

**TRIBUNALE DI VARESE**

**Procedura di esecuzione immobiliare**

**Promossa da:**

**Intesa San Paolo /Intrum Italy spa**

**Contro:**



**Esecuzione Immobiliare n. 193/2022**

**Giudice dell'esecuzione: Dott. sa Flaminia D'Angelo**

**Rapporto di valutazione**

**Esperto alla stima Dott. Ing. Gilberto MACCHI**

21100 Varese – Via Govi 4 - tel. 348 2218961- fax 0332/1692472  
c.f. MCCGBR47T10B300L - p.i. 01502660127  
e-mail [gilbertomacchi@hotmail.it](mailto:gilbertomacchi@hotmail.it)  
pec. [gilberto.macchi@ingpec.eu](mailto:gilberto.macchi@ingpec.eu)

## **RELAZIONE DI PERIZIA**

**Esecuzione Immobiliare n. 193/2022**  
**Giudice dell'esecuzione: Dott. sa Flaminia D'Angelo**

**Oggetto:**

- . n°2 unità immobiliari di civile abitazione con sottostante spazio seminterrato ad uso laboratorio/officina, poste ai piani S1-T-1° di un edificio indipendente, sito nel comune di Mercallo, con accesso da via per Oriano al civico 28 , con area afferente ad uso giardino ed area di manovra**
- . n°3 vani esterni ad uso tettoie/ depositi**
- . n°2 appezzamenti di terreni boschivi siti nel comune di Mercallo**

Il sottoscritto **Ing. Gilberto MACCHI, libero** professionista, con studio in Varese, in via Govi n. 4, in qualità di perito iscritto all'Albo dei Consulenti tecnici del Giudice del Tribunale di Varese al n°1643, in data **04/03/2023** ha formalmente ricevuto l'incarico di C.T.U. nella **Procedura Esecutiva Immobiliare n.193/2022**

Il CTU ha preso atto dei quesiti posti dall'Ill.mo Sig.Giudice, per la cui consultazione puntuale si rimanda alla lettura dell'ordinanza di incarico che si allega alla presente relazione.

E' stato nominato quale **Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie G.I.V.G. di Varese .**

Ai fini di espletare l'incarico nella forma richiesta, il sottoscritto, dopo aver preso possesso e visione di tutta la documentazione tecnico-giuridica trasmessa d'ufficio, ha proceduto alla verifica delle visure ipocatastali aggiornate. Ha successivamente consultato la documentazione relativa presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mercallo per ottenere tutte le ulteriori disponibili informazioni ritenute necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto, ed ha inoltre provveduto al reperimento di tutta la documentazione richiesta quanto a titoli di provenienza ed eventuali patti vincolanti relativi ai beni eseguiti.

Il giorno **27/04/2023** alle ore **09,30** su indicazione dell'**Istituto Vendite Giudiziarie – G.I.V.G. – di Varese** è stato effettuato l'**accesso** all'immobile sito nel comune di Mercallo , via per Oriano 28

**Tutto ciò premesso il sottoscritto CTU, preso atto della natura dei beni eseguiti, singolarmente valutabili in ragione della diversa tipologia e consistenza, può redigere la seguente:**

## **PERIZIA DI STIMA**

## INDICE SINTETICO Lotto unico

- **Dati catastali:**
  - A. Cat. Fabbricati**  
fg.9 mapp. 366 dal sub. 1 al sub.7 ambo compresi  
**Categoria: Sub .1 ente comune**
    - Sub.2 D/1**
    - Sub.3 Abitazione tipo civile cat. A3 Cl.6 vani 6**
    - Sub.4 Abitazione tipo civile cat. A3 Cl.6 vani 3,5**
    - Sub.5 C/6 cl.6**
    - Sub.6 C/2 cl.5**
    - Sub.7 C/7 cl.3**
  - B. C.T. fg.9 mapp.1077 Bosco ceduo cl.3 part.406 mq.1790**  
**fg.9 mapp.1893 Bosco ceduo cl.3 part.472 mq.1660**  
**fg.9 mapp.366 area urbana mq.1650**
- **Località:**  
**Comune di Mercallo (Va) via per Oriano 28**
- **Possesso:**  
**al momento del sopralluogo occupati dai familiari dell'esecutata**
- **Accessibilità:**  
**unità accessibili / adattabili per accesso ai disabili**
- **Creditori precedente:**  
**Intesa San Paolo/Intrum Italia**
- **Comproprietari attuali non esegutati:**  
**nessuno**  
**N.B. l'esecutata risulta deceduta, ma in data posteriore al pignoramento**
- **Misure penali :**  
**nulla risultante dai RR.II**
- **Continuità delle trascrizioni: SI**

