

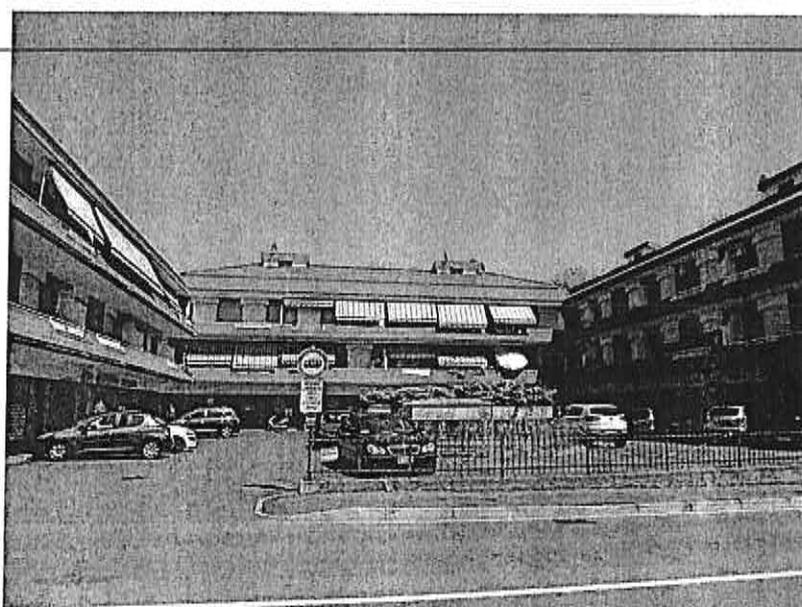
---

---

**TRIBUNALE DI VARESE**  
**ESECUZIONE FORZATA**

contro

N. Gen. Rep. 000489/12



**Giudice Dr. Nicola COSENTINO**  
**Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie - G.I.V.G. - di Varese**

**ELABORATO PERITALE –LOTTO A**  
**Venegono Superiore (Varese) Via Pasubio**

*Tecnico incaricato : Arch. Angelo Monti*  
*iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Varese al N. 1365*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Varese al N. 1144*  
*C.F. MNTNGL66C10L682V-P.Iva 02492200122*

*con studio in Varese (Varese) via Speri Della Chiesa 18*  
*telefono: +39 0332237579*  
*cellulare: +39 3392671198*  
*fax: +39 03321694343*  
*email: angelo.monti2@tin.it*

---

**Beni in Venegono Superiore (Varese) Via Pasubio, 21  
Immobile 001**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di cinema sito in Venegono Superiore (Varese) Via Pasubio 21

Composto da Piano Terra:

- hall ingresso
- vano scala

Piano Mezzano:

- deposito
- locale proiezione

Piano Seminterrato:

- vani scala
- foyer
- antibagno uomini
- antibagno donne
- bagno uomini
- bagno donne
- ripostiglio 1
- ripostiglio 2
- corridoi via di fuga
- sala cinema/teatro
- palco posto al piano terra e seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1.370,00**

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a \_\_\_\_\_, con sede in Mesenzana (VA) - Cod.Fisc. \_\_\_\_\_ - Proprietà per 1/1  
foglio 7 mappale 2393 subalterno 6, categoria D/3, posto al piano T-S1, - rendita: Euro 10.388,00, - registrata  
all'UTE con la scheda PRESENTE **Allegato n. 001 - 1**  
Coerenze: Nord: altra proprietà intestata; Est: altra proprietà intestata; Sud: altra proprietà intestata; Ovest: Via  
Pasubio

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.  
Servizi della zona: biblioteca (ottimo), farmacie (buono), municipio (ottimo), scuola materna (ottimo),  
scuola elementare (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), verde attrezzato (ottimo).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali. I principali centri limitrofi sono Borgo storico di Castiglione Olona

Le attrazioni paesaggistiche presenti sono:

il territorio comunale, situato ai piedi delle Prealpi varesine, si presenta prevalentemente collinare; vi si riscontra un'elevata presenza di imprese industriali, artigianali e commerciali, accanto ad un limitato numero di aziende agricole. Presenta come prevalente attrazione paesaggistica la zona denominata di Pianbosco e il Parco Pineta di Appiano Gentile dove è possibile fare lunghe passeggiate a piedi, in bicicletta o a cavallo.

Le attrazioni storiche presenti sono:

- **CASTELLO**: il Castello nasce per difendersi dalle invasioni degli Ungari. Gli storici sono stati in grado di precisarne la struttura originaria: si trattava di "un grande recinto murato; addossato alle mura nell'interno correva il cammino di ronda; nel recinto si stipavano alcune casette e numerose botteghe o magazzini. Al centro del recinto era il "domus magna castris" che spettava al signore feudale del villaggio. La descrizione ci riporta ai tempi e alle caratteristiche proprie delle invasioni degli Ungari, i quali miravano appunto a razziare i prodotti della terra. Tali prodotti erano posti al riparo nelle botteghe del castello, mentre durante l'incursione nelle casette stipate entro il recinto, trovavano rifugio anche i contadini del sottostante villaggio. Il Castrum sembrava costruito apposta per fronteggiare quegli attacchi: di qui l'ipotesi della sua costruzione nell'epoca immediatamente successiva alle invasioni magiare, e quindi nella prima parte nel secolo X. Più che di un castello inteso in senso moderno, si trattava di un fortilizio, accuratamente recintato, che sfruttava l'altura del colle, munito verso le parti degradanti di terrazzamenti fortificati. La parte centrale doveva avere la forma di un castelletto, che poteva essere lo sviluppo dell'antica torre di vedetta e di segnalazione collegata al Seprio. Era comunque un centro di riferimento e di vita per gli abitanti del luogo: nei magazzini confluivano prodotti agricoli, provenienti dai campi antistanti o dalle immediate vicinanze. Il castrum di Venegono Superiore conserverà quella struttura fino al secolo XIV quando per merito dei Pusterla, sarà ristrutturato e trasformato in un castello vero e proprio.

- **CHIESA DI SANTA MARIA**. Piazza Santa Maria, con il suo santuario, il bel campanile, il castello e i suggestivi portici dell'ex caserma Castiglioni, ha costituito e rimane la memoria storica di Venegono Superiore. Il passato e la storia di Venegono Superiore sono racchiusi qui, come una preziosa eredità di architettura da conservare e tramandare nel tempo.

- **CHIESA DI SAN MARTINO**. La data di fondazione della chiesa non è sicura. Comunque Goffredo da Bussero parla della chiesa di San Martino già nel 1200. E' certo che la chiesa di San Martino è stata la Parrocchiale dei due Venegono, che allora erano uniti in un unico Comune. Ciò può essere confermato dal fatto che si trova a metà strada fra i due Venegono. Egli avanza un'altra ipotesi: la chiesa in origine era un ospizio-ricovero per i viandanti ed in seguito trasformata in Oratorio. La chiesa attuale non è quella originale. Della vecchia chiesa sono rimasti i due muri laterali. La trasformazione, così com'è oggi, è stata richiesta nel 1862 dal Parroco Don Angelo Salmoiraghi, tumulato nella cripta della chiesa stessa. E' ancora ben visibile la porticina laterale, allora accesso secondario.

- **CHIESA DI SAN GIORGIO**. La prima notizia certa dell'esistenza della chiesa di S. Giorgio, localizzata presso il torrente omonimo (oggi interrato), risale al 1495. Sembra che la sua fondazione risalga a qualche decennio prima, visto che vari indizi fanno supporre che la sua origine sia della metà del secolo XV. Attorno alla chiesa vi erano vigneti, campi coltivati e boschi. Nella Visita Pastorale del 1570, S. Carlo Borromeo chiese la riedificazione sullo stesso luogo di una chiesa più ampia. Nella Visita del 1747 il Card. Pozzobonelli diede una descrizione esauriente della chiesa, nella forma rimasta fino all'inizio del nostro secolo. Dalla descrizione la facciata era ornata con affreschi riproducenti immagini di Santi. Nel 1889 è stata redatta dal Censato Catasto Lombardo - Veneto la planimetria di Venegono Superiore in cui risulta la chiesa. Durante la Visita Pastorale del 1901, il Card. Ferrari, volle l'ampliamento della chiesa. L'11 Giugno 1911 fu presentato in Comune il progetto del restauro, che iniziò l'anno successivo, e terminò nel 1933 a causa della mancanza di fondi e del primo conflitto mondiale.

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (2)

### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

### 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 e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a favore di  
con sede in Lodi (LO) - domicilio ipotecario  
eletto in Lodi (LO) via  
- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,  
contro

con sede in Mesenzana (VA)

- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

a firma di Notaio con sede in Somma Lombardo (VA)

in data 29/04/2010 ai nn. di Repertorio 113310/14619

iscritto a Varese (VA) in data 04/05/2010 ai nn. 8138 Reg. Gen. - 1924 Reg. Part.

importo ipoteca: Euro 600.000,00

importo capitale: Euro 300.000,00

**Allegato comune n. 3**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di

con sede a Udine (UD) con domicilio ipotecario

eletto c/o

- 33100 Udine (UD)

- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

con sede in Mesenzana (VA)

- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

a firma di Tribunale di Udine (UD) in data 06/12/2011 ai nn. di Repertorio 2721

iscritto a Varese (VA) in data 21/12/2011 ai nn. 22905 Reg. Gen. - 4675 Reg. Part.

importo ipoteca: Euro 50.000,00

importo capitale: Euro 26.791,64

**Allegato comune n. 4**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di

con sede a Udine (UD) con domicilio ipotecario

eletto c/o

- 33100 Udine (UD)

- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

con sede in Mesenzana (VA)

- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

a firma di Tribunale di Udine (UD) in data 27/08/2012 ai nn. di Repertorio 2119/2012

iscritto a Varese (VA) in data 21/09/2012 ai nn. 15335 Reg. Gen. - 2278 Reg. Part.

importo ipoteca: Euro 28.000,00

importo capitale: Euro 18.739,86

**Allegato comune n. 5**

Questa Ipoteca è stata **REISCRITTA** in data 16.11.2012 ai numeri 18736 Reg. Gen. - 2745 Reg. Part. per  
errata indicazione della parte a FAVORE che risulta essere la (c.f.

con sede a Udine (UD) con domicilio ipotecario eletto c/o Avv. .

