

TRIBUNALE DI VARESE  
SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice Delegato Dr. Miro Santangelo  
Curatore Fallimentare Dr.ssa Paola Cazzuli

.....

Procedura Fallimentare Reg. Gen. 4197/2014  
EDILBIANCHI SNC DI BIANCHI DAVIDE & C.  
sede Casciago -va- via Grinzia n. 3

Immobile sito in Casale Litta -Va-  
Piazza della Repubblica snc  
particella 5126

ABITAZIONI AL RUSTICO

ELABORATO PERITALE

C.T.U. incaricato: **Roberta Binda architetto**  
Ordine degli Architetti della Provincia di Varese n° 1650  
Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Varese n°1503  
Caronno Varesino (Va) - Via Santa Croce n. 3 - Tel. Fax 0331.981615 Mobile +39.338.7447037  
E-Mail < [Archiroby@libero.it](mailto:Archiroby@libero.it) E-Mail PEC < [roberta.binda@archiworldpec.it](mailto:roberta.binda@archiworldpec.it)

Il Giudice del procedimento Dott. Miro Santangelo, ha dato incarico al C.T.U. Architetto Roberta Binda, con studio in Caronno Varesino via Santa Croce n. 3, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Varese n. 1650, Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Varese n. 1503 all'espletamento del quesito sotto riportato:

*Esaminati gli atti riferisce sui seguenti punti:*

- 1 Identificazione dei beni oggetto della vendita:** *identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali; ubicazione dell'immobile pignorato, con verifica della corrispondenza dei dati rilevati con quelli indicati negli atti;*
- 2 Descrizione sommaria:** *caratteristiche della zona; principali collegamenti pubblici; principali servizi offerti dalla zona;*
- 3 Stato di possesso:** *lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi (da identificare), del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4 Vincoli ed oneri giuridici:** *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente in particolare:*
  - 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**
    - 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli;**
    - 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale;**
    - 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico;**
    - 4.1.4. Altre limitazioni d'uso;**
  - 4.2. Vincolo ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**
    - 4.2.1. Iscrizioni;**
    - 4.2.2. Pignoramenti;**
  - 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali:**
    - 4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia (epoca di costruzione, estremi della concessione edilizia; eventuali condoni);**
    - 4.3.2. Accertamento di conformità Catastale;**
- 5 Altre informazioni per l'acquirente:**
  - 5.1. Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione;**
  - 5.2. Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia;**
  - 5.3. spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia;**
  - 5.4. Altre spese;**
  - 5.5. Cause in corso;**
- 6 Precedenti proprietari: provenienza sino al ventennio;**
- 7 Descrizione particolareggiata del bene:** *pregi particolari; dati generali; caratteristiche strutturali; caratteristiche impianti, accessori e pertinenze; attuale inquadramento urbanistico ed edilizio, conformità o meno agli strumenti urbanistici vigenti ed eventuali necessità di richiesta di sanatoria, in particolare, verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- 8 Valutazione complessiva del bene:** *possibilità di divisione in lotti; determinazione del valore di mercato dell'immobile e di ciascun lotto, con specificazione dei criteri estimativi adottati;*

*valutazione della concreta vendibilità del bene nello stato di fatto attuale e indicazione delle eventuali opere necessarie per la sua utile commerciabilità; dati catastali da inserire nel decreto di trasferimento.*

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

***identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali; ubicazione dell'immobile pignorato, con verifica della corrispondenza dei dati rilevati con quelli indicati negli atti;***

Trattasi di abitazione bifamiliare al rustico, con parete in comune ma poste sul terreno a quote differenti, tipologicamente uguali. L'immobile è sito nella zona residenziale nel Comune di Casale Litta - frazione Bernate - in Piazza Repubblica snc, si sviluppano su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato che accoglie locale sgombero e box auto. Entrambe le unità dispongono di un giardino di proprietà che le cinge per tre lati.

Confina a nord con il mappale 5124 (strada) a sud con il mappale 2402, ad ovest con il mappale 5125 ad est con il mappale 5067.

