

TRIBUNALE DI VARESE

Esecuzione immobiliare n. 247/2021

G.E. Dr. Flaminia D'Angelo

Promossa da: - precedente

Contro: · esecutato

PERIZIA BENI IMMOBILI

Io sottoscritta Antonella Novali Architetto Libero Professionista in Varese, con studio in Via Salvo D'Acquisto n.3, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Varese, sono stata nominata Consulente Tecnico nella Procedura in epigrafe.

Il Giudice dell'Esecuzione Dr. Flaminia D'Angelo in data 30/11/2022 nomina quale Esperto Stimatore la sottoscritta e dispone che l'Esperto Stimatore, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, provveda a riferire sui seguenti punti:

1. **Identificazione del bene oggetto della vendita:** *identificazione del bene, comprensiva degli accessi, dei confini e dei dati catastali; ubicazione dell'immobile pignorato ed eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, con verifica della corrispondenza dei dati rilevati con quelli indicati negli atti; ciascun immobile sarà identificato da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con numero progressivo;*



2. **Descrizione sommaria:** *caratteristiche e la destinazione della zona; principali collegamenti pubblici; principali servizi offerti dalla zona;*
3. **Stato di possesso:** *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi (da identificare), del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, e l'indicazione della data di scadenza del contratto e dell'eventuale disdetta;*
4. **Vincoli ed oneri giuridici:** *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. In particolare:*
 - 4.1. **Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**
 - 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni;*
 - 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione causa coniugale;*
 - 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura;*
 - 4.1.4. *Altri pesi e limitazioni d'uso;*
 - 4.2. **Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**
 - 4.2.1. *Iscrizioni;*
 - 4.2.2. *Pignoramenti, sequestri e altre trascrizioni pregiudizievoli;*



4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali:

4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia (epoca di costruzione; estremi della concessione edilizia, eventuali condoni);

4.3.2. Accertamento di conformità Catastale;

5. Altre informazioni per l'acquirente:

5.1. Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione;

5.2. Eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia;

5.3. Eventuali spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

5.4. Eventuali cause in corso;

6. **Precedenti proprietari:** provenienza sino al ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi; indicazione di eventuali comproprietari dei beni;

7. **Descrizione particolareggiata del bene:** pregi particolari; dati generali; caratteristiche strutturali; caratteristiche impianti; accessori pertinenze; attuale inquadramento urbanistico ed edilizio, conformità o meno agli strumenti urbanistici vigenti ed eventuale necessità di richiesta di sanatoria, in particolare, verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

8. **Valutazione complessiva del bene:** possibilità di divisione in lotti; determinazione del valore di mercato dell'immobile e di ciascun lotto,



con specificazione dei concreti criteri estimativi adottati; valutazione della concreta vendibilità del bene nello stato di fatto attuale e indicazione delle eventuali opere necessarie per la sua utile commerciabilità; dati catastali da inserire nel decreto di trasferimento.

Pertanto, al fine di espletare l'incarico ricevuto, si è proceduto alle ispezioni catastali d'intestazione del bene e alle visure ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Varese, nonché a più sopralluoghi per appurare lo stato dei luoghi e ispezionare dettagliatamente le caratteristiche della proprietà oggetto dell'Esecuzione immobiliare. Si è inoltre verificata, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Varese, la situazione dell'immobile ai fini dell'accertamento della regolarità urbanistico-edilizia.

Nello svolgere l'incarico affidatomi ho effettuato sopralluogo in data 13 dicembre 2022, accompagnata da addetto dell'incaricato Istituto Vendite Giudiziarie GIVG. Durante il sopralluogo si è eseguito rilievo fotografico degli ambienti interni di cui è costituita la proprietà immobiliare e sono state effettuate le misurazioni di rilievo necessarie alla verifica della rispondenza alla documentazione tecnica reperita. Ho eseguito un secondo sopralluogo in data 18 gennaio 2023 per procedere a rilievo fotografico del contesto in cui si colloca l'immobile oggetto di esecuzione, per documentare in generale lo stato dell'edificio e per prendere atto dell'intorno in cui si colloca e dei servizi di vicinato.