- 33100 Udine (UD) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Allegato comune n. 6**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di  
con sede a Felino (PR) con domicilio ipotecario eletto  
c/o Avv. - 43100 Parma (PR)  
- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1  
contro  
con sede in Mesenzana (VA)  
- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1  
a firma di Tribunale di Parma (PR) in data 27/08/2012 ai nn. di Repertorio 3857/2012  
iscritto a Varese (VA) in data 03/10/2012 ai nn. 16209 Reg. Gen. - 2380 Reg. Part.  
importo ipoteca: Euro 22.000,00  
importo capitale: Euro 10.850,00

Allegato comune n. 7

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di  
nato il 29.12.1971 a Torino (TO)  
- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1  
contro

con sede in Mesenzana (VA)

~~a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese (VA) in data 04/09/2012 ai nn. di Repertorio 4578  
trascritto a Varese (VA) in data 21/11/2012 ai nn. 19038 Reg. Gen. - 13203 Reg. Part. Allegato comune n. 8~~

- Questo PIGNORAMENTO viene trascritto a Favore del Signor male titolare della  
Ditta Individuale denominata ) con sede a  
Gallarate (VA) in Via l per la somma di Euro 104.984,00 oltre interessi moratori dal dovuto  
saldo, nonchè alle successive spese.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 4.225,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	
Spese ordinarie	€ 4.225,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 56.280,77

Allegato n. 001 - 2

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

con sede a Mesenzana (VA) - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1  
proprietario dal 24/11/2009 ad oggi in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA**  
a firma di Notaio con sede in Ascoli Piceno (AP) in data 24/11/2009 ai nn. di Repertorio  
108467/27917  
trascritto a Varese (VA) in data 21/12/2009 ai nn. 23422 Reg. Gen. - 14275 Reg. Part. **Allegato comune n. 9**

con sede a Mesenzana (VA) - c.f. - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1  
proprietario dal 23/02/2010 ad oggi in forza di atto di **RETTIFICA**  
a firma di Notaio con sede in Ascoli Piceno (AP) in data 23/02/2010 ai nn. di Repertorio  
109057/28253  
trascritto a Varese (VA) in data 01/03/2010 ai nn. 3679 Reg. Gen. - 2283 Reg. Part. **Allegato comune n. 9**

## 6.2 Precedenti proprietari:

con sede a Folignano (AP) - c.f.  
- per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 proprietario dal 29/10/1993 al 24/11/2009 in forza di  
**ATTO DI COMPRAVENDITA**  
a firma di Notaio con sede in Milano (MI) in data 29/10/1993 ai nn. di Repertorio 15472  
trascritto a Varese (VA) in data 24/11/1993 ai nn. 15003 Reg. Gen. - 10392 Reg. Part. **Allegato n. 001 - 3**

con sede a Milano (MI) - c.f. - per il diritto di Proprietà per la quota di  
1/1 proprietario dal 20/12/1985 al 29/10/1993 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA**  
a firma di Notaio con sede in Milano (MI) in data 20/12/1985 ai nn. di Repertorio  
69882/7399  
trascritto a Varese (VA) in data 20/01/1986 ai nn. 1393 Reg. Gen. - 1178 Reg. Part. **Allegato n. 001 - 4**

con sede a Milano (MI) - c.f. - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1  
da con sede a Milano (MI) - c.f. - per il diritto di Proprietà per la quota di  
1/1 in forza di **MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE**  
a firma di Notaio con sede in Milano (MI) in data 28/06/1989 ai nn. di Repertorio 4179/761  
trascritto a Varese (VA) in data 23/10/1993 ai nn. 13488 Reg. Gen. - 9255 Reg. Part. **Allegato n. 001 - 5**

con sede a Milano (MI) - c.f. - per il diritto di Proprietà per la quota  
di 1/1  
da con sede a Milano (MI) - c.f. - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 in  
forza di **MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE**  
a firma di Notaio con sede in Milano (MI) in data 04/05/1993 ai nn. di Repertorio 14341/2447  
trascritto a Varese (VA) in data 23/10/1993 ai nn. 13487 Reg. Gen. - 9254 Reg. Part. **Allegato n. 001 - 6**

con sede a Folignano (AP) - c.f.  
- per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1  
da con sede a Folignano (AP) - c.f.  
- per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 in forza di **TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ**  
a firma di Notaio con sede in Civitella del Tronto (TE) in data 28/02/1994 ai nn. di Repertorio  
110185  
trascritto a Varese (VA) in data 28/04/1994 ai nn. 5463 Reg. Gen. - 4057 Reg. Part. **Allegato comune n. 10**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 127/1970 per lavori di COSTRUZIONE DI EDIFICIO ad uso civile abitazione, negozi e cinema intestata a  
ASSICURAZIONI NORDITALIA.

Licenza Edilizia presentata in data 27/07/1970 rilasciata in data 30/10/1970- n. prot. 3558  
l'Agibilità è stata rilasciata in data 26/04/1974

**Allegato comune n. 11**

Descrizione <b>cinema</b> di cui al punto <b>A</b>
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di cinema sito in Venegono Superiore (Varese) Via Pasubio 21

Composto da

Piano Terra:  
- hall ingresso  
- vano scala

Piano Mezzano:  
- deposito  
- locale proiezione

**Piano Seminterrato:**

- vani scala
  - foyer
  - antibagno uomini
  - antibagno donne
  - bagno uomini
  - bagno donne
  - ripostiglio 1
  - ripostiglio 2
  - corridoi via di fuga
  - sala cinema/teatro
  - palco posto al piano terra e seminterrato
- sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1.370,00**

**Identificato al catasto fabbricati:**

intestata a \_\_\_\_\_ con sede in Mesenzana (VA) - Cod.Fisc. \_\_\_\_\_ - Proprietà per 1/1  
foglio 7 mappale 2393 subalterno 6, categoria D/3, posto al piano T-S1, - rendita: Euro 10.388,00, - registrata all'UTE con la  
scheda PRESENTE  
Coerenze: Nord: altra proprietà intestata; Est: altra proprietà intestata; Sud: altra proprietà intestata; Ovest: Via Pasubio  
L'edificio è stato costruito nel 1973.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 21 di via Pasubio a Venegono Superiore (VA), ha un'altezza interna di circa 3,20 m. al piano terra; al piano seminterrato deposito e locale proiezione 2,50 m, foyer, antibagni, bagni e ripostigli 5,40; sala cinema e corridoi via di fuga h. media 6,20 m..

**Destinazione urbanistica:**

Nel Piano Regolatore Generale Vigente: in forza di delibera G.R. n. VII/19628 del 26.11.2004 l'immobile è identificato nella zona B0 Zona ad alta densità territoriale  
Norme tecniche ed indici: Vedasi **Allegato comune n. 12**

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio (PGT) adottato: in forza di delibera C.C. n. 29 del 18.12.2013 l'immobile è identificato nella zona A6 - Tessuto edilizio saturo - Zone residenziali  
Norme tecniche ed indici: Vedasi **Allegato comune n. 13**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziato	Coefficiente	Valore equivalente
<b>PIANO TERRA</b>				
-hall di ingresso	Sup. reale lorda	49,50	1,00	49,50
	Sup. reale netta	45,00	1,00	45,00
- vano scala	Sup. reale lorda	47,00	1,00	47,00
	Sup. reale netta	42,56	1,00	42,56
<b>PIANO MEZZANO</b>				
- deposito	Sup. reale lorda	50,80	1,00	50,80
	Sup. reale netta	45,80	1,00	45,80
- locale proiezione	Sup. reale lorda	32,80	1,00	32,80
	Sup. reale netta	28,10	1,00	28,10
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>				
- vani scala	Sup. reale lorda	52,50	1,00	52,50
	Sup. reale netta	42,90	1,00	42,90
- foyer	Sup. reale lorda	38,50	1,00	38,50
	Sup. reale netta	36,40	1,00	36,40
- antibagno uomini	Sup. reale lorda	8,70	1,00	8,70
	Sup. reale netta	7,00	1,00	7,00
- antibagno donne	Sup. reale lorda	8,70	1,00	8,70
	Sup. reale netta	7,00	1,00	7,00
- bagno uomini	Sup. reale lorda	10,00	1,00	10,00
	Sup. reale netta	7,60	1,00	7,60
- bagno donne	Sup. reale lorda	10,00	1,00	10,00
	Sup. reale netta	7,60	1,00	7,60

- ripostiglio 1	Sup. reale lorda	9,00	1,00	9,00
	Sup. reale netta	7,50	1,00	7,50
- ripostiglio 2	Sup. reale lorda	9,50	1,00	9,50
	Sup. reale netta	7,50	1,00	7,50
- corridoi via di fuga	Sup. reale lorda	222,00	1,00	222,00
	Sup. reale netta	188,00	1,00	188,00
- sala cinema/teatro	Sup. reale lorda	724,00	1,00	724,00
	Sup. reale netta	710,00	1,00	710,00
- palco	Sup. reale lorda	97,00	1,00	97,00
	Sup. reale netta	93,00	1,00	93,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>1.370,00</b>		<b>1.370,00</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>1.275,96</b>		<b>1.275,96</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

#### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante a battente e fissi, materiale: Vetro al piano terra (ingresso) e ferro le uscite di sicurezza, protezione: saracinesche, materiale protezione: ferro, condizioni: scarse.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di blocchi svizzeri, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: marciapiede in mattonelle di pietra e piazzale e viabilità interna (retro) in asfalto, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento e ceramica nei bagni, condizioni: scarse.
<i>Plafoni:</i>	materiale: al rustico, condizioni: scarse.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno e antibagno, materiale: ceramica monocottura, condizioni: scarse.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in PVC, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampa unica, rivestimento: pietra, condizioni: scarse.
<b>Impianti:</b>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: pessime, conformità: non a norma.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: pessime, conformità: non a norma.
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: pessime, conformità: non a norma.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

#### Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si ritiene di adottare il procedimento estimativo sintetico basato sulla comparazione mediata con altri immobili di caratteristiche analoghe e similari.

Pertanto l'immobile oggetto di stima è stato considerato nel seguente modo:

condizioni intrinseche: quali consistenza, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani;  
condizioni estrinseche: appartenenza del bene a tipologie comunemente commerciabili;  
condizioni generali del mercato edilizio nella zona considerata: a tale scopo si è proceduto ad analisi e ricerche di dati relativi al mercato immobiliare della zona.

#### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di VARESE,  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di VARESE,  
Ufficio Tecnico di VENEGONO SUP. (VA),  
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: VENEGONO SUP. (VA),  
Camera di Commercio di Varese  
Agenzia del Territorio-Osservatorio del mercato immobiliare.

#### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	cinema	1.370,00	€ 410.000,00	€ 410.000,00

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

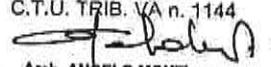
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 61.500,00  
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 348.500,00

Il Perito C.T.U.  
Arch. Angelo Monti

**ANGELO MONTI**  
ARCHITETTO  
C.T.U. TRIB. VA n. 1144  
  
Arch. ANGELO MONTI  
Via Speri Della Chiesa 18 - 21100 Varese  
Ordine degli Architetti - Provincia di Varese  
n. 1365

Varese, 11 febbraio 2014

**Elenco allegati IMMOBILE 001 – LOTTO A :**

1. Ufficio Tecnico Erariale di Varese: SCHEDA CATASTALE - VISURE CATASTALI
  2. SPESE CONDOMINIALI mapp. 2393 sub. 6
  3. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese : COMPRAVENDITA (1993)
  4. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese : COMPRAVENDITA (1985)
  5. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese : MUTAMENTO DENOMINAZIONE (1989)
  6. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese : MUTAMENTO DENOMINAZIONE (1993)
  7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILE 001
- 
-

**Beni in Venegono Superiore (Varese) Via Pasubio  
Immobile 002**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Venegono Superiore (Varese) Via Pasubio. Composto da - locale caldaia della sala cinema (accatastato come box) posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **9,30**  
Identificato al catasto fabbricati:  
intestata a \_\_\_\_\_ con sede in Mesenzana (VA) - Cod.Fisc. \_\_\_\_\_ - Proprietà per 1/1  
foglio 7 mappale 2152 subalterno 16, categoria C/6, classe 1, 7,00 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 8,68,  
- registrata all'UTE con la scheda PRESENTE **Allegato n. 002 - 1**  
Coerenze: Nord: altra proprietà intestata; Est: proprietà Caproni; Sud: proprietà Caproni; Ovest: altra  
proprietà intestata (corsello box)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.  
Servizi della zona: biblioteca (ottimo), farmacie (buono), municipio (ottimo), scuola materna (ottimo), scuola elementare (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), verde attrezzato (ottimo).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali. I principali centri limitrofi sono Borgo storico di Castiglione Olona

Le attrazioni paesaggistiche presenti sono:

il territorio comunale, situato ai piedi delle Prealpi varesine, si presenta prevalentemente collinare; vi si riscontra un'elevata presenza di imprese industriali, artigianali e commerciali, accanto ad un limitato numero di aziende agricole. Presenta come prevalente attrazione paesaggistica la zona denominata di Pianbosco e il Parco Pineta di Appiano Gentile dove è possibile fare lunghe passeggiate a piedi, in bicicletta o a cavallo.

