nel disimpegno realizzate in modo differente rispetto al progetto originario, inoltre al piano interrato la cantina catastalmente legata all'appartamento non risulta rappresentata nella tavola del progetto originario e nella scheda catastale è rappresentata in modo diverso rispetto a come rilevata.

Le difformità rilevate sono le seguenti:

Sono state realizzate due partizioni nel disimpegno e in un bagno, queste modifiche si qualificano come opere di manutenzione straordinaria in assenza di comunicazione di inizio lavori asseverata dell'art. 6 bis del D.P.R. n. 380/2001 come modificato dall'art.3 del D.Lgs. n. 222/2016 che prevedono una sanzione di 1.000,00 euro.

Gli immobili 8, 9, 10 fra loro confinanti, e l'immobile 11 dell' "Unità negoziale 2" sono terreni ubicati nel comune di Malnate, nella stessa zona, sui quali non è stata rilevata alcuna costruzione.

Accertamento di conformità catastale:

Immobili 1, 2, 3, 4 e 5 dell' "Unità negoziale 2"

Rispetto alle schede depositate risultano difformità grafiche per quanto concerne la casa di abitazione di Marzio, non per il box ricompreso all'interno della sua sagoma.

Si segnala che per regolarizzare le difformità indicate al punto precedente è prevista la presentazione di una nuova scheda catastale con la procedura DOCFA di accatastamento. Per tale regolarizzazione catastale dovrà essere corrisposto l'onorario professionale del tecnico, comprensivo di spese per presentazione DOCFA, che ammontano a 550,00 € compreso oneri di Legge.



Il fabbricato rurale è accatastato al Catasto Terreni, per poterlo vendere bisogna procedere come segue:

- al catasto terreni, visto che la sagoma non corrisponde bisogna realizzare con software ministeriale Pregeo un tipo mappale di modesta entità per parziale demolizione della sagoma dell'edificio presente in mappa, e contestuale scarico a partita 1 (ente urbano) della particella 59 (le spese tecniche tecniche ammonterebbero a 800,00 €, le spese per diritti presentazione tipo mappale. A 150,00€ circa)
- al catasto fabbricati bisogna predisporre denuncia di nuova unità con causale nuova costruzione con destinazione C/2 deposito, spese tecniche 500,00 €, spese presentazione 50,00 €.

Immobili 6 e 7 dell' "Unità negoziale 2"

Rispetto alle schede depositate non risultano difformità grafiche per quanto concerne il box ubicato al piano interrato del condominio.

Rispetto alle schede depositate risultano le seguenti difformità grafiche riguardanti l'appartamento al piano sesto del condominio:

Le stesse modifiche rilevate nel sopralluogo e descritte sopra; inoltre la rettifica della rappresentazione della cantina al piano interrato che risulta diversa dal rilievo dello stato di fatto (che non è rappresentato nelle planimetrie della pratica comunale.

Si segnala che per regolarizzare le difformità indicate al punto precedente è prevista la presentazione di una nuova scheda catastale con la procedura DOCFA di accatastamento. Per tale regolarizzazione catastale dovrà essere corrisposto l'onorario professionale del tecnico, comprensivo di spese per presentazione DOCFA, che ammonteranno a 550,00 € compreso oneri di Legge.

Immobili 8, 9, 10 e 11 dell' "Unità negoziale 2"

Si tratta di terreni. Nessuna indicazione in merito.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

immobili 1, 2, 3, 4 e 5 dell' "Unità negoziale 2"

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: nessuna, non è un condominio;

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute al momento della

perizia: nessuna, non è un condominio;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna, non è un condominio;

Altre spese: nessuna, non è un condominio;

Cause in corso: nessuna, non è un condominio;

immobili 6 e 7 dell' "Unità negoziale 2"

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: circa euro 3.500,00;

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: adeguamento impianto elettrico condominiale per circa euro 19.000,00 (quota parte millesimale pari a 35,64 = circa euro 700,00);

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna;

Altre spese:

nessuna;

Cause in corso:

nessuna;

immobili 8, 9, 10 e 11 dell' "Unità negoziale 2"

Si tratta di terreni. Nessuna indicazione in merito.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:  
Attuali proprietari

Da visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Varese, risulta che alla data del 11/11/2017, i beni immobili del Comune di Marzio ("immobili 1, 2, 3, 4 e 5") descritti nel verbale di pignoramento, risultavano essere di piena proprietà dei Sig.ri:

- ....., nato a Varese il giorno 27 ....., codice fiscale .....,  
deceduto in data ...;
- ....., nato a Varese il giorno ....., codice fiscale ..... ..  
per la quota di ½ ciascuno  
per essere ai medesimi pervenuti in forza della seguente storia ipotecaria.

1) Al ventennio gli immobili divennero di proprietà, infra diversa consistenza, dei signori ....., per la quota di ½ ciascuno, in forza del combinato disposto dei seguenti titoli:

atto di compravendita autenticato dal notaio Riccardo Morganti in data 19 giugno 1969 al numero 41523 di repertorio, registrato a Luino in data 25 giugno 1969 al numero 5251 volume 118, trascritto a Varese in data 1 luglio 1969 ai numeri 5849/4935;

atto di compravendita autenticato dal notaio Luciano Giaccari in data 14 agosto 1971 al numero 104 di repertorio, registrato a Menaggio in data 3 settembre 1971 al numero 3119 volume 128, trascritto a Varese in data 6 marzo 1972 ai numeri 2502/2143.

#### AVVERTENZA CATASTALE

Si precisa alla data degli atti di compravendita di cui sopra i detti immobili erano siti in Comune di Marchirolo, oggi siti in Comune di Marzio, sezione censuaria di Marchirolo.

Da visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Varese, risulta che alla data del 11/11/2017, i beni immobili del Comune di Varese, via De Cristoforis ("immobili 6 e 7"), descritti nel verbale di pignoramento, risultavano essere di piena proprietà dei Sig.ri:

- ....., nato a Varese il giorno ....., codice fiscale .....
- ....., nata a Varese in data ....., codice fiscale .....,  
per la quota di ½ ciascuno  
per essere ai medesimi pervenuti, al ventennio, in forza di atto di compravendita del notaio Furio Rossi in data 29 agosto 1968 al numero 70730 di repertorio, registrato a Varese in data 10 settembre 1968 al numero 19248 volume 292, trascritto a Varese in data 13 settembre 1968 ai numeri 8400/7139.

Da visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Varese, risulta che alla data del 11/11/2017, i terreni del Comune di Malnate ("immobili 8, 9, 10 e 11"), descritti nel verbale di pignoramento, risultavano essere di piena proprietà dei Sig.ri:

- ....., nato a Varese il giorno ....., codice fiscale .....,  
deceduto in data .....
- ....., nato a Varese il giorno ....., codice fiscale ....  
per la quota di ½ ciascuno  
per essere ai medesimi pervenuti in forza della seguente storia ipotecaria.

1) al ventennio, in forza di successione testamentaria in morte del proprio padre signor .... fu Carlo deceduto il ....., giusta denuncia di successione trascritta a Varese il 4 dicembre 1950 ai numeri 4545/4211 (testamento olografo del 7 marzo 1948 registrato a Varese il 6 luglio 1950 al numero 30 volume 184) e successivo atto di acquiescenza testamentaria per notaio Luigi Zanzi del 12 settembre 1950 al n. 13277/6135 di

repertorio, registrato a Varese in data 2 ottobre 1950 al numero 752, trascritto a Varese il 27 ottobre 1950 ai numeri 4069/3782.