Di seguito procedo analiticamente ad esporre i dati richiesti all'atto del conferimento dell'incarico:



1. **Identificazione del bene oggetto della vendita:**

Unità abitativa situata in Viale Belforte n.141, nel Comune di Varese, in palazzina con più unità immobiliari a tre piani fuori terra, oltre a sottotetto e parziale interrato.

L'oggetto di esecuzione si compone di una sola unità catastale con destinazione d'uso residenziale, sita al secondo piano.

L'appartamento, nel dettaglio, è costituito da: soggiorno/cottura, bagno, camera matrimoniale, balcone.

Il tutto è identificato catastalmente come segue:

- foglio 12, sez. VA, mappale 5657, subalterno n.502, piano 2, categoria A/3, classe 3, vani catastali 3, superficie catastale 52 mq escluse aree scoperte 51 mq, rendita catastale € 294,38.

Confini:

- a ovest con pianerottolo comune ed altra unità immobiliare, a sud con area esterna comune, a nord e a est con distacco su altri fabbricati.

2. **Descrizione sommaria:**

L'intero fabbricato, con impianto a L, era già edificato nel 1955 quando è stata depositata per autorizzazione la prima pratica edilizia reperita durante l'accesso agli atti. La tipologia fa presumere un'edificazione certamente precedente agli anni '30.

L'edificio è parte di un lotto recintato, con cancello carraio e pedonale, sul quale insiste anche un altro fabbricato.

I caratteri tipologici e formali che identificano il fabbricato sono di tipo ordinario e in linea con le tipologie estetiche e costruttive degli anni '30: facciata intonacata e tinteggiata, rivestimento in mattoni a vista,



coperture a falde, aperture finestrate ad arco sul vano scala. Tutto l'edificio presenta necessità di un deciso intervento manutentivo, copertura inclusa, inoltre si segnala l'assenza di impianto di elevazione meccanica (ascensore).

Per accedere all'unità immobiliare in oggetto si percorre l'area comune ed entrando nella palazzina si sale una scala impervia che distribuisce verticalmente a tutti i piani.

Il fabbricato si colloca in un contesto periferico residenziale/popolare della città di Varese, in zona Belforte, nelle vicinanze di strade a grande traffico e di collegamento con le stazioni.

A pochi metri dall'immobile in oggetto si collocano panetteria, farmacia, poste, fruttivendolo: beni di prima necessità.

La zona è urbanizzata e dotata dei principali servizi di rete pubblica.

La fermata della linea urbana N che collega al centro città e alla zona delle stazioni è pedonale. La presenza a circa un chilometro della tangenziale SS342 consente di raggiungere in pochi minuti il confine svizzero, la Pedemontana, l'Autostrada A8.

3. **Stato di possesso:**

L'unità immobiliare è di proprietà di _____ per l'intero, come risulta nell'atto di compravendita del 10/03/2009, Pubblico Ufficiale Noli Alfredo notaio in Gallarate (VA), Repertorio n.12651/1584, trascrizione a favore del 24/03/2009, Registro Particolare n.3299 Registro Generale n.5133. Si evince dall'atto appena citato che "la vendita è stata effettuata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto compravenduto attualmente si trova, con ogni accessione, diritto,



azione, ragione, dipendenze, pertinenze relative, servitù attive e passive, se e come esistenti, così come si possiede dalla parte venditrice.

Il Signor _____ C.F. _____ nato a _____ il _____
 _____, è attualmente residente in _____ Via _____

Lo stato civile dell'esecutato risulta _____

L'unità immobiliare non risulta occupata, si trova in stato di abbandono.