Le attrazioni storiche presenti sono:

- **CASTELLO**: il Castello nasce per difendersi dalle invasioni degli Ungari. Gli storici sono stati in grado di precisarne la struttura originaria: si trattava di "un grande recinto murato; addossato alle mura nell'interno correva il cammino di ronda; nel recinto si stipavano alcune cassette e numerose botteghe o magazzini. Al centro del recinto era il "domus magna castris" che spettava al signore feudale del villaggio. La descrizione ci riporta ai tempi e alle caratteristiche proprie delle invasioni degli Ungari, i quali miravano appunto a razziare i prodotti della terra. Tali prodotti erano posti al riparo nelle botteghe del castello, mentre durante l'incursione nelle cassette stipate entro il recinto, trovavano rifugio anche i contadini del sottostante villaggio. Il Castrum sembrava costruito apposta per fronteggiare quegli attacchi: di qui l'ipotesi della sua costruzione nell'epoca immediatamente successiva alle invasioni magiare, e quindi nella prima parte nel secolo X. Più che di un castello inteso in senso moderno, si trattava di un fortilizio, accuratamente recintato, che sfruttava l'altura del colle, munito verso le parti degradanti di terrazzamenti fortificati. La parte centrale doveva avere la forma di un castelletto, che poteva essere lo sviluppo dell'antica torre di vedetta e di segnalazione collegata al Seprio. Era comunque un centro di riferimento e di vita per gli abitanti del luogo: nei magazzini confluivano prodotti agricoli, provenienti dai campi antistanti o dalle immediate vicinanze. Il castrum di Venegono Superiore conserverà quella struttura fino al secolo XIV quando per merito dei Pusterla, sarà ristrutturato e trasformato in un castello vero e proprio.

- **CHIESA DI SANTA MARIA**. Piazza Santa Maria, con il suo santuario, il bel campanile, il castello e i suggestivi portici dell'ex caserma Castiglioni, ha costituito e rimane la memoria storica di Venegono Superiore. Il passato e la storia di Venegono Superiore sono racchiusi qui, come una preziosa eredità di architettura da conservare e tramandare nel tempo.

- **CHIESA DI SAN MARTINO**. La data di fondazione della chiesa non è sicura. Comunque Goffredo da Bussero parla della chiesa di San Martino già nel 1200. E' certo che la chiesa di San Martino è stata la Parrocchiale dei due Venegono, che allora erano uniti in un unico Comune. Ciò può essere confermato dal fatto che si trova a metà strada fra i due Venegono. Egli avanza un'altra ipotesi: la chiesa in origine era un ospizio-ricovero per i viandanti ed in seguito trasformata in Oratorio. La chiesa attuale non è quella originale. Della vecchia chiesa sono rimasti i due muri laterali. La trasformazione, così com'è oggi, è stata richiesta nel 1862 dal Parroco Don Angelo Salmoiraghi, tumulato nella cripta della chiesa stessa. E' ancora ben visibile la porticina laterale, allora accesso secondario.

- **CHIESA DI SAN GIORGIO**. La prima notizia certa dell'esistenza della chiesa di S. Giorgio, localizzata presso il torrente omonimo (oggi interrato), risale al 1495. Sembra che la sua fondazione risalga a qualche decennio prima, visto che vari indizi fanno supporre che la sua origine sia della metà del secolo XV. Attorno alla chiesa vi erano vigneti, campi coltivati e boschi. Nella Visita Pastorale del 1570, S. Carlo Borromeo chiese la riedificazione sullo stesso luogo di una chiesa più ampia. Nella Visita del 1747 il Card. Pozzobonelli diede una descrizione esauriente della chiesa, nella forma rimasta fino all'inizio del nostro secolo. Dalla descrizione la facciata era ornata con affreschi riproducenti immagini di Santi. Nel 1889 è stata redatta dal Cessato Catasto Lombardo - Veneto la planimetria di Venegono Superiore in cui risulta la chiesa. Durante la Visita Pastorale del 1901, il Card. Ferrari, volle l'ampliamento della chiesa. L'11 Giugno 1911 fu presentato in Comune il progetto del restauro, che iniziò l'anno successivo, e terminò nel 1933 a causa della mancanza di fondi e del primo conflitto mondiale.

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (2)

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**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 e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a favore di  
con sede in Lodi (LO) - domicilio ipotecario

eletto in Lodi (LO) via

- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

contro

con sede in Mesenzana (VA)

- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

a firma di Notaio con sede in Somma Lombardo (VA)

in data 29/04/2010 ai nn. di Repertorio 113310/14619

iscritto a Varese (VA) in data 04/05/2010 ai nn. 8138 Reg. Gen. - 1924 Reg. Part.

importo ipoteca: Euro 600.000,00

importo capitale: Euro 300.000,00

**Allegato comune n. 3**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di

con sede a Udine (UD) con domicilio ipotecario

eletto c/o Avv.

- 33100 Udine (UD)

- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

con sede in Mesenzana (VA)

- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

a firma di Tribunale di Udine (UD) in data 06/12/2011 ai nn. di Repertorio 2721

iscritto a Varese (VA) in data 21/12/2011 ai nn. 22905 Reg. Gen. - 4675 Reg. Part.

importo ipoteca: Euro 50.000,00

importo capitale: Euro 26.791,64

**Allegato comune n. 4**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di

con sede a Udine (UD) con domicilio ipotecario

eletto c/o Avv.

- 33100 Udine (UD)

- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

con sede in Mesenzana (VA)

- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

a firma di Tribunale di Udine (UD) in data 27/08/2012 ai nn. di Repertorio 2119/2012

iscritto a Varese (VA) in data 21/09/2012 ai nn. 15335 Reg. Gen. - 2278 Reg. Part.

importo ipoteca: Euro 28.000,00

importo capitale: Euro 18.739,86

**Allegato comune n. 5**

Questa Ipoteca è stata **REISCRITTA** in data 16.11.2012 ai numeri 18736 Reg. Gen. - 2745 Reg. Part. per errata indicazione della parte a FAVORE che risulta essere la

con sede a Udine (UD) con domicilio ipotecario eletto c/o Avv.

- 33100 Udine (UD) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**Allegato comune n. 6**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di  
, con sede a Felino (PR) con domicilio ipotecario eletto  
c/o Avv. \_\_\_\_\_ - 43100 Parma (PR)  
- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1  
contro  
\_\_\_\_\_ con sede in Mesenzana (VA)  
- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1  
a firma di Tribunale di Parma (PR) in data 27/08/2012 ai nn. di Repertorio 3857/2012  
iscritto a Varese (VA) in data 03/10/2012 ai nn. 16209 Reg. Gen. - 2380 Reg. Part.  
importo ipoteca: Euro 22.000,00  
importo capitale: Euro 10.850,00

Allegato comune n. 7

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di  
nato il 29.12.1971 a Torino (TO)  
- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1  
contro  
\_\_\_\_\_ con sede in Mesenzana (VA)  
~~a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese (VA) in data 04/09/2012 ai nn. di Repertorio 4578~~  
trascritto a Varese (VA) in data 21/11/2012 ai nn. 19038 Reg. Gen. - 13203 Reg. Part. **Allegato comune n. 8**  
- Questo **PIGNORAMENTO** viene trascritto a Favore del Signor \_\_\_\_\_ quale titolare della  
Ditta Individuale denominata \_\_\_\_\_ con sede a  
Gallarate (VA) in Via \_\_\_\_\_ per la somma di Euro 104.984,00 oltre interessi moratori dal dovuto  
saldo, nonché alle successive spese.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 50,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	
Spese ordinarie	€ 50,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 404,32

Allegato n. 002 - 2

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

\_\_\_\_\_ con sede a Mesenzana (VA) - c.f. \_\_\_\_\_ - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1  
proprietario dal 24/11/2009 ad oggi in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA**  
a firma di Notaio \_\_\_\_\_ con sede in Ascoli Piceno (AP) in data 24/11/2009 ai nn. di Repertorio  
108467/27917  
trascritto a Varese (VA) in data 21/12/2009 ai nn. 23422 Reg. Gen. - 14275 Reg. Part. **Allegato comune n. 9**

\_\_\_\_\_ con sede a Mesenzana (VA) - c.f. \_\_\_\_\_ - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1  
proprietario dal 23/02/2010 ad oggi in forza di **RETTIFICA**  
a firma di Notaio \_\_\_\_\_ con sede in Ascoli Piceno (AP) in data 23/02/2010 ai nn. di Repertorio  
109057/28253  
trascritto a Varese (VA) in data 01/03/2010 ai nn. 3679 Reg. Gen. - 2283 Reg. Part. **Allegato comune n. 9**

## 6.2 Precedenti proprietari:

con sede a Folignano (AP)  
- c.f. - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 proprietario dal 02/08/1994 al 07/12/2010  
in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA**  
a firma di Notaio con sede in Milano (MI) in data 02/08/1994 ai nn. di Repertorio  
17683/3264  
trascritto a Varese (VA) in data 09/08/1994 ai nn. 11191 Reg. Gen. - 8149 Reg. Part. **Allegato n. 002 - 3**

con sede a Milano (MI)  
- c.f. - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 proprietario dal 17/06/1970 al 29/10/1993  
in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA**  
a firma di Notaio con sede in Varese (VA) in data 17/06/1970 ai nn. di Repertorio 5053/307  
trascritto a Varese (VA) in data 18/07/1970 ai nn. 6584 Reg. Gen. - 5784 Reg. Part. **non informatizzato**

con sede a Folignano (AP)  
- c.f. - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1  
da con sede a Folignano (AP)

- c.t. - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1  
in forza di **TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ**  
a firma di Notaio con sede in Civitella del Tronto (TE) in data 28/02/1994 ai nn. di  
Repertorio 110185 trascritto a Varese (VA) in data 28/04/1994 ai nn. 5463 Reg. Gen. - 4057 Reg. Part.  
**Allegato comune n. 10**

con  
sede a Folignano (AP) - c.f. - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 proprietario dal  
02/08/1994 al 07/12/2010 in forza di Scrittura privata autenticata-**RETTIFICA**  
a firma di Notaio con sede in Milano (MI) in data 21/10/2004 ai nn. di Repertorio 43132  
trascritto a Varese (VA) in data 31/01/2005 ai nn. 2733 Reg. Gen. - 1574 Reg. Part. **Allegato n. 002 - 4**

con sede a Milano (MI)  
- c.f. - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 proprietario dal 23/12/1971 al 29/10/1993  
in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA**  
a firma di Notaio in data 23/12/1971 ai nn. di Repertorio 37161/4656  
trascritto a Varese (VA) in data 29/01/1972 ai nn. 1025 Reg. Gen. - 882 Reg. Part. **non informatizzato**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 74/1972** per lavori di **COSTRUZIONE DI EDIFICIO** ad uso civile abitazione e box intestata a

**Licenza Edilizia** presentata in data 31/05/1972 rilasciata in data 27/06/1972- n. prot. 3008  
L'Agibilità è stata rilasciata in data 26/04/1974

**Allegato n. 002 - 5**

### Descrizione **box singolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Venegono Superiore (Varese) Via Pasubio.  
Composto da - locale caldaia della sala cinema (accatastato come box) posto al piano seminterrato sviluppa una  
superficie lorda complessiva di circa mq **9,30**

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a con sede in Mesenzana (VA) - Cod.Fisc. - Proprietà per 1/1  
foglio 7 mappale 2152 subalterno 16, categoria C/6, classe 1, 7,00 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 8,68, -  
registrata all'UTE con la scheda PRESENTE

Coerenze: Nord: altra proprietà intestata; Est: proprietà Caproni; Sud: proprietà Caproni; Ovest: altra proprietà  
intestata (corsello box)

L'edificio è stato costruito nel 1973.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 21 di via Pasubio a Venegono Superiore (VA), ha un'altezza interna  
di circa 2,80 m.