2) Al signor .... fu Carlo pervennero in forza di successione testamentaria in morte del proprio padre signor .... giusta atto di acquiescenza a disposizioni testamentarie del notaio Giuseppe Giani in data 12 novembre 1948 al n. 11383 di repertorio, registrato a Varese l'11 dicembre 1948 al n. 878 vol. 179.

3) Infine a .... pervennero in forza di atto di compravendita in data 30 marzo 1913 n. 2740 di repertorio notaio Severo D'Augusto, registrato a Como in data 19 aprile 1913 al n. 2109.

## 7. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE:

immobile1, dell' "Unità negoziale 2"

Fabbricato rurale limitrofo alla S.P. 41 nel comune di Marzio, distribuito su due piani fuori terra. Al piano terreno è presente un vano deposito mentre al piano primo un locale di deposito, dei locali di abitazione e un balcone. Non esistono finiture, serramenti impianti, etc, per cui l'immobile, praticamente in stato di abbandono, non è attualmente fruibile

Pregiparticolari: nessuno.

Dati generali: Il fabbricato rurale affaccia sulla S.P. 41 e si presenta come un blocco isolato in pessimo stato di manutenzione, completamente da ristrutturare.

### Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: in pietra e laterizio;

Balconi: in cls con ringhiera in bacchette di ferro verniciato

Infissiesterni: inesistenti.

Oscuranti: inesistenti.

Soglieedavanzali: inesistenti.

Pavimentazioneinterna: inesistente.

Portoncinodiingresso: inesistente.

Copertura. a falde - Materiale: legno per la struttura tegole coppi in copertura: da sostituire.

### Caratteristiche Impianti:

Gas: impianto inesistente.

Elettrico: impianto inesistente

Idrico: impianto inesistente

Termico: impianto inesistente

mmobili 2, 3, 4 e 5 dell' "Unità negoziale 2

Casa di abitazione I (immobile 4) limitrofa alla S.P. 41 nel comune di Marzio, distribuita su due piani fuori terra e un piano seminterrato. Al seminterrato vi sono una piccola cantina e una rimessa per automobili interna alla sagoma dell'edificio (immobile 5); al piano terreno vari ambienti di abitazione compresa una cucina e un bagno; al piano primo vari locali di abitazione compresi due bagni e due balconi. Il complesso è distribuito verticalmente da una scala interna. Per mezzo di scale esterne, accessibili dal giardino, si raggiungono la cantina al piano seminterrato e l'abitazione al piano primo.

Tutto il complesso è circondato da un giardino di uso privato (immobili 2, 3 e 4)

Pregiparticolari: la localizzazione in una zona prealpina tranquilla, lungo la strada provinciale al di fuori del centro di marzio. arterie principali vicino al centro di Varese, ricca di vegetazione.

Datigenerali: la casa, la rimessa per auto e il giardino di pertinenza di cui fanno parte gli immobili oggetto di perizia si presenta come un blocco isolato in cattivo stato di conservazione, soprattutto verso est si presentano delle crepe nei vani interni. Composto da un vecchio blocco edilizio e da un accorpamento più recente, è circondato da cancellata che ne delimita la proprietà. L'accesso principale avviene dalla Strada provinciale n°41.

#### Caratteristiche strutturali                      Strutture

verticali: in pietra, laterizio, c.a.;

Balconi: al primo piano in c.a. con ringhiera in bacchette di metallo verniciato.

Infissi esterni: i serramenti esterni sono in legno con specchiature in singolo, alcuni in ferro con vetro singolo

Oscuranti: persiane a lamelle a doppio o singolo battente, verniciate.

Soglie ed avanzali: in cls verniciato.

Pavimentazione interna: piastrelle di ceramica, rivestimenti di ceramica nel locale bagno;

Portoncinodi ingresso: in legno

Copertura. La copertura a falde - Materiale: legno per la struttura tegole coppi in copertura con lattoneria in lamierino verniciato;

#### Caratteristiche Impianti:

Gas: collegato alla rete, in cucina è presente il foro di areazione in facciata per il ricambio naturale di aria.

Elettrico: presumibilmente a norma;

Idrico: sanitari e rubinetterie sono in ottime condizioni;

Termico: caldaia a gas e l'impianto di riscaldamento con radiatori di ghisa, è presente un boiler elettrico che serve sia l'A.C.S..

#### Accessori e pertinenze

Autorimessa: al piano seminterrato

Postoauto: delimitato entro giardino privato

Cantina: al piano seminterrato

Giardino: di proprietà con ampia area boscata;

#### Attuale inquadramento Urbanistico degli immobili 1, 2, 3, 4 e 5 dell' "unità negoziale 2"

Nel vigente PGT del Comune di Marzio il fabbricato di civile abitazione, il fabbricato rurale e i terreni pertinenziali recintati sopra descritti ricadono nel perimetro del tessuto consolidato, il fabbricato rurale è indicato come edificio/manufatto che caratterizza il paesaggio.

Il terreno identificato alla particella 68 come area boscata.

N.B.: per la valutazione si veda il paragrafo 8 a pag. 28 e seguenti.

immobili 6 e 7 dell' "Unità negoziale 2

Appartamento (immobile 6) al sesto piano di un condominio di Via De Cristoforis a Varese, al quale si accede attraverso vano scala comune dotato di ascensore. L'u.i. è suddivisa in zona giorno formata da un grande soggiorno all'ingresso, una cucina abitabile e una zona notte con due camere doppie, una camera di servizio, e due bagni, tutti disimpegnati da un corridoio. Il soggiorno affaccia su un ampio balcone, mentre un altro balcone, più piccolo, è accessibile dalla cucina e dalla camera di servizio.

I due bagni sono dotati rispettivamente di lavandino, vaso, bidet e di lavandino, vaso bidet e doccia. All'appartamento è legata una cantina al piano seminterrato, accessibile con ascensore. Il box singolo (immobile 7), è distribuito da un corsello comune condominiale, al quale si accede direttamente da Via De Cristoforis, attraverso un cancello carraio comune.

Pregiparticolari: localizzazione in una zona tranquilla, con ottima vista panoramica verso il centro della città di Varese.

Dati generali: Il condominio di cui fanno parte gli immobili oggetto di perizia affaccia su via De Cristoforis, in zona Biumo inferiore, e si presenta come un grande isolato in buono stato di manutenzione. Al suo interno si trovano appartamenti e studi professionali; negozi al piano terreno fronte strada. Al vano scala di distribuzione comune si accede attraverso cortile privato e portone dotato di citofono (videocitofono), vi è anche il servizio di portineria. Un cancello carraio su via De Cristoforis dà accesso alla parte carrabile comune che distribuisce i box del piano sotterraneo

#### Caratteristiche strutturali

Strutture verticali del condominio: in c.a;

Balconi: in c.a. protetti da ringhiere e bacchette di metallo verniciato e pavimentate con gres e gocciolatoio in pietra;

Infissi esterni: i serramenti esterni sono in legno con specchiature in vetrocamera;

Oscuranti: tapparelle in alluminio verniciato.

Soglie ed avanzali: in marmo, come gli stipiti e le spalle delle finestre.

Pavimentazione interna: pietra nella zona giorno, ceramica nella cucina, parquet nelle camere, graniglia nella camera di servizio, ceramica nei bagni e nella cucina.

Portoncinodi ingresso: in legno con serratura di sicurezza.

Copertura. La copertura del condominio è a padiglione - Materiale: soletta in laterocemento per la struttura lastre di alluminio preverniciato e guaina impermeabile in gronde;

#### Caratteristiche Impianti:

Gas: collegato alla rete, in cucina è presente il foro di areazione in facciata per il ricambio naturale di aria.