4. **Vincoli ed oneri giuridici:**

4.1. **Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione causa coniugale: nessuna.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno.
- 4.1.4. Altri pesi e limitazioni d'uso: nessuno.

4.2. **Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Pubblico Ufficiale notaio Noli Alfredo in Gallarate (VA), Nota di Iscrizione del 10/03/2009, Repertorio n.12652/1585 Registro Particolare n.962, Registro Generale n.5134, a favore di _____

_____, C.F. _____
 _____, con sede a _____, contro _____, C.F. _____



- , nato a _____ il _____, per la quota di proprietà di 1/1;
- Ipoteca legale derivante da articolo 77 DPR 29/09/73 n.602, pubblico ufficiale Corit – Riscossioni Locali S.p.A. in Rimini, Nota di Iscrizione del 24/11/2010, Repertorio n.7673/1, Registro particolare n.5044, Registro Generale n.21567, a favore di _____ C.F. _____ con sede in _____ contro _____, C.F. _____, nato a _____ il _____, per la quota di 1/1;
 - Ipoteca concessione amministrativa/riscossione, del 26/10/2016, pubblico ufficiale Equitalia Servizi Riscossione S.p.A. in Roma, Repertorio n.1241/13716, Nota di Iscrizione del 02/11/2016, Registro particolare n.3057, pubblico ufficiale Equitalia Servizi Riscossione S.p.A., C.F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto Via IV Novembre,21 Rimini, contro _____, C.F. _____, nato a _____ il _____ per la quota di 1/1.

4.2.2. Pignoramenti:

- Atto giudiziario per pignoramento immobile emesso dal Tribunale di Rimini, del 14/07/2021, Repertorio n.2387, Nota di Trascrizione del 15/07/2021, Registro Particolare n.10726, Registro Generale n.15050, a favore di _____, C.F. _____ con sede a _____ contro _____, C.F. _____ nato a _____ il _____, per la quota di 1/1;



- Atto giudiziario per pignoramento immobile emesso dal Tribunale di Varese, del 05/11/2021, Repertorio n.2195, Nota di Trascrizione del 25/11/2021, Registro Particolare n.17307, Registro Generale n.24441, a favore di _____, C.F. _____ con sede a _____ C.F. _____ nato a _____ il _____, per la quota di 1/1.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali:

4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Si è verificato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Varese che risulta pratica edilizia n. 19226/1995 del 24/09/1995 a firma del Perito Edile Pozzi Carlo, con committente Sig. _____ per ampliamento apertura esistente di accesso all'intero fabbricato.

Pratica edilizia n. 648/1989 del 23/02/1989, presentata dal Sig. _____ per tinteggiature di facciata e sostituzione di canali e pluviali in lamiera verniciati.

Agibilità non presente.

In riferimento all'unità immobiliare in oggetto è stata presentata D.I.A. con protocollo 0018527 int. 254-2007-P1 del 19/04/2007, a firma del Geom. Allegra Costantino, con Committente Sig. _____

_____ per adeguamento igienico, formazione di n.2 servizi igienici con antibagno e divisione dell'unità immobiliare in due unità indipendenti al piano secondo del fabbricato, la presente pratica risulta annullata in seguito a comunicazione protocollata dalla Geom. Allegra Costantino in data 13/02/2009.



Nonostante l'annullamento nella realtà l'originaria unità immobiliare è stata ugualmente divisa e compravenduta in due porzioni distinte. La sottoscritta CTU ha reperito in copia la documentazione comprovante quanto specificato sopra. Si allega al presente documento di stima la riproduzione grafica di quanto ad oggi risulta autorizzato e, per mera conoscenza, di quanto presentato e poi annullato.

Per ottenere una conformità tecnico-urbanistica dell'esistente si dovrebbe procedere con l'inoltro online al Comune di Varese mediante CPortal di SCIA in Sanatoria secondo i disposti del Testo Unico dell'Edilizia di cui al D.P.R. 380/2001 art.37 s.m.i., ma per correttezza la pratica dovrebbe essere sottoscritta da entrambe le proprietà degli immobili venduti separatamente (sub. 501 e sub. 502), ma risultanti conformi ancora come parte unica.