**Destinazione urbanistica:**

Nel Piano Regolatore Generale Vigente: in forza di delibera G.R. n. VII/19628 del 26.11.2004 l'immobile è identificato nella zona B0 Zona ad alta densità territoriale

Norme tecniche ed indici: Vedasi **Allegato comune n. 12**

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio (PGT) adottato: in forza di delibera C.C. n. 29 del 18.12.2013 l'immobile è identificato nella zona A6 - Tessuto edilizio saturo - Zone residenziali

Norme tecniche ed indici: Vedasi **Allegato comune n. 13**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
- locale caldaia cinema	Sup. reale lorda	9,30	1,00	9,30
	Sup. reale netta	6,50	1,00	6,50
	Sup. reale lorda	9,30		9,30
	Sup. reale netta	6,50		6,50

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:*

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

*Copertura:*

tipologia: piana, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: ante a battente e fissi, materiale: ferro, condizioni: scarse.

*Pareti esterne:*

materiale: muratura di blocchi svizzeri, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Esterna:*

materiale: asfalto, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna:*

materiale: battuto di cemento, condizioni: scarse.

*Plafoni:*

materiale: al rustico, condizioni: scarse.

Impianti:

*Elettrico:*

tipologia: con canaline a vista, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si ritiene di adottare il procedimento estimativo sintetico basato sulla comparazione mediata con altri immobili di caratteristiche analoghe e similari.

Pertanto l'immobile oggetto di stima è stato considerato nel seguente modo:

condizioni intrinseche: quali consistenza, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani;

condizioni estrinseche: appartenenza del bene a tipologie comunemente commerciabili;

condizioni generali del mercato edilizio nella zona considerata: a tale scopo si è proceduto ad analisi e ricerche di dati relativi al mercato immobiliare della zona.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di VARESE,  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di VARESE,  
Ufficio Tecnico di VENEGONO SUP. (VA),  
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: VENEGONO SUP. (VA),  
Camera di Commercio di Varese  
Agenzia del Territorio-Osservatorio del mercato immobiliare.

## 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box singolo	9,30	€ 10.000,00	€ 10.000,00

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 1.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

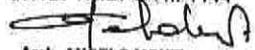
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 8.500,00

Il Perito C.T.U.  
Arch. Angelo Monti

**ANGELO MONTI**  
ARCHITETTO  
C.T.U. TRIB. VA n. 1144

  
Arch. ANGELO MONTI  
Via Speri Della Chiesa 18 - 21100 Varese  
Ordine degli Architetti - Provincia di Varese  
n. 1366

Varese, 11 febbraio 2014

**Elenco allegati IMMOBILE 002 – LOTTO A :**

1. Ufficio Tecnico Erariale di Varese: SCHEDA CATASTALE - VISURE CATASTALI
  2. SPESE CONDOMINIALI mapp. 2152 sub. 16
  3. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese : COMPRAVENDITA (1994)
  4. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese : RETTIFICA (2004)
  5. Sportello Unico per l'Edilizia Comune di Venegono Superiore (VA) : PRATICA EDILIZIA – Licenza Edilizia (1972) e Abitabilità (1974)
  6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILE 002
-

**Beni in Venegono Superiore (Varese) Via Pasubio 19  
Immobile 003**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale deposito sito in Venegono Superiore (Varese) Via Pasubio 19.  
Composto da - locale deposito utilizzato come guardiola custode/portineria posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 7,20  
Identificato al catasto fabbricati:  
intestata a \_\_\_\_\_ con sede in Mesenzana (VA) - Cod.Fisc. \_\_\_\_\_ - Proprietà per 1/1  
foglio 7 mappale 2393 subalterno 61, categoria C/2, classe 9, 5,00 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 9,81, -  
registrata all'UTE con la scheda PRESENTE **Allegato n. 003 - 1**  
Coerenze: Nord: altra proprietà intestata; Est: ascensore e vano scala; Sud: altra proprietà intestata; Ovest: altra proprietà intestata (spazio esterno)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.  
Servizi della zona: biblioteca (ottimo), farmacie (buono), municipio (ottimo), scuola materna (ottimo), scuola elementare (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), verde attrezzato (ottimo).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali. I principali centri limitrofi sono Borgo storico di Castiglione Olona

Le attrazioni paesaggistiche presenti sono:

il territorio comunale, situato ai piedi delle Prealpi varesine, si presenta prevalentemente collinare; vi si riscontra un'elevata presenza di imprese industriali, artigianali e commerciali, accanto ad un limitato numero di aziende agricole. Presenta come prevalente attrazione paesaggistica la zona denominata di Pianbosco e il Parco Pineta di Appiano Gentile dove è possibile fare lunghe passeggiate a piedi, in bicicletta o a cavallo.

Le attrazioni storiche presenti sono:

- **CASTELLO**: il Castello nasce per difendersi dalle invasioni degli Ungari. Gli storici sono stati in grado di precisarne la struttura originaria: si trattava di "un grande recinto murato; addossato alle mura nell'interno correva il cammino di ronda; nel recinto si stipavano alcune casette e numerose botteghe o magazzini. Al centro del recinto era il "domus magna castris" che spettava al signore feudale del villaggio. La descrizione ci riporta ai tempi e alle caratteristiche proprie delle invasioni degli Ungari, i quali miravano appunto a razzare i prodotti della terra. Tali prodotti erano posti al riparo nelle botteghe del castello, mentre durante l'incursione nelle casette stipate entro il recinto, trovavano rifugio anche i contadini del sottostante villaggio. Il Castrum sembrava costruito apposta per fronteggiare quegli attacchi: di qui l'ipotesi della sua costruzione nell'epoca immediatamente successiva alle invasioni magiare, e quindi nella prima parte nel secolo X. Più che di un castello inteso in senso moderno, si trattava di un fortilizio, accuratamente recintato, che sfruttava l'altura del colle, munito verso le parti degradanti di terrazzamenti fortificati. La parte centrale doveva avere la forma di un castelletto, che poteva essere lo sviluppo dell'antica torre di vedetta e di segnalazione collegata al Seprio. Era comunque un centro di riferimento e di vita per gli abitanti del luogo: nei magazzini confluivano prodotti agricoli, provenienti dai campi antistanti o dalle immediate vicinanze. Il castrum di Venegono Superiore conserverà quella struttura fino al secolo XIV quando per merito dei Pusterla, sarà ristrutturato e trasformato in un castello vero e proprio.

- **CHIESA DI SANTA MARIA**. Piazza Santa Maria, con il suo santuario, il bel campanile, il castello e i suggestivi portici dell'ex caserma Castiglioni, ha costituito e rimane la memoria storica di Venegono Superiore. Il passato e la storia di Venegono Superiore sono racchiusi qui, come una preziosa eredità di architettura da conservare e tramandare nel tempo.

- **CHIESA DI SAN MARTINO**. La data di fondazione della chiesa non è sicura. Comunque Goffredo da Bussero parla della chiesa di San Martino già nel 1200. E' certo che la chiesa di San Martino è stata la Parrocchiale dei due Venegono, che allora erano uniti in un unico Comune. Ciò può essere confermato dal fatto che si trova a metà strada fra i due Venegono. Egli avanza un'altra ipotesi: la chiesa in origine era un ospizio-ricovero per i viandanti ed in seguito trasformata in Oratorio. La chiesa attuale non è quella originale. Della vecchia chiesa sono rimasti i due muri laterali. La trasformazione, così com'è oggi, è stata richiesta nel 1862 dal Parroco Don Angelo Salmoiraghi, tumulato nella cripta della chiesa stessa. E' ancora ben visibile la porticina laterale, allora accesso secondario.

- **CHIESA DI SAN GIORGIO**. La prima notizia certa dell'esistenza della chiesa di S. Giorgio, localizzata presso il torrente omonimo (oggi interrato), risale al 1495. Sembra che la sua fondazione risalga a qualche decennio prima, visto che vari indizi fanno supporre che la sua origine sia della metà del secolo XV. Attorno alla chiesa vi erano vigneti, campi coltivati e boschi. Nella Visita Pastorale del 1570, S. Carlo Borromeo chiese la riedificazione sullo stesso luogo di una chiesa più ampia. Nella Visita del 1747 il Card. Pozzobonelli diede una descrizione esauriente della chiesa, nella forma rimasta fino all'inizio del nostro secolo. Dalla descrizione la facciata era ornata con affreschi riproducenti immagini di Santi. Nel 1889 è stata redatta dal Cessato Catasto Lombardo - Veneto la planimetria di Venegono Superiore in cui risulta la chiesa. Durante la Visita Pastorale del 1901, il Card. Ferrari, volle l'ampliamento della chiesa. L'11 Giugno 1911 fu presentato in Comune il progetto del restauro, che iniziò l'anno successivo, e terminò nel 1933 a causa della mancanza di fondi e del primo conflitto mondiale.

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (2)



Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo  
a favore di

eletto c/o Avv.  
quota di 1/1  
contro

con sede a Felino (PR) con domicilio ipotecario  
- 43100 Parma (PR) - per il diritto di proprietà per la

con sede in Mesenzana (VA) - per il diritto di proprietà per la  
quota di 1/1  
a firma di Tribunale di Parma (PR) in data 27/08/2012 ai nn. di Repertorio 3857/2012  
iscritto a Varese (VA) in data 03/10/2012 ai nn. 16209 Reg. Gen. - 2380 Reg. Part.  
importo ipoteca: Euro 22.000,00  
importo capitale: Euro 10.850,00

**Allegato comune n. 7**

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare  
a favore di

proprietà per la quota di 1/1  
contro

nato il 29.12.1971 a Torino (TO) - per il diritto di

con sede in Mesenzana (VA)  
a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese (VA) in data 04/09/2012 ai nn. di Repertorio 4578  
trascritto a Varese (VA) in data 21/11/2012 ai nn. 19038 Reg. Gen. - 13203 Reg. Part.