*Le unità immobiliari oggetto di perizia sono costituite da:*

- N°2 unità immobiliari ad uso residenziale con sottostante porzione ad uso laboratorio/officina, oltre enti comuni, facente parte di un edificio indipendente con n°3 vani accessori in corpi separati , censite al :
- NCEU, fg.9 **ai mapp.366 dal sub 1 al sub 7**, site in Mercallo (Va) via per Oriano 28 , così composte:

**Piano S ( mapp.366 sub 2)**

ampio vano ad uso laboratorio /officina con accessi indipendenti, comprendente un locale caldaia ed un vano ad uso Wc.

**Piano 1 ( mapp.366 sub 3) abitazione**

- Ingresso da scala esterna, disimpegno, ampio locale soggiorno, cucina, bagno, tre camere, porticato su due lati

**Piano 1 (mapp. 366 Sub 4) abitazione**

- Accesso da scala esterna, soggiorno, cucina , una camera ed un bagno

**Piano T ( mapp.366 sub 5-sub 6-sub 7 )**

- N° 3 vani accessori in corpi separati ad uso deposito, tettoia, box

**Piano T ente comune n.c. ( mapp.366 sub 1)**

C.Terreni . fg 9 ( **mapp.1077 e mapp.1893** ) terreni boschivi  
**mapp.366** ente urbano

**Intestazione:** (catastale attuale ) quota e tipologia del diritto



**Pignoramento:**

quota di 1/1 a favore di

**Intesa Sanpaolo spa**

**Torino**

**c.f. 00799960158**

verbale di pignoramento immobiliare emesso a Varese in data 02/12/2022  
n°3504 trascritto a Varese il 22/12/2022 ai nn.27224/19363

**Identificazione catastale attuale Agenzia del Territorio**

*Gli immobili risultano così censiti:*

## Catasto fabbricati

- 1) **Comune Censuario ed Amministrativo Mercallo  
Foglio 9  
Mapp. : n°366 sub 1 ente comune n.c.  
indirizzo cat. : via per Oriano 28 Piano T**
- 2) **Mapp: n°366 sub 2 Piano T Cat. D/1 r.c. €1.224,00  
indirizzo cat.: via per Oriano 28**
- 3) **Mapp: n°366 sub 3 Piano 1 Cat. A/3 Cl.6 vani 6  
indirizzo cat.: via per Oriano 28**
- 4) **Mapp: n°366 sub 4 Piano 1 Cat.A/3 Cl.6 vani 3.5  
indirizzo cat.: via per Oriano 28**
- 5) **Mapp: n°366 sub 5 Piano T Cat. C/6 Cl.6 cons.mq.56  
indirizzo cat.: via per Oriano 28**
- 6) **Mapp: n°366 sub 2 Piano T Cat. C/2 Cl.5 cons.mq 52  
indirizzo cat.: via per Oriano 28**
- 7) **Mapp: n°366 sub 2 Piano T Cat. C/7 Cl.3 cons.mq.31  
indirizzo cat.: via per Oriano 28**

Il tutto insistente su ente comune mapp.366 confinante a corpo con i mappali 1759-3169-3150-3151-3580-610 e confine territoriale di Sesto Calende

## Catasto terreni

Comune di Mercallo fg.9

Mappale 366 Partita speciale 1 Ente Urbano mq.1650

Mapp. 1893 Bosco Ceduo Cl.3 mq.1660 r.d. €0,86 r.a. €0,34

Mapp. 1077 Bosco Ceduo Cl.3 mq. 1790 rd. €0,92 r.a. €0,37

## 2. Descrizione sommaria dei beni : Caratteristiche di zona

Mercallo è un piccolo comune della provincia di Varese, di circa 1800 abitanti sviluppato ad ovest della S.S. 629 che collega Sesto Calende a Besozzo-Laveno-Luino, ed affacciato ad est sulle sponde del lago di Comabbio

La zona ove è edificato l'immobile è esterna al nucleo storico, delimitata da aree boschive ma densamente abitata, caratterizzata da una edilizia prevalentemente residenziale costituita da piccoli condomini ed abitazione mono/bifamigliari, unitamente a piccole attività artigianali e di servizio, completamente urbanizzata.