Le abitazioni risultano così composte:

- Piano terra: soggiorno, cucina, bagno e disimpegno;
- Piano primo: due camere entrambe con balcone un bagno e un disimpegno;
- Piano interrato: un locale unico, comprende il box auto e lo spazio manovra;
- Sottotetto agibile tramite botola.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

- **CATASTO TERRENI: FOGLIO: 1, PARTICELLA 5126 area ente urbano**  
Comune Censuario ed Amministrativo di CASALE LITTA (codice: B875)  
INDIRIZZO: Piazza della Repubblica snc

### **UNITA' IMMOBILIARE:**

N°		DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	QUALITA' DI CLASSE	SUPERFICIE MQ. H ARE CA	RENDITA DOMINICALE	RENDITA AGRARIO
1	5126	-	ENTE URBANO	06 88	EURO 5,15	EURO 2,84

### **INTESTATO:**

N°	DATI IDENTIFICATIVI	CODICE FISCALE	
1	EDILBIANCHI S.N.C. DI BIANCHI DAVIDE & C. con sede in Casciago	2482750128	Proprietà per 1/1

### **DATI DERIVANTI DA:**

TIPO MAPPALE DEL 15.07.2008 n. 233737.1/2008 in atti dal 15.07.2008 (protocollo n. VA0233737)
---

### **COERENZE DEL FABBRICATO:**

Confina a nord con il mappale 5124 (strada) a sud con il mappale 2402, ad ovest con il mappale 5125 ad est con il mappale 5067.

Alla proprietà appartiene anche per la quota di 6/10 il mappale n. 5124 (strada).

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**➤ **CATASTO TERRENI: FOGLIO: 1 , PARTICELLA 5124 SUB. 1 (strada)**

Comune Censuario ed Amministrativo di CASALE LITTA (codice: B875) SEZIONE URBANA: CA  
 INDIRIZZO: Piazza della Repubblica snc

**UNITA' IMMOBILIARE:**

N° DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	Sup. mq.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
1	5124	-	02 28	6	Semin arbor	EURO 1,71 dominicale; EURO 0,94 agrario

**INTESTATO:**

N°	DATI IDENTIFICATIVI	CODICE FISCALE	
1	EDILBIANCHI S.N.C. DI BIANCHI DAVIDE & C. con sede in Casciago	2482750128	Proprietà per 6/10

**DATI DERIVANTI DA:**

FRAZIONAMENTO del 15.07.2008 n. 233737.1/2008 in atti dal 15.07.2008 (prot. n. VA0233737)
---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche della zona:** zona residenziale.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus, autostrada.

**Principali servizi offerti dalla zona:** attività al dettaglio.

**Caratteristiche zone limitrofe:** in prevalenza residenziali.

**3. STATO DI POSSESSO:**

*lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi (da identificare), del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*

Alla data del sopralluogo le abitazioni risultano LIBERE.

**4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI:**

*Vincoli ed oneri giuridici: l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente in particolare:*

**4.1. Vincoli 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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:** nessuno.

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

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

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

ISCRIZIONE CONTRO del 23/05/2007– Registro Particolare 20320 Registro Generale 77192  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da :Concessione a garanzia di apertura di credito, capitale:  
€ 1.050.000,00, tasso interesse annuo 5,46% ,totale € 1.575.000,00 durata 5 anni.

Atto notarile pubblico, notaio Graffeo Aldo sede: Gallarate.

Immobili: Casale Litta catasto terreni particella 5066, 20 are 20 centiare; Casale Litta catasto terreni particella 5069, consistenza 6 are 80 centiare (particelle soppresse) . Soggetto a favore: Banca Intesa Sanpaolo spa, Torino p.zza S.Carlo 156, Contro Edilbianchi snc di Bianchi Davide & c. per il diritto di proprietà di quota 1/1.

- annotazione 15.01.2009 reg. part.808, reg gen. 3437 tipo di atto: riduzione di somma , atto notarile pubblico, notaio Vito Pinto tipo di annotazione: Annotazione a iscrizione, descrizione: riduzione di somma dovuta da: € 1.050.000,00 a € 790.000,00, riduzione somma dell'ipoteca € 1.575.000,00 a € 1.185.000,00, soggetto a favore Intesa San Paolo spa sede Torino soggetto contro: Edilbianchi snc di Bianchi Davide e c. .La banca, dato atto che il finanziamento fondiario in conto corrente, di cui all'atto in data 21.05.2007 rep. 97137/29042 a rogito Notaio Aldo Graffeo di Gallarate, registrato a Gallarate il 22.05.2007 atti pubblici, è ridotto al capitale di euro 790.000,00 ed ha prestato ogni opportuno e ampio assenso a che l'ipoteca iscritta presso l'agenzia del territorio – servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2 in data 23.05.2007 ai n. 77192/20320 per € 1.575.000,00 , sia ridotta ad € 1.185.000,00 con conseguente riduzione della somma da € 1.050.000,00 ad € 790.000,00.