**Allegato comune n. 8**

Questo **PIGNORAMENTO** viene trascritto a Favore del Signor \_\_\_\_\_ quale titolare della  
**Ditta Individuale denominata** \_\_\_\_\_  
con sede a Gallarate (VA) in Via \_\_\_\_\_ per la somma di Euro 104.984,00 oltre interessi moratori  
dal dovuto saldo, nonchè alle successive spese

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

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

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità**

**4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità**

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**Accorpate al cinema**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora  
scadute al momento della perizia:

**Accorpate al cinema**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**Accorpate al cinema**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

\_\_\_\_\_ con sede a Mesenzana (VA) - c.f. \_\_\_\_\_ - per il diritto di Proprietà per la quota di  
1/1 proprietario dal 24/11/2009 ad oggi in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA**  
a firma di Notaio \_\_\_\_\_ con sede in Ascoli Piceno (AP) in data 24/11/2009 ai nn. di Repertorio  
108467/27917  
trascritto a Varese (VA) in data 21/12/2009 ai nn. 23422 Reg. Gen. - 14275 Reg. Part. **Allegato comune n. 9**

\_\_\_\_\_ con sede a Mesenzana (VA) - c.f. \_\_\_\_\_ - per il diritto di Proprietà per la quota di  
1/1 proprietario dal 23/02/2010 ad oggi in forza di atto di **RETTIFICA**  
a firma di Notaio \_\_\_\_\_ con sede in Ascoli Piceno (AP) in data 23/02/2010 ai nn. di Repertorio  
109057/28253  
trascritto a Varese (VA) in data 01/03/2010 ai nn. 3679 Reg. Gen. - 2283 Reg. Part. **Allegato comune n. 9**

## 6.2 Precedenti proprietari:

- per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 proprietario dal 02/08/1994 al 07/12/2010 in forza di  
con sede a Folignano (AP) - c.f.  
**ATTO DI COMPRAVENDITA**  
a firma di Notaio con sede in Milano (MI) in data 02/08/1994 ai nn. di Repertorio 17683/3264  
trascritto a Varese (VA) in data 09/08/1994 ai nn. 11191 Reg. Gen. - 8149 Reg. Part. **Allegato n. 003 - 2**

- per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 proprietario dal 17/06/1970 al 29/10/1993 in forza di  
con sede a Milano (MI) - c.f.  
**ATTO DI COMPRAVENDITA**  
a firma di Notaio con sede in Varese (VA) in data 17/06/1970 ai nn. di Repertorio 5053/307  
trascritto a Varese (VA) in data 18/07/1970 ai nn. 6584 Reg. Gen. - 5784 Reg. Part. **non informatizzato**

- per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1  
con sede a Folignano (AP) - c.f.  
da ) con sede a Folignano (AP) - c.f.

- per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1  
in forza di **TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ**  
a firma di Notaio con sede in Civitella del Tronto (TE) in data 28/02/1994 ai nn. di Repertorio  
110185 trascritto a Varese (VA) in data 28/04/1994 ai nn. 5463 Reg. Gen. - 4057 Reg. Part.  
**Allegato comune n. 10**

- per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 proprietario dal 02/08/1994 al  
con sede a  
Folignano (AP) - c.f. **RETTIFICA**  
a firma di Notaio con sede in Milano (MI) in data 21/10/2004 ai nn. di Repertorio 43132  
trascritto a Varese (VA) in data 31/01/2005 ai nn. 2733 Reg. Gen. - 1574 Reg. Part. **Allegato n. 003 - 3**

- per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 proprietario dal 23/12/1971 al 29/10/1993 in forza di  
con sede a Milano (MI) - c.f.  
**ATTO DI COMPRAVENDITA**  
a firma di Notaio in data 23/12/1971 ai nn. di Repertorio 37161/4656  
trascritto a Varese (VA) in data 29/01/1972 ai nn. 1025 Reg. Gen. - 882 Reg. Part. **non informatizzato**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

P.F. n. 127/1970 per lavori di COSTRUZIONE DI EDIFICIO ad uso civile abitazione, negozi e cinema intestata a

Licenza Edilizia presentata in data 27/07/1970 rilasciata in data 30/10/1970- n. prot. 3558 L'Agibilità è stata  
rilasciata in data 26/04/1974 **Allegato comune n. 11**

### Descrizione locale deposito di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale deposito sito in Venegono Superiore (Varese) Via Pasubio 19.  
Composto da - locale deposito utilizzato come guardiola custode/portineria posto al piano terra sviluppa una superficie  
lorda complessiva di circa mq 7,20  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a  
con sede in Mesenzana (VA) - Cod.Fisc. Proprietà per 1/1  
foglio 7 mappale 2393 subalterno 61, categoria C/2, classe 9, 5,00 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 9,81, - registrata  
all'UTE con la scheda PRESENTE  
Coerenze: Nord: altra proprietà intestata; Est: ascensore e vano scala; Sud: altra proprietà intestata; Ovest: altra proprietà  
intestata (spazio esterno)  
L'edificio è stato costruito nel 1973.  
L'unità immobiliare è identificata con il numero 19 di via Pasubio a Venegono Superiore (VA), ha un'altezza interna di  
circa 3,20 m..

**Destinazione urbanistica:**

Nel Piano Regolatore Generale Vigente: in forza di delibera G.R. n. VII/19628 del 26.11.2004 l'immobile è identificato nella zona B0 Zona ad alta densità territoriale

Norme tecniche ed indici: Vedasi **Allegato comune n. 12**

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio (PGT) adottato:

in forza di delibera C.C. n. 29 del 18.12.2013 l'immobile è identificato nella zona A6 - Tessuto edilizio saturo - Zone residenziali

Norme tecniche ed indici: Vedasi **Allegato comune n. 13**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
- locale deposito (guardiola custode/portineria)	Sup. reale lorda	7,20	1,00	7,20
	Sup. reale netta	4,50	1,00	4,50
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>7,20</b>		<b>7,20</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>4,50</b>		<b>4,50</b>

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

*Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Infissi esterni:* tipologia: ante a battente e fissi, materiale: ferro, condizioni: scarse.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di blocchi svizzeri, rivestimento: intonaco, condizioni: sufficienti.  
*Pavim. Esterna:* materiale: porfido e asfalto, condizioni: sufficienti.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di grès, condizioni: sufficienti.  
*Plafoni:* materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti.

**Impianti:**

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: non a norma.

**Accessori:**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si ritiene di adottare il procedimento estimativo sintetico basato sulla comparazione mediata con altri immobili di caratteristiche analoghe e similari.

Pertanto l'immobile oggetto di stima è stato considerato nel seguente modo:

condizioni intrinseche: quali consistenza, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani;  
condizioni estrinseche: appartenenza del bene a tipologie comunemente commerciabili;  
condizioni generali del mercato edilizio nella zona considerata: a tale scopo si è proceduto ad analisi e ricerche di dati relativi al mercato immobiliare della zona.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di VARESE,  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di VARESE,  
Ufficio Tecnico di VENEGONO SUP. (VA),  
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: VENEGONO SUP. (VA),  
Camera di Commercio di Varese  
Agenzia del Territorio-Osservatorio del mercato immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	locale deposito	7,2	€ 5.000,00	€ 5.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 750,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

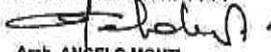
Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 4.250,00

Il Perito C.T.U.  
Arch. Angelo Monti

**ANGELO MONTI**  
ARCHITETTO  
C.T.U. TRIB. VA n. 1144  
  
Arch. ANGELO MONTI  
Via Speri Dalla Chiesa 18 - 21100 Varese  
Ordine degli Architetti - Provincia di Varese  
n. 1366

Varese, 11 febbraio 2014

**Elenco allegati IMMOBILE 003 – LOTTO A :**

1. Ufficio Tecnico Erariale di Varese: SCHEDA CATASTALE - VISURE CATASTALI
  2. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese : COMPRAVENDITA (1994)
  3. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese : RETTIFICA (2004)
  4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILE 003
-

**Beni in Venegono Superiore (Varese) Via Pasubio 17  
Immobile 004**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Venegono Superiore (Varese) Via Pasubio 17.  
Composto da - negozio composto da tre vani con bagno e antibagno posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 95,25  
Identificato al catasto fabbricati:  
intestata a con sede in Mesenzana (VA) - Cod.Fisc. Proprietà per 1/1  
foglio 7 mappale 2393 subalterno 502, categoria C/1, classe 6, 84,00 mq, posto al piano T, - rendita: Euro  
1.353,53, - registrata all'UTE con la scheda PRESENTE **Allegato n. 004 - 1**  
Coerenze: Nord: vuoto su corsello box; Est: vuoto su corsello box; Sud: sub. 503 e piazzale esterno; Ovest: altra  
proprietà intestata  
A.I. Cantina:

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.  
Servizi della zona: biblioteca (ottimo), farmacie (buono), municipio (ottimo), scuola materna (ottimo), scuola elementare (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), verde attrezzato (ottimo).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali. I principali centri limitrofi sono Borgo storico di Castiglione Olona

Le attrazioni paesaggistiche presenti sono:

il territorio comunale, situato ai piedi delle Prealpi varesine, si presenta prevalentemente collinare; vi si riscontra un'elevata presenza di imprese industriali, artigianali e commerciali, accanto ad un limitato numero di aziende agricole. Presenta come prevalente attrazione paesaggistica la zona denominata di Pianbosco e il Parco Pineta di Appiano Gentile dove è possibile fare lunghe passeggiate a piedi, in bicicletta o a cavallo.

Le attrazioni storiche presenti sono:

- **CASTELLO:** il Castello nasce per difendersi dalle invasioni degli Ungari. Gli storici sono stati in grado di precisarne la struttura originaria: si trattava di "un grande recinto murato; addossato alle mura nell'interno correva il cammino di ronda; nel recinto si stipavano alcune casette e numerose botteghe o magazzini. Al centro del recinto era il "domus magna castris" che spettava al signore feudale del villaggio. La descrizione ci riporta ai tempi e alle caratteristiche proprie delle invasioni degli Ungari, i quali miravano appunto a razziare i prodotti della terra. Tali prodotti erano posti al riparo nelle botteghe del castello, mentre durante l'incursione nelle casette stipate entro il recinto, trovavano rifugio anche i contadini del sottostante villaggio. Il Castrum sembrava costruito apposta per fronteggiare quegli attacchi: di qui l'ipotesi della sua costruzione nell'epoca immediatamente successiva alle invasioni magiare, e quindi nella prima parte del secolo X. Più che di un castello inteso in senso moderno, si trattava di un fortilizio, accuratamente recintato, che sfruttava l'altura del colle, munito verso le parti degradanti di terrazzamenti fortificati. La parte centrale doveva avere la forma di un castelletto, che poteva essere lo sviluppo dell'antica torre di vedetta e di segnalazione collegata al Seprio. Era comunque un centro di riferimento e di vita per gli abitanti del luogo: nei magazzini confluivano prodotti agricoli, provenienti dai campi antistanti o dalle immediate vicinanze. Il castrum di Venegono Superiore conserverà quella struttura fino al secolo XIV quando per merito dei Pusterla, sarà ristrutturato e trasformato in un castello vero e proprio.

- **CHIESA DI SANTA MARIA.** Piazza Santa Maria, con il suo santuario, il bel campanile, il castello e i suggestivi portici dell'ex caserma Castiglioni, ha costituito e rimane la memoria storica di Venegono Superiore. Il passato e la storia di Venegono Superiore sono racchiusi qui, come una preziosa eredità di architettura da conservare e tramandare nel tempo.

- **CHIESA DI SAN MARTINO.** La data di fondazione della chiesa non è sicura. Comunque Goffredo da Bussero parla della chiesa di San Martino già nel 1200. E' certo che la chiesa di San Martino è stata la Parrocchiale dei due Venegono, che allora erano uniti in un unico Comune. Ciò può essere confermato dal fatto che si trova a metà strada fra i due Venegono. Egli avanza un'altra ipotesi: la chiesa in origine era un ospizio-ricovero per i viandanti ed in seguito trasformata in Oratorio. La chiesa attuale non è quella originale. Della vecchia chiesa sono rimasti i due muri laterali. La trasformazione, così com'è oggi, è stata richiesta nel 1862 dal Parroco Don Angelo Salmoiraghi, tumulato nella cripta della chiesa stessa. E' ancora ben visibile la porticina laterale, allora accesso secondario.