Elettrico: presumibilmente a norma;

Idrico: sanitari e rubinetterie sono in ottime condizioni;

Termico: impianto di riscaldamento condominiale distribuito da caloriferi in acciaio verniciato dotati di termovalvole e contabilizzatori. L' a.c.s. è scaldata da boiler elettrico presente all'interno dei bagni.

#### Accessori e pertinenze

Autorimessa: box con porta basculante in metallo verniciato al piano sotterraneo;

Postoauto: assente

Cantina: al piano seminterrato, servito da ascensore

Giardino: assente;

#### Attuale inquadramento Urbanistico degli immobili 6 e 7 dell' "unità negoziale 2"

Nel vigente PGT il condominio di cui fanno parte l'appartamento e il box oggetto di perizia ricadono in ambito "Nuclei di Antica Formazione (NAF)" - art. 25 delle N.d.A. di P.d.R. - che consentono i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

N.B.: per la valutazione si veda il paragrafo 8 a pag. 28 e seguenti.  
immobili 8, 9, 10 e 11 dell' "Unità negoziale 2"

Terreni a bosco ceduo (immobili 8,9,10) e terreno coltivato (immobile 11) posti al confine del

Comune di Malnate con il Comune di Solbiate (provincia di Como), in frazione San Salvatore.

Pregiparticolari: nessuno.

Datigenerali: i terreni a bosco sono ubicati in zona raggiungibile con sentiero, quello coltivato da strada vicinale che si dirama da strada che collega la ex S.S. Briantea Varese- Como in località San Salvatore a Cagno e Concagno

AttualeinquadramentoUrbanistico degli immobili 8, 9, 10 e 11 dell' "unità negoziale 2"

Nel vigente PGT i terreni ricadono in ambito territoriale T6 del territorio naturale (artt. Da 106 a 112bis del PdR 23.1 Disciplina generale del PGT vigente, in particolare in area boscata gli immobili 8,9,10 e in area agricola l'immobile 11, con ulteriori specifiche d'ambito e vincoli meglio descritti nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

N.B.: per la valutazione si veda il paragrafo 8 a pag. 28 e seguenti.

UNITÀNEGOZIALE N°3:

NONPRESENTE, vedi nota a pag. 2.

UNITÀNEGOZIALE N°4:

Immobile 1:

Catasto Fabbricati del Comune di Varese (L682), sez. urb. BO; fg. 3; part. 840; sub. 3; natura C6 (autorimessa), cons. 61 mq, via Buozzi n° 12, piano T

Coerenze.

L'immobile è totalmente compreso all'interno della sagoma dell' "immobile "2".

Immobile 2:

Catasto Fabbricati del Comune di Varese (L682), sez. urb. BO; fg. 3; part. 840; sub. 4; natura A7 (abitazione in villini), cons. 16 vani, via Buozzi n° 12, piano T – 1 – 2 - S

Coerenze.

L'immobile così confina da nord, in senso orario, secondo le mappe del Catasto Fabbricati:  
Nordest: altro foglio; Sudest: mappale 73; Sudovest: mappale 2373; Nordovest: mappale 2205.

Immobile 3:

Catasto Terreni del Comune di Varese (L682) Bobbiate; fg. 9; part. 2205; sub. -; natura terreno; cons. 3 are 50 c.a.

Coerenze.

L'immobile così confina da nord, in senso orario, secondo le mappe del Catasto Fabbricati:  
Nordest: altro foglio; Sudest: mappale 840; Sudovest: mappale 2376; Nordovest: mappale 2375.

Con riferimento all'identificazione catastale, la superficie commerciale di ogni singola unità può essere così distinta:

Immobile 1 autorimessa in Varese, via Buozzi:

Boxopostoauto

Box

76,56 mq

Totale superficie commerciale dell'immobile  
(superficie commerciale a corpo: box) 1 box

Immobile 2 Villa in Varese, via Buoizzi:

Villa

Superficie lorda	residenziale	non residenziale	superfici esterne
Cantina p.s1		22,92	mq * 50%
Locale caldaia p.s1		11,00	mq * 25%
Vani accessori p.T		62,92	mq * 50%
Cantina p.T		70,85	mq * 25%
Piano Primo	184,32 mq * 100%		
Portico		5,56	mq * 30%
Piano secondo	147,71 mq * 100%		
Vano accessorio		28,69	mq * 50%
balcone		12,95	mq * 30%

Autorimessa p.T Villa 76,56 mq

Accessorio esterno Portico p.T 54,97 mq \* 25%

Accessorio esterno Portico p. 1 21,04 mq \* 25%

Giardino di pertinenza 1.200,00 mq circa  
Totale 332,03 mq 83,29 mq 1.200,00 mq circa

Totale superficie commerciale dell'immobile 434,32 mq

Immobile 3 giardino in Varese, via Buoizzi

Terreno

Totale superficie catastale del terreno 350,00 mq.

Il terreno è ricompreso nel terreno recintato e parte del giardino dell'immobile 2 descritto sopra (totale giardino pari a circa 1.200,00 mq).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Bobbiate è un frazione del comune che si trova alla periferia di Varese, caratterizzata da un tessuto storico formato da piccole costruzioni e alcuni condomini, è una zona tranquilla, esposta a sud e dominante il Lago di Varese;

Collegamenti pubblici (km): trasporto pubblico comunale nelle immediate vicinanze Linee N (urbana da Calcinате a viale Belforte zona Ipermercato).

Principali servizi offerti dalla zona: sono presenti tutti i servizi caratteristici di un capoluogo di provincia.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, alla presenza dell'incaricato delle aste giudiziarie, e di delegato da proprietà, la Villa e le pertinenze risultavano occupati dai Signori e ....., usufruttuari dei beni (e parziali nudi proprietari).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:  
Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;



Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna;  
Atti di asservimento urbanistico: nessuno;  
Altre limitazioni d'uso: nessuno.

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

Iscrizioni

Presso l'Agenzia delle Entrate di Varese, Servizio di Pubblicità Immobiliare, sugli immobili in oggetto risultano le seguenti iscrizioni:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Al ventennio gli immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, tutte pubblicate a Varese:

- ipoteca giudiziale iscritta in data 9 ottobre 2013 ai numeri 14179/2187 per Euro 50.000,00 a favore del Credito Valtellinese S.C. , con sede in Sondrio, codice fiscale 00043260140, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Sondrio del 25 settembre 2013 rep. n. 5844 per una somma capitale di Euro 50.000,00;

Pignoramenti

Presso l'Agenzia delle Entrate di Varese, Servizio di Pubblicità Immobiliare, sugli immobili in oggetto risultano i seguenti pignoramenti:

- verbale di pignoramento immobili trascritto in data 25 maggio 2017 ai numeri 9360/6226 a favore della Veneto Banca S.C.P.A., con sede in Montebelluna, codice fiscale 00208740266.

Oneri di regolarizzazione Urbanistico - Edilizia e/o catastali:

Accertamento di conformità urbanistico edilizia:

Epoca di costruzione

Gli immobili 1, 2, 3, dell' "Unità negoziale 4", fanno parte di un unico comparto residenziale identificabile come Villa con giardino e accessorio estereo, vengono quindi trattate assieme per quanto riguarda l'accertamento di conformità urbanistico edilizia:

La villa e le sue pertinenze sono state progettate e costruite all'inizio dello scorso secolo, come villino di rappresentanza probabilmente della famiglia ....., probabilmente all'inizio del secolo scorso, sicuramente prima del 1938 (riferimento alla cartografia urbanistica storica di Varese), non sono state rintracciate pratiche edilizie presso l'Archivio Comunale di Varese e da una ricerca presso l'Archivio di Stato è stata verificata la continuità di partite catastali al fabbricato terreni fino al 1959 quando la Villa e le pertinenze, nonché il terreno adiacente vengono acquistate da un certo ..... (dalla cui famiglia gli attuali proprietari acquistarono nel 2001).