- annotazione 15.01.2009 reg. part. 809, reg gen. 3438 tipo di atto: restrizione di beni, atto notarile pubblico, notaio Vito Pinto, tipo di annotazione: annotazione a iscrizione, descrizione: restrizione di beni, valore degli immobili liberati: € 260.000,00, immobili: Casale Litta , catasto fabbricati ,particella 5125 sub. 1, A7 abitazione in villini consistenza 6,5 vani, S1-T-1 della Repubblica sub. 2, C6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, 62 mq. S1 , soggetti a favore: Intesa San Paolo spa soggetti contro: Edilbianchi snc di Bianchi e c

la banca , dato atto che il finanziamento fondiario in conto corrente è ridotto al capitale di € 790.000,00 ha prestato ogni opportuno ed ampio assenso a che l'ipoteca n.77192/20320 per € 1.575.000,00 sia ridotta ad € 1.185.000,00 così da rimanere efficace per il minor capitale indicati nell'atto in oggetto , con i corrispondenti proporzionali interessi ed accessori e sia cancellata dai beni sopra descritti .

- annotazione 12.02.2009 reg. part. 3244 reg gen. 13311 tipo di atto: riduzione di somma pubblico, notaio Vito Pinto tipo di annotazione: Annotazione a iscrizione, descrizione: riduzione di somma dovuta da: € 790.000,00 a € 580.000,00 , riduzione somma dell'ipoteca € 1.185.000,00 a € 870.000,00, soggetto a favore: Intesa San Paolo spa sede Torino soggetto contro: Edilbianchi snc di Bianchi Davide e c. . La banca, dato atto che il finanziamento fondiario in conto corrente, a rogito Notaio Aldo Graffeo di Gallarate, in data 21.05.2007 rep. n. 97137/29042 registrato a Gallarate il 22.05.2007 e iscritto all'agenzia del territorio servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2 il giorno 23.05.2007 ai n. 77192/20320 è ridotto a capitale di € 580.000,00, ha prestato ogni opportuno ed ampio assenso e che l'ipoteca iscritta per € 1.575.000,00 sia ridotta ad € 870.000,00 con conseguente riduzione della somma da € 790.000,00 a € 580.000,00.

- annotazione 12.02.2009 reg. part. 3245 , reg gen. 13312 tipo di atto: restrizione di beni, atto notarile pubblico, notaio Vito Pinto, tipo di annotazione: annotazione a iscrizione, descrizione: restrizione di beni, valore degli immobili liberati: € 210.000,00, immobili: Casale Litta , catasto fabbricati particella 5122 sub. 1, A7 abitazione in villini consistenza 8 vani, S1-T-1 , indirizzo:della Repubblica sub. 2, C6 stalle,scuderie,rimesse,autorimesse, 13 mq. S1 , soggetti a favore Intesa San Paolo spa soggetti contro Edilbianchi snc di Bianchi e c.

ISCRIZIONE CONTRO del 12/03/2014 – Registro Particolare 3176 Registro Generale 20440  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VARESE ,Repertorio 322 del 10/02/2014. IPOTECA GIUDIZIARIA  
derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Fabbricati in Casale Litta:

Catasto terreni particella 5067 proprietà per la quota di 1/1; Particella 5070 proprietà per la quota di 1/1; Particella 5124 proprietà per la quota di 6/10; Catasto fabbricati particella 5123 sub. 1 e 2 proprietà per la quota di 1/1. Compresi anche fabbricati in Ferno e Besnate.

**4.2.2. Pignoramenti:** nessuno.

**4.2.3. Altre trascrizioni:**

TRASCRIZIONE del 31/07/2014 – Registro Particolare 50743 Registro Generale 72790 Pubblico Ufficiale  
TRIBUNALE Repertorio 55 del 23/05/2014. ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI  
FALLIMENTO. Il Tribunale di Varese -sez. Fallimentare – dichiara il fallimento della Edilbianchi snc di  
Bianchi Davide e C. con sede in Casciago – via Grinzia 3, C.F. 02482750128 – nonché dei soci Davide  
Bianchi nato a Busto Arsizio il 13 maggio 1974 e Bianchi Giuseppe nato a Venegono Superiore il 15  
marzo 1944. Nomina Giudice delegato Dr. Miro Santangelo e Curatore la Dott.ssa Paola Cazzuli con  
studio in Varese -piazza San Vittore.