Si ritiene equo l'importo a corpo di € 2.000,00 per le operazioni necessarie alla regolarizzazione (importo inteso come comprensivo di spese tecniche, di diritti di presentazione, di sanzione amministrativa richiesta dall'Ente preposto).

L'unità immobiliare fa parte di complesso edificato situato in zona urbanistica TUC-R2: "tessuto urbano consolidato residenziale di trasformazione", definita dagli articoli 31, 32, 33 del Piano Delle Regole.

In virtù dei contenuti del Piano del Governo del Territorio del Comune di Varese pertanto si attuano gli interventi edilizi previsti



dall'art. 27 commi a), b), c), d) della L.R. 12/2005 con esclusione di quelli di demolizione e ricostruzione parziale o totale.

Non sono presenti vincoli ambientali e di tipo storico/monumentale sull'edificio e quindi neanche sull'unità in oggetto.

Dato però che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è parte di un edificio composto da altre unità immobiliari, si ritiene che gli interventi possibili sono limitati all'interno della proprietà stessa, basti qui osservare che non vi sono particolari limiti procedurali in tal caso.

Si ritiene di non acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica dato che non si tratta né di vendita di terreno né di aree pertinenziali di beni censiti al catasto fabbricati di superficie superiore a mq 5.000, come riportato nell'art.30 del Testo Unico per l'Edilizia DPR 380/2011.

4.3.2. Accertamento di conformità Catastale:

La sottoscritta ha acquisito ed esaminato la documentazione catastale riferita alle unità immobiliari in oggetto.

Durante il sopralluogo effettuato si è constatato che vi sono discordanze fra lo stato dei luoghi e la scheda catastale depositata presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, in particolare è stato graficamente indicato un antibagno.

La situazione in atti può essere facilmente allineata allo stato di fatto semplicemente depositando presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio variazione della scheda catastale; costo stimato in €



500,00 per le operazioni necessarie alla regolarizzazione (importo inteso comprensivo di spese tecniche e diritto di deposito).

5. Altre informazioni per l'acquirente:

5.1. Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: nessuna.

5.2. Eventuali altre spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: nessuna.

5.3. Eventuali spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

5.4. Eventuali altre spese: nessuna.

5.5. Cause in corso: nessuna.

6. Precedenti proprietari:

Per quanto alla provenienza fino al ventennio si conferma quanto già in atti:

- la proprietà oggetto della presente Esecuzione Immobiliare risulta in capo a _____, C.F. _____, nato a _____ per la quota di proprietà di 1/1 come da Atto di compravendita del 10/03/2009, Pubblico Ufficiale Noli Alfredo notaio in Gallarate (VA), Repertorio n.12651/1584, Trascrizione del 24/03/2009, Registro particolare n. 3299 Registro generale n.5133;
- il signor _____ ha acquistato dal signor _____ C.F. _____, nato a _____ il _____ per la quota di 1/1, come da Atto di compravendita del 10/03/2009, Pubblico Ufficiale Noli Alfredo notaio in Gallarate (VA),



Repertorio n.12651/1584, Trascrizione del 24/03/2009, Registro particolare n. 3299 Registro generale n.5133;

- il signor _____ C.F. _____ nato a _____ ha acquistato dai signori _____ C.F. _____ nato a _____ il _____, e _____ C.F. _____, nato a _____ il _____ ognuno per la quota di comproprietà indivisa di 1/2, con Atto di compravendita del 15/06/1988, Pubblico Ufficiale Brighina Adolfo notaio in Saronno (VA), Repertorio n.10.285/1988 Trascrizione del 12/07/1988, Registro particolare n. 9219 Registro generale n.6997.

7. **Descrizione particolareggiata del bene:**

Come già scritto in precedenza l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è parte di edificio a L.