Assenza, in prossimità, di attività commerciali e servizi alla persona.

**Per quanto concerne gli appezzamenti di terreno, siti in area totalmente boschiva, si rimanda alla lettura del Certificato di destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione.**

### 3. Stato di possesso

- A seguito del sopralluogo effettuato in data **27/04/2023** alla presenza del Custode Giudiziario e di familiari dell'esecutata, come da verbale di sopralluogo, **l'immobile risulta attualmente in piena disponibilità degli stessi, ed in buono stato di conservazione.**

In tale occasione è stato prodotto certificato di morte dell'esecutata in data 10/02/2023 non ancora depositato in fascicolo, decesso comunque successivo al pignoramento dei beni esecutati

- Da indagine effettuata presso i competenti Uffici, alla data del sopralluogo non risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto opponibili alla procedura.

### 4. Vincoli ed oneri giuridici :

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli :* **nessuna**

4.1.2 *convenzioni matrimoniali* **nessuna**

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* **nessuno**

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso* **nessuno**

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

**Ipotecche volontarie**

**Nessuna**

—  
**Ipotecche giudiziali**

**Domanda giudiziale del 12/03/2014 trascritta il 23/04/14 al n°5455**

per dichiarazione di inefficacia nei confronti di Intesa Sanpaolo del  
Fondo patrimoniale trascritto a Varese il 21/07/2011 nn;1330578083

A favore: Intesa San Paolo spa  
Torino  
c.f. 00799960158

**4.2.2. Pignoramenti:**

Verbale di pignoramento immobiliare emesso a Varese in data 02/12/2022  
n°3504 trascritto a Varese il 22/12/2022 ai nn.27224/19363

A favore: Intesa San Paolo spa  
Torino  
c.f. 00799960158

Contro:

**5. Altre informazioni per l'acquirente:**

**Le unità immobiliari, pur inserite in un fabbricato di maggior  
consistenza non sono gestite in condominio e non sono quindi onerate  
da spese condominiali**

5.1 Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione : **non accertabili**

5.2 Spese condominiali già deliberate ma non ancora  
scadute alla data della perizia : =====

5.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia :

5.4 Altre spese: richieste dal condominio per oneri personali : =====

5.5 Cause in corso : **nessuna**

**6. Proprietari precedenti e attuali**

Con riferimento alla documentazione agli atti di causa, alla relazione notarile, al titolo di provenienza ed alle verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Varese si riporta quanto segue:

### **Situazione ad oggi**

( in allegato

### **Verifica di regolarità urbanistica – edilizia e/o catastale:**

#### ***Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:***

#### **-Mapp.366 dal sub 1 al sub. 7 ambo compresi**

Dall'indagine svolta presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Mercallo si evince che gli immobili sono stati realizzati in base ai seguenti titoli abilitativi:

- Licenza edilizia °42 rilasciato dal Sindaco del Comune di Mercallo il 17/11/1971
- istanza di condono, per realizzazione vani accessori e variazione d'uso del 30/04/1986 prot. 1140.

• Dalla ricerca puntuale effettuata in contraddittorio con i responsabili dell'U.T.del Comune di Mercallo si è constatata l'assenza in archivio degli elaborati grafici relativi alla suddetta pratica di condono, peraltro citata con precisi dati identificativi nell'atto di divisione beni a rogito Notaio Marsala Lupo del 1996. Contestualmente si è potuto rilevare che ai fini del pagamento dei tributi riscossi dal Comune e connessi **alla consistenza ed all'uso del sub 2** (laboratorio/officina), l'Amministrazione ha fatto riferimento alla consistenza indicata nella scheda catastale depositata e al corrispondente stato di fatto attuale, lasciando ragionevolmente dedurre che tale stato di fatto corrisponda a quanto realizzato e regolarizzato con la predetta istanza di condono.