La villa appare come aver mantenuto la consistenza originaria ed essere stata oggetto di manutenzioni ordinarie che, probabilmente, in anni recenti – comunque dopo il 1992, data di accatastamento dei fabbricati – sono state anche di lieve modifica dei tavolati della zona giorno al piano primo e di realizzazione di una finestra al piano secondo

Estremi della Concessione Edilizia

Non è stato possibile rintracciare alcuna pratica edilizia originaria per la costruzione e non vi è traccia di pratiche edilizie successive alla costruzione.

Durante il sopralluogo si è potuta constatare solamente la differenza tra planimetria catastale redatta nel 1992 e situazione attuale (vedi paragrafo successivo).

Sono stati realizzati dei tavolati della zona giorno al piano primo e una finestra al piano secondo, queste modifiche si qualificano come opere di manutenzione straordinaria in assenza di comunicazione di inizio lavori asseverata dell'art. 6 bis del D.P.R. n. 380/2001 come modificato dall'art.3 del D.Lgs. n. 222/2016 che prevedono una sanzione di 1.000,00 euro

Accertamento di conformità catastale:  
immobile 1 dell' "Unità negoziale 4

Rispetto alle schede depositate non risultano difformità grafiche per quanto concerne il ricovero per auto all'intero della sagoma della villa;

immobile 2 dell' "Unità negoziale 4

Rispetto alle schede depositate risultano le seguenti difformità grafiche riguardanti l'interno della villa: lievi differenze di indicazione tavolati e apertura in zona di ingresso cucina e sala da pranzo, indicazione di finestra al piano secondo - allineata a quella esistente al piano primo – in planimetria catastale.

Si segnala che per regolarizzare le difformità indicate al punto precedente è prevista la presentazione di una nuova scheda catastale con la procedura DOCFA di accatastamento. Per tale regolarizzazione catastale dovrà essere corrisposto l'onorario professionale del tecnico, comprensivo di spese per presentazione DOCFA, che ammonteranno a 750,00 € compreso oneri di Legge.

immobile 3 dell' "Unità negoziale 4

Si tratta di un terreno.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: nessuna, non è un condominio;  
Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna, non è un condominio;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna, non è un condominio;

Altre spese: nessuna, non è un condominio;

Cause in corso: nessuna, non è un condominio;

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Varese, risulta che alla data del 10/11/2017, i beni immobili descritti nel verbale di pignoramento, risultavano essere di piena proprietà del Sig.:

- .....

## 7. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE:

Gli immobili 1, 2 e 3 dell'unità negoziale 4" fanno parte di un unico complesso residenziale formata da un villino caratteristico dell'edilizia borghese dell'inizio del '900, con annesse cantina e box per auto ricompresi nella sagoma della costruzione principale, circondato da un giardino all'interno del quale insiste un immobile "accessorio" dedicato a rimessa di pertinenza al villino, e un terreno con funzione di giardino che, pur essendo accatastato con un mappale differente, è situato, senza soluzione di continuità, nel giardino della villa.

La villa, circondata su tutti i lati dal giardino di pertinenza, è così composta:

**Piano interrato:** locale caldaia accessibile da una scala con accesso esterno; locale cantina accessibile dal vano scala che distribuisce verticalmente tutto il corpo di fabbrica della villa.

**Piano terreno:** locale cantina accessibile dal pianerottolo di accesso al locale caldaia del piano interrato; disimpegno, due locali cantina e un locale per il deposito del gasolio, accessibili dalla rimessa. Il vano scala da accesso al piano primo della villa.

**Piano Primo:** si accede al piano primo attraverso un piccolo portico alla sommità della scala che affaccia sul giardino, o dalla scala che conduce alle cantine del piano terreno. Dopo l'accesso dal portico un ampio corridoio disimpegna grande salotto con camino in pietra, una cucina di medie dimensioni che si affaccia su una sala da pranzo anch'essa con camino in pietra. Percorsa una prima rampa di scala si accede ad un piccolo disimpegno che introduce ad uno studio e ad un piccolo bagno.

**Piano secondo:** alla sommità del vano scala un ampio corridoio, in corrispondenza di quello del piano inferiore, conduce a tre camere, una delle quali con bagno padronale, e ad un piccolo balcone che copre il portico di accesso principale. La più grande delle camere si affaccia su una veranda chiusa da ampie finestre e su un balcone. un altro piccolo disimpegno distribuisce un piccolo bagno e un'altra camera. anche quest'ultima è collegata con la veranda precedentemente indicata.

Il fabbricato accessorio, situato in una parte decentrata del giardino, è formato da un portico e da alcuni locali di deposito di cui uno al piano primo, accessibile da una piccola scala interna

Pregiparticolari: localizzata in una zona residenziale molto tranquilla, lungo una delle direttrici che dal centro cittadino sono dirette verso il Lago di Varese, il complesso è completamente delimitato da una recinzione formata da cancello carraio e cancellata. Anche se gli apparati decorativi della costruzione si presentano con uno stile sobrio, sono numerosi gli elementi che ne esaltano il pregio, quali la riservatezza, la vista panoramica verso il Lago di Varese e l'ampio giardino che circonda la villa. La presenza della zoccolatura in pietra che riveste il piano seminterrato e che si conclude con un "toro" a sezione quadrata, le cornici che sottolineano le finestre rettangolari al piano primo e a arco al piano secondo, la presenza della scala che conduce al piccolo portico di ingresso, le decorazioni in ferro battuto del cancello di accesso alla proprietà e delle ringhiere dei balconi, assieme ad uno sporto di gronda abbastanza pronunciato del tetto a falde, ne fanno certamente un edificio di pregio, se non di rappresentanza. All'interno gli spazi abitabili e di servizio sono molto ampi e luminosi, con soffitti alti: elementi caratteristici dell'edilizia borghese della prima parte del secolo scorso.

### Dati generali:

la villa si presenta come una costruzione massiccia formata da cantine e depositi al piano interrato e terreno, un piano primo di rappresentanza e un secondo piano come zona notte.

Il fabbricato accessorio è funzionale alla manutenzione del giardino ed è composto da un piccolo portico aperto verso di esso e piccoli locali di deposito.

### Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: muri portanti, pilastri e travi in c.a.; solai in latero-cemento.

Balconi: al primo piano con pavimentazione in battuto di cemento e ringhiere in ferro battuto e pilastrini

Infissi esterni: i serramenti esterni sono in legno con specchiature in vetrocamera..

Oscuranti: persiane a lamelle a doppio battente, verniciate.

Soglie ed avanzali: in pietra grigia.

Pavimentazione interna: pavimenti in legno in ottimo stato di conservazione nelle zone di rappresentanza e nelle camere da letto; pavimenti in palladiana nelle zone di distribuzione e nelle scale; in ceramica nei bagni, in cucina e nella sala da pranzo; al piano terreno ed interrato sono in battuto di cemento, come quelli dei balconi. I rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica;

Portoncinodiingresso: in legno decorato con specchiature in vetro.

Copertura. La copertura della villa è a falde - Materiale: legno per la struttura tegole coppi in copertura con lattoneria in metallo;

Caratteristiche Impianti:

Gas: collegato alla rete, in cucina è presente il foro di areazione in facciata per il ricambio naturale di aria.