- **CHIESA DI SAN GIORGIO.** La prima notizia certa dell'esistenza della chiesa di S. Giorgio, localizzata presso il torrente omonimo (oggi interrato), risale al 1495. Sembra che la sua fondazione risalga a qualche decennio prima, visto che vari indizi fanno supporre che la sua origine sia della metà del secolo XV. Attorno alla chiesa vi erano vigneti, campi coltivati e boschi. Nella Visita Pastorale del 1570, S. Carlo Borromeo chiese la riedificazione sullo stesso luogo di una chiesa più ampia. Nella Visita del 1747 il Card. Pozzobonelli diede una descrizione esauriente della chiesa, nella forma rimasta fino all'inizio del nostro secolo. Dalla descrizione la facciata era ornata con affreschi riproducenti immagini di Santi. Nel 1889 è stata redatta dal Censato Catasto Lombardo - Veneto la planimetria di Venegono Superiore in cui risulta la chiesa. Durante la Visita Pastorale del 1901, il Card. Ferrari, volle l'ampliamento della chiesa. L'11 Giugno 1911 fu presentato in Comune il progetto del restauro, che iniziò l'anno successivo, e terminò nel 1933 a causa della mancanza di fondi e del primo conflitto mondiale.

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (2)

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da \_\_\_\_\_ in forza di un contratto di affitto del tipo 6+6 per l'importo di - Euro 4.800,00 (quattromilaottocento/00) oltre ad I.V.A. stipulato in data 19/06/2012 con scadenza in 08/06/2018 registrato a LUINO in data 21/06/2012 ai nn. 919.  
**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.** **Allegato n. 004 - 2**

**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 e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

---

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

**4.2.1. Iscrizioni:**  
*Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a favore di

ipotecario eletto in Lodi (LO) Via \_\_\_\_\_ con sede in Lodi (LO) - domicilio  
1/1 - per il diritto di proprietà per la quota di  
contro \_\_\_\_\_

per la quota di 1/1 con sede in Mesenzana (VA) - per il diritto di proprietà  
a firma di Notaio \_\_\_\_\_ con sede in Somma Lombardo (VA) in data 29/04/2010 ai nn. di  
Repertorio 113310/14619  
iscritto a Varese (VA) in data 04/05/2010 ai nn. 8138 Reg. Gen. - 1924 Reg. Part.  
importo ipoteca: Euro 600.000,00  
importo capitale: Euro 300.000,00 **Allegato comune n. 3**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di

ipotecario eletto c/o Avv. \_\_\_\_\_ con sede a Udine (UD) con domicilio  
proprietà per la quota di 1/1 - 33100 Udine (UD) - per il diritto di  
contro \_\_\_\_\_

per la quota di 1/1 con sede in Mesenzana (VA) - per il diritto di proprietà per  
a firma di Tribunale di Udine (UD) in data 06/12/2011 ai nn. di Repertorio 2721 iscritto a Varese  
(VA) in data 21/12/2011 ai nn. 22905 Reg. Gen. - 4675 Reg. Part.  
importo ipoteca: Euro 50.000,00  
importo capitale: Euro 26.791,64 **Allegato comune n. 4**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo  
a favore di

ipotecario eletto c/o Avv. .  
proprietà per la quota di 1/1  
contro

con sede a Udine (UD) con domicilio  
i - 33100 Udine (UD) - per il diritto di

con sede in Mesenzana (VA) - per il diritto di proprietà per  
la quota di 1/1  
a firma di Tribunale di Udine (UD) in data 27/08/2012 ai nn. di Repertorio 2119/2012  
iscritto a Varese (VA) in data 21/09/2012 ai nn. 15335 Reg. Gen. - 2278 Reg. Part.  
importo ipoteca: Euro 28.000,00  
importo capitale: Euro 18.739,86

**Allegato comune n. 5**

Questa Ipoteca è stata **REISCRITTA** in data 16.11.2012 ai numeri 18736 Reg. Gen. - 2745 Reg. Part. per errata indicazione della parte a FAVORE che risulta essere la  
) con sede a Udine (UD) con domicilio ipotecario eletto c/o Avv.  
- 33100 Udine (UD) - per il diritto di proprietà per la quota di

1/1

**Allegato comune n. 6**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo  
a favore di

ipotecario eletto c/o Avv. .  
proprietà per la quota di 1/1  
contro

, con sede a Felino (PR) con domicilio  
7 - 43100 Parma (PR) - per il diritto di

con sede in Mesenzana (VA) - per il diritto di proprietà per  
la quota di 1/1  
a firma di Tribunale di Parma (PR) in data 27/08/2012 ai nn. di Repertorio 3857/2012  
iscritto a Varese (VA) in data 03/10/2012 ai nn. 16209 Reg. Gen. - 2380 Reg. Part.  
importo ipoteca: Euro 22.000,00  
importo capitale: Euro 10.850,00

**Allegato comune n. 7**

#### 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare  
a favore di

proprietà per la quota di 1/1  
contro

nato il 29.12.1971 a Torino (TO) - per il diritto di

con sede in Mesenzana (VA)  
a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese (VA) in data 04/09/2012 ai nn. di Repertorio  
4578  
trascritto a Varese (VA) in data 21/11/2012 ai nn. 19038 Reg. Gen. - 13203 Reg. Part.

**Allegato comune n. 8**

Questo **PIGNORAMENTO** viene trascritto a Favore del Signor quale titolare  
della **Ditta Individuale denominata**  
, con sede a Gallarate (VA) in Via Ambrosoli, 1 per la somma di Euro 104.984,00 oltre  
interessi moratori dal dovuto saldo, nonché alle successive spese

#### 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

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

### 4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

#### 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

#### 4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Non è stata inserita nella scheda catastale la finestra del  
bagno regolarizzabili mediante aggiornamento della scheda catastale

Aggiornamento della scheda catastale: € 300,00

Oneri totali: € 300,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 334,50
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	
Spese ordinarie	€ 334,50
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 5.095,86

Allegato n. 004 - 3

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

\_\_\_\_\_ con sede a Mesenzana (VA) - c.f. \_\_\_\_\_ - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 proprietario dal 24/11/2009 ad oggi in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** a firma di Notaio \_\_\_\_\_ con sede in Ascoli Piceno (AP) in data 24/11/2009 ai nn. di Repertorio 108467/27917 trascritto a Varese (VA) in data 21/12/2009 ai nn. 23422 Reg. Gen. - 14275 Reg. Part.

Allegato comune n. 9

\_\_\_\_\_ con sede a Mesenzana (VA) - c.f. \_\_\_\_\_ - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 proprietario dal 23/02/2010 ad oggi in forza di atto di **RETTIFICA** a firma di Notaio \_\_\_\_\_ con sede in Ascoli Piceno (AP) in data 23/02/2010 ai nn. di Repertorio 109057/28253 trascritto a Varese (VA) in data 01/03/2010 ai nn. 3679 Reg. Gen. - 2283 Reg. Part.

Allegato comune n. 9

6.2 Precedenti proprietari:

\_\_\_\_\_ con sede a Folignano (AP) - c.f. \_\_\_\_\_ - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 proprietario dal 02/08/1994 al 07/12/2010 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** a firma di Notaio \_\_\_\_\_ con sede in Milano (MI) in data 02/08/1994 ai nn. di Repertorio 17683/3264 trascritto a Varese (VA) in data 09/08/1994 ai nn. 11191 Reg. Gen. - 8149 Reg. Part. **Allegato n. 004 - 4**

\_\_\_\_\_ con sede a Milano (MI) - c.f. \_\_\_\_\_ - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 proprietario dal 17/06/1970 al 29/10/1993 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** a firma di Notaio \_\_\_\_\_ con sede in Varese (VA) in data 17/06/1970 ai nn. di Repertorio 5053/307 trascritto a Varese (VA) in data 18/07/1970 ai nn. 6584 Reg. Gen. - 5784 Reg. Part. **non informatizzato**

\_\_\_\_\_ e a Folignano (AP) - c.f. \_\_\_\_\_ - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 da \_\_\_\_\_ con sede a Folignano (AP)

\_\_\_\_\_ - c.f. \_\_\_\_\_ - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 in forza di **TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ** a firma di Notaio \_\_\_\_\_ con sede in Civitella del Tronto (TE) in data 28/02/1994 ai nn. di Repertorio 110185 trascritto a Varese (VA) in data 28/04/1994 ai nn. 5463 Reg. Gen. - 4057 Reg. Part. **Allegato comune n. 10**

\_\_\_\_\_ con sede a Folignano (AP) - c.f. \_\_\_\_\_ - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 proprietario dal 02/08/1994 al 07/12/2010 in forza di Scrittura privata autenticata-**RETTIFICA** a firma di Notaio \_\_\_\_\_ con sede in Milano (MI) in data 21/10/2004 ai nn. di Repertorio 43132 trascritto a Varese (VA) in data 21/01/2005 ai nn. 2733 Reg. Gen. - 1574 Reg. Part. **Allegato n. 004 - 5**

- c.f. - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 proprietario dal 23/12/1971 al 29/10/1993  
in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA**  
a firma di Notaio in data 23/12/1971 ai nn. di Repertorio 37161/4656  
trascritto a Varese (VA) in data 29/01/1972 ai nn. 1025 Reg. Gen. - 882 Reg. Part. **non informatizzato**  
con sede a Milano (MI)

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 127/1970** per lavori di **COSTRUZIONE DI EDIFICIO** ad uso civile abitazione, negozi e cinema intestata a  
Licenza Edilizia presentata in data 27/07/1970 rilasciata in data 30/10/1970- n.  
prot. 3558 l'gibilità è stata rilasciata in data 26/04/1974 **Allegato comune n. 11**

**P.E. n. 46/2011 e successive varianti** per lavori di **FRAZIONAMENTO UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE COMMERCIALE** intestata a  
Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) ai sensi dell'art. 19 L. 07.08.1990 n. 241 presentata in data 22/02/2011- n. prot. 2169  
**Allegato n. 004 - 6**

~~**P.E. n. 92/2012 - VARIANTE alla P.E. 46/11** per lavori di **DEMOLIZIONE MURETTO** intestata a  
Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) ai sensi dell'art. 19 L. 07.08.1990 n. 241  
presentata in data 10/05/2012- n. prot. 5219 **Allegato n. 004 - 7**~~

#### Descrizione **negozio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Venegono Superiore (Varese) Via Pasubio 17.  
Composto da - negozio composto da tre vani con bagno e antibagno posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **95,25**  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a  
con sede in Mesenzana (VA) - Cod.Fisc. - Proprietà per 1/1  
foglio 7 mappale **2393** subalterno **502**, categoria C/1, classe 6, 84,00 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 1.353,53, - registrata all'UTE con la scheda **PRESENTE**  
Coerenze: Nord: vuoto su corsello box; Est: vuoto su corsello box; Sud: sub. 503 e piazzale esterno; Ovest: altra proprietà intestata  
L'edificio è stato costruito nel 1973, ristrutturato nel 2012  
L'unità immobiliare è identificata con il numero 17 di via Pasubio a Venegono Superiore (VA) di interno, ha un'altezza interna di circa 3,20 m. (controsoffitto a h. 3,00 m.).

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera G.R. n. VII/19628 del 26.11.2004 l'immobile è identificato nella zona B0 Zona ad alta densità territoriale  
Norme tecniche ed indici: Vedasi **Allegato comune n. 12**

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio (PGT) adottato:  
in forza di delibera C.C. n. 29 del 18.12.2013 l'immobile è identificato nella zona A6 - Tessuto edilizio saturo - Zone residenziali  
Norme tecniche ed indici: Vedasi **Allegato comune n. 13**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
- negozio	Sup. reale lorda	89,00	1,00	89,00
	Sup. reale netta	77,70	1,00	77,70
- antibagno	Sup. reale lorda	2,35	1,00	2,35
	Sup. reale netta	0,89	1,00	0,89
- bagno	Sup. reale lorda	3,90	1,00	3,90
	Sup. reale netta	2,76	1,00	2,76
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>95,25</b>		<b>95,25</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>81,35</b>		<b>81,35</b>

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

*Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Infissi esterni:* tipologia: ante a battente e fissi, materiale: alluminio (vetrine) e pvc (finestre), protezione: saracinesche alle sole vetrine, materiale protezione: ferro, condizioni: buone.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di blocchi svizzeri, coibentazione: pannelli termo-assorbenti (interno), rivestimento: intonaco, condizioni: buone.