Successivamente all'istanza di condono ( che occorre comunque integrare formalmente come da ultima dichiarazione dell'U.T.del Comune di Mercallo del 30/05/23 ) non sono state realizzate ulteriori opere che dovessero richiedere titoli abilitativi.

**Poiché però non risulta reperibile presso gli archivi Comunali, seppur protocollata, la parte grafica allegata alle istanze di condono, l'Amministrazione ritiene che necessiti una integrazione grafica alla istanza di sanatoria per regolarizzare le porzioni del sub 2 in parziale**



**difformità a quanto originariamente autorizzato con la licenza edilizia 4/1971.**

**Il costo presunto per tale incombenza , comprensivo di oneri e prestazioni professionali relative alla presentazione dell'istanza ammonta presumibilmente , in via cautelativa ad € 4.000,00**

**Tutto ciò premesso, ed alla luce dei pareri scritti dell'Ufficio Tecnico del Comune, l'edificato nello stato di fatto attuale risulta quindi conforme**

*Nel Comune di Mercallo è vigente il Piano di Governo del Territorio. In base alla normativa vigente l'azzonamento urbanistico dell'area interessata corrisponde a:*

**Ambiti edificati consolidati a capacità residua**  
**Rif. Art. 28 Piano delle regole N.T.**

***Accertamento di conformità Catastale:***

Dall'indagine svolta presso L'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Varese in riferimento ai beni oggetto di perizia, risultano presentate le schede:

- o ***Mercallo fg.9 Mapp.366 sub 1 area urbana  
Scheda catastale presentata il 02/11/1992***
- o ***Mercallo fg.9 Mapp.366 sub 2 Piano S1-T  
Scheda catastale presentata il 02/11/1992***
- o ***Mercallo fg.9 Mapp.366 sub 3 Piano T  
Scheda catastale presentata il 02/11/1992***
- o ***Mercallo fg.9 Mapp.366 sub 4 Piano T  
Scheda catastale presentata il 02/11/1992***
- o ***Mercallo fg.9 Mapp.366 sub 5 Piano T  
Scheda catastale presentata il 02/11/1992***
- o ***Mercallo fg.9 Mapp.366 sub 6 Piano T  
Scheda catastale presentata il 02/11/1992***
- o ***Mercallo fg.9 Mapp.366 sub 7 Piano T  
Scheda catastale presentata il 02/11/1992***

Dalla verifica materialmente eseguita, anche ai sensi del Decreto Legge 31 maggio 2010 n.78, successivamente convertito con modificazioni dalla Legge n. 122 del 30 luglio 2010, le unità immobiliari oggetto della presente perizia, nell'attuale stato di fatto, con riguardo alle ultime planimetrie depositate in catasto (della quali se ne allega copia) risultano ***nella attuale consistenza :***

**CONFORMI**

**7. Descrizione particolareggiata dei beni**

Gli immobili oggetto di perizia, costituenti l'intero lotto , sono situati in Mercallo in Via per Oriano al civico 28.

**Gli accessi alla proprietà, arretrata rispetto alla via per Oriano, sono regolamentati e meglio descritti dai patti contenuti nell'atto di divisione a rogito Notaio Marsala Lupo del 05/03/96 rep.110989/3525 ( in allegato)**

L'edificio ove sono inserite le unità immobiliari è elevato su 2 piani fuori terra con pianta rettangolare. Ha struttura portante in c.a. e laterizio, tamponamenti in laterizio, esternamente intonacato al civile , copertura con tetto a falde con manto in tegole.

Nel suo complesso l'edificio, costruito negli anni 70' con caratteristiche di buona qualità correlate al periodo della sua realizzazione, si presenta curato ed in buono stato di manutenzione, ad eccezione di alcune porzioni di plafone della parte seminterrata.

**La superficie a destinazione residenziale è sviluppata su un unico piano, suddivisa nei due subalterni sub 3 e 4 ma di fatto utilizzata come unica unità abitativa.**

Gli accessi principali alle unità immobiliari **sub 3 e sub.4** sono situati sul fronte sud , affacciati sulla porzione di terreno destinata ad area verde e giardino.