Elettrico: presumibilmente a norma;

Idrico: sanitari e rubinetterie sono in ottime condizioni;

Termico: è presente un locale caldaia con caldaia a basamento che serve sia l'A.C.S. che l'impianto di riscaldamento con radiatori di acciaio verniciato.

Accessori e pertinenze

Autorimessa: al piano terreno, di grandi dimensioni

Postoauto: entro cortile privato

Cantina: di grandi dimensioni al piano terreno ed interrato,

Giardino: di proprietà di circa 1.200,00 mq;

Attuale inquadramento Urbanistico degli immobili 1, 2 e 3 "unità negoziale 4"

Nel vigente PGT la villa e le pertinenze oggetto di perizia ricadono in ambito "Tessuto Urbano consolidato residenziale di Completamento (TUC-R1)" – art. 26 delle N.d.A. di P.d.R. – ma, essendo l'edificio perimetrato con linea di colore rosso, vanno applicate le norme di intervento definite per gli edifici storici all'interno dei Nuclei di Antica Formazione (NAF) - art. 25 delle N.d.A. di P.d.R. – che consentono i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

N.B.: per la valutazione si veda il paragrafo 8 a pag. 28 e seguenti.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### Possibilità di divisione in lotti

Non è possibile ipotizzare la vendita in un unico lotto l'intero cespite, occorre separare le varie unità negoziali come sopra descritte e di seguito riepilogate in lotti di vendita.

#### Criterio di Stima:

Stima per Comparazione dei valori di Vendita di Beni Immobili con analoghe caratteristiche tipologiche e di posizione presenti nelle vicinanze dello stesso.

#### Fonti di informazione:

Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese anno 2017 primo semestre;  
Agenzia delle Entrate - quotazione Osservatorio Mercato Immobiliare Anno 2017, primo semestre;  
Commissione Provinciale Espropri e Exeo Anno 2016 valevoli per l'anno 2017 per la valutazione dei terreni agricoli;  
Agenzie immobiliari che operano abitualmente in zona.

### Determinazione del valore di mercato degli immobili

#### LOTTO1-INTERAUNITÀNEGOZIALEN°1-IMMOBILISITIAVARESE:

##### Immobile 1:

Catasto Fabbricati del Comune di Varese (L682); sez. urb. SA; fg. 2; part. 322; sub. 24; natura C6 (posto auto scoperto); cons. 12 mq; via Robarello snc

##### Immobile 2:

Catasto Fabbricati del Comune di Varese (L682); sez. urb. SA; fg. 2; part. 322; sub. 502; natura A2 (abitazione di tipo civile); cons. 2,5 vani; PT; via Robarello n° 11

L'appartamento appare in ottime condizioni di manutenzione essendo stato oggetto di recentissimo rinnovo generale.

La disposizione interna attuale dell'edificio lo rende abbastanza appetibile per cui nella mia valutazione lo considero equivalente a simili appartamenti nuovi.

Il valore al metro quadrato dell'edificio se fosse realizzato oggi, considerando la zona in cui è inserito potrebbe attestarsi intorno ai 2.400,00 € al metro quadrato, in relazione alla valutazione minima/massima della zona di 1.900,00/2.900,00 €/mq

Tenuto conto delle valutazioni in premessa e considerando comunque la percentuale di vizi occulti ritengo corretto applicare un coefficiente di riduzione del 10%, per cui il valore risultante è pari a 2.160,00 € al metro quadrato.

Il posto auto singolo è pure determinante nella valutazione di cui sopra e in considerazione delle difficoltà di reperimento di posti auto pubblici in zona viene valutato a parte, a corpo e pari a 7.000,00 mq

Si precisa che nella valutazione si è cercato di fornire dei valori il più possibili congruenti con le offerte del mercato, ritenendo che una valutazione più prudentiale possa permettere rapidamente la vendita, visto che il mercato attualmente può recepire questo tipo di immobili.

#### Nello specifico:

L'appartamento part. 322; sub. 502 ha una superficie di mq 63,31 che determinerebbe un importo di € 136.750,00, con il posto auto part. 322; sub. 24 si ha l'importo totale di 143.750,00;

A questo importo si dovranno però detrarre i costi per la sistemazione dei vizi riscontrati e quanto necessario per la regolarizzazione urbanistico/catastale come segnalato precedentemente).

Nello specifico si dovranno consegnare agli uffici competenti una CILA a sanatoria per opere realizzate e dovrà essere presentata una nuova scheda catastale.

Per le prestazioni sopra menzionate si può ipotizzare un costo complessivo forfettario di 3.000,00€.

Dovranno anche essere approntate le opportune certificazioni impiantistiche con un costo ipotetico di € 3.000,00

Valore LOTTO 1 Appartamento con posto auto = 143.750,00 - 3.000,00 - 3.000,00 =  
€ 137.750,00 che si arrotonda per difetto a € 137.500,00

Vendita di 1/2 della proprietà di ..... Valore quota parte  
= ½ di € 137.500,00 = € 68.750,00

#### LOTTO2-PARTE UNITÀNEGOZIALEN°2-IMMOBILISITIAMARZIO(VA):

Immobile 1:

Catasto Terreni del Comune di Marzio (VA) Marchirolo (F002B); fg. 9; part. 59; sub. -; natura Terreno (fabbricato rurale), cons. 50 c.a.

Immobile 2:

Catasto Terreni del Comune di Marzio (VA) Marchirolo (F002B); fg. 9; part. 61; sub. -; natura Terreno, cons. 35 c.a.

Immobile 3:

Catasto Terreni del Comune di Marzio (VA) Marchirolo (F002B); fg. 9; part. 68; sub. -; natura Terreno, cons. 8 are 30 c.a.

Immobile 4:

Catasto Fabbricati del Comune di Marzio (VA) (F002); fg. 1; part. 67; sub. 1; natura A2 (abitazione di tipo civile), cons. 12 vani, via Roma 41; piano T- 1- S1

Immobile 5:

Catasto Fabbricati del Comune di Marzio (VA) (F002); fg. 1; part. 67; sub. 2; natura C6 (autorimessa), cons. 29 mq, via Roma 41; piano S1

Il fabbricato residenziale appare in cattive condizioni di manutenzione non essendo stato oggetto alcun rinnovo recente, compaiono crepe che fanno presumere la necessità di un intervento di manutenzione straordinaria pesante (strutturale); il fabbricato rurale viene equiparato, con coefficienti da accessorio al fabbricato principale e non essendo vendibile a parte, all'uso residenziale, l'area a giardino pertinenziale e quella boscata vengono considerate come area pertinenziale per il fatto che l'uso "turistico" necessita di tali valorizzazioni in un'area simile.

Il valore al metro quadrato dell'edificio in relazione alla quotazione di immobili simili nella zona può essere pari a 500,00 €/mq, laddove si ha valutazione minima/massima di 400,00 / 600,00 €/mq

Tenuto conto delle valutazioni in premessa e considerando comunque la percentuale di vizi occulti ritengo corretto applicare un coefficiente di riduzione del 10%, per cui il valore risultante è pari a 450,00 € al metro quadrato.

Il box è pure determinante nella valutazione di cui sopra e in considerazione delle difficoltà di reperimento di posti auto pubblici in zona viene valutato a parte, a corpo - come box singolo nonostante la generosa dimensione - e pari a 5.000,00 mq

Si precisa che nella valutazione si è cercato di fornire dei valori il più possibili congruenti con le offerte del mercato, ritenendo che una valutazione più prudente possa permettere rapidamente la vendita, visto che il mercato attualmente può recepire questo tipo di immobili.