Fabbricati in Casale Litta: Catasto terreni particella 5126 proprietà per la quota di 1/1; Particella 5124  
proprietà per la quota di 6/10; Catasto fabbricati particella 5123 sub. 1 e 2 proprietà per la quota di  
1/1. Compresi anche fabbricati in Ferno e Besnate.

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

**Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali:**

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Durante il sopralluogo si è accertato che la distribuzione interna dei vani, di entrambe le  
unità, comparata con la pratica progettuale presentata in Comune corrisponde con lo stato reale  
dei luoghi, ad eccezione di:

- Piano terra: la cucina presenta pianta rettangolare senza la rientranza presente nel progetto.
- Piano primo: il bagno presenta una pianta rettangolare ,nel progetto è presente una vano per accogliere la vasca da bagno.
- Piano interrato: i box auto non hanno la parete divisoria che identifica due locali distinti (box e sgombero) ma vi è un unico locale.
- Per regolarizzare le difformità progettuali seppure minime la pratica da presentare è la CILA (comunicazione di inizio lavori asseverata per interventi di edilizia libera (art. 6, comma 2, lettere a ed e-bis, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 33, comma 1, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12)
- - applicazione della lettera e punto e3 costo sanzione comunale .....€ 1.000,00
- - costo spese progettuali-tecniche per la presentazione della pratica.....€ 800,00

**4.3.2. Conformità catastale:**

Esaminando la documentazione catastale reperita (*visure e schede planimetriche*) si è constatato che la ditta catastale dell'unità immobiliare catasto fabbricati corrisponde a quella titolare del diritto reale. Non vi sono schede catastali.

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

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

**5.2. Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia:** nessuna

**5.3. Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna

**5.4. Altre spese:**nessuna.

**5.5. Cause in corso:** nessuna.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: CATASTO terreni : FOGLIO: 1 , PARTICELLA 5126**

**6.1. Attuali proprietari : dal 30.01.2007 ad oggi**

- EDILBIANCHI S.N.C. DI BIANCHI DAVIDE & C. sede in Casciago , C.f. 02482750128.

Dati derivanti da: Tipo mappale del 15.07.2008 n. 233737.1/2008 in atti dal 15.07.2008 (prot. n. VA0233737), dati derivanti da: Tipo mappale del 15.07.2008 n. 233737.1/2008 in atti dal 15.07.2008 (prot. n. VA0233737)

**situazione dagli intestatari dal 25.10.2006**

- MAFFIOLI Paola nata a Varese il 01.01.1959 , C.f. MFFPLA59A41L682R, proprietà per 1/2 fino al 30.01.2007

- MAFFIOLI Rinaldo nato a Varese il 29.10.1952 , C.F. MFFRLD52R29L682P , proprietà per 1/2 fino al 30.01.2007

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 25.10.2006 n. 238109.1/2006 in atti dal 25.10.2006 (prot. n. VA0238109) Registrazione

**situazione dagli intestatari dal 08.06.1980 antecedente all'impianto meccanografico**

- MAFFIOLI Terenzio nata a Casale Litta il 23.12.1922 , C.f. MFFTNZ22T23B8750 , proprietà per 1000/1000 fino al 19.10.2005

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08.06.1980 n. 9447.1/1991 in atti dal 23.05.1994 registrazione :Sede:Gallarate Volume:306 n. 81 del 28.10.1991

**situazione dagli intestatari dal 08.06.1980 antecedente all'impianto meccanografico**

- MAFFIOLI Terenzio fu Rinaldo, proprietà fino al 08.06.1980

- MONTANATI Carmela, fu Angelo , usuf. in parte fino al 08.06.1980

Dati derivanti da: impianto meccanografico del 03.12.1984

**CATASTO TERRENI: FOGLIO: 1, PARTICELLA 5124 STRADA**

➤ **Data odierna al 08.03.2009**

- EDILBIANCHI S.N.C. DI BIANCHI DAVIDE & C. sede in Casciago , C.f. 02482750128, proprietà per 6/10

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 15.07.2008 n. 233737.1/2008 in atti dal 15.07.2008 (prot. n. VA0233737)

➤ **Dal 27.01.2009**

- EDILBIANCHI S.N.C. DI BIANCHI DAVIDE & C. sede in Casciago , C.f. 02482750128, proprietà per 3/5 fino al 08.03.2009 Dati derivanti da:ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 27.01.2009 nota presentata con modello unico n. 58 4.2/2009 in atti dal 05.09.2009 Repertorio n. 279460 Rogante PINTO VITO Sede Varese Registrazione :Sede: COMPRAVENDITA