Le unità immobiliari ad uso abitazione e con caratteristiche omogenee, al momento del sopralluogo risultano disposte su un solo piano (terreno/1) e sono composta da:

-**Sub 3** :ingresso diretto dal giardino e da ampio porticato , soggiorno con camino /cucina, disimpegno, bagno e 3 camere

-**Sub 4** : ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera

Le altezze interne sono di mt.2.95

La pavimentazione delle unità, posata su solaio in laterizio armato, è realizzata in varie tipologie di ceramica operata, di buona qualità ma di disegno superato

- Le pareti dei bagni e le pareti attrezzate della cucina sono rivestite con materiale ceramico.
- I sanitari in dotazione ai bagni, costituiti da vasca, lavabo, wc e bidet, sono in ceramica smaltata colorata.
- L'impianto elettrico, luce e tv, citofono, a norma per quanto visibile, è totalmente sottotraccia e con punti luce adeguati alla distribuzione dei locali.
- L'impianto idrotermico è alimentato da una caldaia a basamento a gas metano installata nel sottostante locale dedicato facente parte del sub.2
- Gli elementi radianti modulari sono in ghisa
- le pareti ed i plafoni dei locali sono intonacate parte a gesso e parte al civile.
- I serramenti esterni sono in legno verniciato con doppio vetro, protetti da persiane in legno verniciato ad anta . Quelli interni sono a battente, in legno tinta noce
- La porta di primo ingresso è in legno massello, a battente, con serratura di sicurezza

**L'unità di cui al mapp.366 - sub 2** è posta al piano terreno /seminterrato dell'edificio di maggior consistenza comprendente le altre due unità residenziali indipendenti con enti comuni, nell'area recintata circostante il corpo edificato.

E' costituita da un ampio vano **ad uso laboratorio/officina**, a pianta rettangolare, con accesso sul lato sud dell'edificio in fregio alla parte carrabile dell'area comune, protetto da portoni metallici con specchiature vetrate.. E' dotato di ampie finestre poste sui tre lati della porzione fuoriterra.

All'interno è ricavato uno spazio destinato alla caldaia comune a tutto l'edificio, ed un wc in zona rialzata raggiungibile con breve scala in muratura. E' anche identificata una porzione ad uso ufficio delimitata da pareti mobili vetrate

Le pareti interne ed il plafone sono intonacate al civile, la pavimentazione è in cemento liscio industriale.

Altezza dei locali pari a mt.2,96 nel corpo centrale e mt.2.38 nel vano laterale

**Le unità risultano adattabili per l'accesso ai disabili.**

**Box, depositi, tettoie in corpi separati. ( sub 5-6-7)**

Sono costituiti da volumi accessori, autonomamente censite e condonate, costruite a confine, ed utilizzate come depositi generici e ricovero autovetture. Gli elementi strutturali sono di tipo precario e disomogeneo. Le chiusure laterali , ad eccezione delle tettoie, sono realizzate con pennelli lignei e portoni metallici con specchiature vetrate.

**Enti comuni.**

**Gli enti comuni sono costituiti dal sedime libero del Mapp. 366 del Catasto Terreni, utilizzata principalmente a giardino e parte a spazio di manovra., di circa mq.1300 di estensione al netto del sedime dell'edificato.** Si è ritenuto di valutare a corpo l'incidenza sulla stima finale del valore attribuibile agli enti comuni in funzione della possibilità di godimento, di fatto, delle superfici da parte delle unità immobiliari.

**Le unità periziate, nel complesso, si presentano in apprezzabile stato di conservazione e manutenzione.**

**N.B. Per nessuna unità sono state reperite certificazioni impiantistiche né energetiche**

**TERRENI**

**Gli appezzamenti di terreno di cui ai mapp.1077 e 1898 sono situati in zona boschiva del territorio comunale. Sono di modesta entità , non sono limitrofi in modo tale da poterli considerare accorpabili, e per forma , consistenza e azzonamento urbanistico sono privi di capacità edificatoria., così come indicato nel CDU allegato alla presente.**

**8. Valutazione complessiva del lotto:**

**Criterio di valutazione e dati di riferimento:**

si è scelto di adottare il criterio valutativo analitico riferito al mq. di superficie commerciabile che tenga conto dei valori strutturali intrinseci allo stato di fatto, inclusi del valore dell'impiantistica installata indispensabile al funzionamento della struttura, della tipologia, del livello qualitativo, dell'ubicazione, del deperimento d'uso e dello stato di manutenzione riscontrata.