Nello specifico:

Il fabbricato residenziale part. 67; sub. 1 con il giardino di pertinenza ha una superficie commerciale di mq 398,82, che determinerebbe un importo di € 179.469,00 il fabbricato rurale pertinenziale part. 59 ha una superficie commerciale di mq 37,61. che determinerebbe un importo di € 16.924,50, con il box 67; sub. 2 - valore € 5.000,00 - si ha l'importo totale di € 201.393,50.

A questo importo si dovranno però detrarre i costi per la regolarizzazione urbanistico/catastale come segnalato.

Nello specifico si dovrà predisporre una nuova planimetria catastale.

Per le prestazioni sopra menzionate si può ipotizzare un costo complessivo forfettario intorno a € 2.050,00 per gli accatastamento del fabbricato di civile abitazione e per tipo mappale e accatastamento del fabbricato rurale.

Valore LOTTO 2 Casa di civile abitazione con autorimessa, rustico e terreno di pertinenza € 201.393,50 – € 2.050,00 = € 199.343,50 che si arrotonda per eccesso a € 200.000,00.

Vendita di 1/2 della proprietà di ..... Valore quota parte = ½ di  
€ 200.000,00 = € 100.000,00.

### LOTTO3–PARTE UNITÀNEGOZIALEN°2–IMMOBILISITIAVARESE:

Immobile 6:

Catasto Fabbricati del Comune di Varese (VA) (L682); fg. 11; part. 12932; sub. 15; natura A2 (abitazione di tipo civile), cons. 6,5 vani, via C. De Cristoforis 8; piano 6 - S1

Immobile 7:

Catasto Fabbricati del Comune di Varese (VA) (L682); fg. 11; part. 12932; sub. 41; natura C6 (autorimessa), cons. 22 mq, via C. De Cristoforis 10; piano S1

L'appartamento appare in buone condizioni di manutenzione.

La disposizione interna attuale dei vani interni, il piano alto e la posizione dell'edificio, lo rende abbastanza appetibile.

Il valore al metro quadrato dell'edificio, considerando la zona in cui è inserito potrebbe attestarsi intorno ai 1.800,00 € al metro quadrato, in relazione alla valutazione minima/massima della zona di 1.600,00/2.000,00 €/mq in funzione del grado di vetustà

Tenuto conto delle valutazioni in premessa e considerando comunque la percentuale di vizi occulti e la necessità di "rinnovo" per la commercializzazione del bene, ritengo corretto applicare un coefficiente di riduzione del 10%, per cui il valore risultante è pari a 1.620,00 € al metro quadrato.

Il box è pure determinante nella valutazione di cui sopra e in considerazione delle difficoltà di reperimento di posti auto pubblici in zona viene valutato a parte, a corpo e pari a 20.000,00 mq

Si precisa che nella valutazione si è cercato di fornire dei valori il più possibili congruenti con le offerte del mercato, ritenendo che una valutazione più prudentiale possa permettere rapidamente la vendita, visto che il mercato attualmente può recepire questo tipo di immobili.

Nello specifico:

L'appartamento part. 1293; sub. 15 ha una superficie di mq 139,23 che determinerebbe un importo di € 225.552,00, con il posto auto part. 1293; sub. 41 si ha l'importo totale di € 245.552,00;

A questo importo si dovranno però detrarre i costi per la regolarizzazione urbanistico/catastale come segnalato.

Nello specifico si dovranno consegnare agli uffici competenti una C.I.L.A. a sanatoria per opere realizzate e predisporre una nuova planimetria catastale.

Per le prestazioni sopra menzionate si può ipotizzare un costo complessivo forfettario intorno ai 2.550,00 €.

Valore LOTTO 3 Appartamento con cantina e box: € 245.552,00 – € 2.550,00 = € 243.002,00 che si arrotonda per difetto a € 243.000,00

Vendita di 1/2 della proprietà di ..... Valore quota parte = ½ di  
€ 243.000,00 = € 121.500,00

LOTTO4-PARTE UNITÀNEGOZIALEN°2-IMMOBILISITIAMALNATE(VA):

Immobile 8:

Catasto Terreni del Comune di Malnate (VA) (E863); fg. 9; part. 3111; Qualità BOSCO CEDUO Classe 2; cons. 26 are 90 c.a.; r.d. euro 3,47 – r.a. euro 0,69

Immobile 9:

Catasto Terreni del Comune di Malnate (VA) (E863); fg. 9; part. 3313; Qualità PRATO Classe 3; cons. 6 are 50 c.a.; r.d. euro 2,69 – r.a. euro 2,52

Immobile 10:

Catasto Terreni del Comune di Malnate (VA) (E863); fg. 9; part. 3315; Qualità BOSCO CEDUO Classe 1; cons. 28 are 50 c.a. ; r.d. euro 5,89 – r.a. euro 0,88

Immobile 11:

Catasto Terreni del Comune di Malnate (VA) (E863); fg. 9; part. 3318; Qualità SEMINATIVO Classe 3; cons. 9 are 50 c.a. ; r.d. euro 5,15 – r.a. euro 3,68

Bisogna suddividere le situazioni: tutti terreni sono al confine del Comune di Malnate con il Comune di Solbiate (provincia di Como), in frazione San Salvatore, hanno diversa accessibilità: quelli a bosco raggiungibili da sentiero, quello coltivato da strada vicinale che si dirama dalla strada provinciale che collega San Salvatore con Cagno e Concagno (frazioni di Solbiate).

Sono state considerate le tabelle della Commissione Provinciale Espropri per la Regione Agricola n° 4 che comprende le Colline di Varese che indicano i seguenti valori al metro quadrato di terreno:

BOSCO CEDUO 1,51 €/mq

SEMINATIVO 5,78 €/mq

Si consideri che eventuali maggiori valorizzazioni si hanno solo in caso di terreni "appetibili" come completamento di aree pertinenziali, vicinanza ad aziende agricole, espropri per motivi particolari in generale casistiche che in questo caso non intervengono.

Nello specifico:

- i terreni boscati (anche l'immobile 9 accatastato come prato è in realtà bosco) hanno superficie pari a 6.190,00 mq;
- il terreno agricolo seminativo (immobile 11) ha superficie pari a 950,00 mq.

Valore terreni boscati = € 9.346,90, si arrotonda per eccesso a € 9.500,00

Valore terreno agricolo = € 5.491,00, si arrotonda per eccesso a € 5.500,00

Valore LOTTO 3 Terreni a Malnate = € 15.000,00

Vendita dell'intero 1/2 della proprietà di .... Valore quota parte = ½ di €

15.000,00 = € 7.500,00

LOTTO5-INTERAUNITÀNEGOZIALEN°4-IMMOBILISITIAVARESE:

Immobile 1:

Catasto Fabbricati del Comune di Varese (L682), sez. urb. BO; fg. 3; part. 840; sub. 3; natura C6 (autorimessa), cons. 61 mq, via Buozzi n° 12, piano T

Immobile 2:

Catasto Fabbricati del Comune di Varese (L682), sez. urb. BO; fg. 3; part. 840; sub. 4; natura A7 (abitazione in villini), cons. 16 vani, via Buozzi n° 12, piano T – 1 – 2 - S

Immobile 3:

Catasto Terreni del Comune di Varese (L682) Bobbiate; fg. 9; part. 2205; sub. -; natura terreno; cons. 3 are 50 c.a.

La Villa con le sue pertinenze appaiono in sufficienti condizioni di manutenzione essendo stato



oggetto di continue manutenzioni all'interno, all'esterno la manutenzione è stata meno continua e attenta e si renderebbe necessaria una buona manutenzione per adeguarla a standard di vendita adeguati.