**situazione dal 18.12.2008**

- EDILBIANCHI S.N.C. DI BIANCHI DAVIDE & C. sede in Casciago , C.f. 02482750128, proprietà per 4/5 fino al 27.01.2009. Dati derivanti da:ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 18.02.2008 nota presentata con modello unico n. 131369.2/2008 in atti dal 24.12.2008 Repertorio n. 279197 Rogante PINTO VITO Sede Varese Registrazione :Sede: COMPRAVENDITA

**situazione dal 15.07.2008**

- EDILBIANCHI S.N.C. DI BIANCHI DAVIDE & C. sede in Casciago , C.f. 02482750128, proprietà per 1/1 fino al 18.12.2008 Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 15.07.2008 n. 233737.1/2008 in atti dal 15.07.2008 (prot. n. VA0233737 Registrazione

## **7. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE**

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

L'immobile è ubicato nel comune di Casale Litta -frazione Bernate- in zona residenziale , le aree immediatamente circostanti sono a prevalente destinazione residenziale.

L'unità oggetto di perizia è un'immobile bifamiliare ovvero formato da due unità abitative uguali tipologicamente ma poste su due differenti quote di terreno, sviluppate su due piani fuori terra e un interrato le abitazioni denominate A1 e A2 come da pianta progettuale risultano così formate:

- Piano terra: soggiorno preceduto da porticato esterno di mq. 13,00 ,cucina ,disimpegno e bagno, scala che collega i tre piani.
- Piano primo: due camere da letto entrambe con balcone ,bagno e disimpegno . Entrambi i piani sono al rustico, privi di pavimentazione di serramenti e di impianti. Le pareti divisorie sono formate da tavolati in laterizio non intonacato, i solai sono in misto latero-cemento a vista, la pavimentazione è in massetto, la struttura esterna presenta uno scheletro in cemento armato e un tamponamento in blocchi di calcestruzzo cellulare.
- Piano interrato: un locale unico che da progetto dovrebbe formare un locale sgombero e un box doppio, la rampa di accesso forma con il proseguimento della soletta sovrastante, un altro ampio spazio che funge da spazio manovra-box auto. La pavimentazione è in battuta di cemento risulta presente solo nel locale box auto mentre nello spazio manovra la pavimentazione è in ghiaione, non è presente alcuna chiusura e nessun impianto. Tutta la struttura si presenta in cemento armato a vista come anche la scala di collegamento tra i vari piani.
- L'unità presenta un solaio raggiungibile tramite una botola ( presente solo il foro di apertura) con un'altezza di circa 2,00 mt. al colmo e 0,00 all'imposta e posizionata nel disimpegno. La copertura a tetto presenta tegole modello portoghese color rosso. I torrini - sfiatatoi sono in cotto, il tetto è privo di canali e di pluviali. Le finiture di facciata previste come le abitazioni adiacenti facenti parte dello stesso complesso progettuale, sono: finiture in paramano color rosso come il comignolo ,canali e pluviali in rame, oscuramento dei serramenti con antoni in legno.

Di proprietà un'area a verde che perimetra le abitazioni su tre lati.

Dal sopralluogo eseguito in loco, come documentato da foto allegate, si è constatato che l'unità periziata è in buono stato conservativo.

### **7.1. Pratiche edilizie**

- DIA n. 103/2006 del 18.12.2006 n. 8095
- Variante 17.03.2008 prot. 1522 per realizzazione di soletta a copertura del corsello di manovra sovrastata da strato di terreno sistemato a verde inerente la bifamiliare contraddistinta con la lettera A n.1
- Certificato di agibilità non presente.



**Destinazione urbanistica:**

- Il P.G.T. Approvazione del 22.05.2014
- Ambito territoriale T2: tessuto edilizio ordinario

Art. 80 indici e parametri: Il DpR 2013, per gli ambiti territoriali T2 stabilisce i seguenti indici e parametri:  
 - diritto edificatorio DE sub-ambito T2-2=0,20 mq/mq; lf.= max. 0,30 mq/mq. ; Superficie coperta Sc= max 30%;  
 altezza max. 8,50 m.;superficie filtrante Sfil=min. 30%

**Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali dell'immobile, se ne indica qui appresso la consistenza in metri quadrati di superficie lorda , dove, secondo la consuetudine locale, per superficie lorda si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali, sulla base dei conteggi effettuati in loco. Si riporta di seguito l'articolazione delle superfici lorde dell'immobile in oggetto.