In generale il fabbricato necessita di interventi manutentivi sia interni sia esterni.

L'unità residenziale si colloca al piano secondo ed è costituita da due locali di cui uno con balcone e un bagno. Il doppio affaccio consente un buon ricambio d'aria ed illuminazione prevalente al mattino e nel pomeriggio.

L'unità immobiliare risulta abbandonata da tempo, al suo interno in più punti sono presenti infiltrazioni d'acqua e muffe.

I serramenti sono in legno a vetro singolo con persiane ad ante, le porte interne sono da sostituire.



I pavimenti sono in piastrelle ordinarie; i rivestimenti presenti sono in pannelli di legno a perline.

Il riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia murale posizionata sul pianerottolo del vano scala comune, presenti radiatori all'interno dell'unità immobiliare. Non è verificabile il concreto funzionamento dell'impianto e comunque non sono reperibili certificazioni di alcun tipo.

L'impianto elettrico a vista risulta da rifare completamente.

In seguito sono indicate in formato tabellare tutte le superfici nette dei singoli spazi componenti l'unità immobiliare:

CALCOLO DELLA CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Comune di Varese foglio 12 mappale 5657 subalterno 502

piano	dest. d'uso	sup. netta abitabile	sup. netta non abitabile	sup. netta balconi/logge/porticati
secondo	soggiorno/cottura	19,36 mq.		
	camera	20,54 mq.		
	bagno	2,75 mq.		
	balcone			2,20 mq.
TOTALE		42,65 mq.		2,20 mq.

Le allegate fotografie documentano lo stato di consistenza e di manutenzione dell'unità immobiliare e del fabbricato nel suo complesso.

Non è stato possibile reperire Attestazione di Prestazione Energetica (in breve APE), ma per la determinazione della classe energetica si può certamente dichiarare come classe energetica la più bassa (classe G).



8. **Valutazione complessiva del bene:**

Per giungere ad un valore stimato dell'unità immobiliare oggetto d'esecuzione di cui al punto 1 della presente perizia si è fatto riferimento ai criteri di seguito esposti.

Si sono considerate le superfici al lordo dei muri perimetrali.

La superficie commerciale dell'appartamento è stata ottenuta sommando alla superficie abitabile lorda di 51,64 mq, la superficie virtuale ottenuta dall'applicazione di un coefficiente riduttivo pari a 0,30 della superficie del balcone di 2,20 mq. La superficie commerciale così risultante è pari a mq 52,30.

Tali superfici sono state ricavate graficamente, con verifica in luogo delle misure principali (la scala di riproduzione dei disegni di progetto reperiti dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Varese consente l'operazione con sufficiente garanzia di precisione sul risultato finale).

Per quanto alla determinazione del prezzo unitario di mercato, da applicarsi alla superficie commerciale sopra definita, fatti gli opportuni accertamenti di beni che si possono ritenere simili, fatte le dovute proporzioni, considerando la consistenza, l'ubicazione, la destinazione d'uso, l'epoca di primo impianto del fabbricato, lo stato di manutenzione e di vetustà, i gravami fiscali, la sottoscritta procede alla quantificazione del valore. Si è svolta una meticolosa indagine sui prezzi correnti nel Comune di Varese per individuare un prezzo medio di riferimento attribuito ad unità immobiliari in condizioni abitabili in buono stato, in analoga area e con medesimi servizi di vicinato.



Pertanto nel dettaglio per la valutazione del prezzo unitario al mq dell'appartamento si è fatto riferimento a:

- prezzi correnti in zona, con riferimento a quanto segue:
 - 1- rilevazione dei prezzi delle compravendite immobiliari edita dalla CCIAA di Varese e riferiti alle compravendite immobiliari effettuate nello scorso anno;
 - 2- rilevazione dei prezzi delle compravendite immobiliari alla data di redazione della presente perizia di stima, effettuata dalla sottoscritta mediante indagine di mercato compiute online e informazioni raccolte presso agenzie immobiliari che trattano la zona di Varese - Belforte;
- età del fabbricato del quale è parte l'unità immobiliari in questione;
- stato generale di conservazione dell'unità immobiliare in oggetto;
- caratteristiche di accessibilità e fruibilità dei servizi essenziali di carattere urbano.