Nel determinare la congruità del valore periziato si è inoltre tenuto conto dei fattori legati alla perdurante sofferenza del mercato immobiliare e dei suoi inevitabili riflessi sulle vendite giudiziarie.

Occorre inoltre tener conto della problematica relativa alla mancanza di garanzie per vizi occulti, che potrebbero essere significativi, applicando quindi le decurtazioni d'uso. Il valore così risultante, da considerarsi il più probabile su base estimativa, trova corrispondenza nei dati desumibili dal Bollettino di rilevazione del prezzo degli immobili in Provincia di Varese per l'anno 2022 pubblicato dalla C.C.I.A. di Varese su approvazione della Commissione Congiunta, nonché delle indicazioni del Borsino Immobiliare riferiti al Comune di Mercallo e dai dati rilevati presso agenzie immobiliari attive in zona.

Per quanto concerne la valutazione relativa alle particelle di terreni boschivi di cui all'allegato C.D.U, tenuto conto che si tratta di estensioni di modesta entità, non contigue e prive di capacità edificatoria, si è assunto come riferimento il valore medio espresso nel Bollettino Regionale Lombardia per terreni a bosco ceduo siti nella Regione Agraria 3 comprendente il Comune di Mercallo.

#### **9. Frazionabilità in lotti distinti.**

Verificata la consistenza dei beni eseguiti, per necessitando criteri e metodi differenti di stima, è stata prevista la costituzione di un unico lotto in quanto nonostante la presenza tra i beni di porzioni di terreno indipendenti degli edifici, la modesta valutazione attribuibile ai suddetti terreni non avrebbe giustificato la costituzione di un lotto autonomo.

#### **10. Calcolo superfici e valori del Lotto**

Le superfici utili sono state calcolate in base agli elaborati grafici e catastali disponibili agli atti, previa verifica in loco dello stato di fatto rispetto ai dati documentali, secondo i correnti criteri di estimo, per immobili liberi da persone e cose

**Si richiamano tutti i dati descrittivi e catastali di cui ai precedenti punti**

Mapp.366 sub 1:7	Sup. mq.	% ragguglio	Sup. totale mq.	Valore al mq. €.	Valore	Valore totale Euro
Sub 2						

<b>Sup. lorda /laboratorio p. terreno/Seminterrato</b>	253,14	50%	126,57	1400,00		177.198,00
<b>Sub 3</b>						
<b>Sup lorda residenziale</b>	132,16	100%	132,16	1400,00		185.024,00
<b>Balconi/porticati</b>	32,46	30%	9,73	1400,00		13.622,00
<b>Su.4</b>						-
<b>Sup lorda residenziale</b>	60,04	100%	60,04			84.056,00
<b>Balconi</b>	5,94	30%	1,80			2.520,00
<b>Sub 5-6-7</b>						
<b>Sup. lorda cumulativa</b>	136	25%	34,00	1400,00		47.600,00
<b>a dedurre 5 % per assenza garanzie</b>					<b>Totale</b>	510.020,00
<b>Spese di regolarizzazione enti comuni a giardino</b>	1300				<b>A corpo</b>	25.501,00
						4.000,00
<b>Terreni boschivi Mapp.1077-1893</b>	3350	100%	3350	1,6		5.360,00
<b>TOTALE LOTTO 1</b>						<b>515.879,00</b>
<b>Importo arrotondato</b>						<b>516.000,00</b>

**Il tutto in evasione dell'incarico affidato, nella convinzione di aver correttamente operato per la valutazione dei cespiti periziati.**

**La presente perizia si compone di n. 13 fogli (questo compreso) più gli allegati.**

Varese, li 30/05/2023

in fede  
Ing. Gilberto Macchi



**ALLEGATI**

- |                                |  |
|--------------------------------|--|
| 1. Documentazione catastale:   | 1.1. Estratti di mappa                   |
|                                | 1.2. Visure N.C.E.U. Scheda planimetrica |
|                                | Dichiarazioni Comune Mercallo            |
| 2. Documentazione urbanistica: | 2.1. Estratti PGT                        |
|                                | 2.2. C.D.U.                              |
| 3. Provenienza                 | 3.1. Relazione notarile                  |
|                                | 3.2. atto divisione                      |
| 4. Documentazione fotografica  |  |
| 5. Quesiti del giudice         |  |