Si è proceduto ad apportare dei coefficienti di omogeneizzazione dei vani in base alla loro tipologia secondo quanto prescritto dal DPR 23 marzo 1998 n° 138 .

S . L . = Superficie lorda

Coeff. om. = Coefficiente di omogeneizzazione

S. R. = Superficie ragguagliata

L'unita comprende due Lotti: LOTTO 1: Abitazione A1 LOTTO 2: Abitazione A2

**LOTTO 1 : Abitazione A1**

PIANO TERRA		PIANO PRIMO		PIANO INTERRATO	
DESTINAZIONE	SUP. NETTA m <sup>2</sup>	DESTINAZIONE	SUP. NETTA m <sup>2</sup>	DESTINAZIONE	SUP. NETTA m <sup>2</sup>
SOGGIORNO	23,00	CAMERA 1	20,26	BOX AUTO	49,68
CUCINA	11,81	CAMERA 2	13,9	SPAZIO MANOVRA	37,56
DISIMPEGNO	2,84	BAGNO	5,19	<b>TOT. SUP. NETTA</b>	<b>.87,24</b>
BAGNO	4,97	DISIMPEGNO	3,72	<b>GIARDINO</b>	
<b>TOT.SUP.NETTA</b>	<b>42,62</b>	<b>TOT.SUP.NETTA</b>	<b>43,07</b>	GIARDINO circa	.234,00
PORTICO INGRESSO	.13,00	BALCONE	6,32		
		BALCONE	3,48		
		<b>TOT.SUP.NETTA</b>	<b>.9,80</b>		

DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF. OMOGENIZZAZIONE	SUP. RAGGUAGLIATA
ABITAZIONE PIANO TERRA	56,5	100,00%	.56,50
ABITAZIONE PIANO PRIMO	56,5	100,00%	.56,50
ABITAZIONE PIANO INTERRATO	56,5	50,00%	28,25
SPAZIO MANOVRA	42,08	30,00%	12,62
BALCONI	.9,80	30,00%	2,94
PORTICI	.13,00	30,00%	.3,90
GIARDINO (misura grafica catastale)	Circa .234,00	10,00%	.23,40
<b>TOT. SUPERFICIE</b>	<b>RAGGUAGLIATA</b>	<b>MQ.</b>	<b>184,11</b>

**TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ. 184,11**

**LOTTO 2 : Abitazione A2**

PIANO TERRA		PIANO PRIMO		PIANO INTERRATO	
DESTINAZIONE	SUP. NETTA m <sup>2</sup>	DESTINAZIONE	SUP. NETTA m <sup>2</sup>	DESTINAZIONE	SUP. NETTA m <sup>2</sup>
SOGGIORNO	23,00	CAMERA 1	20,26	BOX AUTO	49,68
CUCINA	11,81	CAMERA 2	13,90	SPAZIO MANOVRA	38,48
DISIMPEGNO	2,84	BAGNO	5,19	<b>TOT. SUP. NETTA</b>	<b>88,16</b>
BAGNO	4,97	DISIMPEGNO	3,72	<b>GIARDINO</b>	
<b>TOT.SUP.NETTA</b>	<b>42,62</b>	<b>TOT.SUP.NETTA</b>	<b>43,07</b>	GIARDINO	.290,00
PORTICO INGRESSO	.13,00	BALCONE	6,32		
		BALCONE	3,48		
		<b>TOT.SUP.NETTA</b>	<b>.9,80</b>		

DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF. OMOGENIZZAZIONE	SUP. RAGGUAGLIATA
ABITAZIONE PIANO TERRA	56,5	100,00%	.56,50
ABITAZIONE PIANO PRIMO	56,5	100,00%	.56,50
ABITAZIONE PIANO INTERRATO	56,5	50,00%	28,25
SPAZIO MANOVRA-BOX AUTO	41,77	30,00%	12,53
BALCONI	.9,80	30,00%	2,94
PORTICI	.13,00	30,00%	.3,90
GIARDINO (misura grafica catastale)	Circa .290,00	10,00%	.29,00
<b>TOT. SUPERFICIE</b>	<b>RAGGUAGLIATA</b>	<b>MQ.</b>	<b>189,62</b>

**TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ. 189,62**

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE: lotto 1 e lotto 2****CARATTERISTICHE STRUTTURALI:**