Per quanto emerso si ritiene di adottare il valore medio rilevato nell'anno 2022 per la destinazione residenziale pari a 475 €/mq, riferito a costruzioni da ristrutturare, con l'applicazione di un fattore di deprezzamento pari al 15% per situazione attuale dell'unità immobiliare in stato di abbandono. Si fissa quindi come valore corretto per l'immobile considerato l'importo di 403,75 €/mq, da moltiplicare per il totale della superficie commerciale di 52,30 mq. Si stabilisce pertanto un valore complessivo di stima della proprietà immobiliare oggetto di esecuzione di € 21.116.

Il valore comprende tutte le quote di comproprietà delle parti comuni.



In sintesi:

- i dati catastali da inserire nel decreto di trasferimento sono i seguenti: Comune censuario di Varese, Viale Belforte n.141, foglio 12, sez. VA, mappale 5657, subalterno n.502, piano 2, categoria A/3, classe 3, vani catastali 3, rendita catastale € 294,38;
- il valore complessivo stimato dalla sottoscritta per la proprietà immobiliare oggetto di esecuzione è pari a € 21.116,00, salvo diversa determinazione del Giudice.

Importo confermato nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione tecnico-urbanistica e catastale siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.

- Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione tecnico-urbanistica già definiti al punto 4.3.1. e pari ad € 2.000,00 e gli oneri di regolarizzazione catastale già definiti al punto 4.3.2 e pari ad € 500,00 siano assunti dalla procedura, il valore complessivo decurtato sarà pari ad € 18.616,00. Il tutto salvo diversa determinazione del Giudice.

Per superfici commerciali e valore complessivo di stima è qui riportata tabella esplicativa.



STIMA DEL VALORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI
 Comune di Varese foglio 12 mappale 5657 subalterno 502

unità	dest. d'uso	sup. lorda abitabile	sup. lorda non abitabile	coeff. di ragguaglio	sup. balcone/oggiarpo rtico o similare	coeff. di ragguaglio	sup. giardino/piazzale/ spazi scoperti o similari	coeff. di ragguaglio	totale superficie commerciale	valore unitario per condizioni da ristrutturare €	fattore di deprezzamento	valore unitario al mq €	valore complessivo unità immobiliare €
A	appartamento	51,64 mq.	0,00 mq.	0,50	2,20 mq.	0,30	0,00 mq.	0,10	52,30 mq.	475,00	15%	403,75	21.116,13
													21.116,13
													-0,13
													21.116,00

La sottoscritta C.T.U. con tale relazione peritale, che si compone di n. 19 pagine, incluso l'elenco degli allegati, ad esclusione degli allegati stessi, ritiene di aver svolto tutto quanto possibile nel merito del quesito postole e rimane a disposizione del Giudice Dr. Flaminia D'Angelo, per qualsiasi chiarimento o interrogazione.

Varese, lì 23 gennaio 2023

Dr. Arch. Antonella Novali
apposta firma digitale

Allegati:

- A. Documentazione fotografica;
- B. n.1 scheda catastale;
- C. Visure ipotecarie aggiornate;
- D. Visura storica per immobile;
- E. Estratto di P.G.T. con relative norme tecniche;
- F. Copia dei disegni di progetto reperita presso il Comune di Varese e l'Archivio Storico Comunale;
- G. Certificato di residenza e dichiarazione in merito allo stato civile;
- H. Scheda controlli per udienza ex art.569 C.P.C.;
- I. Copia di comunicazioni inviate alle parti;
- J. Versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008.