La posizione la rende abbastanza appetibile, tuttavia bisogna considerare, nell'ottica di mercato attuale, il fatto che edificio così importanti nelle dimensioni e non facilmente riqualificabili dal punto di vista del contenimento energetico richiedono una valutazione più prudentiale per poterne permettere rapidamente la vendita,

Il valore al metro quadrato dell'edificio, considerando la zona in cui è inserito potrebbe attestarsi intorno ai 1.300,00 € al metro quadrato, in relazione alla valutazione minima/massima della zona di 1.000,00/1.500,00 €/mq

Tenuto conto delle valutazioni in premessa e considerando comunque la percentuale di vizi occulti e la necessità di opportuna manutenzione ritengo corretto applicare un coefficiente di riduzione del 10%, per cui il valore risultante è pari a 1.170,00 € al metro quadrato.

Il box è pure determinante nella valutazione di cui sopra e in considerazione delle difficoltà di reperimento di posti auto pubblici in zona viene valutato a parte, a corpo e pari a 20.000,00 mq

Si precisa che nella valutazione si è cercato di fornire dei valori il più possibili congruenti con le offerte del mercato, ritenendo che una valutazione più prudentiale possa permettere rapidamente la vendita, visto che il mercato attualmente può recepire questo tipo di immobili.

Nello specifico:

La Villa con le pertinenze esterne – non si è considerata alcuna valorizzazione del terreno pertinenziale in quanto in questi casi rientra nella valorizzazione della Villa - part. 840; sub. 4 ha una superficie di mq 434,32 che determinerebbe un importo di € 508.154,00, con il posto auto part. 840; sub. 3 si ha l'importo totale di 528.154,00;

A questo importo si dovranno però detrarre i costi per la regolarizzazione urbanistico/catastale come segnalato.

Nello specifico si dovranno consegnare agli uffici competenti una C.I.L.A. a sanatoria per opere realizzate e una nuova planimetria catastale.

Per le prestazioni sopra menzionate si può ipotizzare un costo complessivo forfettario intorno ai 2.750,00 €.

Valore LOTTO 5 Villa con pertinenze e box: € 528.154,00 – € 2.750,00 = € 525.404,00 che si arrotonda per eccesso a € 525.500,00

Vendita di 1/4 della nuda proprietà di .....

Usufrutto vitalizio di ... nata a Varese il ..., a seguito della morte di ... con riferimento alle percentuali di calcolo in vigore dal 01/01/2018, a seguito dell'intervenuta variazione del tasso legale di interessi (passato dallo 0,1% allo 0,3%) giusta decreto del Ministero dell'Economia e Finanze del 13/12/2017, pubblicato nella G.U. n. 292 del 15/12/2017, percentuale calcolata avuto riguardo al prospetto dei coefficienti approvati con D.M. 20/12/2017 pubblicato in G.U. n. 301 del 28/12/2017:

con età 86 anni si ha un valore usufrutto pari al 16,50%, da cui € 525.500,00 x 16,50% = € 86.700,00 (arrotondato per difetto).

Valore di riferimento (NUDA PROPRIETA' TOTALE) = € 525.500,00 - € 86.700,00 = € 438.800,00

Nuda proprietà di ¼ dell'intero NUDA PROPRIETA' di .....) =

= € 438.800,00 / 4 = € 109.700,00 (Centonovemilasettecento/00)

Prezobase d'asta dei lotti

LOTTO 1

Appartamento al piano terra con posto auto scoperto ubicato a Varese in via Robarello n. 11/13

Valore dell'immobile:

€ 143.000,00 (centoquarantatremila/00)

Valore quota parte ..... =  $\frac{1}{2}$  di € 143.000,00 = € 71.500,00

Daticatastalidainserireneldecretoditrasferimento

Catasto Fabbricati del Comune di Varese (L682); sez. urb. SA; fg. 2; part. 322; sub. 24; cat. C6 (posto auto scoperto); cl. 7; cons. 12 mq; Sup. cat. 12 mq; Rendita Euro 42,14; via Robarello, piano T  
Catasto Fabbricati del Comune di Varese (L682); sez. urb. SA; fg. 2; part. 322; sub. 502; cat. A2 (abitazione di tipo civile) cl. 4; cons. 2,5 vani; Sup. cat. 62 mq; Rendita Euro 335,70; via Robarello n° 11, piano T.

Si tratta di un appartamento con posto auto: l'appartamento non può essere suddiviso in considerazione della piccola dimensione e non può essere venduto il posto auto a parte perché si svaluterebbe sia il valore di mercato dell'appartamento sia quello del posto auto (il cui mercato si restringerebbe a soli eventuali condomini o vicini interessati).

Si conferma quanto già riportato in relazione peritale:

Valore LOTTO 1 Appartamento con posto auto = 143.750,00 - 3.000,00 - 3.000,00 =

€ 137.750,00 che si arrotonda per difetto a € 137.500,00

Vendita di 1/2 della proprietà di .....

LOTTO 2

Casa di civile abitazione con autorimessa, rustico e terreno di pertinenza ubicata a Marzio (VA) in via Roma n. 41

Valore dell'immobile:

€ 200.000,00 (duecentomila/00)

Valore quota parte ..... =  $\frac{1}{2}$  di € 200.000,00 = € 100.000,00

Daticatastalidainserireneldecretoditrasferimento

Catasto Terreni del Comune di Marzio (VA); sezione Marchirolo (F002B); fg. 9; part. 59; Qualità FABBRICATO RURALE; cons. 50 c.a.

Catasto Terreni del Comune di Marzio (VA); sezione Marchirolo (F002B); fg. 9; part. 61; Qualità SEMINATIVO Classe 1; cons. 35 c.a.; r.d. euro 0,13 – r.a. euro 0,11

Catasto Terreni del Comune di Marzio (VA); sezione Marchirolo (F002B); fg. 9; part. 68; Qualità PRATO Classe 4; cons. 8 are 30 c.a.; r.d. euro 0,30 – r.a. euro 0,30

Catasto Fabbricati del Comune di Marzio (VA) (F002); sez. urb. MC; fg. 1; part. 67; sub. 1; cat. A2 (abitazione di tipo civile); cl. 1; cons. 12 vani; Sup. cat. 287 mq; Rendita Euro 477,21; via Roma n° 41; piano T- 1- S1

Catasto Fabbricati del Comune di Marzio (VA) (F002); sez. urb. MC; fg. 1; part. 67; sub. 2; cat. C6 (autorimessa); cl. 1; cons. 29 mq; Sup. cat. 38 mq; Rendita Euro 14,98; via Roma n° 41 piano S1

L'immobile principale è una casa di vacanza difficilmente divisibile senza importanti opere che, in

rapporto al valore di mercato, svaluterebbero ulteriormente il bene. Si potrebbe vendere separatamente il rustico con la piccola porzione di terreno ma determinando una eccessiva disparità nella suddivisione in quote parte .... e .... (fabbricato principale e pertinenze 85%, rustico e terreno 15%).

Si conferma quindi quanto già riportato in relazione peritale:

Valore LOTTO 2 Casa di civile abitazione con autorimessa, rustico e terreno di pertinenza € 201.393,50 – € 2.050,00 = € 199.343,50 che si arrotonda per eccesso a € 200.000,00.

Vendita di 1/2 della proprietà di .... Valore quota parte = ½ di € 200.000,00 = € 100.000,00.