Fondazioni:	Materiale	: c.a.	Condizioni:	-
Strutture verticali:	Materiale	: c.a. E blocchi cls cellulare	Condizioni:	buone
Solai:	Tipologia	: Latero-cemento	Condizioni:	buone
Copertura:	Tipologia	: A falde	Condizione:	buone

**COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE**

Infissi esterni:	Non presenti
Infissi interni:	Non presenti
Pareti esterne:	Blocchi al rustico
Pavimentazione Interna:	Assente
Plafoni:	Materiale: latero-cemento a vista
Rivestimento:	Assente
Tramezze:	Materiale: laterizio non intonacato
Manto di copertura:	Materiale: tegole, Tipologia: portoghesi, Condizioni: buone
Canali e pluviali:	Assenti
Porta ingresso:	Assente

**IMPIANTI**

Elettrico:	Assente;	Condizioni: -	Conformità: -
Idrico:	Assente;	Diretta da rete comunale;	Conformità: -
Termico:	Assente;	Condizioni: -	Conformità: -
Telefono:	Assente;	Condizioni: -	Conformità: -
Citofonico:	Assente;	Condizioni: -	Conformità:-

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**

***possibilità di divisione in lotti; determinazione del valore di mercato dell'immobile e di ciascun lotto, con specificazione dei criteri estimativi adottati; valutazione della concreta vendibilità del bene nello stato di fatto attuale e indicazione delle eventuali opere necessarie per la sua utile commerciabilità; dati catastali da inserire nel decreto di trasferimento.***

**8.1. Possibilità di divisione in lotti:** L'unità è composta da due abitazioni (due lotti).

**8.2. Valutazione della concreta vendibilità del bene nello stato di fatto attuale e indicazione delle eventuali opere necessarie per la sua utile commerciabilità:**

- L'unità è ubicata in zona residenziale immersa nel verde e gode di una buona esposizione;
- L'unità è di recente costruzione e si trova in buono stato conservativo e di gradevole aspetto tipologico;
- La proprietà dispone di un giardino che cinge la casa su tre lati;
- La distribuzione interna risulta essere razionale e ben studiata;
- Il bene dispone di un box auto e di una cantina-sgombero.
- Le abitazioni sono al rustico, per essere abitabili vanno completati: impianti, pareti interne ed esterne, pavimenti, serramenti, canali ,pluviali e quant'altro occorra per rendere l'unità abitabile,vanno inoltre completate le pratiche tecniche di accatastamento,richiesta di agibilità e presentata la variante per le modifiche fatte non conformi al progetto depositato (queste conteggiate di seguito).

**Indagine e ricerca di mercato:** a) Indagine diretta ;b) Borsino immobiliare Varese e Provincia;  
c) OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare. Provincia di Varese. Comune Casale Litta.

**Indagine e ricerca di mercato:**

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili e per caratteristiche. La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considerando le peculiari caratteristiche sia intrinseche, sia estrinseche del compendio immobiliare in questione;

### **a) Indagine diretta**

Le risultanze delle indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'edificio in esame, hanno rilevato che per le vendite di edifici a destinazione residenziale con caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quello della presente stima, vengono attribuiti per superficie lorda vendibile i seguenti valori medi unitari: € 1.000,00 - € 1.950,00 *al metro quadrato*.

La media ponderata dei valori sopra riportati definisce il prezzo medio € 1.475,00 al m<sup>2</sup>.

**b) Rilevazione dei prezzi degli immobili** in provincia di Varese Approvato dalla Commissione rilevazione prezzi degli immobili *in data 30.09.2014 sulla base delle rilevazioni effettuate nei 139 comuni della provincia*. Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese.

Il valore indicato nella pubblicazione con destinazione ad *uso abitativo*:

- Nuove/ristrutturate: minimo di € 1.500,00 al m<sup>2</sup> ad un massimo di € 1.700,00 al m<sup>2</sup>;
- Abitabili in buono stato : minimo di € 750,00 al m<sup>2</sup> ad un massimo di € 1.000,00 al m<sup>2</sup>;
- Da ristrutturare: minimo di € 450,00 al m<sup>2</sup> ad un massimo di € 650,00 al m<sup>2</sup>;

Il valore indicato nella pubblicazione con destinazione ad *box auto* :

- €/unità da un minimo di € 12.000,00 ad un massimo di € 14.000,00

**c) OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare. Provincia di Varese, Comune Casale Litta.** Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito

territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea.

**Risultato interrogazione:** Anno 2014-Semestre 2; **Provincia:** VARESE; **Comune:** CASALE LITTA ;**Fascia/zona:** Periferica/PERIFERICA UNICA; **Codice di zona:** D1; **Microzona catastale n.:** 1 **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili  
**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1000	L	2,9	4,3	L
Box	NORMALE	610	720	L	3,7	4,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1300	L	3,9	4,7	L

#### 8.4. Valutazione del bene:

##### Lotto 1

Il prezzo unitario di mercato da applicarsi all'immobile ad uso residenziale ad opera finita si ritiene possa essere euro al m<sup>2</sup> 1.300,00 per le motivazioni esposte nel punto 8.2.

Mq. 184,11 X € 650,00 = € 119.671,50 dicasi euro centodiciannovemilaseicentosestantuno/50

**All' immobile in oggetto si può attribuire il valore pari ad**  
 € 119.671,50 dicasi euro centodiciannovemilaseicentosestantuno/50  
 arrotondato ad € 119.670,00  
 dicasi euro centodiciannovemilaseicentosestanta/00

##### Lotto 2

Il prezzo unitario di mercato da applicarsi all'immobile ad uso residenziale ad opera finita si ritiene possa essere euro al m<sup>2</sup> 1.300,00 per le motivazioni esposte nel punto 8.2.

Mq. **189,62** X € 650,00 = € 123.253,00 dicasi euro centoventitremiladuecentocinquantatre/00

**All' immobile in oggetto si può attribuire il valore pari ad**  
 € 123.253,00 dicasi euro centoventitremiladuecentocinquantatre/00

#### 8.5. Fonti di informazione:

- Borsino immobiliare in provincia di Varese Approvato dalla *COMMISSIONE RILEVAZIONE PREZZI DEGLI IMMOBILI* in data 30 settembre 2014 sulla base delle rilevazioni effettuate nei 139 comuni della provincia. Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese.

- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Varese.

#### 8.6. 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 forfettario di eventuali spese insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**LOTTO 1** a) **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE AL NETTO DELL'ABBATTIMENTO FORFETTARIO**  
**Prezzo base d'asta dell'immobile:** € 119.670,00 – 15% = € 101.719,50  
dicasi euro centounmilasettecentodiciannove/50  
da arrotondarsi ad **euro 101.720,00** dicasi euro centounmilasettecentoventi/00

b) **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE AL NETTO DELL'ABBATTIMENTO FORFETTARIO COSTO SPESE TECNICHE E SANZIONE COMUNALE NEL CASO IN CUI TALI ONERI SIANO LASCIATI INTERAMENTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE.** € 101.720,00 – 1.800,00= € 99.920,00  
dicasi euro novantanovemilanovecentoventi/00

**LOTTO 2** a) **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE AL NETTO DELL'ABBATTIMENTO FORFETTARIO**  
**Prezzo base d'asta dell'immobile:** € 123.253,00 – 15% = € 104.765,05  
dicasi euro centoquattromilasettecentosessantacinque/05  
da arrotondarsi ad euro € 104.765,00 dicasi euro centoquattromilasettecentosessantacinque/00

b) **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE AL NETTO DELL'ABBATTIMENTO FORFETTARIO COSTO SPESE TECNICHE E SANZIONE COMUNALE NEL CASO IN CUI TALI ONERI SIANO LASCIATI INTERAMENTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE.** € 123.253,00 – 1.800,00= € 121.453,00 dicasi euro centoventunmilaquattrocentocinquantatre/00

*Dichiaro di aver svolto con diligenza e cura il mio incarico rispondendo ai quesiti secondo scienza e coscienza.*

#### **Il C.T.U. Incaricato**

Roberta Binda architetto

Caronno Varesino, 4 settembre 2015

#### **ALLEGATI:**

- *Elaborato peritale si compone di n. 13 pagine e due allegati:*
- *Allegato n. 1 : Documentazione fotografica si compone di n. 3 pagine lotto n. 1, n. 3 pagine il lotto n. 2.*
- *Allegato n. 2 : si compone di*
  - *Estratto mappa catastale sc. 1:2000*
  - *Visure storiche*
  - *Piante progetto sc. 1:100*
  - *Trascrizione reg. part. 50743*
  - *Iscrizione reg. part. 3176*
  - *Iscrizione reg. part. 20320 e annotazioni*
  - *DIA n. 103 anno 2006*
  - *DIA n. 12 anno 2007*
  - *PGT disciplina generale del piano delle regole*