*Pavim. Esterna:*

materiale: porfido e asfalto, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna:*

materiale: marmo nei locali negozio e ceramica monocottura in bagno e antibagno, condizioni: ottime.

*Plafoni:*

materiale: stabilitura e controsoffitto a pannelli, condizioni: ottime.

*Rivestimento:*

ubicazione: bagno e antibagno, materiale: piastrelle in ceramica monocottura, condizioni: ottime.

*Portone di ingresso:*

tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone.

**Impianti:**

*Gas:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Idrico:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Telefonico:*

tipologia: sottotraccia, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Termico:*

tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Accessori:**

A.1. **Cantina:**

*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonaco, condizioni: scarse.

*Pavim. Interna:*

materiale: piastrelle di grès, condizioni: scarse.

*Portone di*

*ingresso:*

tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, condizioni: scarse.

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si ritiene di adottare il procedimento estimativo sintetico basato sulla comparazione mediata con altri immobili di caratteristiche analoghe e similari.

Pertanto l'immobile oggetto di stima è stato considerato nel seguente modo:

condizioni intrinseche: quali consistenza, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani;  
condizioni estrinseche: appartenenza del bene a tipologie comunemente commerciabili;  
condizioni generali del mercato edilizio nella zona considerata: a tale scopo si è proceduto ad analisi e ricerche di dati relativi al mercato immobiliare della zona.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di VARESE,  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di VARESE,  
Ufficio Tecnico di VENEGONO SUP. (VA),  
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: VENEGONO SUP. (VA),  
Camera di Commercio di Varese  
Agenzia del Territorio-Osservatorio del mercato immobiliare.

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	negozio con annesso cantina.	95,25	€ 135.000,00	€ 135.000,00

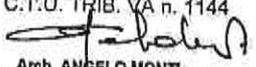
**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 20.250,00  
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 300,00  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 114.750,00

Il Perito C.T.U.  
Arch. Angelo Monti

**ANGELO MONTI**  
ARCHITETTO  
C.T.U. TRIB. VA n. 1144  
  
Arch. ANGELO MONTI  
Via Spini Dada Chiesa 18 - 21100 Varese  
Ordine degli Architetti - Provincia di Varese  
n. 1365

Varese, 11 febbraio 2014

**Elenco allegati IMMOBILE 004 – LOTTO A :**

1. Ufficio Tecnico Erariale di Varese: SCHEDA CATASTALE - VISURE CATASTALI
  2. CONTRATTO LOCAZIONE : Società
  3. SPESE CONDOMINIALI mapp. 2393 sub. 502
  4. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese : COMPRAVENDITA (1994)
  5. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese : RETTIFICA (2004)
  6. Sportello Unico per l'Edilizia Comune di Venegono Superiore (VA) : PRATICA EDILIZIA – Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) (2011)
  7. Sportello Unico per l'Edilizia Comune di Venegono Superiore (VA) : PRATICA EDILIZIA – VARIANTE - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) (2012)
  8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILE 004
-

**Beni in Venegono Superiore (Varese) Via Pasubio 17  
Immobile 005**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Venegono Superiore (Varese) Via Pasubio 17. Composto da - negozio composto da un open space con ripostiglio, bagno e antibagno posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **84,55**  
Identificato al catasto fabbricati:  
intestata a \_\_\_\_\_, con sede in Mesenzana (VA) - Cod.Fisc. \_\_\_\_\_, - Proprietà per 1/1 foglio 7 mappale 2393 subalterno 503, categoria C/1, classe 6, 66,00 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 1.063,49, - registrata all'UTE con la scheda PRESENTE **Allegato n. 005 - 1**  
Coerenze: Nord: sub. 502; Est: vuoto su corsello box; Sud: altra proprietà intestata; Ovest: piazzale esterno  
A.1. **Cantina:**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.  
Servizi della zona: biblioteca (ottimo), farmacie (buono), municipio (ottimo), scuola materna (ottimo), scuola elementare (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), verde attrezzato (ottimo).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali. I principali centri limitrofi sono Borgo storico di Castiglione Olona

Le attrazioni paesaggistiche presenti sono:

il territorio comunale, situato ai piedi delle Prealpi varesine, si presenta prevalentemente collinare; vi si riscontra un'elevata presenza di imprese industriali, artigianali e commerciali, accanto ad un limitato numero di aziende agricole. Presenta come prevalente attrazione paesaggistica la zona denominata di Pianbosco e il Parco Pineta di Appiano Gentile dove è possibile fare lunghe passeggiate a piedi, in bicicletta o a cavallo.

Le attrazioni storiche presenti sono:

- **CASTELLO:** il Castello nasce per difendersi dalle invasioni degli Ungari. Gli storici sono stati in grado di precisare la struttura originaria: si trattava di "un grande recinto murato; addossato alle mura nell'interno correva il cammino di ronda; nel recinto si stipavano alcune casette e numerose botteghe o magazzini. Al centro del recinto era il "domus magna castris" che spettava al signore feudale del villaggio. La descrizione ci riporta ai tempi e alle caratteristiche proprie delle invasioni degli Ungari, i quali miravano appunto a razziare i prodotti della terra. Tali prodotti erano posti al riparo nelle botteghe del castello, mentre durante l'incursione nelle casette stipate entro il recinto, trovavano rifugio anche i contadini del sottostante villaggio. Il Castrum sembrava costruito apposta per fronteggiare quegli attacchi: di qui l'ipotesi della sua costruzione nell'epoca immediatamente successiva alle invasioni magiare, e quindi nella prima parte nel secolo X. Più che di un castello inteso in senso moderno, si trattava di un fortilizio, accuratamente recintato, che sfruttava l'altura del colle, munito verso le parti degradanti di terrazzamenti fortificati. La parte centrale doveva avere la forma di un castelletto, che poteva essere lo sviluppo dell'antica torre di vedetta e di segnalazione collegata al Seprio. Era comunque un centro di riferimento e di vita per gli abitanti del luogo: nei magazzini confluivano prodotti agricoli, provenienti dai campi antistanti o dalle immediate vicinanze. Il castrum di Venegono Superiore conserverà quella struttura fino al secolo XIV quando per merito dei Pusterla, sarà ristrutturato e trasformato in un castello vero e proprio.

- **CHIESA DI SANTA MARIA.** Piazza Santa Maria, con il suo santuario, il bel campanile, il castello e i suggestivi portici dell'ex caserma Castiglioni, ha costituito e rimane la memoria storica di Venegono Superiore. Il passato e la storia di Venegono Superiore sono racchiusi qui, come una preziosa eredità di architettura da conservare e tramandare nel tempo.

- **CHIESA DI SAN MARTINO.** La data di fondazione della chiesa non è sicura. Comunque Goffredo da Bussero parla della chiesa di San Martino già nel 1200. E' certo che la chiesa di San Martino è stata la Parrocchiale dei due Venegono, che allora erano uniti in un unico Comune. Ciò può essere confermato dal fatto che si trova a metà strada fra i due Venegono. Egli avanza un'altra ipotesi: la chiesa in origine era un ospizio-ricovero per i viandanti ed in seguito trasformata in Oratorio. La chiesa attuale non è quella originale. Della vecchia chiesa sono rimasti i due muri laterali. La trasformazione, così com'è oggi, è stata richiesta nel 1862 dal Parroco Don Angelo Salmoiraghi, tumulato nella cripta della chiesa stessa. E' ancora ben visibile la porticina laterale, allora accesso secondario.

- **CHIESA DI SAN GIORGIO.** La prima notizia certa dell'esistenza della chiesa di S. Giorgio, localizzata presso il torrente omonimo (oggi interrato), risale al 1495. Sembra che la sua fondazione risalga a qualche decennio prima, visto che vari indizi fanno supporre che la sua origine sia della metà del secolo XV. Attorno alla chiesa vi erano vigneti, campi coltivati e boschi. Nella Visita Pastorale del 1570, S. Carlo Borromeo chiese la riedificazione sullo stesso luogo di una chiesa più ampia. Nella Visita del 1747 il Card. Pozzobonelli diede una descrizione esauriente della chiesa, nella forma rimasta fino all'inizio del nostro secolo. Dalla descrizione la facciata era ornata con affreschi riproducenti immagini di Santi. Nel 1889 è stata redatta dal Censato Catasto Lombardo - Veneto la planimetria di Venegono Superiore in cui risulta la chiesa. Durante la Visita Pastorale del 1901, il Card. Ferrari, volle l'ampliamento della chiesa. L'11 Giugno 1911 fu presentato in Comune il progetto del restauro, che iniziò l'anno successivo, e terminò nel 1933 a causa della mancanza di fondi e del primo conflitto mondiale.

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (2)

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**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 e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
a favore di

ipotecario eletto in Lodi (LO) Via \_\_\_\_\_ con sede in Lodi (LO) - domicilio  
contro \_\_\_\_\_ - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

\_\_\_\_\_ con sede in Mesenzana (VA) - per il diritto di proprietà per  
la quota di 1/1,  
a firma di Notaio \_\_\_\_\_ con sede in Somma Lombardo (VA) in data 29/04/2010 ai nn. di  
Repertorio 113310/14619  
iscritto a Varese (VA) in data 04/05/2010 ai nn. 8138 Reg. Gen. - 1924 Reg. Part.  
importo ipoteca: Euro 600.000,00  
importo capitale: Euro 300.000,00

**Allegato comune n. 3**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo  
a favore di

ipotecario eletto c/o Avv. \_\_\_\_\_ con sede a Udine (UD) con domicilio  
proprietà per la quota di 1/1 - 33100 Udine (UD) - per il diritto di  
contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ con sede in Mesenzana (VA) - per il diritto di proprietà per  
la quota di 1/1  
a firma di Tribunale di Udine (UD) in data 06/12/2011 ai nn. di Repertorio 2721  
iscritto a Varese (VA) in data 21/12/2011 ai nn. 22905 Reg. Gen. - 4675 Reg. Part.  
importo ipoteca: Euro 50.000,00  
importo capitale: Euro 26.791,64

**Allegato comune n. 4**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo  
a favore di

ipotecario eletto c/o Avv. \_\_\_\_\_ con sede a Udine (UD) con domicilio  
proprietà per la quota di 1/1 - 33100 Udine (UD) - per il diritto di  
contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ con sede in Mesenzana (VA) - per il diritto di proprietà per  
la quota di 1/1  
a firma di Tribunale di Udine (UD) in data 27/08/2012 ai nn. di Repertorio 2119/2012  
iscritto a Varese (VA) in data 21/09/2012 ai nn. 15335 Reg. Gen. - 2278 Reg. Part.  
importo ipoteca: Euro 28.000,00  
importo capitale: Euro 18.739,86

**Allegato comune n. 5**

Questa Ipoteca è stata **REISCRITTA** in data 16.11.2012 ai numeri 18736 Reg. Gen. - 2745 Reg. Part.  
per errata indicazione della parte a FAVORE che risulta essere la

\_\_\_\_\_ con sede a Udine (UD) con domicilio ipotecario eletto c/o Avv. \_\_\_\_\_  
- 33100 Udine (UD) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Allegato comune n. 6**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo  
a favore di

ipotecario eletto c/o Avv.  
proprietà per la quota di 1/1  
contro

con sede a Felino (PR) con domicilio  
- 43100 Parma (PR) - per il diritto di

proprietà per la quota di 1/1

con sede in Mesenzana (VA) - per il diritto di

a firma di Tribunale di Parma (PR) in data 27/08/2012 ai nn. di Repertorio 3857/2012

iscritto a Varese (VA) in data 03/10/2012 ai nn. 16209 Reg. Gen. - 2380 Reg. Part.

importo ipoteca: Euro 22.000,00

importo capitale: Euro 10.850,00

**Allegato comune n. 7**

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare  
a favore di

proprietà per la quota di 1/1  
contro

nato il 29.12.1971 a Torino (TO) - per il diritto di

con sede in Mesenzana (VA)

a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese (VA) in data 04/09/2012 ai nn. di Repertorio 4578  
trascritto a Varese (VA) in data 21/11/2012 ai nn. 19038 Reg. Gen. - 13203 Reg. Part.