### LOTTO3

Appartamento al piano sesto con autorimessa al piano interrato ubicato a Varese in via De Cristoforis n. 8/10

Valore dell'immobile:

€ 243.000,00 ( duecentoquarantatremila/00 )

Valore quota parte ..... = ½ di € 243.000,00 = €121.500,00

### Daticatastalidainserireneldecretoditrasferimento

Catasto Fabbricati del Comune di Varese (VA) (L682); sez. urb. VA; fg. 11; part. 12932; sub. 15; cat. A2 (abitazione di tipo civile); cl. 3; cons. 6,5 vani, via C. De Cristoforis 8; piano 6 - S1

Catasto Fabbricati del Comune di Varese (VA) (L682); fg. 11; part. 12932; sub. 41; natura C6 (autorimessa), cons. 22 mq, via C. De Cristoforis 10; piano S1

Si tratta di un appartamento con posto auto: l'appartamento non può essere suddiviso in considerazione della piccola dimensione e non può essere venduto il posto auto a parte perché si svaluterebbe sia il valore di mercato dell'appartamento sia quello del posto auto (il cui mercato si restringerebbe a soli eventuali condomini o vicini interessati).

Si conferma quanto già riportato in relazione peritale:

Valore LOTTO 3 Appartamento con cantina e box: € 245.552,00 – € 2.550,00 = € 243.002,00 che si arrotonda per difetto a € 243.000,00

Vendita di 1/2 della proprietà di .....

Valore quota parte = ½ di € 243.000,00 = € 121.500,00

### LOTTO4

Terreni ad uso agricolo (bosco e seminativo) in Comune di Malnate (VA)

Valore dell'immobile:

€ 15.000,00 ( quindicimila/00 )

Valore quota parte ..... = ½ di € 15.000,00 = €7.500,00

### Daticatastalidainserireneldecretoditrasferimento

Catasto Terreni del Comune di Malnate (VA) (E863); fg. 9; part. 3111; Qualità BOSCO CEDUO Classe 2; cons. 26 are 90 c.a.; r.d. euro 3,47 – r.a. euro 0,69

Catasto Terreni del Comune di Malnate (VA) (E863); fg. 9; part. 3313; Qualità PRATO Classe 3; cons.

6 are 50 c.a.; r.d. euro 2,69 – r.a. euro 2,52

Catasto Terreni del Comune di Malnate (VA) (E863); fg. 9; part. 3315; Qualità BOSCO CEDUO Classe 1; cons. 28 are 50 c.a. ; r.d. euro 5,89 – r.a. euro 0,88

Catasto Terreni del Comune di Malnate (VA) (E863); fg. 9; part. 3318; Qualità SEMINATIVO Classe 3; cons. 9 are 50 c.a. ; r.d. euro 5,15 – r.a. euro 3,68

Si tratta di terreni ad uso agricolo parte boscati e parte seminativo, il lotto può essere suddiviso per qualità dei terreni ma non in modo da determinare valori equilibrati in quanto per evitare lotti interclusi per l'accesso dalla strada consorziale esistente i tre terreni boscati devono essere venduti insieme

Si conferma il valore già riportato in relazione peritale:

Valore terreni boscati = € 9.346,90, si arrotonda per eccesso a € 9.500,00

Valore terreno agricolo = € 5.491,00, si arrotonda per eccesso a € 5.500,00

I terreni potrebbero essere così suddivisi:

Valore LOTTO 3/a Terreni boscati a Malnate = € 9.500,00

Valore LOTTO 3/b Terreno seminativo a Malnate = € 5.500,00

Vendita dell'intero 1/2 della proprietà di ..... Valore quota parte = ½  
di € 15.000,00 = € 7.500,00 Compensazione di € 2.000,00 della  
quota parte ....

#### LOTTO 5

Casa di civile abitazione (villa) con autorimessa e terreno di pertinenza ubicata a Varese in via Bruno Buozzi n. 12

Valore dell'immobile: € 525.500 (cinquecentoventicinquemilacinquecento/00)

Vendita di 1/4 della nuda proprietà di ....:

Usufrutto vitalizio di ....., con riferimento alle percentuali di calcolo in vigore dal 01/01/2018, a seguito dell'intervenuta variazione del tasso legale di interessi (passato dallo 0,1% allo 0,3%) giusta decreto del Ministero dell'Economia e Finanze del 13/12/2017, pubblicato nella G.U. n. 292 del 15/12/2017, percentuale calcolata avuto riguardo al prospetto dei coefficienti approvati con D.M. 20/12/2017 pubblicato in G.U. n. 301 del 28/12/2017:

con età 86 anni si ha un valore usufrutto pari al 16,50%, da cui € 525.500,00 x 16,50% = € 86.700,00 (arrotondato per difetto).

Valore di riferimento (NUDA PROPRIETA' TOTALE) = € 525.500,00 - € 86.700,00 = € 438.800,00

Nuda proprietà di ¼ dell'intero NUDA PROPRIETA' di ....)=

= € 438.800,00 / 4 = € 109.700,00 (Centonovemilasettecento/00)

#### Daticatastalidainserireneldecretoditrasferimento

Catasto Fabbricati del Comune di Varese (L682), sez. urb. BO; fg. 3; part. 840; sub. 3; cat. C6

(autorimessa); cl. 8; cons. 61 mq, Sup. cat. 61 mq; Rendita Euro 252,03; via Buozzi n° 12, piano T

Catasto Fabbricati del Comune di Varese (L682), sez. urb. BO; fg. 3; part. 840; sub. 4; cat. A7

(abitazione in villini); cl. 4; cons. 16 vani; Sup. cat. 422 mq; Rendita Euro 2.250,31; via Buozzi n° 12, piano T – 1 – 2 – S1

Catasto Terreni del Comune di Varese (L682) sezione Bobbiate; fg. 9; part. 2205; Qualità

SEMINATIVO ARBORATO Classe 1; cons. 3 are 50 c.a.; r.d. euro 2,53 – r.a. euro 1,63

## ALLEGATI

1. Copia verbale di sopralluogo, Copia della trascrizione del pignoramento, Copia delle visure ipotecarie al Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Varese – Territorio degli immobili oggetto di pignoramento, Copia delle visure catastali storiche degli immobili oggetto di pignoramento, Copia delle mappe catastali, Copia delle planimetrie N.C.E.U. relative agli immobili, Copia di eventuali contratti di locazione degli immobili, DI TUTTE LE UNITA' NEGOZIALI e LOTTI DI VENDITA
2. Documentazione fotografica - Schemi grafici esplicativi (piante) inerenti superfici dei vani e lievi differenze rispetto alla situazioni in atti del comune e/o atti catastali - Estratto P.G.T. - Documentazione inerente pratiche edilizie relative agli immobili – LOTTO 1;
3. Documentazione fotografica - Schemi grafici esplicativi (piante) inerenti superfici dei vani e lievi differenze rispetto alla situazioni in atti del comune e/o atti catastali - Estratto P.G.T. – LOTTO 2;
4. Documentazione fotografica - Schemi grafici esplicativi (piante) inerenti superfici dei vani e lievi differenze rispetto alla situazioni in atti del comune e atti catastali - Estratto P.G.T. - Documentazione inerente pratiche edilizie relative agli immobili - LOTTO 3;
5. Documentazione fotografica - Estratto P.G.T. - Certificato di Destinazione Urbanistica – LOTTO 4;
6. Documentazione fotografica - Schemi grafici esplicativi (piante) inerenti superfici dei vani e lievi differenze rispetto alla situazioni in atti del comune e atti catastali - Estratti P.G.T. – LOTTO 5;
7. Prova dell'avvenuto invio alle parti, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. cod. proc. civ., di copia della perizia.

Varese, 25/10/2018

In fede  
Il perito Arch. Franco Segre

FIRMATO DIGITALMENTE

Giudice: Dott.ssa Heather M.R. Lo Giudice  
Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie - G.I.V.G.- Varese  
Perito: Arch. Franco SEGRE