**Allegato comune n. 8**

Questo **PIGNORAMENTO** viene trascritto a Favore del Signor

della **Ditta Individuale denominata "**

( ) con sede a Gallarate (VA) in Via

interessi moratori dal dovuto saldo, nonché alle successive spese

titolare

per la somma di Euro 104.984,00 oltre

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

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

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità**

**4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità**

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 334,50

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora  
scadute al momento della perizia:

Spese ordinarie

€ 334,50

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 5.095,86

**Allegato n. 005 - 2**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

con sede a Mesenzana (VA) - c.f. - per il diritto di Proprietà per la  
quota di 1/1 proprietario dal 24/11/2009 ad oggi in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA**  
a firma di Notaio con sede in Ascoli Piceno (AP) in data 24/11/2009 ai nn. di  
Repertorio 108467/27917  
trascritto a Varese (VA) in data 21/12/2009 ai nn. 23422 Reg. Gen. - 14275 Reg. Part.

**Allegato comune n. 9**

con sede a Mesenzana (VA) - c.f. 80122 - per il diritto di Proprietà per la  
quota di 1/1 proprietario dal 23/02/2010 ad oggi in forza di atto di **RETTIFICA**  
a firma di Notaio con sede in Ascoli Piceno (AP) in data 23/02/2010 ai nn. di  
Repertorio 109057/28253  
trascritto a Varese (VA) in data 01/03/2010 ai nn. 3679 Reg. Gen. - 2283 Reg. Part.

**Allegato comune n. 9**

## 6.2 Precedenti proprietari:

c.f. - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 proprietario dal 02/08/1994 al 07/12/2010 in  
forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA**  
a firma di Notaio con sede in Folignano (AP) -  
17683/3264 con sede in Milano (MI) in data 02/08/1994 ai nn. di Repertorio  
trascritto a Varese (VA) in data 09/08/1994 ai nn. 11191 Reg. Gen. - 8149 Reg. Part. **Allegato n. 005 - 3**

c.f. - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 proprietario dal 17/06/1970 al 29/10/1993 in  
forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA**  
a firma di Notaio con sede in Milano (MI) -  
trascritto a Varese (VA) in data 17/06/1970 ai nn. di Repertorio 5053/307  
trascritto a Varese (VA) in data 18/07/1970 ai nn. 6584 Reg. Gen. - 5784 Reg. Part. **non informatizzato**

c.f. - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1  
da con sede a Folignano (AP) -

c.f. - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1  
in forza di **TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ**  
a firma di Notaio con sede a Folignano (AP) -  
con sede in Civitella del Tronto (TE) in data 28/02/1994 ai nn. di  
Repertorio 110185 trascritto a Varese (VA) in data 28/04/1994 ai nn. 5463 Reg. Gen. - 4057 Reg. Part.  
**Allegato comune n. 10**

c.f. - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 proprietario dal  
02/08/1994 al 07/12/2010 in forza di Scrittura privata autenticata-**RETTIFICA**  
a firma di Notaio e con sede in Folignano (AP) -  
trascritto a Varese (VA) in data 21/10/2004 ai nn. di Repertorio 43132  
trascritto a Varese (VA) in data 31/01/2005 ai nn. 2733 Reg. Gen. - 1574 Reg. Part. **Allegato n. 005 - 4**

c.f. - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 proprietario dal 23/12/1971 al 29/10/1993 in  
forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA**  
a firma di Notaio in data 23/12/1971 ai nn. di Repertorio 37161/4656  
trascritto a Varese (VA) in data 29/01/1972 ai nn. 1025 Reg. Gen. - 882 Reg. Part. **non informatizzato**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 127/1970** per lavori di **COSTRUZIONE DI EDIFICIO** ad uso civile abitazione, negozi e cinema intestata a  
**Licenza Edilizia** presentata in data 27/07/1970 rilasciata in data 30/10/1970- n. prot. 3558 l'igibilità è stata  
rilasciata in data 26/04/1974 **Allegato comune n. 11**

**P.E. n. 46/2011 e successive varianti** per lavori di **FRAZIONAMENTO UNITA' IMMOBILIARI A**  
**DESTINAZIONE COMMERCIALE** intestata a  
**Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)** ai sensi dell'art. 19 L. 07.08.1990 n. 241 presentata in data  
22/02/2011- n. prot. 2169 **Allegato n. 005 - 5**

### Descrizione **negozio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Venegono Superiore (Varese) Via Pasubio 17.  
Composto da - negozio composto da un open space con ripostiglio, bagno e antibagno posto al piano terra sviluppa  
una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 84,55  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a  
con sede in Mesenzana (VA) - Cod.Fisc. - Proprietà per 1/1  
foglio 7 mappale 2393 subalterno 503, categoria C/1, classe 6, 66,00 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 1.063,49, -  
registrata all'UTE con la scheda PRESENTE  
Coerenze: Nord: sub. 502; Est: vuoto su corsello box; Sud: altra proprietà intestata; Ovest: piazzale esterno

L'edificio è stato costruito nel 1973, ristrutturato nel 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero 17 di via Pasubio a Venegono Superiore (VA), ha un'altezza interna di circa 3,20 m. (controsoffitto a h. 3,00 m.).

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera G.R. n. VII/19628 del 26.11.2004 l'immobile è identificato nella zona B0 Zona ad alta densità territoriale

Norme tecniche ed indici: Vedasi **Allegato comune n. 12**

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio (PGT) adottato:

in forza di delibera C.C. n. 29 del 18.12.2013 l'immobile è identificato nella zona A6 - Tessuto edilizio saturo - Zone residenziali

Norme tecniche ed indici: Vedasi **Allegato comune n. 13**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
- negozio	Sup. reale lorda	70,53	1,00	70,53
	Sup. reale netta	61,33	1,00	61,33
- ripostiglio	Sup. reale lorda	7,89	1,00	7,89
	Sup. reale netta	6,67	1,00	6,67
- antibagno	Sup. reale lorda	2,28	1,00	2,28
	Sup. reale netta	1,82	1,00	1,82
- bagno	Sup. reale lorda	3,85	1,00	3,85
	Sup. reale netta	2,76	1,00	2,76
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>84,55</b>		<b>84,55</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>72,58</b>		<b>72,58</b>

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

*Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:* tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Infissi esterni:* tipologia: ante a battente e fissi, materiale: alluminio (vetrine) e pvc (finestre), protezione: saracinesche alle sole vetrine, materiale protezione: ferro, condizioni: buone.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.

*Pareti esterne:* materiale: muratura di blocchi svizzeri, coibentazione: pannelli termo-assorbenti (interno), rivestimento: intonaco, condizioni: buone.

*Pavim. Esterna:* materiale: porfido e asfalto, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna:* materiale: marmo nei locali negozio e ceramica monocottura in bagno e antibagno, condizioni: ottime.

*Plafoni:* materiale: stabilitura e controsoffitto a pannelli, condizioni: ottime.

*Rivestimento:* ubicazione: bagno e antibagno, materiale: piastrelle in ceramica monocottura, condizioni: ottime.

*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone.

**Impianti:**

*Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Termico:* tipologia: autonomo - non è stata montata la caldaia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Accessori:**

**A.1. Cantina:**

<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonaco, condizioni: scarse.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: scarse.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: scarse.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si ritiene di adottare il procedimento estimativo sintetico basato sulla comparazione mediata con altri immobili di caratteristiche analoghe e similari.

Pertanto l'immobile oggetto di stima è stato considerato nel seguente modo:

condizioni intrinseche: quali consistenza, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani;  
condizioni estrinseche: appartenenza del bene a tipologie comunemente commerciabili;  
condizioni generali del mercato edilizio nella zona considerata: a tale scopo si è proceduto ad analisi e ricerche di dati relativi al mercato immobiliare della zona.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di VARESE,  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di VARESE,  
Ufficio Tecnico di VENEGONO SUP. (VA),  
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: VENEGONO SUP. (VA),  
Camera di Commercio di Varese  
Agenzia del Territorio-Osservatorio del mercato immobiliare.

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	negozio con annesso cantina.	84,55	€ 122.000,00	€ 122.000,00

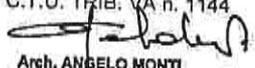
**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 18.300,00  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente € 0,00  
Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
<b>8.5. Prezzo base d'asta del lotto</b> Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 103.700,00

Il Perito C.T.U.  
Arch. Angelo Monti

**ANGELO MONTI**  
ARCHITETTO  
C.T.U. TRIB. VA n. 1144  
  
Arch. ANGELO MONTI  
Via Speri Della Chiesa 18 - 21100 Varese  
Ordine degli Architetti - Provincia di Varese  
n. 1366

Varese, 11 febbraio 2014

**N.B. :È consigliabile vendere gli immobili SEPARATAMENTE tra loro ad eccezione di quello denominato 001 (Cinema) che sarebbe opportuno vendere INSIEME a quello denominato 002 (locale caldaia cinema), così come l'immobile denominato 003 (locale deposito/guardiola custode) che sarebbe opportuno vendere INSIEME a quello denominato 005 (negozi) in quanto adiacente allo stesso.**

**Elenco allegati IMMOBILE 005 – LOTTO A :**

1. Ufficio Tecnico Erariale di Varese: SCHEDE CATASTALI - VISURE CATASTALI
  2. SPESE CONDOMINIALI mapp. 2393 sub. 503
  3. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese : COMPRAVENDITA (1994)
  4. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese : RETTIFICA (2004)
  5. Sportello Unico per l'Edilizia Comune di Venegono Superiore (VA) : PRATICA EDILIZIA – Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) (2011)
  6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILE 005
-

**ELENCO ALLEGATI COMUNI – LOTTO A**

**Allegati 1**

1. Verbale di sopralluogo (15.10.2013)
  2. Ufficio Tecnico Erariale di Varese: ESTRATTO MAPPA CATASTALE
  3. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese :  
IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - (2010)
  4. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese : IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO - (2011)
  5. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese : IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO - (2012)
  6. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese : IPOTECA IN RIPETIZIONE – DECRETO INGIUNTIVO - (2012)
  7. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese : IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO - (2012)
  8. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese : VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - (2012)
- 

**Allegati 2**

9. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese : COMPRAVENDITA - (2009) - Studio Notarile CAPPELLI (Ascoli Piceno - AP) : ATTO DI PROVENIENZA
10. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese : TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' (1994)

**Allegati 3**

11. Sportello Unico per l'Edilizia Comune di Venegono Superiore (VA) : PRATICA EDILIZIA – Licenza Edilizia (1970) e Abitabilità (1974)
12. Sportello Unico per l'Edilizia Comune di Venegono Superiore (VA) : ESTRATTO del Piano Regolatore Generale Vigente e N.T.A.
13. Sportello Unico per l'Edilizia Comune di Venegono Superiore (VA) : ESTRATTO del Piano di Governo del Territorio Adottato e Piano delle Regole

**Allegati 4**

14. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMUNE