



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

86/2023

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Nicolò Grimaudo

CURATORE:

Rag. Paola Giacchetto

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Silvia Celestina De Risi

CF:DRSSVC72A52D869P
con studio in GALLARATE (VA) VIA SCIESA, 40C
telefono: 00390331780468
fax: 0331734869
email: silviaderisi@libero.it
PEC: silviacelestina.derisi@archiworldpec.it



con altre unità immobiliari (map. 3450 sub. 553)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	72,15 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.355,74
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.355,74
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.355,74
Data della valutazione:	15/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] senza alcun titolo. Sopralluogo eseguito in data 25/01/2024 alla presenza della Curatrice Dott.ssa Paola Giacchetto.

La Sig.a [REDACTED] ha comunicato di occupare i locali dell'appartamento al map. 3450 sub. 507 a seguito di atto di "VENDITA SOTTOPOSTA A CONDIZIONE SOSPENSIVA" del 04/08/2023 per Notaio [REDACTED] rep. n.ri 74132/63392, trascritto a "Varese" il 08/08/2023 ai n.ri 17014/12209.

Nell'atto di cui sopra si legg: "...omissis...Il presente atto - ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - è inefficace in pendenza del termine di cui all'art. 60 della detta legge, in quanto sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio da parte del Ministero e degli altri enti aventi diritto, entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla denuncia, del diritto di prelazione di cui all'art. 62, da parte del Ministero e degli altri enti aventi diritto. Parte venditrice provvederà pertanto a denunciare il presente atto entro il termine di cui all'art. 59 del citato

D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. al "Ministero dei beni e della attività culturali e del turismo - Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza e Brianza, Pavia, Sondrio e Varese". Le parti convengono inoltre che l'efficacia del presente atto è altresì subordinata alle condizioni sospensive del pagamento integrale del prezzo e allo svincolo:

- dell'ipoteca volontaria iscritta a Varese in data 30 maggio 2011 ai Numeri 9843/2201 a favore di "Intesa Sanpaolo Spa"; - dell'ipoteca giudiziale iscritta a Varese con nota in data 26 giugno 2023 ai numeri 12956/1752 a favore di "Vicari & Alessandro S.r.l."; che dovranno risultare da apposito atto ricognitivo di avveramento delle condizioni e di quietanza. La proprietà ed il possesso giuridico di quanto ceduto si trasferiranno in capo alla parte acquirente, con tutti gli effetti utili ed onerosi, solo in seguito all'avveramento delle condizioni sospensive di cui sopra. La consegna delle unità immobiliari sopra compravendute dovrà essere effettuata il giorno della stipula dell'atto ricognitivo di avveramento delle condizioni sospensive.

Le parti si impegnano entro e non oltre al termine di venti giorni dal verificarsi delle condizioni di cui sopra alla stipula dell'atto ricognitivo di avveramento delle condizioni sospensive nelle forme idonee all'annotamento a margine della trascrizione del presente atto...omissis".

Alla scrivete non sono pervenuti "atti ricognitivi di estinzione di condizioni sospensive" successivi all'atto di cui sopra a conclusione/validazione della compravendita.

La cantina e l'autorimessa sono liberi.



Come da risposta dell'Agenzia della Entrate di Varese in data 11/01/2024 non risultano in essere contratti per gli immobili in oggetto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nell'atto di compravendita per Notaio [REDACTED] in data 05-05-2011 rep. 41576/12189 si legge: "...omissis... LA PARTE ALIENANTE GARANTISCE LA PARTE ACQUIRENTE DA OGNI IPOTESI DI EVIZIONE, SIA TOTALE CHE PARZIALE, ED IN PARTICOLARE GARANTISCE: - LA LEGITTIMITA' FORMALE E SOSTANZIALE DEI TITOLI DI PROVENIENZA; - CHE QUANTO ALIENATO NON E' GRAVATO DA GARANZIE REALI, VINCOLI DERIVANTI DA PIGNORAMENTO O DA SEQUESTRO, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, ONERI, DIRITTI REALI O PERSONALI NON APPARENTI CHE NE DIMINUISCANO IN MODO APPREZZABILE IL LIBERO GODIMENTO, FATTA ECCEZIONE PER QUANTO SEGUE: . IPOTECA ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE, IN DATA 7 NOVEMBRE 2002 AI NN. 22411/4474, IN FAVORE DEL CREDITO BERGAMASCO S.P.A.; A GARANZIA DI DEBITO ATTUALMENTE ESTINTO, COME DA COMUNICAZIONE DEL SOGGETTO CREDITORE IN DATA 22 APRILE 2011, CONSEGNATA IN COPIA ALLA PARTE ACQUIRENTE. LA PARTE VENDITRICE GARANTISCE LA CANCELLAZIONE DELLA SUDETTA IPOTECA CON LA PROCEDURA PREVISTA DALL'ART. 40-BIS DEL D. LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385. ... omissis...".

La scrivente ha provveduto alla verifica dei gravami estraendo visure dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate ufficio pubblicità immobiliare. a partire dalla data dell'atto di cui sopra fino all'attualità.

La scrivente segnala inoltre che in atto per Notaio [REDACTED] in data 04/08/2023 rep. n.ri 74132/63392, si legge: "...omissis.... Articolo 5 La parte venditrice presta le garanzie di legge dichiarando:...omissis....- che quanto venduto è di sua esclusiva proprietà e disponibilità pervenute in virtù di atto di compravendita ricevuto dal Notaio [REDACTED] di Milano in data 5 maggio 2011 repertorio numero 29865/12125, registrato a Milano 4 in data 26 maggio 2011 al numero 11440 serie 1T e trascritto a Varese il 30 maggio 2011 ai numeri 9842/5983, dandosi atto che il trasferimento è stato autorizzato dalla direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici di Milano con provvedimento numero 1005/2015 del 22 novembre 2011 trascritto a Varese il 17 febbraio 2015 ai numeri 1807/1243; - che è libero da oneri reali, vincoli o gravami, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di: a) ipoteca volontaria iscritta a Varese in data 30 maggio 2011 ai numeri 9843/2201 a favore di "Intesa Sanpaolo Spa", successivamente frazionata con atto ricevuto dal notaio [REDACTED] di Varese in data 18 febbraio 2020 repertorio numero 3370/2345, annotato a Varese il 24 febbraio 2020 ai numeri 3125/516 (lotto n.10), relativamente alla quale il bene in oggetto verrà svincolato contestualmente all'atto notarile definitivo di avveramento della condizione; b) ipoteca giudiziale iscritta a Varese con nota in data 26 giugno 2023 ai numeri 12956/1752 a favore di "Vicari & Alessandro S.r.l.", relativamente alla quale il bene in oggetto verrà svincolato contestualmente all'atto notarile definitivo di avveramento della condizione....omissis..".

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:

patti e convenzioni, stipulata il 19/06/2011 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 29865/12125 di



repertorio, trascritta il 30/05/2011 a Varese ai nn. 9842/5983, derivante da atto notarile di compravendita.

Nel quadro "D" della nota si legge: "SI PREMETTE CHE: 1) CON ATTO DI COMPRAVENDITA PER NOTAR [REDACTED] DI MILANO IN DATA 8 APRILE 2002, REP. N. 31.437/5.606 (REGISTRATO A MILANO 4 IL 18 APRILE 2002 AL N. 1919/IV E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE IN DATA 23 APRILE 2002 AI NN. 7745/5208), LA [REDACTED] EBBE AD ACQUISTARE DALLA SIGNORA [REDACTED], NATA A VIGGIU' IL [REDACTED], L'IMMOBILE SITO IN COMUNE DI VIGGIU' ALLA VIA ROMA N. 13, E PRECISAMENTE: . CASA AD USO ALBERGO DI QUATTRO PIANI CON CIRCOSTANTE GIARDINO DI PERTINENZA ED UN BOX AUTO AL PIANO TERRENO, IL TUTTO COME MEGLIO INFRA DESCRITTO; 2) IN DATA 1 FEBBRAIO 2005 CON ATTO IN AUTENTICA DEL NOTAIO [REDACTED] DI MILANO REP. N. 35.028/7.133 (REGISTRATO A MILANO 4 IL 18 FEBBRAIO 2005 AL N. 953, SERIE 2 E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE IN DATA 21 GIUGNO 2007 AI NN. 15316/9133), LE PARTI RETTIFICAVANO L'ATTO DI VENDITA, INNANZI DESCRITTO, DICHIARANDO CHE, PER MERO ERRORE MATERIALE, NON ERA STATO RICOMPRESO NELLA DESCRIZIONE DELL'OGGETTO DELLA VENDITA L'APPEZZAMENTO DI TERRENO POSTO SEMPRE IN COMUNE DI VIGGIU' ED ALLORA CENSITO AL CATASTO TERRENI DEL DETTO COMUNE AL FOGLIO 9, PARTICELLA 210, DI MQ. 411; 3) CON SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA DAL NOTAIO [REDACTED] DI MILANO IN DATA 16 NOVEMBRE 2007, REP.N. 39.663/9.447 (REGISTRATA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI MILANO 4 IL 30 NOVEMBRE 2007 AL N. 24081, SERIE 1T, TRASCRITTA ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI VARESE IL 3 DICEMBRE 2007 AI NN. 29434/17037) TRA IL COMUNE DI VIGGIU' E LA [REDACTED] [REDACTED] E' STATA SOTTOSCRITTA LA CONVENZIONE AVENTE AD OGGETTO IL PIANO DI RECUPERO DENOMINATO "EX ALBERGO VIGGIU'" ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 30 DEL 28 LUGLIO 2005 E DEFINITIVAMENTE APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 21 DEL 19 APRILE 2006 CON LA QUALE [REDACTED] HA CEDUTO GRATUITAMENTE AL COMUNE DI VIGGIU' L'AREA CENSITA: NEL CATASTO TERRENI: - FOGLIO 9, MAPPALE 7647, SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 1, ARE 03 CA 21, REDDITO DOMINICALE DI EURO 1,82, REDDITO AGRARIO DI EURO 1,41; - FOGLIO 9, MAPPALE 7651, ENTE URBANO, ARE 01.80; - FOGLIO 9, MAPPALE 7652, ENTE URBANO, ARE 00.26; - FOGLIO 9, MAPPALE 7653, ENTE URBANO, ARE 07.73; NEL CATASTO FABBRICATI: - FOGLIO 18, MAPPALE 7651, AREA URBANA, ARE 01.80; - FOGLIO 18, MAPPALE 7652, AREA URBANA, ARE 00.26; - FOGLIO 18, MAPPALE 7653, AREA URBANA, ARE 07.73; COME MEGLIO IDENTIFICATA NELLA CONVENZIONE E NELL'ESTRATTO DI MAPPA ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "D" ALLA CONVENZIONE STESSA; 4) CON MIO ATTO, REPERTORIO N. 29.836/12.107 IN DATA 29 APRILE 2011 (IN CORSO E TERMINI DI REGISTRAZIONE), LA CITATA [REDACTED] ED IL COMUNE DI VIGGIU' HANNO RETTIFICATO LA CONVENZIONE DI CUI SOPRA PRECISANDO CHE OGGETTO DELLA CESSIONE GRATUITA IN FAVORE DEL COMUNE DI VIGGIU' NON ERA LA PIENA PROPRIETA' DELLE AREE INNANZI DESCRITTE, BENSÌ LA PROPRIETA' DEL SUOLO, CON RISERVA IN CAPO ALLA [REDACTED] DEL DIRITTO, A TEMPO INDETERMINATO, DI FARE E MANTENERE, AL DISOTTO DEL SUOLO, UNA COSTRUZIONE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 952 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE; CON IL MEDESIMO MIO ATTO DEL 29 APRILE 2011 LE PARTI HANNO ANCHE PROVVEDUTO A MODIFICARE PARZIALMENTE LA CONVENZIONE MEDIANTE LA PREVISIONE DI ULTERIORI OBBLIGHI A CARICO DELLA [REDACTED]. TUTTO



CIO' PREMESSO, LE PARTI COSI' CONVENGONO: LA [REDACTED] VENDE ALLA SOCIETA' [REDACTED] IL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN COMUNE DI VIGGIU', VIA ROMA N. 13, DENOMINATO "EX ALBERGO VIGGIU'", COSTITUITO DA: A) PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA CASA AD USO ALBERGO DI CINQUE PIANI FUORI TERRA ED UN PIANO SEMINTERRATO, CON UN BOX AL PIANO TERRENO, OLTRE AD AREA PERTINENZIALE; DETTI BENI RISULTANO CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DEL DETTO COMUNE, COME SEGUE: - FOGLIO 18 PARTICELLA 3450 (TREMILAQUATTROCENTOCINQUANTA), SUBALTERNO 501 (CINQUECENTOUNO), VIA ROMA N. 13, P. S1-T-1-2-3-4, CATEGORIA D/2, CON RENDITA CATASTALE EURO 15.196,00; - FOGLIO 18, PARTICELLA 3450 (TREMILAQUATTROCENTOCINQUANTA), SUBALTERNO 502 (CINQUECENTODUE), VIA ROMA N. 13, P. T, CATEGORIA D/2, CON RENDITA CATASTALE EURO 1.522,00; - FOGLIO 18, PARTICELLA 3450 (TREMILAQUATTROCENTOCINQUANTA), SUB. 1 (UNO), VIA ROMA N. 13, CATEGORIA C/6, CLASSE 9, MQ. 39, CON RENDITA CATASTALE EURO 60,43 (BOX); - FOGLIO 18, PARTICELLA 7650 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTA), AREA URBANA, VIA ROMA N. 13, P. T, MQ. 20; AL CATASTO TERRENI SEMPRE DEL DETTO COMUNE COME SEGUE: - FOGLIO 9, PARTICELLA 7648 (SETTEMILASEICENTOQUARANTOTTO), SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 1, ARE 00.80, CON REDDITO DOMINICALE DI EURO 0,45 E REDDITO AGRARIO DI EURO 0,35; - FOGLIO 9, PARTICELLA 7649 (SETTEMILASEICENTOQUARANTANOVE), SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 1, ARE 00.10, CON REDDITO DOMINICALE DI EURO 0,06 E REDDITO AGRARIO DI EURO 0,04; - FOGLIO 9, PARTICELLA 7650 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTA), ENTE URBANO, ARE 00.20; B) IL DIRITTO, A TEMPO INDETERMINATO, DI FARE E MANTENERE AL DISOTTO DELLE AREE, DI SEGUITO MEGLIO DESCRITTE, UNA COSTRUZIONE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 952 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE; DETTE AREE RISULTANO CENSITE AL CATASTO TERRENI DEL DETTO COMUNE COME SEGUE: - FOGLIO 9, PARTICELLA 7647 (SETTEMILASEICENTOQUARANTASETTE), SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 1, ARE 03 CA 21, REDDITO DOMINICALE DI EURO 1,82, REDDITO AGRARIO DI EURO 1,41; - FOGLIO 9, PARTICELLA 7651 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTUNO), ENTE URBANO ARE 01.80; - FOGLIO 9, PARTICELLA 7652 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTADUE), ENTE URBANO ARE 00.26; - FOGLIO 9, PARTICELLA 7653 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTATRE'), ENTE URBANO ARE 07.73; CATASTO FABBRICATI: - FOGLIO 18, MAPPALE 7651 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTUNO), AREA URBANA, VIA ROMA N. 13, P. T, ARE 01.80; - FOGLIO 18, MAPPALE 7652 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTADUE), AREA URBANA, VIA ROMA N. 13, P. T, ARE 00.26; - FOGLIO 18, MAPPALE 7653 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTATRE'), AREA URBANA, VIA ROMA N. 13, ARE 07.73; LA PARTE ALIENANTE GARANTISCE LA PARTE ACQUIRENTE DA OGNI IPOTESI DI EVIZIONE, SIA TOTALE CHE PARZIALE, ED IN PARTICOLARE GARANTISCE: - LA LEGITTIMITA' FORMALE E SOSTANZIALE DEI TITOLI DI PROVENIENZA; - CHE QUANTO ALIENATO NON E' GRAVATO DA GARANZIE REALI, VINCOLI DERIVANTI DA PIGNORAMENTO O DA SEQUESTRO, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, ONERI, DIRITTI REALI O PERSONALI NON APPARENTI CHE NE DIMINUISCANO IN MODO APPREZZABILE IL LIBERO GODIMENTO, FATTA ECCEZIONE PER QUANTO SEGUE: . IPOTECA ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE, IN DATA 7 NOVEMBRE 2002 AI NN. 22411/4474, IN FAVORE DEL CREDITO BERGAMASCO S.P.A.; ...omissis..."

COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI - DIRITTO DI PRELAZIONE, stipulata il 13/10/2011 a firma di DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULT. E PAESAGG. ai nn. 1003/2015 di repertorio, trascritta il 17/02/2015 a Varese ai nn. 1805/1241, a favore di MINISTERO DEI BENI E DELLE



ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO Sede ROMA (RM) Codice fiscale 97062690587, contro [REDACTED] Sede ALBIZZATE (VA) Codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] Sede ABBIATEGRASSO (MI) Codice fiscale [REDACTED] derivante da ATTO AMMINISTRATIVO DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULT. E PAESAGG..

Nel quadro "D" della nota si legge: "VIGGIU' (VA) - EX ALBERGO VIGGIU', SITUATO IN VIA ROMA, 13. TRASCRIZIONE DEL PROVVEDIMENTO DI DICHIARAZIONE DELL'INTERESSE CULTURALE DEL 13.10.2011 EMESSE SULL'IMMOBILE, AI SENSI DELL'ART. 10, COMMA 1 DEL D.LGS 42/2004. SI FA PRESENTE CHE DALLA DATA DEL PROVVEDIMENTO SI SONO VERIFICATE VARIAZIONI E SOPPRESSIONI CATASTALI DI FOGLI E PARTICELLE.". A seguito di quanto sopra ogni atto di compravendita dello stabile è sottoposto a condizione sospensiva al fine di garantire diritto di prelazione per il "Ministero dei beni e della attività culturali e del turismo - Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza e Brianza, Pavia, Sondrio e Varese".

vincolo pertinenziale su autorimessa, derivante da Legge Regionale 12/05 art. 64 comma 3.

L'appartamento è un'unità abitativa creata ai sensi della normativa per recupero dei sottotetti ai fini abitativi pertanto sarà necessario istituire atto di vincolo pertinenziale per l'autorimessa ai sensi dell'art. 64 comma 3 L.R. 12/05.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 2461 di repertorio, iscritta il 26/06/2023 a Varese ai nn. 12956/1752, a favore di VICARI & ALESSANDRO S.R.L. Sede CARONNO VARESINO (VA) Codice fiscale 02861950125, contro [REDACTED] Sede ALBIZZATE (VA) Codice fiscale 03202050120, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 612.787,06.

Importo capitale: € 562.787,06

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/05/2011 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 29867/12126 di repertorio, iscritta il 30/05/2011 a Varese ai nn. 9843/2201, a favore di [REDACTED] S.P.A. Sede TORINO (TO) Codice fiscale 00799960158 Domicilio ipotecario eletto TORINO - PIAZZA SAN CARLO 156, contro [REDACTED] Sede ALBIZZATE (VA) Codice fiscale [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: € 6.200.000,00.

Importo capitale: € 3.100.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a map. 3450 sub. 507-537 ed altri.

Trattasi di formalità con varie annotazioni tra cui: "FRAZIONAMENTO IN QUOTA" trascritto ai n.ri 3125/516 del 24/02/2020 dove in riferimento alle unità di questo lotto si legge: - particella 3450 sub. 507 Capitale € 65.000,00 Ipoteca € 130.000,00; - particella 3450 sub. 537 Capitale € 10.000,00 Ipoteca € 20.000,00.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 15/11/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7115/2023 di repertorio, trascritta il 01/03/2024 a Varese ai nn. 3928/2855, a favore di MASSA DEI



CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI [REDACTED]
 contro [REDACTED]. Sede ALBIZZATE (VA) Codice fiscale [REDACTED],
 derivante da Sentenza di Liquidazione Giudiziale

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 910,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 913,09
Millesimi condominiali:	19,17

Ulteriori avvertenze: **(appartamento),**
6,93 (autorimessa),
1,516 (cantina)
 Informazioni estratte dalla risposta dell'amministratore di condominio "Agenzia
 TEMA" in data 08/02/24 e precedenti, in cui inoltre si legge: "...omissis... I
 millesimi di proprietà sono comprensivi anche della cabina enel....omissis....". La
 cabina enel è censita al map. 8573 sub. 507.

Nella risposta dell'amministratore in data 07/03/24, si legge: "...omissis... In allegato le invio le
 spese a debito a consuntivo 2023 della [REDACTED] pari a Euro 2.071,75. Per quanto
 riguarda il preventivo 2024 non è ancora stato preparato. Debiti nei due anni precedenti non ce ne
 sono. Non ci sono ad oggi spese straordinarie deliberate. Non ci sono ad oggi cause in corso. Non ci
 sono inquilini. Le dotazioni ad uso condominiale sono ascensore, centrale termica, corsetto box,
 androne scale, ingresso e varie parti esterne....omissis...".

L'amministratore in data 03/04/24 ha inoltre confermato che il Condominio si è insinuato al passivo
 della procedura pertanto le spese insolute non sono detratte dal valore dell'immobile ai sensi dell'art.
 568 c.p.c.

L'importo delle spese ordinarie annue di gestione dell'immobile è calcolata su una media degli anni
 passati, si fa notare che l'appartamento attualmente non è riscaldato quindi sarà da considerarsi questo
 aggravio in futuro.

Dall'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico catastale prot. VA0065356 del 09/06/2021 si evince
 che **a parte degli enti comuni condominiali sono da considerarsi le unità censite: map. 3450 sub.**
546 (BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBALTERNI ALLOGGIO CONTATORI,
CAMMINAMENTI E AREE) ; map. 3450 sub. 553 (B.C.N.C. AL MAPP 3450 SUB 503, 505, 506,
507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 526, 527,
528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 555, 556, 557, 559, 560, 561, 564, 566, 567, 568, 569, 570,
571, 572, 573 E 574. SCALE, ASCENS. ING, CORRID., AREA DI MANOVRA E LOCALE
CALDAIA - SI ESTENDE ANCHE AL PIANO 5); map 3450 sub. 554 (B.C.N.C. AL MAPP. 3450
SUB. 536, 537, 538, 539, 540, 541, 549, 550, 551, 552 - AL MAPP.8573
SUB.5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20, 501, 502, 503 E 504 -AL MAPP.8574
SUB.1,2,3,6,7,8,9 E 501 - RAMPA E CORSELLO); map. 3450 sub. 562 (B.C.N.C. AL MAPP. 3450
SUBALTERNI 559, 560, 561 E 564 - SCALE, CORRIDOI, INGRESSO E AREA ESTERNA);
map. 3450 sub. 575 (B.C.N.C. AI SUBALTERNI 576 E 577- DISIMPEGNO); map. 8573 sub. 505
(B.C.N.C. AL MAPP 3450 SUB 503, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516,
517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 555, 556,
557, 559, 560, 561, 564, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573 E 574 - SCALE, ASCENS,
INGR,CORR, AREA DI MANOVRA E L.CALDAIA -SI ESTENDE ANCHE AL PIANO 5); map.
8573 sub. 506 (B.C.N.C. AL MAPP.3450 SUB.536, 537, 538, 539, 540, 541, 549, 550, 551, 552 -
AL MAPP.8573 SUB.5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,14,15,16,17,18,19,20, 501, 502, 503 E 504 -AL



MAPP.8574 SUB.1, 2, 3, 6, 7, 8, 9 E 501- RAMPA E CORSELLO).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Passaggi di proprietà estratti dall'atto di provenienza per la società debitrice del 05/05/2011 per notaio [REDACTED] Rep. 29865/12125 e verificati dalla scrivente con visure estratte dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate ufficio pubblicità immobiliare.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) sede in VIGGIU' (VA) per la quota di 1/1 (Per il diritto di PROPRIETA'), in forza di CONVENZIONE URBANISTICA (dal 16/11/2007), con atto stipulato il 16/11/2007 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 39663/9447 di repertorio, trascritto il 03/12/2007 a Varese ai nn. 29434/17037.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati censiti al fg. 18 map. 7651-7652-7653. Terreni censiti al fg. 9 map. 7647-7651-7652-7653. .

Con mio atto per Notaio [REDACTED], repertorio n. 29.836/12.107 in data 29 aprile 2011, trascritta a Varese il 17/05/2011 ai nn. 8747/5261, la [REDACTED] ed il Comune di Viggiù hanno rettificato la convenzione di cui sopra precisando che oggetto della cessione gratuita in favore del Comune di Viggiù non era la piena proprietà delle aree innanzi descritte, bensì la proprietà del suolo, con riserva in capo alla [REDACTED] del diritto, a tempo indeterminato, di fare e mantenere, al disotto del suolo, una costruzione ai sensi degli articoli 952 e seguenti del codice civile; con il medesimo mio atto del 29 aprile 2011 le parti hanno anche provveduto a modificare parzialmente la convenzione mediante la previsione di ulteriori obblighi a carico della [REDACTED].

[REDACTED] Sede ALBIZZATE (VA) Codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 (Per il diritto di SUPERFICIE), in forza di COMPRAVENDITA (dal 05/05/2011), con atto stipulato il 05/05/2011 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 29865/12125 di repertorio, trascritto il 30/05/2011 a Varese ai nn. 9842/5983.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati censiti al fg. 18 map. 7651-7652-7653. Terreni censiti al fg. 9 map. 7647-7651-7652-7653.

[REDACTED] Sede ALBIZZATE (VA) Codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 (Per il diritto di PROPRIETA'), in forza di COMPRAVENDITA (dal 05/05/2011), con atto stipulato il 05/05/2011 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 29865/12125 di repertorio, trascritto il 30/05/2011 a Varese ai nn. 9842/5983.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati censiti al fg. 18: map. 3450 sub. 1-501-502, map. 7650. Terreni censiti al fg. 9 map. 7648-7649-7650

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1 (diritto di PROPRIETA'), in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 08/04/2022 fino al 05/05/2011), con atto stipulato il 08/04/2002 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 31437/5606 di repertorio, trascritto il 23/04/2002 a Varese ai nn. 7745/5208.

In data 1° febbraio 2005 con atto in autentica del notaio [REDACTED] di Milano rep. n. 35.028/7.133 (trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 21 giugno 2007 ai nn. 15316/9133), le parti rettificavano l'atto di vendita, innanzi descritto, dichiarando che, per mero errore materiale, non era stato ricompreso nella descrizione dell'oggetto della vendita l'appezzamento



di terreno posto sempre in Comune di Viggiù ed allora censito al Catasto Terreni del detto Comune al foglio 9, particella 210, di mq. 411.

██████████ (C.F. ██████████) per la quota di 1/1 (diritto di SUPERFICIE), in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 08/04/2022 fino al 16/11/2007), con atto stipulato il 08/04/2002 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 31437/5606 di repertorio, trascritto il 23/04/2002 a Varese ai nn. 7745/5208.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati censiti al fg. 18 map. 7651-7652-7653. Terreni censiti al fg. 9 map. 7647-7651-7652-7653. .

In data 1° febbraio 2005 con atto in autentica del notaio ██████████ di Milano rep. n. 35.028/7.133 (trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 21 giugno 2007 ai nn. 15316/9133), le parti rettificavano l'atto di vendita, innanzi descritto, dichiarando che, per mero errore materiale, non era stato ricompreso nella descrizione dell'oggetto della vendita l'appezzamento di terreno posto sempre in Comune di Viggiù ed allora censito al Catasto Terreni del detto Comune al foglio 9, particella 210, di mq. 411.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **PE 727/2008**, intestata a ██████████ con sede in Abbiategrasso (MI) P.Iva ██████████, per lavori di ristrutturazione mediante cambio di destinazione da alberghiero a residenziale e commerciale a piano terra, parziale ampliamento, recupero sottotetto ad uso abitativo ai sensi L.R. 12/2005 e box interrati pertinenziali, presentata il 09/05/2008 con il n. 5062 di protocollo, rilasciata il 08/11/2008 con il n. 727/2008 di protocollo.

Seguono: - Voltura del Permesso di Costruire in data 09/07/2011; - Rinnovo del Permesso di Costruire in data 30/11/2013.

Permesso di Costruire in Variante ed Autorizzazione Paesaggistica N. **PE 727/2008 VAR**, intestata a ██████████ sede in Albizzate, P.Iva ██████████, per lavori di varianti generali al Permesso di Costruire n. 727/2008 del 08/11/2008, presentata il 23/03/2016 con il n. 2465 di protocollo, rilasciata il 15/07/2016 con il n. 727/2008 di protocollo

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ: SCIA (art. 22, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. - art. 19, 19-bis l. 7 agosto 1990, n. 241 – artt. 5, 6 d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160) N. **SCIA 22/05/23**, intestata a ██████████ per lavori di variante in corso d'opera a permesso di costruire n. 727/2008 del 15/07/2016 - UNIONE UNITA' MAP. 3450 SUB. 556 ED UNITA' MAP. 3450 SUB. 507, presentata il 22/05/2023 con il n. 5715 di protocollo

SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITÀ (art. 24, d.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., art. 19 legge 7 agosto 1990, n.241) N. **SCA 02/08/23**, intestata a ██████████ per lavori di "agibilità parziale relativa a singole unità immobiliari (art. 24, comma 4, lett. b) del d.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.) - UNITA' MAP. 3450 SUB. 507), presentata il 02/08/2023 con il n. 8768 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a map. 3450 sub. 507

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 7 del 03/03/16 pub. BURL s. a. c. n. 42 del 19/10/16, l'immobile ricade in zona "Ambito nel NAF soggetto a Piano Attuativo" ed "aree disciplinate dal Piano dei Servizi". Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 28 delle N. t. a.. Zona



di rischio archeologico. Secondo le tavole di PGT l'edificio non rientra nei "Beni/edifici vincolati ex D.lgs. 42/2004 e s.m.i." tuttavia l'edificio "ex Albergo Viggiù" è stato dichiarato "bene di interesse culturale" con provvedimento del 13/10/2011 n. rep. 1003/2015 emesso sull'immobile ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D.Lgs 42/2004, costituzione di vicolo legale trascritta il 17/2072015 a Varese ai nn. 1805/1241.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

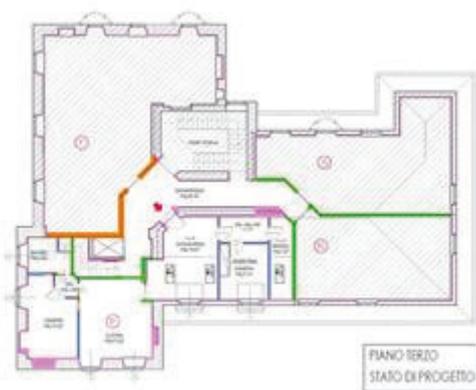
Le difformità sono regolarizzabili mediante: istruzione di pratica edilizia per la separazione della due unità abitative dal solo punto di vista urbanistico. Poiché attualmente l'alloggio oggetto della presente è unito al confinante, opere edili di chiusura vano porta di comunicazione con unità confinante e di adeguamento impianti per la realizzazione di predisposizioni di angolo cottura. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

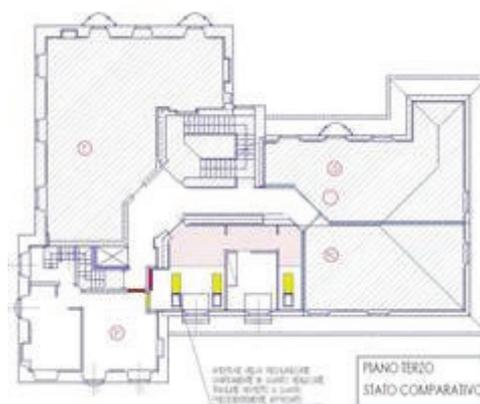
- Pratica edilizia per la separazione della due unità abitative, compreso compenso professionista, oneri ed IVA: €.1.500,00
- Opere edili di chiusura vano porta e di adeguamento impianti per predisposizione angolo cottura: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.

Per l'appartamento la pratica edilizia legittimante lo stato di fatto è la SCIA prot. 5715 del 22/05/23. L'unione delle due unità non è stata perfezionata con atto notarile d'acquisto, la presenza del quadro elettrico dell'unità abitativa confinante all'interno dell'unità oggetto di perizia non è giustificabile, deve essere rimosso. Sarà necessario procedere alla presentazione di nuova pratica edilizia per la divisione delle due unità. La segnalazione certificata di agibilità depositata il 02/08/2023 al prot. 8768 certifica l'appartamento al sub. 507 in autonomia. Allegate alla segnalazione vi sono le certificazioni degli impianti elettrico, idrico sanitario e riscaldamento che considerano l'unità completamente autonoma. Tuttavia si segnala l'assenza delle predisposizioni impiantistiche per l'angolo cottura. La pratica edilizia legittimante le altezze dell'appartamento è il permesso di costruire del 15/07/2016 prot. 727/2008.



Estratto SCIA prot. 5715 del 22/05/23 - Pianta piano terzo (progetto)



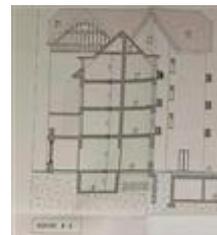
Estratto SCIA prot. 5715 del 22/05/23 - Pianta piano terzo



(comparativa)



Estratto P.d.C. prot. 727/2008 in variante del 15/07/2016 - Fronte est



Estratto P.d.C. prot. 727/2008 in variante del 15/07/2016 - Sezione

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: manca Segnalazione Certificata per l'Agibilità per la cantina ed l'autorimessa. Minime differenza nelle altezze interne dell'autorimessa e della cantina, non determinanti ai fini della vendita (normativa di riferimento: art. 24, d.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., art. 19 legge 7 agosto 1990, n.241)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: istruzione e consegna di Segnalazione Certificata per l'Agibilità dopo la verifica dell'esistenza di tutta la documentazione necessaria tra cui le certificazioni impiantistiche.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica S.C.A. compreso onorario del professionista, oneri ed IVA: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg.

La pratica edilizia legittimante lo stato di fatto dell'autorimessa e della cantina è il permesso di costruire del 15/07/2016 prot. 727/2008.



Estratto P.d.C. prot. 727/2008 in variante del 15/07/2016 - Pianta piano interrato



Estratto P.d.C. prot. 727/2008 in variante del 15/07/2016 - Sezione

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: minima differenza nelle altezze dell'appartamento, non determinanti ai fini della vendita.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di pratica di variazione catastale e registrazione nuova scheda planimetrica

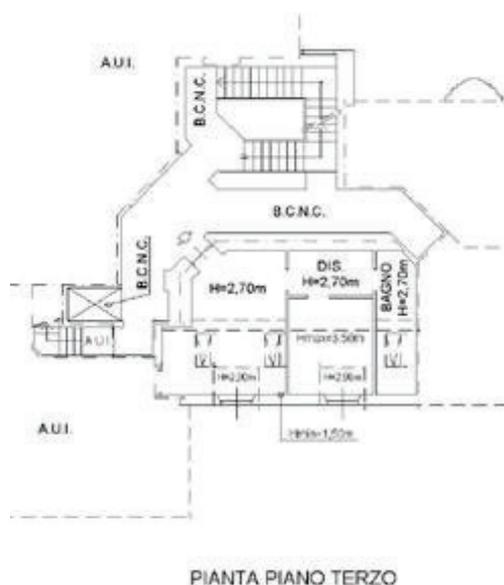
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- rilievo, redazione nuove schede catastali e pratica Docfa, onorario professionista, diritti catastali ed Iva : €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg.

Si segnala tuttavia che la scheda planimetrica deve essere ripresentata dopo la chiusura della porta che comunica con l'unità confinante al sub. 556 come previsto nel paragrafo di conformità edilizia. Tuttavia trattasi di variazione per migliore identificazione che non modifica la rendita catastale e quindi non obbligatoria per l'ufficio del catasto.

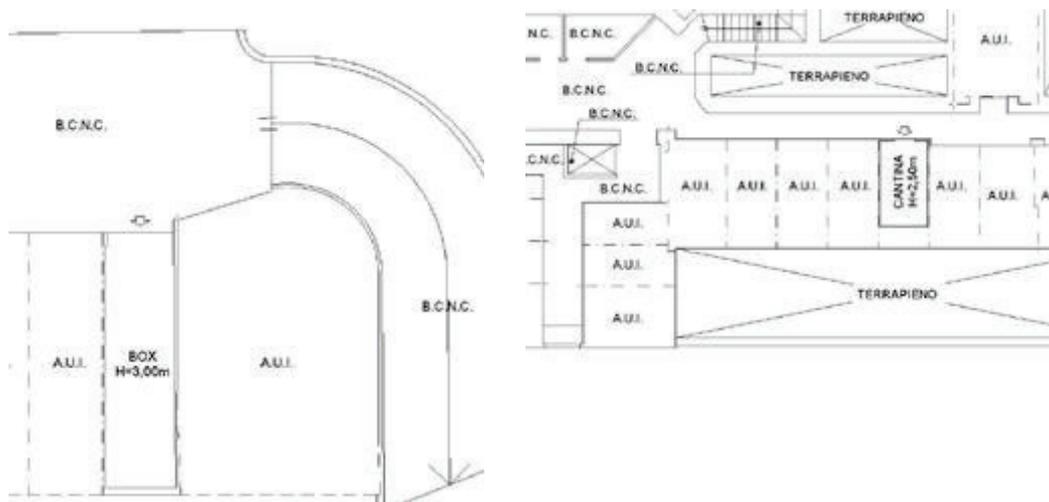


Estratto scheda planimetrica catastale - Appartamento (P3)

Sono state rilevate le seguenti difformità: minima differenza nelle altezze della cantina e dell'autorimessa, non determinanti ai fini della vendita.

L'immobile risulta **conforme**.





Estratto scheda planimetrica catastale - Autorimessa (PSI)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

(normativa di riferimento: art. 160-169 del D. Lgs. 42/2004 "Avvio procedimento sanzionatorio")

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pagamento sanzioni e opere di ripristino come richiesto nella nota n. 15717 del 30/0//2018. Spese non quantificabili in questa sede perché non vi è stato proseguimento della vicenda. Aspetto considerato al paragrafo 8 della presente perizia con il "coefficiente giuridico".

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Nella nota n. 15717 del 30/07/2018 della Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio per le provincie di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese di "Procedimento Sanzionatorio - Ex Albergo Viggiù" si legge: "...omissis...OGGETTO: VIGGIU' (VA) – Ex Albergo Viggiù, via Roma 1, particella 3450 (edificio) Fg. 7 N.C.E.U., particelle 7650, 7651, 7652, 7653 Fg. 18 N.C.E.U., particelle 7647, 7648, 7649 Fg. 9 N.C.T. Immobile tutelato ai sensi della Parte Seconda del D. Lgs. 42/2004 con DDR 10583 del 13.10.2011 e ambito tutelato ai sensi dell'art. 136 Lettere c e d della Parte Terza del D. Lgs. 42/2004 (DM 21.06.1969) – Avvio procedimento sanzionatorio art. 160 – 169 del D. Lgs. 42/2004 ...omissis... Pertanto questa soprintendenza ritiene che: 1 Le demolizioni dei solai lignei e la Sostituzione con solai in laterocemento e tipo plastbau non sia assentibile per la perdita di materia e di soluzione tecnologica E pertanto si configura quale Diminuzione di valore del bene culturale. l'opera non è più ripristinabile, se non operando pesanti demolizioni a detrimento del bene tutelato. l'eliminazione di pavimenti e controsoffitti incannucciati era invece stata autorizzata nel progetto del 2008. 2 la demolizione del quarto solaio in putrelle e tavelloni e la sostituzione con solai di tipo plastbau non sia assentibile per la perdita di materia e di soluzione tecnologica E pertanto si configuri quale diminuzione di valore del bene culturale. l'opera non è più ripristinabile, se non operando pesanti demolizioni a detrimento del bene tutelato. 3 le demolizioni di murature portanti in pietra non siano assentibili per la perdita di materia e di soluzione tecnologica E pertanto si configurino quale diminuzione di valore del bene culturale. l'opera non è più ripristinabile. 4 le demolizioni in Breccia di murature portanti con l'inserimento pilastri in CLS armato non siano condivisibili in quanto poco coerenti con le metodologie del restauro e la prassi conservativa per la perdita di consistenza materiale del bene. L'opera non è tuttavia ripristinabile, se non con ulteriori perdite alla compagine muraria. ...omissis... 6 La sostituzione della copertura era stata sentita (nel progetto 2008), ma il pacchetto di isolamento è stato realizzato più spesso rispetto a quanto autorizzato, con la conseguente creazione di una vistosa Mantovana di ventilazione in rame



all'intradosso del canale; la gronda risulta completamente di forme da quanto previsto nel progetto, sia per disegno sia per dimensioni (si veda in particolare la tav 12 dei lavori regolarmente autorizzati). Lo sbalzo della Gronda è passato da 80/85 cm a 120 cm e la sua quota di imposta ha subito un incremento di 40 cm, modificando il rapporto con le mensole lignee con saetta (ancora conservate in cantiere) e le proporzioni del finto graticcio ligneo decorato, perso con le demolizioni delle murature perimetrali del sottotetto. tali lavorazioni hanno modificato le proporzioni e l'architettura della parte superiore dell'edificio. anche la quota del colmo è stata modificata l'opera potrebbe essere ripristinabile smontando l'intera copertura del corpo principale e demolendo le parti superiori delle murature perimetrali del sottotetto (inclusa correa di cls armato) e ricostruendo la secondo le dimensioni e le quote originarie. considerata la complessità, e onerosità dell'operazione, si è cercato in accordo con la DD.LL. (ALLEGATO 8) Di riproporre delle gronde simili attraverso: l'uso di mensole lignee "maggiorate" (120x120), La modifica in opera delle travi di compluvio, degli accarezzi, l'applicazione di un tavolato ligneo e la ricostruzione di un finto graticcio ligneo (disegnato sull'intonaco delle facciate), con spaziatura orizzontale differente. Tuttavia tali modifiche non sono riconducibili ad un ripristino per la mancanza delle dimensioni e proporzioni originarie, bensì ad un'azione tesa a mitigare il danno arrecato alla copertura e conseguentemente all'immagine globale dell'edificio. pertanto questo ufficio propone l'applicazione di una sanzione pecuniaria. 7 L'inserimento della linea vita sul colmo sia assentibile. 8 Per gli abbaini Come già specificato nella nota n. 8632 del 16.09.2015 (Allegato 9), Si chiede la maggiorazione della pendenza delle piccole coperture, come da progetto autorizzato nel 2008 (sovrapponendo ad esempio una nuova lattoneria o copertura) e il mascheramento con tegole marsigliesi delle sproorzionate e vistose scossaline laterali. 9 La demolizione delle murature in mattoni pieni del sottotetto e loro sostituzione con muratura in blocchi di laterizio semipieni intelaiata con pilastri in CLS armato non sia assentibile in quanto poco coerente con le metodologie del restauro e la prassi conservativa. Pur riconoscendo la necessità di un incremento di spessore in alcuni tratti, non è giustificabile la totale demolizione. l'opera non è più ripristinabile. 10 la Realizzazione della rampa di scale in CLS armato come prolungamento della rampa è assentibile per la posizione ma non per i materiali utilizzati: la struttura massiccia della rampa realizzata contrasta negativamente con la "leggerezza e snellezza" dei gradini in marmo esistenti. L'opera è ripristinabile demolendo quanto realizzato e realizzando la rampa come da progetto regolarmente autorizzato nel 2008 (tav. 13 - dettagli, Arch. Paola Parotti) o proponendo nuova soluzione. ... omissis... Pertanto alla luce delle considerazioni sopra esposte, quest'ufficio propone l'adozione del seguente provvedimento ripristinatorio: demolizione della rampa in CLS armato (di collegamento dal piano terzo con il quarto) e sua sostituzione con soluzione tecnologica e materiali più affini alla scala in marmo esistente, da sottoporre all'autorizzazione di questo ufficio (come specificato sopra) (allegato 12) modifica della copertura degli abbaini e mascheramento delle scossaline laterali per quanto riguarda le opere realizzate in assenza di autorizzazione è ritenuta non assentibili e non più ripristinabili, per l'irreversibilità di quanto compiuto, questo ufficio propone l'applicazione di sanzione pecuniaria pari a € 295.467,47 ...omissis ...

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VIGGIU' VIA ROMA 27



APPARTAMENTO MANSARDATO + AUTORIMESSA E CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

appartamento mansardato + autorimessa e cantina a VIGGIU' Via Roma 27, della superficie commerciale di **72,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Il programma non consente di meglio specificare le superfici ed i coefficienti di ragguaglio applicati, si rimanda pertanto alla tabella di cui al paragrafo 8.

Trattasi di appartamento mansardato al piano terzo di edificio condominiale di pregio, formatosi a seguito di totale ristrutturazione di un ex albergo degli anni'30, con cantina ed autorimessa al piano interrato. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera ed un bagno. L'ingresso all'appartamento avviene da disimpegno comune servito da ascensore e vano scala condominiali. Attualmente un vano porta collega l'appartamento alla confinante unità abitativa sul lato sud-est, non risultano installate le predisposizioni impiantistiche per l'angolo cottura.

Al condomino si accede da cancello pedonale e carraio sulla Via Roma, al civico n. 27. L'area circostante il condominio è in parte recintata ad uso esclusivo dello stesso ed in parte non recintata ad uso pubblico con parcheggi, area verde e parco giochi.

L'autorimessa, per il parcheggio di due autovetture in lunghezza, è composta da un unico locale raggiungibile dal corsello di manovra comune con accesso carraio dalla Via Canzani ed è collegata alle residenze da scala ed ascensore condominiali.

La cantina è composta da un unico locale al piano interrato, è raggiungibile da disimpegno comune con altre cantine servito da scala ed ascensore condominiali.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3450 sub. 507 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 2,5 vani, rendita 264,68 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 27, piano: 3, intestato a ██████████ (CF ██████████) sede in ALBIZZATE (VA) Diritto di: Proprieta' per 1/1; (APPARTAMENTO)
Coerenze: a corpo, da nord in senso orario: altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 508), vista su strada comunale (Via Canzani), altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 556), disimpegno comune con altre unità immobiliari (map. 3450 sub. 553)
- foglio 7 particella 3450 sub. 537 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 24 mq, rendita 53,30 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 27, piano: S1, intestato a ██████████ (CF ██████████) sede in ALBIZZATE (VA) Diritto di: Proprieta' per 1/1; (AUTORIMESSA)
Coerenze: a corpo, da nord in senso orario: altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 536), cavedio comune, altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 538), corsello di manovra comune (map. 3450 sub. 554)
- foglio 7 particella 3450 sub. 519 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 9, consistenza 7 mq, rendita 6,51 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 27, piano: S1, intestato a ██████████ (CF ██████████) sede in ALBIZZATE (VA) Diritto di: Proprieta' per 1/1 (CANTINA)
Coerenze: a corpo, da nord in senso orario: altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 520), cavedio tecnico comune, altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 518), disimpegno comune con altre unità immobiliari (map. 3450 sub. 553)



*Vista aerea**Vista fronte sud da Via Roma**Vista fronti est e nord da via Canzani**Vista ingresso autorimessa interrata da via Canzani**Vista corsello autorimesse**Vista parco comunale*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Varese). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il Polo Museale Di Viggiu': Museo Enrico Butti, Museo del '900, Museo del '800, Museo Picass (Villa Borromeo).





Villa Borromeo



Museo e parco Enrico Butti

SERVIZI

- municipio
- parco giochi
- spazi verde
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- asilo nido



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 44,3 KM
- autobus distante 0,3 Km
- ferrovia distante 2,9 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento mansardato al piano terzo di edificio condominiale di pregio, formatosi a seguito di totale ristrutturazione di un ex albergo degli anni'30, con cantina ed autorimessa al piano interrato.

L'appartamento ha una superficie lorda di circa mq. 51 ed un'altezza media interna di circa m. 2,70, è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera ed un bagno. L'ingresso all'appartamento avviene da disimpegno comune servito da ascensore e vano scala condominiali. Attualmente un vano porta collega l'appartamento alla confinante unità abitativa sul lato sud-est, non risultano installate le predisposizioni impiantistiche per l'angolo cottura.

Al condominio si accede da cancello pedonale e carraio sulla Via Roma, al civico n. 27. L'area circostante il condominio è in parte recintata ad uso esclusivo dello stesso ed in parte non recintata ad uso pubblico con parcheggi, area verde e parco giochi.

L'autorimessa, per il parcheggio di n. 2 autovetture in lunghezza, è composta da un unico locale al piano interrato, ha una superficie lorda di circa mq. 27 ed un'altezza interna di circa m.3,00, è

Firmato Da: de risi silvia celestina Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 52116ff8ed7a595738185f52a18ff20c - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7



raggiungibile dal corsello di manovra comune con accesso carraio dalla Via Canzani ed è collegata alle residenze da scala ed ascensore condominiali.

La cantina è composta da un unico locale al piano interrato, ha una superficie lorda di circa mq. 9 ed un'altezza interna di circa m. 2,40, è raggiungibile da disimpegno comune con altre cantine servito da scala ed ascensore condominiali.

Degli Impianti:

elettrico: in parte sottotraccia in parte con canaline a vista conformità: non rilevabile. Trattasi di impianto da completare dell'autorimessa e della cantina. al di sotto della media 

citofonico: conformità: non rilevabile nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in bagno conformità: conforme. Trattasi di impianto dell'appartamento, la certificazione di conformità è allegata a segnalazione certificata d'agibilità al di sopra della media 

termico: sottotraccia - centralizzato i diffusori sono in pannelli radianti conformità: conforme. Trattasi d'impianto dell'appartamento, la certificazione di conformità è allegata a segnalazione certificata d'agibilità al di sopra della media 

elettrico: sottotraccia conformità: conforme. Trattasi d'impianto dell'appartamento, la certificazione di conformità è allegata a segnalazione certificata d'agibilità al di sopra della media 

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola scorrevole realizzato in ferro battuto con apertura automatizzata. Trattasi del cancello carraio/pedonale su Via Roma al di sopra della media 

pavimentazione esterna: realizzata in porfido e autobloccanti in cls al di sopra della media 

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno e vetro. Trattasi del portone d'ingresso condominiale nella media 

portone di ingresso: anta a battente realizzato in metallo verniciato. Trattasi della porta della cantina nella media 

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento. Trattasi della pavimentazione di cantina e autorimessa nella media 

portone di ingresso: anta singola basculante realizzato in acciaio zicato. Trattasi di portone d'ingresso ad autorimessa nella media 

infissi esterni: doppia anta a battente e velux realizzati in legno e vetro. Trattasi dei serramenti dell'appartamento al di sopra della media 

pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato. Trattasi di pavimentazione dell'appartamento al di sopra della media 



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. Trattasi di pavimentazione del bagno
infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno tamburato

nella media ★★☆☆☆☆

plafoni: realizzati in intonaco al civile tinteggiato - perline e travi in legno a vista. Trattasi di soffitti dell'appartamento

nella media ★★☆☆☆☆

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in metallo e legno tamburato , gli accessori presenti sono: chiusura blindata. Trattasi di portoncino d'ingresso all'appartamento

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica

nella media ★★☆☆☆☆

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in intonaco al civile tinteggiato. Trattasi di pareti dell'appartamento

nella media ★★☆☆☆☆



Soggiorno (P3)



Soggiorno (P3)



Camera (P3)



Bagno (P3)

Firmato Da: de risi silvia celestina Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 52116ff8ed7a595738185f52a18ff20c - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7





Cantina (PSI)



Autorimessa (PSI)

CLASSE ENERGETICA:

[102,09 (A2) KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1213900007823 registrata in data 29/06/2023

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	51,00	x	100 %	=	51,00
Autorimessa	27,00	x	70 %	=	18,90
Cantina	9,00	x	25 %	=	2,25
Totale:	87,00				72,15

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

C.C.I.A.A. DI VARESE (14/02/2024)

Valore minimo: 1.700,00

Valore massimo: 2.100,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "unità abitative nuove" del Comune di Viggù. Si assume il valore minimo unitario pari a €/mq 1.700,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

OMI (14/02/2024)

Valore minimo: 900,00



Valore massimo: 1.150,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "abitazioni civili" in stato conservativo "normale" nella zona centrale del Comune di Viggiù. Si assume il valore massimo unitario pari a €/mq 1.150,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

BORSINO IMMOBILIARE (14/02/2024)

Valore minimo: 1.052,00

Valore massimo: 1.388,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona" in stato conservativo "normale" in via Roma del Comune di Viggiù. Si assume il valore massimo unitario pari a €/mq 1.388,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

IMMOBILIARE.IT (14/02/2024)

Note: Il valore di 1.389,00 è espresso in €/mq e fa riferimento ad immobili residenziali nel Comune di Viggiù. Il valore esposto non riporta differenziazione nuovo/usato e neppure per zona di allocazione, si assume il valore in considerazione delle caratteristiche dei beni.

MERCATO IMMOBILIARE (14/02/2024)

Note: Il valore di 1.300,00 è espresso in €/mq e fa riferimento ad "appartamenti" nel Comune di Viggiù. Il valore esposto non riporta differenziazione nuovo/usato e neppure per zona di allocazione, si assume il valore in considerazione delle caratteristiche dei beni.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a circa €/mq. 1.385,40 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazioni CCIAA €/mq. 1.700,00 ;
- quotazioni OMI €/mq. 1.150,00;
- quotazioni BORSINO IMMOBILIARE €/mq. 1.388,00;
- quotazioni IMMOBILIARE.IT €/mq. 1.389,00;
- quotazioni MERCATO IMMOBILIARE €/mq. 1.300,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 72,15 x 1.385,40 = 99.956,61

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente zonale	1.999,13
Coefficiente costruttivo	1.999,13
Coefficiente tecnologico	0,00
Coefficiente funzionale	999,57
Coefficiente urbanistico	-1.999,13
Coefficiente architettonico	1.999,13
Coefficiente manutenzione	1.999,13
Coefficiente giuridico	-4.997,83

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 101.955,74

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 101.955,74



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima.

Successivamente sono stati applicati dei coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di identificare i gradienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e attribuire loro una stima corretta.

Le fonti di informazione consultate sono: , ed inoltre: C.C.I.A.A. di Varese, OMI, Borsino Immobiliare, Immobiliare.it, Mercato Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento mansardato + autorimessa e cantina	72,15	0,00	101.955,74	101.955,74
				101.955,74 €	101.955,74 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 96.355,74**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 96.355,74**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** 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 **€. 0,00**



l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.355,74



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 86/2023

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento mansardato + autorimessa e cantina a VIGGIU' Via Roma 27, della superficie commerciale di **70,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Il programma non consente di precisare che la società debitrice è titolare per l'appartamento e la cantina di diritto di proprietà mentre per l'autorimessa è titolare di diritto di superficie a tempo indeterminato. Inoltre il programma non consente di meglio specificare le superfici ed i coefficienti di ragguaglio applicati, si rimanda pertanto alla tabella di cui al paragrafo 8. Trattasi di appartamento mansardato al piano terzo di edificio condominiale di pregio, formatosi a seguito di totale ristrutturazione di un ex albergo degli anni'30, con cantina ed autorimessa al piano interrato. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera ed un bagno. L'ingresso all'appartamento avviene da disimpegno comune servito da ascensore e vano scala condominiali.

Al condomino si accede da cancello pedonale e carraio sulla Via Roma, al civico n. 27. L'area circostante il condominio è in parte recintata ad uso esclusivo dello stesso ed in parte non recintata ad uso pubblico con parcheggi, area verde e parco giochi.

L'autorimessa, per il parcheggio di una autovettura, è composta da un unico locale al piano interrato, è raggiungibile dal corsello di manovra comune con accesso carraio dalla Via Canzani ed è collegata alle residenze da scala ed ascensore condominiali.

La cantina è composta da un unico locale al piano interrato, è raggiungibile da disimpegno comune con altre cantine servito da scala ed ascensore condominiali.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3450 sub. 508 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 3 vani, rendita 317,62 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 27, piano: 3, intestato a [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in ALBIZZATE (VA) Diritto di: Proprieta' per 1/1; (APPARTAMENTO)
Coerenze: a corpo, da nord in senso orario: vista su area di corte, vista su strada comunale (Via Canzani), altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 507), disimpegno comune con altre unità immobiliari (map. 3450 sub. 553), altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 574)
- foglio 7 particella 8573 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 14 mq, rendita 31,09 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 27, piano: S1, intestato a [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in ALBIZZATE (VA) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1; [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in VIGGIU' (VA) Diritto di: Proprieta' per l'area per 1/1; (AUTORIMESSA)
Coerenze: a corpo, da nord in senso orario: terrapieno, altra unità immobiliare (map. 8573 sub. 10), corsello di manovra comune (map. 8573 sub. 506)
- foglio 7 particella 3450 sub. 520 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 9, consistenza 6 mq, rendita 5,58 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 27, piano: S1, intestato a [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in ALBIZZATE (VA) Diritto di: Proprieta' per 1/1; (CANTINA)
Coerenze: a corpo, da nord in senso orario: altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 521),



cavedio tecnico comune, altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 519), disimpegno comune con altre unità immobiliari (map. 3450 sub. 553)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70,15 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.129,53
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.129,53
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.129,53
Data della valutazione:	15/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo eseguito in data 25/01/2024 alla presenza della Curatrice Dott.ssa Paola Giacchetto.

Come da risposta dell'Agenzia della Entrate di Varese in data 11/01/2024 non risultano in essere contratti per gli immobili in oggetto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nell'atto di compravendita per Notaio ██████████ in data 05-05-2011 rep. 41576/12189 si legge: "...omissis... LA PARTE ALIENANTE GARANTISCE LA PARTE ACQUIRENTE DA OGNI IPOTESI DI EVIZIONE, SIA TOTALE CHE PARZIALE, ED IN PARTICOLARE GARANTISCE: - LA LEGITTIMITA' FORMALE E SOSTANZIALE DEI TITOLI DI PROVENIENZA; - CHE QUANTO ALIENATO NON E' GRAVATO DA GARANZIE REALI, VINCOLI DERIVANTI DA PIGNORAMENTO O DA SEQUESTRO, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, ONERI, DIRITTI REALI O PERSONALI NON APPARENTI CHE NE DIMINUISCANO IN MODO APPREZZABILE IL LIBERO GODIMENTO, FATTA ECCEZIONE PER QUANTO SEGUE: . IPOTECA ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE, IN DATA 7 NOVEMBRE 2002 AI NN. 22411/4474, IN FAVORE DEL CREDITO BERGAMASCO S.P.A.; A GARANZIA DI DEBITO ATTUALMENTE ESTINTO, COME DA COMUNICAZIONE DEL SOGGETTO CREDITORE IN DATA 22 APRILE 2011, CONSEGNATA IN COPIA ALLA PARTE ACQUIRENTE. LA PARTE VENDITRICE GARANTISCE LA CANCELLAZIONE DELLA SUDDETTA IPOTECA CON LA PROCEDURA PREVISTA DALL'ART. 40-BIS DEL D. LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385. ... omissis...".

La scrivente ha provveduto alla verifica dei gravami estraendo visure dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate ufficio pubblicità immobiliare. a partire dalla data dell'atto di cui sopra fino all'attualità.

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:

patti e convenzioni, stipulata il 19/06/2011 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 29865/12125 di repertorio, trascritta il 30/05/2011 a Varese ai nn. 9842/5983, derivante da atto notarile di compravendita.

Nel quadro "D" della nota si legge: "SI PREMETTE CHE: 1) CON ATTO DI COMPRAVENDITA PER NOTAR [REDACTED] DI MILANO IN DATA 8 APRILE 2002, REP. N. 31.437/5.606 (REGISTRATO A MILANO 4 IL 18 APRILE 2002 AL N. 1919/IV E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE IN DATA 23 APRILE 2002 AI NN. 7745/5208), LA [REDACTED] EBBE AD ACQUISTARE DALLA SIGNORA [REDACTED], NATA A VIGGIU' IL 24 GENNAIO 1931, L'IMMOBILE SITO IN COMUNE DI VIGGIU' ALLA VIA ROMA N. 13, E PRECISAMENTE: . CASA AD USO ALBERGO DI QUATTRO PIANI CON CIRCOSTANTE GIARDINO DI PERTINENZA ED UN BOX AUTO AL PIANO TERRENO, IL TUTTO COME MEGLIO INFRA DESCRITTO; 2) IN DATA 1 FEBBRAIO 2005 CON ATTO IN AUTENTICA DEL NOTAIO [REDACTED] DI MILANO REP. N. 35.028/7.133 (REGISTRATO A MILANO 4 IL 18 FEBBRAIO 2005 AL N. 953, SERIE 2 E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE IN DATA 21 GIUGNO 2007 AI NN. 15316/9133), LE PARTI RETTIFICAVANO L'ATTO DI VENDITA, INNANZI DESCRITTO, DICHIARANDO CHE, PER MERO ERRORE MATERIALE, NON ERA STATO RICOMPRESO NELLA DESCRIZIONE DELL'OGGETTO DELLA VENDITA L'APPEZZAMENTO DI TERRENO POSTO SEMPRE IN COMUNE DI VIGGIU' ED ALLORA CENSITO AL CATASTO TERRENI DEL DETTO COMUNE AL FOGLIO 9, PARTICELLA 210, DI MQ. 411; 3) CON SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA DAL NOTAIO [REDACTED] DI MILANO IN DATA 16 NOVEMBRE 2007, REP.N. 39.663/9.447 (REGISTRATA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI MILANO 4 IL 30 NOVEMBRE 2007 AL N. 24081, SERIE 1T, TRASCRITTA ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI VARESE IL 3 DICEMBRE 2007 AI NN. 29434/17037) TRA IL COMUNE DI VIGGIU' E [REDACTED] [REDACTED] E' STATA SOTTOSCRITTA LA CONVENZIONE AVENTE AD OGGETTO IL PIANO DI RECUPERO DENOMINATO "EX ALBERGO VIGGIU'" ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 30 DEL 28 LUGLIO 2005 E DEFINITIVAMENTE APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 21 DEL 19 APRILE 2006 CON LA QUALE LA [REDACTED] HA CEDUTO GRATUITAMENTE AL COMUNE DI VIGGIU' L'AREA CENSITA: NEL CATASTO TERRENI: - FOGLIO 9, MAPPALE 7647, SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 1, ARE 03 CA 21, REDDITO DOMINICALE DI EURO 1,82, REDDITO AGRARIO DI EURO 1,41; - FOGLIO 9, MAPPALE 7651, ENTE URBANO, ARE 01.80; - FOGLIO 9, MAPPALE 7652, ENTE URBANO, ARE 00.26; - FOGLIO 9, MAPPALE 7653, ENTE URBANO, ARE 07.73; NEL CATASTO FABBRICATI: - FOGLIO 18, MAPPALE 7651, AREA URBANA, ARE 01.80; - FOGLIO 18, MAPPALE 7652, AREA URBANA, ARE 00.26; - FOGLIO 18, MAPPALE 7653, AREA URBANA, ARE 07.73; COME MEGLIO IDENTIFICATA NELLA CONVENZIONE E NELL'ESTRATTO DI MAPPA ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "D" ALLA CONVENZIONE STESSA; 4) CON MIO ATTO, REPERTORIO N. 29.836/12.107 IN DATA 29 APRILE 2011 (IN CORSO E TERMINI DI REGISTRAZIONE), LA CITATA [REDACTED] ED IL COMUNE DI VIGGIU' HANNO RETTIFICATO LA CONVENZIONE DI CUI SOPRA PRECISANDO CHE OGGETTO DELLA CESSIONE GRATUITA IN FAVORE DEL COMUNE DI VIGGIU' NON ERA



LA PIENA PROPRIETA' DELLE AREE INNANZI DESCRITTE, BENSI' LA PROPRIETA' DEL SUOLO, CON RISERVA IN CAPO ALLA [REDACTED] DEL DIRITTO, A TEMPO INDETERMINATO, DI FARE E MANTENERE, AL DISOTTO DEL SUOLO, UNA COSTRUZIONE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 952 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE; CON IL MEDESIMO MIO ATTO DEL 29 APRILE 2011 LE PARTI HANNO ANCHE PROVVEDUTO A MODIFICARE PARZIALMENTE LA CONVENZIONE MEDIANTE LA PREVISIONE DI ULTERIORI OBBLIGHI A CARICO DELLA [REDACTED]. TUTTO CIO' PREMESSO, LE PARTI COSI' CONVENGONO: LA [REDACTED] VENDE ALLA SOCIETA' [REDACTED] IL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN COMUNE DI VIGGIU', VIA ROMA N. 13, DENOMINATO "EX ALBERGO VIGGIU'", COSTITUITO DA: A) PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA CASA AD USO ALBERGO DI CINQUE PIANI FUORI TERRA ED UN PIANO SEMINTERRATO, CON UN BOX AL PIANO TERRENO, OLTRE AD AREA PERTINENZIALE; DETTI BENI RISULTANO CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DEL DETTO COMUNE, COME SEGUE: - FOGLIO 18 PARTICELLA 3450 (TREMILAQUATTROCENTOCINQUANTA), SUBALTERNO 501 (CINQUECENTOUNO), VIA ROMA N. 13, P. S1-T-1-2-3-4, CATEGORIA D/2, CON RENDITA CATASTALE EURO 15.196,00; - FOGLIO 18, PARTICELLA 3450 (TREMILAQUATTROCENTOCINQUANTA), SUBALTERNO 502 (CINQUECENTODUE), VIA ROMA N. 13, P. T, CATEGORIA D/2, CON RENDITA CATASTALE EURO 1.522,00; - FOGLIO 18, PARTICELLA 3450 (TREMILAQUATTROCENTOCINQUANTA), SUB. 1 (UNO), VIA ROMA N. 13, CATEGORIA C/6, CLASSE 9, MQ. 39, CON RENDITA CATASTALE EURO 60,43 (BOX); - FOGLIO 18, PARTICELLA 7650 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTA), AREA URBANA, VIA ROMA N. 13, P. T, MQ. 20; AL CATASTO TERRENI SEMPRE DEL DETTO COMUNE COME SEGUE: - FOGLIO 9, PARTICELLA 7648 (SETTEMILASEICENTOQUARANTOTTO), SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 1, ARE 00.80, CON REDDITO DOMINICALE DI EURO 0,45 E REDDITO AGRARIO DI EURO 0,35; - FOGLIO 9, PARTICELLA 7649 (SETTEMILASEICENTOQUARANTANOVE), SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 1, ARE 00.10, CON REDDITO DOMINICALE DI EURO 0,06 E REDDITO AGRARIO DI EURO 0,04; - FOGLIO 9, PARTICELLA 7650 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTA), ENTE URBANO, ARE 00.20; B) IL DIRITTO, A TEMPO INDETERMINATO, DI FARE E MANTENERE AL DISOTTO DELLE AREE, DI SEGUITO MEGLIO DESCRITTE, UNA COSTRUZIONE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 952 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE; DETTE AREE RISULTANO CENSITE AL CATASTO TERRENI DEL DETTO COMUNE COME SEGUE: - FOGLIO 9, PARTICELLA 7647 (SETTEMILASEICENTOQUARANTASETTE), SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 1, ARE 03 CA 21, REDDITO DOMINICALE DI EURO 1,82, REDDITO AGRARIO DI EURO 1,41; - FOGLIO 9, PARTICELLA 7651 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTUNO), ENTE URBANO ARE 01.80; - FOGLIO 9, PARTICELLA 7652 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTADUE), ENTE URBANO ARE 00.26; - FOGLIO 9, PARTICELLA 7653 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTATRE'), ENTE URBANO ARE 07.73; CATASTO FABBRICATI: - FOGLIO 18, MAPPALE 7651 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTUNO), AREA URBANA, VIA ROMA N. 13, P. T, ARE 01.80; - FOGLIO 18, MAPPALE 7652 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTADUE), AREA URBANA, VIA ROMA N. 13, P. T, ARE 00.26; - FOGLIO 18, MAPPALE 7653 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTATRE'), AREA URBANA, VIA ROMA N. 13, ARE 07.73; LA PARTE ALIENANTE GARANTISCE LA PARTE ACQUIRENTE DA OGNI IPOTESI DI EVIZIONE, SIA TOTALE CHE PARZIALE, ED IN PARTICOLARE GARANTISCE: - LA LEGITTIMITA' FORMALE E SOSTANZIALE DEI TITOLI DI PROVENIENZA; - CHE QUANTO ALIENATO NON E' GRAVATO DA GARANZIE REALI, VINCOLI DERIVANTI DA PIGNORAMENTO O DA SEQUESTRO, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, ONERI, DIRITTI REALI O PERSONALI NON



APPARENTI CHE NE DIMINUISCANO IN MODO APPREZZABILE IL LIBERO GODIMENTO, FATTA ECCEZIONE PER QUANTO SEGUE: . IPOTECA ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE, IN DATA 7 NOVEMBRE 2002 AI NN. 22411/4474, IN FAVORE DEL CREDITO BERGAMASCO S.P.A.; ...omissis...".

COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI - DIRITTO DI PRELAZIONE, stipulata il 13/10/2011 a firma di DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULT. E PAESAGG. ai nn. 1003/2015 di repertorio, trascritta il 17/02/2015 a Varese ai nn. 1805/1241, a favore di MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO Sede ROMA (RM) Codice fiscale 97062690587, contro [REDACTED]. Sede ALBIZZATE (VA) Codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Sede ABBIATEGRASSO (MI) Codice fiscale [REDACTED] derivante da ATTO AMMINISTRATIVO DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULT. E PAESAGG..

Nel quadro "D" della nota si legge: "VIGGIU' (VA) - EX ALBERGO VIGGIU', SITUATO IN VIA ROMA, 13. TRASCRIZIONE DEL PROVVEDIMENTO DI DICHIARAZIONE DELL'INTERESSE CULTURALE DEL 13.10.2011 EMESSO SULL'IMMOBILE, AI SENSI DELL'ART. 10, COMMA 1 DEL D.LGS 42/2004. SI FA PRESENTE CHE DALLA DATA DEL PROVVEDIMENTO SI SONO VERIFICATE VARIAZIONI E SOPPRESSIONI CATASTALI DI FOGLI E PARTICELLE.". A seguito di quanto sopra ogni atto di compravendita dello stabile è sottoposto a condizione sospensiva al fine di garantire diritto di prelazione per il "Ministero dei beni e della attività culturali e del turismo - Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza e Brianza, Pavia, Sondrio e Varese".

vincolo pertinenziale su autorimessa, derivante da Legge Regionale 12/05 art. 64 comma 3.

L'appartamento è un'unità abitativa creata ai sensi della normativa per recupero dei sottotetti ai fini abitativi pertanto sarà necessario istituire atto di vincolo pertinenziale per l'autorimessa ai sensi dell'art. 64 comma 3 L.R. 12/05.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 2461 di repertorio, iscritta il 26/06/2023 a Varese ai nn. 12956/1752, a favore di [REDACTED] [REDACTED] Sede CARONNO VARESINO (VA) Codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] Sede ALBIZZATE (VA) Codice fiscale [REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 612.787,06.

Importo capitale: € 562.787,06

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/05/2011 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 29867/12126 di repertorio, iscritta il 30/05/2011 a Varese ai nn. 9843/2201, a favore di [REDACTED] S.P.A. Sede TORINO (TO) Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto TORINO - PIAZZA SAN CARLO 156, contro [REDACTED] Sede ALBIZZATE (VA) Codice fiscale [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: € 6.200.000,00.

Importo capitale: € 3.100.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a map. 3450 sub. 508 e map. 8573 sub. 11 ed altri.

Trattasi di formalità con varie annotazioni tra cui: "FRAZIONAMENTO IN QUOTA" trascritto ai



n.ri 3125/516 del 24/02/2020 dove in riferimento alle unità di questo lotto si legge: - particella 3450 sub. 508 Capitale € 75.000,00 Ipoteca € 150.000,00; - particella 8573 sub. 11 Capitale € 10.000,00 Ipoteca € 20.000,00.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 15/11/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7115/2023 di repertorio, trascritta il 01/03/2024 a Varese ai nn. 3928/2855, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI [REDACTED] contro [REDACTED] Sede ALBIZZATE (VA) Codice fiscale [REDACTED], derivante da Sentenza di Liquidazione Giudiziale

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 940,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 501,44
Millesimi condominiali:	23,14
Ulteriori avvertenze:	(appartamento), 4,001
Informazioni estratte dalla risposta dell'amministratore di condominio "Agenzia TEMA" in data 08/02/24 e precedenti, in cui inoltre si legge: "...omissis... I millesimi di proprietà sono comprensivi anche della cabina enel....omissis....". La cabina enel è censita al map. 8573 sub. 507.	(autorimessa), 1,398 (cantina)

Nella risposta dell'amministratore in data 07/03/24, si legge: "...omissis... In allegato le invio le spese a debito a consuntivo 2023 della [REDACTED], pari a Euro 2.071,75. Per quanto riguarda il preventivo 2024 non è ancora stato preparato. Debiti nei due anni precedenti non ce ne sono. Non ci sono ad oggi spese straordinarie deliberate. Non ci sono ad oggi cause in corso. Non ci sono inquilini. Le dotazioni ad uso condominiale sono ascensore, centrale termica, corsello box, androne scale, ingresso e varie parti esterne....omissis...".

L'amministratore in data 03/04/24 ha inoltre confermato che il Condominio si è insinuato al passivo della procedura pertanto le spese insolite non sono detratte dal valore dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c..p.c.

L'importo delle spese ordinarie annue di gestione dell'immobile è calcolata su una media degli anni passati, si fa notare che l'appartamento attualmente non è riscaldato quindi sarà da considerarsi questo aggravio in futuro.

Nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico catastale prot. VA0065356 del 09/06/2021 si evince che **a parte degli enti comuni condominiali sono da considerarsi le unità censite: map. 3450 sub. 546 (BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBALTERNI ALLOGGIO CONTATORI, CAMMINAMENTI E AREE) ; map. 3450 sub. 553 (B.C.N.C. AL MAPP 3450 SUB 503, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 555, 556, 557, 559, 560, 561, 564, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573 E 574. SCALE, ASCENS. ING, CORRID., AREA DI MANOVRA E LOCALE CALDAIA - SI ESTENDE ANCHE AL PIANO 5); map 3450 sub. 554 (B.C.N.C. AL MAPP. 3450 SUB. 536, 537, 538, 539, 540, 541, 549, 550, 551, 552 - AL MAPP.8573 SUB.5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20, 501, 502, 503 E 504 -AL MAPP.8574 SUB.1,2,3,6,7,8,9 E 501 - RAMPA E CORSELLO); map. 3450 sub. 562 (B.C.N.C. AL MAPPALE**



3450 SUBALTERNI 559, 560, 561 E 564 - SCALE, CORRIDOI, INGRESSO E AREA ESTERNA); map. 3450 sub. 575 (B.C.N.C. AI SUBALTERNI 576 E 577- DISIMPEGNO); **map. 8573 sub. 505** (B.C.N.C. AL MAPP 3450 SUB 503, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 555, 556, 557, 559, 560, 561, 564, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573 E 574 - SCALE, ASCENS, INGR,CORR, AREA DI MANOVRA E L.CALDAIA -SI ESTENDE ANCHE AL PIANO 5); **map. 8573 sub. 506** (B.C.N.C. AL MAPP.3450 SUB.536, 537, 538, 539, 540, 541, 549, 550, 551, 552 - AL MAPP.8573 SUB.5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,14,15,16,17,18,19,20, 501, 502, 503 E 504 -AL MAPP.8574 SUB.1, 2, 3, 6, 7, 8, 9 E 501- RAMPA E CORSELLO).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Passaggi di proprietà estratti dall'atto di provenienza per la società debitrice del 05/05/2011 per notaio [REDACTED] Rep. 29865/12125 e verificati dalla scrivente con visure estratte dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate ufficio pubblicità immobiliare.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) sede in VIGGIU' (VA) per la quota di 1/1 (Per il diritto di PROPRIETA'), in forza di CONVENZIONE URBANISTICA (dal 16/11/2007), con atto stipulato il 16/11/2007 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 39663/9447 di repertorio, trascritto il 03/12/2007 a Varese ai nn. 29434/17037.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati censiti al fg. 18 map. 7651-7652-7653. Terreni censiti al fg. 9 map. 7647-7651-7652-7653. .

Con mio atto per Notaio [REDACTED], repertorio n. 29.836/12.107 in data 29 aprile 2011, trascritta a Varese il 17/05/2011 ai nn. 8747/5261, la [REDACTED] ed il Comune di Viggiù hanno rettificato la convenzione di cui sopra precisando che oggetto della cessione gratuita in favore del Comune di Viggiù non era la piena proprietà delle aree innanzi descritte, bensì la proprietà del suolo, con riserva in capo alla [REDACTED] del diritto, a tempo indeterminato, di fare e mantenere, al disotto del suolo, una costruzione ai sensi degli articoli 952 e seguenti del codice civile; con il medesimo mio atto del 29 aprile 2011 le parti hanno anche provveduto a modificare parzialmente la convenzione mediante la previsione di ulteriori obblighi a carico della [REDACTED]

[REDACTED]. Sede ALBIZZATE (VA) Codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 (Per il diritto di PROPRIETA'), in forza di COMPRAVENDITA (dal 05/05/2011), con atto stipulato il 05/05/2011 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 29865/12125 di repertorio, trascritto il 30/05/2011 a Varese ai nn. 9842/5983.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati censiti al fg. 18: map. 3450 sub. 1-501-502, map. 7650. Terreni censiti al fg. 9 map. 7648-7649-7650

[REDACTED] Sede ALBIZZATE (VA) Codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 (Per il diritto di SUPERFICIE), in forza di COMPRAVENDITA (dal 05/05/2011), con atto stipulato il 05/05/2011 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 29865/12125 di repertorio, trascritto il 30/05/2011 a Varese ai nn. 9842/5983.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati censiti al fg. 18 map. 7651-7652-7653. Terreni censiti al fg. 9 map. 7647-7651-7652-7653.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la quota di 1/1 (diritto di



PROPRIETA'), in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 08/04/2022 fino al 05/05/2011), con atto stipulato il 08/04/2002 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 31437/5606 di repertorio, trascritto il 23/04/2002 a Varese ai nn. 7745/5208.

In data 1° febbraio 2005 con atto in autentica del notaio [REDACTED] di Milano rep. n. 35.028/7.133 (trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 21 giugno 2007 ai nn. 15316/9133), le parti rettificavano l'atto di vendita, innanzi descritto, dichiarando che, per mero errore materiale, non era stato ricompreso nella descrizione dell'oggetto della vendita l'appezzamento di terreno posto sempre in Comune di Viggiù ed allora censito al Catasto Terreni del detto Comune al foglio 9, particella 210, di mq. 411.

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la quota di 1/1 (diritto di SUPERFICIE), in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 08/04/2022 fino al 16/11/2007), con atto stipulato il 08/04/2002 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 31437/5606 di repertorio, trascritto il 23/04/2002 a Varese ai nn. 7745/5208.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati censiti al fg. 18 map. 7651-7652-7653. Terreni censiti al fg. 9 map. 7647-7651-7652-7653. .

In data 1° febbraio 2005 con atto in autentica del notaio [REDACTED] di Milano rep. n. 35.028/7.133 (trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 21 giugno 2007 ai nn. 15316/9133), le parti rettificavano l'atto di vendita, innanzi descritto, dichiarando che, per mero errore materiale, non era stato ricompreso nella descrizione dell'oggetto della vendita l'appezzamento di terreno posto sempre in Comune di Viggiù ed allora censito al Catasto Terreni del detto Comune al foglio 9, particella 210, di mq. 411.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. PE 727/2008, intestata a [REDACTED] con sede in Abbiategrasso (MI) P.Iva [REDACTED], per lavori di ristrutturazione mediante cambio di destinazione da alberghiero a residenziale e commerciale a piano terra, parziale ampliamento, recupero sottotetto ad uso abitativo ai sensi L.R. 12/2005 e box interrati pertinenziali, presentata il 09/05/2008 con il n. 5062 di protocollo, rilasciata il 08/11/2008 con il n. 727/2008 di protocollo.

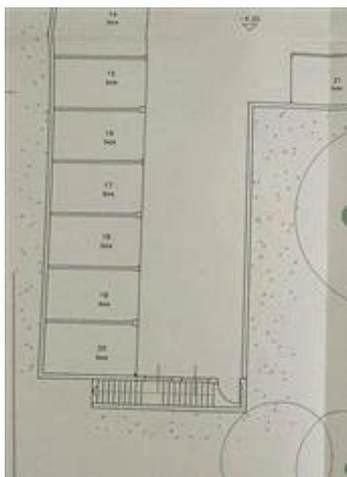
Seguono: - Voltura del Permesso di Costruire in data 09/07/2011; - Rinnovo del Permesso di Costruire in data 30/11/2013.

Permesso di Costruire in Variante ed Autorizzazione Paesaggistica N. PE 727/2008 VAR, intestata a [REDACTED] sede in Albizzate, P.Iva [REDACTED], per lavori di varianti generali al Permesso di Costruire n. 727/2008 del 08/11/2008, presentata il 23/03/2016 con il n. 2465 di protocollo, rilasciata il 15/07/2016 con il n. 727/2008 di protocollo

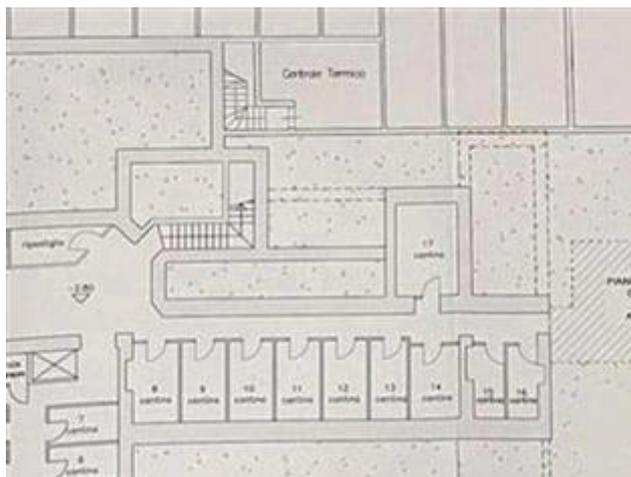
7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 7 del 03/03/16 pub. BURL s. a. c. n. 42 del 19/10/16, l'immobile ricade in zona "Ambito nel NAF soggetto a Piano Attuativo" ed "aree disciplinate dal Piano dei Servizi". Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 28 delle N. t. a.. Zona di rischio archeologico. Secondo le tavole di PGT l'edificio non rientra nei "Beni/edifici vincolati ex D.lgs. 42/2004 e s.m.i." tuttavia l'edificio "ex Albergo Viggiù" è stato dichiarato "bene di interesse culturale" con provvedimento del 13/10/2011 n. rep. 1003/2015 emesso sull'immobile ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D.Lgs 42/2004, costituzione di vicolo legale trascritta il 17/2072015 a Varese ai nn. 1805/1241.





Estratto P.d.C. prot. 727/2008 in variante del 15/07/2016 - Pianta piano interrato (autorimessa)



Estratto P.d.C. prot. 727/2008 in variante del 15/07/2016 - Pianta piano interrato (cantina)

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: manca Segnalazione Certificata per l'Agibilità per l'appartamento, la cantina ed l'autorimessa (normativa di riferimento: art. 24, d.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., art. 19 legge 7 agosto 1990, n.241)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: istruzione e consegna di Segnalazione Certificata per l'Agibilità dopo la verifica dell'esistenza di tutta la documentazione necessaria tra cui le certificazioni impiantistiche. La stessa potrà essere presentata solo a conclusione delle opere edilizie al punto precedente.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

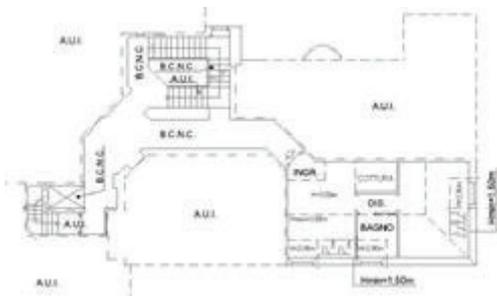
- Pratica S.C.A. compreso onorario del professionista, oneri ed IVA: € 3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

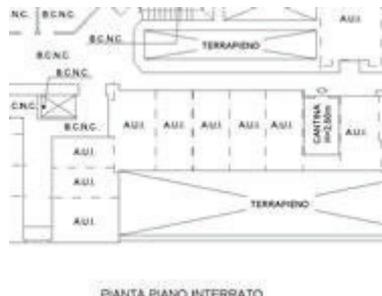
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: minima differenza nelle altezze dell'appartamento, della cantina e dell'autorimessa, non determinanti ai fini della vendita.

L'immobile risulta **conforme**.

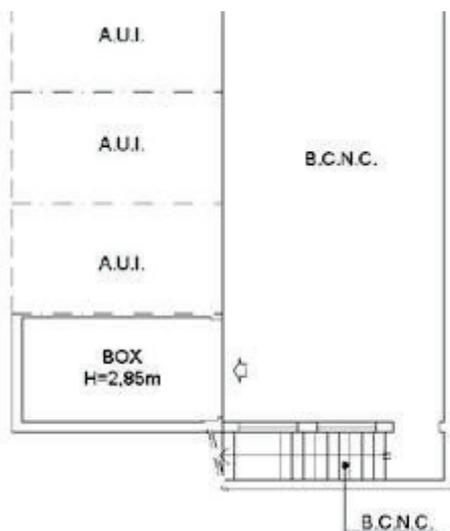


Estratto scheda planimetrica catastale - Appartamento (P3)



Estratto scheda planimetrica catastale - Cantina (PS1)





Estratto scheda planimetrica catastale - Autorimessa (PSI)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

(normativa di riferimento: art. 160-169 del D. Lgs. 42/2004 "Avvio procedimento sanzionatorio")

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pagamento sanzioni e opere di ripristino come richiesto nella nota n. 15717 del 30/0//2018. Spese non quantificabili in questa sede perché non vi è stato proseguimento della vicenda. Aspetto considerato al paragrafo 8 della presente perizia con il "coefficiente giuridico".

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile..**

Nella nota n. 15717 del 30/07/2018 della Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio per le provincie di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese di "Procedimento Sanzionatorio - Ex Albergo Viggiù" si legge: "...omissis...OGGETTO: VIGGIU' (VA) – Ex Albergo Viggiù, via Roma 1, particella 3450 (edificio) Fg. 7 N.C.E.U., particelle 7650, 7651, 7652, 7653 Fg. 18 N.C.E.U., particelle 7647, 7648, 7649 Fg. 9 N.C.T. Immobile tutelato ai sensi della Parte Seconda del D. Lgs. 42/2004 con DDR 10583 del 13.10.2011 e ambito tutelato ai sensi dell'art. 136 Lettere c e d della Parte Terza del D. Lgs. 42/2004 (DM 21.06.1969) – Avvio procedimento sanzionatorio art. 160 – 169 del D. Lgs. 42/2004 ...omissis... Pertanto questa soprintendenza ritiene che: 1 Le demolizioni dei solai lignei e la Sostituzione con solai in laterocemento e tipo plastbau non sia assentibile per la perdita di materia e di soluzione tecnologica E pertanto si configura quale Diminuzione di valore del bene culturale. l'opera non è più ripristinabile, se non operando pesanti demolizioni a detrimento del bene tutelato. l'eliminazione di pavimenti e controsoffitti incannucciati era invece stata autorizzata nel progetto del 2008. 2 la demolizione del quarto solaio in putrelle e tavelloni e la sostituzione con solai di tipo plastbau non sia assentibile per la perdita di materia e di soluzione tecnologica E pertanto si configuri quale diminuzione di valore del bene culturale. l'opera non è più ripristinabile, se non operando pesanti demolizioni a detrimento del bene tutelato. 3 le demolizioni di murature portanti in pietra non siano assentibili per la perdita di materia e di soluzione tecnologica E pertanto si configurino quale diminuzione di valore del bene culturale. l'opera non è più ripristinabile. 4 le demolizioni in Breccia di murature portanti con l'inserimento pilastri in CLS armato non siano condivisibili in quanto poco coerenti con le metodologie del restauro e la prassi conservativa per la perdita di consistenza materiale del bene. L'opera non è tuttavia ripristinabile, se non con ulteriori perdite alla compagine muraria. ...omissis... 6 La sostituzione della copertura era stata sentita (ne



progetto 2008), ma il pacchetto di isolamento è stato realizzato più spesso rispetto a quanto autorizzato, con la conseguente creazione di una vistosa Mantovana di ventilazione in rame all'intradosso del canale; la gronda risulta completamente di forme da quanto previsto nel progetto, sia per disegno sia per dimensioni (si veda in particolare la tav 12 dei lavori regolarmente autorizzati). Lo sbalzo della Gronda è passato da 80/85 cm a 120 cm e la sua quota di imposta ha subito un incremento di 40 cm, modificando il rapporto con le mensole lignee con saetta (ancora conservate in cantiere) e le proporzioni del finto graticcio ligneo decorato, perso con le demolizioni delle murature perimetrali del sottotetto. tali lavorazioni hanno modificato le proporzioni e l'architettura della parte superiore dell'edificio. anche la quota del colmo è stata modificata l'opera potrebbe essere ripristinabile smontando l'intera copertura del corpo principale e demolendo le parti superiori delle murature perimetrali del sottotetto (inclusa correa di cls armato) e ricostruendo la secondo le dimensioni e le quote originarie. considerata la complessità, e onerosità dell'operazione, si è cercato in accordo con la DD.LL. (ALLEGATO 8) Di riproporre delle gronde simili attraverso: l'uso di mensole lignee "maggiorate" (120x120), La modifica in opera delle travi di compluvio, degli accarezzi, l'applicazione di un tavolato ligneo e la ricostruzione di un finto graticcio ligneo (disegnato sull'intonaco delle facciate), con spaziatura orizzontale differente. Tuttavia tali modifiche non sono riconducibili ad un ripristino per la mancanza delle dimensioni e proporzioni originarie, bensì ad un'azione tesa a mitigare il danno arrecato alla copertura e conseguentemente all'immagine globale dell'edificio. pertanto questo ufficio propone l'applicazione di una sanzione pecuniaria. 7 L'inserimento della linea vita sul colmo sia assentibile. 8 Per gli abbaini Come già specificato nella nota n. 8632 del 16.09.2015 (Allegato 9), Si chiede la maggiorazione della pendenza delle piccole coperture, come da progetto autorizzato nel 2008 (sovrapponendo ad esempio una nuova lattronerie o copertura) e il mascheramento con tegole marsigliesi delle sproorzionate e vistose scossaline laterali. 9 La demolizione delle murature in mattoni pieni del sottotetto e loro sostituzione con muratura in blocchi di laterizio semipieni intelaiata con pilastri in CLS armato non sia assentibile in quanto poco coerente con le metodologie del restauro e la prassi conservativa. Pur riconoscendo la necessità di un incremento di spessore in alcuni tratti, non è giustificabile la totale demolizione. l'opera non è più ripristinabile. 10 la Realizzazione della rampa di scale in CLS armato come prolungamento della rampa è assentibile per la posizione ma non per i materiali utilizzati: la struttura massiccia della rampa realizzata contrasta negativamente con la "leggerezza e snellezza" dei gradini in marmo esistenti. L'opera è ripristinabile demolendo quanto realizzato e realizzando la rampa come da progetto regolarmente autorizzato nel 2008 (tav. 13 - dettagli, Arch. Paola Parotti) o proponendo nuova soluzione. ... omissis... Pertanto alla luce delle considerazioni sopra esposte, quest'Ufficio propone l'adozione del seguente provvedimento ripristinatorio: demolizione della rampa in CLS armato (di collegamento dal piano terzo con il quarto) e sua sostituzione con soluzione tecnologica e materiali più affini alla scala in marmo esistente, da sottoporre all'autorizzazione di questo ufficio (come specificato sopra) (allegato 12) modifica della copertura degli abbaini e mascheramento delle scossaline laterali per quanto riguarda le opere realizzate in assenza di autorizzazione è ritenuta non assentibili e non più ripristinabili, per l'irreversibilità di quanto compiuto, questo ufficio propone l'applicazione di sanzione pecuniaria pari a € 295.467,47 ...omissis ...

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN VIGGIU' VIA ROMA 27

**APPARTAMENTO MANSARDATO + AUTORIMESSA E
CANTINA**

DI CUI AL PUNTO A

appartamento mansardato + autorimessa e cantina a VIGGIU' Via Roma 27, della superficie commerciale di **70,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il programma non consente di precisare che la società debitrice è titolare per l'appartamento e la cantina di diritto di proprietà mentre per l'autorimessa è titolare di diritto di superficie a tempo indeterminato. Inoltre il programma non consente di meglio specificare le superfici ed i coefficienti di ragguaglio applicati, si rimanda pertanto alla tabella di cui al paragrafo 8.

Trattasi di appartamento mansardato al piano terzo di edificio condominiale di pregio, formatosi a seguito di totale ristrutturazione di un ex albergo degli anni'30, con cantina ed autorimessa al piano interrato. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera ed un bagno. L'ingresso all'appartamento avviene da disimpegno comune servito da ascensore e vano scala condominiali.

Al condomino si accede da cancello pedonale e carraio sulla Via Roma, al civico n. 27. L'area circostante il condominio è in parte recintata ad uso esclusivo dello stesso ed in parte non recintata ad uso pubblico con parcheggi, area verde e parco giochi.

L'autorimessa, per il parcheggio di una autovettura, è composta da un unico locale al piano interrato, è raggiungibile dal corsello di manovra comune con accesso carraio dalla Via Canzani ed è collegata alle residenze da scala ed ascensore condominiali.

La cantina è composta da un unico locale al piano interrato, è raggiungibile da disimpegno comune con altre cantine servito da scala ed ascensore condominiali.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3450 sub. 508 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 3 vani, rendita 317,62 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 27, piano: 3, intestato a [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in ALBIZZATE (VA) Diritto di: Proprieta' per 1/1; (APPARTAMENTO)

Coerenze: a corpo, da nord in senso orario: vista su area di corte, vista su strada comunale (Via Canzani), altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 507), disimpegno comune con altre unità immobiliari (map. 3450 sub. 553), altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 574)

- foglio 7 particella 8573 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 14 mq, rendita 31,09 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 27, piano: S1, intestato a [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in ALBIZZATE (VA) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1; [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in VIGGIU' (VA) Diritto di: Proprieta' per l'area per 1/1; (AUTORIMESSA)

Coerenze: a corpo, da nord in senso orario: terrapieno, altra unità immobiliare (map. 8573 sub. 10), corsello di manovra comune (map. 8573 sub. 506)

- foglio 7 particella 3450 sub. 520 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 9, consistenza 6 mq, rendita 5,58 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 27, piano: S1, intestato a [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in ALBIZZATE (VA) Diritto di: Proprieta' per 1/1; (CANTINA)

Coerenze: a corpo, da nord in senso orario: altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 521), cavedio tecnico comune, altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 519), disimpegno comune con altre unità immobiliari (map. 3450 sub. 553)



*Vista aerea**Vista fronte sud da Via Roma**Vista fronti est e nord da via Canzani**Vista ingresso autorimessa interrata da via Canzani**Vista parco comunale**Vista corsello autorimesse*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Varese). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il Polo Museale Di Viggju': Museo Enrico Butti, Museo del '900, Museo del '800, Museo Picass (Villa Borromeo).





Villa Borromeo



Museo e parco Enrico Butti

SERVIZI

- municipio
- parco giochi
- spazi verde
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- asilo nido



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 44,3 KM
- autobus distante 0,3 Km
- ferrovia distante 2,9 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento mansardato al piano terzo di edificio condominiale di pregio, formatosi a seguito di totale ristrutturazione di un ex albergo degli anni'30, con cantina ed autorimessa al piano interrato.

L'appartamento ha una superficie lorda di circa mq. 56 ed un'altezza media interna di circa m. 2,92, è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera ed un bagno. L'ingresso all'appartamento avviene da disimpegno comune servito da ascensore e vano scala condominiali. Attualmente le altezze interne non corrispondono a quanto autorizzato, manca il controsoffitto ad h. 3,50.

Al condominio si accede da cancello pedonale e carraio sulla Via Roma, al civico n. 27. L'area circostante il condominio è in parte recintata ad uso esclusivo dello stesso ed in parte non recintata ad uso pubblico con parcheggi, area verde e parco giochi.

L'autorimessa, per il parcheggio di una autovettura, è composta da un unico locale al piano interrato, ha una superficie lorda di circa mq. 17 ed un'altezza interna di circa m. 2,83, è raggiungibile dal

Firmato Da: de risi silvia celestina Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 52116ff8ed7a595738185f52a18ff20c - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7



corsello di manovra comune con accesso carraio dalla Via Canzani ed è collegata alle residenze da scala ed ascensore condominiali.

La cantina è composta da un unico locale al piano interrato, ha una superficie lorda di circa mq. 9 ed un'altezza interna di circa m. 2,40, è raggiungibile da disimpegno comune con altre cantine servito da scala ed ascensore condominiali.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola scorrevole realizzato in ferro battuto con apertura automatizzata. Trattasi del cancello carraio/pedonale su Via Roma

al di sopra della media

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno e vetro. Trattasi del portone d'ingresso condominiale

nella media

pavimentazione esterna: realizzata in porfido e autobloccanti in cls

al di sopra della media

portone di ingresso: anta a battente realizzato in metallo verniciato. Trattasi della porta della cantina

nella media

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento. Trattasi della pavimentazione di cantina e autorimessa

nella media

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno e vetro. Trattasi dei serramenti dell'appartamento

al di sopra della media

plafoni: realizzati in perline e travi in legno a vista. Trattasi di soffitti dell'appartamento

al di sopra della media

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in metallo e legno tamburato, gli accessori presenti sono: chiusura blindata. Trattasi di portoncino d'ingresso all'appartamento

al di sopra della media

infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno tamburato

nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. Trattasi di pavimentazione dell'appartamento

nella media

rivestimento interno: posto in bagno e angolo cottura realizzato in piastrelle di ceramica

nella media

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in intonaco al civile tinteggiato. Trattasi di pareti dell'appartamento

nella media

Degli Impianti:

citofonico: sottotraccia conformità: non rilevabile

nella media

idrico: sottotraccia con alimentazione in bagno e angolo cottura conformità: non rilevabile

al di sopra della media

termico: sottotraccia - centralizzato i diffusori sono in pannelli radianti conformità: non rilevabile

al di sopra della media

elettrico: sottotraccia conformità: non rilevabile. Trattasi di impianto da completare sia per appartamento che per cantina ed autorimessa

al di sotto della media



elettrico: sottotraccia conformità: non rilevabile. al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
Trattasi d'impianto dell'appartamento.



Soggiorno (P3)



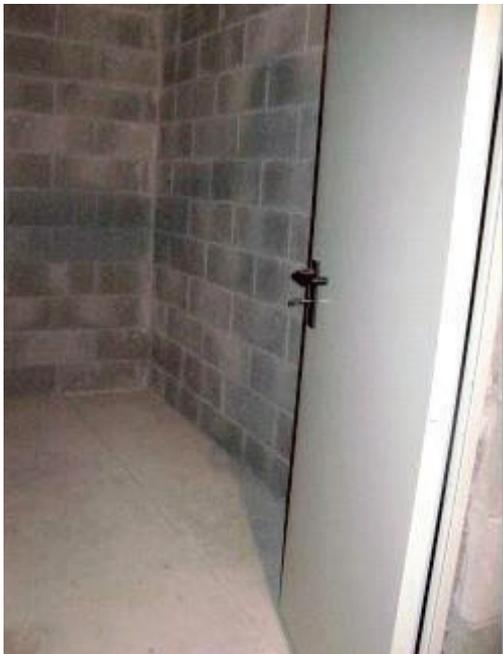
Soggiorno e angolo cottura (P3)



Bagno (P3)



Camera (P3)



Cantina (PS1)



Autorimessa (PS1)

CONSISTENZA:



Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	56,00	x	100 %	=	56,00
Autorimessa	17,00	x	70 %	=	11,90
Cantina	9,00	x	25 %	=	2,25
Totale:	82,00				70,15

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

C.C.I.A.A. DI VARESE (14/02/2024)

Valore minimo: 1.700,00

Valore massimo: 2.100,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "unità abitative nuove" del Comune di Viggiù. Si assume il valore minimo unitario pari a €/mq 1.700,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

OMI (14/02/2024)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "abitazioni civili" in stato conservativo "normale" nella zona centrale del Comune di Viggiù. Si assume il valore massimo unitario pari a €/mq 1.150,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

BORSINO IMMOBILIARE (14/02/2024)

Valore minimo: 1.052,00

Valore massimo: 1.388,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona" in stato conservativo "normale" in via Roma del Comune di Viggiù. Si assume il valore massimo unitario pari a €/mq 1.388,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

IMMOBILIARE.IT (14/02/2024)

Note: Il valore di 1.389,00 è espresso in €/mq e fa riferimento ad immobili residenziali nel Comune di Viggiù. Il valore esposto non riporta differenziazione nuovo/usato e neppure per zona di allocazione, si assume il valore in considerazione delle caratteristiche dei beni.

MERCATO IMMOBILIARE (14/02/2024)

Note: Il valore di 1.300,00 è espresso in €/mq e fa riferimento ad "appartamenti" nel Comune di Viggiù. Il valore esposto non riporta differenziazione nuovo/usato e neppure per zona di allocazione, si assume il valore in considerazione delle caratteristiche dei beni.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a circa €/mq. 1.385,40 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazioni CCIAA €/mq. 1.700,00 ;
- quotazioni OMI €/mq. 1.150,00;
- quotazioni BORSINO IMMOBILIARE €/mq. 1.388,00;
- quotazioni IMMOBILIARE.IT €/mq. 1.389,00;
- quotazioni MERCATO IMMOBILIARE €/mq. 1.300,00.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 70,15 x 1.385,40 = **97.185,81**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente zonale	1.943,72
Coefficiente costruttivo	1.943,72
Coefficiente tecnologico	0,00
Coefficiente funzionale	971,86
Coefficiente urbanistico	-1.943,72
Coefficiente architettonico	1.943,72
Coefficiente manutenzione	1.943,72
Coefficiente giuridico	-4.859,29

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **99.129,53**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **99.129,53**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima.

Successivamente sono stati applicati dei coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di identificare i gradienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e attribuire loro una stima corretta.

Le fonti di informazione consultate sono: , ed inoltre: C.C.I.A.A. di Varese, OMI, Borsino Immobiliare, Immobiliare.it, Mercato Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento mansardato + autorimessa e cantina	70,15	0,00	99.129,53	99.129,53
				99.129,53 €	99.129,53 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.129,53**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.129,53**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** 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 (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.129,53**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 86/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio + autorimessa e cantina a VIGGIU' Via Roma 27, della superficie commerciale di 122,25 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED].
Il programma non consente di precisare che la società debitrice è titolare per l'ufficio, la cantina e una porzione di autorimessa di diritto di proprietà mentre per una autorimessa e la restante porzione dell'altra autorimessa è titolare di diritto di superficie a tempo indeterminato. Inoltre il programma non consente di meglio specificare le superfici ed i coefficienti di ragguglio applicati, si rimanda pertanto alla tabella di cui al paragrafo 8.

Trattasi di ufficio al piano terra di edificio condominiale di pregio, formatosi a seguito di totale ristrutturazione di un ex albergo degli anni'30, con cantina e due autorimesse al piano interrato.

L'ufficio è in corso di ristrutturazione, attualmente al rustico, mancano sottofondi, pavimenti, tavolati, contropareti isolanti ed impianti. La distribuzione interna autorizzata prevede: ingresso/disimpegno, reception, due studi, tre disimpegni, due bagni e ripostiglio. L'ingresso all'ufficio avviene da atrio comune servito da ascensore e vano scala condominiali.

Al condomino si accede da cancello pedonale e carraio sulla Via Roma, al civico n. 27. L'area circostante il condominio è in parte recintata ad uso esclusivo dello stesso ed in parte non recintata ad uso pubblico con parcheggi, area verde e parco giochi.

Le due autorimesse, per il parcheggio di una autovettura ciascuna, sono composte da due locali affiancati al piano interrato, sono raggiungibili dal corsello di manovra comune con accesso carraio dalla Via Canzani e sono collegate alle residenze da scala ed ascensore condominiali. Attualmente tra le due autorimesse manca il tavolato divisorio previsto dal titolo abilitativo.

La cantina è composta da un unico locale al piano interrato, è raggiungibile da disimpegno comune con altre cantine servito da scala ed ascensore condominiali.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3450 sub. 514 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 9, consistenza 5 mq, rendita 4,65 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 27, piano: S1, intestato a [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in ALBIZZATE (VA) Diritto di: Proprieta' per 1/1; (CANTINA)
Coerenze: a corpo, da nord in senso orario: cavedio comune, terrapieno, disimpegno comune con altre unità immobiliari (map. 3450 sub. 553), altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 515)
- foglio 7 particella 3450 sub. 549 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 8 mq, rendita 17,77 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 27, piano: S1, intestato a [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in ALBIZZATE (VA) Diritto di: Proprieta' per 1/1; (PORZIONE AUTORIMESSA N.2)
Coerenze: a corpo, da nord in senso orario: altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 541), cavedio tecnico comune, altra unità immobiliare (map. 8573 sub. 501), corsello di manovra comune con altre unità immobiliari (map. 8573 sub. 506 e map. 3450 sub. 554)
Trattasi di porzione che unita al map. 8573 sub. 501 completa l'autorimessa con un posto auto.
- foglio 7 particella 8573 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 5



mq, rendita 11,10 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 27, piano: S1, intestato a [REDACTED] CF [REDACTED] sede in VIGGIU' (VA) Diritto di: Proprieta' per l'area per 1/1; [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in ALBIZZATE (VA) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1; (PORZIONE AUTORIMESSA N. 2)

Coerenze: a corpo, da nord in senso orario: altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 549), cavedio tecnico comune, altra unità immobiliare (map. 8573 sub. 20), corsello di manovra comune con altre unita immobiliari (map. 8573 sub. 506 e map. 3450 sub. 554)

Trattasi di porzione che unita al map. 3450 sub. 549 completa l'autorimessa con un posto auto.

- foglio 7 particella 8573 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 14 mq, rendita 31,09 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 27, piano: S1, intestato a [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in VIGGIU' (VA) Diritto di: Proprieta' per l'area per 1/1; [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in ALBIZZATE (VA) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1; (AUTORIMESSA N.1)

Coerenze: a corpo, da nord in senso orario: altra unità immobiliare (map. 8573 sub. 501), cavedio tecnico comune, altra unità immobiliare (map. 8573 sub. 19), corsello di manovra comune con altre unita immobiliari (map. 8573 sub. 506 e map. 3450 sub. 554)

- foglio 7 particella 3450 sub. 567 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 1.036,79 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 27, piano: T, intestato a [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in ALBIZZATE (VA) Diritto di: Proprieta' per 1/1; (NEGOZIO)

Coerenze: a corpo, da nord in senso orario: altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 565), strada comunale (Via Canzani), altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 503), atrio e disimpegno comune con altre unità immobiliari (map. 3450 sub. 553), cavedio comune (map. 3450 sub. 553), altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 564), altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 565)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	122,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.673,87
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.673,87
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.673,87
Data della valutazione:	15/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo eseguito in data 25/01/2024 alla presenza della Curatrice Dott.ssa Paola Giacchetto.

Come da risposta dell'Agenzia della Entrate di Varese in data 11/01/2024 non risultano in essere



contratti per gli immobili in oggetto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nell'atto di compravendita per Notaio ██████████ in data 05-05-2011 rep. 41576/12189 si legge: "...omissis... LA PARTE ALIENANTE GARANTISCE LA PARTE ACQUIRENTE DA OGNI IPOTESI DI EVIZIONE, SIA TOTALE CHE PARZIALE, ED IN PARTICOLARE GARANTISCE: - LA LEGITTIMITA' FORMALE E SOSTANZIALE DEI TITOLI DI PROVENIENZA; - CHE QUANTO ALIENATO NON E' GRAVATO DA GARANZIE REALI, VINCOLI DERIVANTI DA PIGNORAMENTO O DA SEQUESTRO, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, ONERI, DIRITTI REALI O PERSONALI NON APPARENTI CHE NE DIMINUISCANO IN MODO APPREZZABILE IL LIBERO GODIMENTO, FATTA ECCEZIONE PER QUANTO SEGUE: . IPOTECA ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE, IN DATA 7 NOVEMBRE 2002 AI NN. 22411/4474, IN FAVORE DEL CREDITO BERGAMASCO S.P.A.; A GARANZIA DI DEBITO ATTUALMENTE ESTINTO, COME DA COMUNICAZIONE DEL SOGGETTO CREDITORE IN DATA 22 APRILE 2011, CONSEGNATA IN COPIA ALLA PARTE ACQUIRENTE. LA PARTE VENDITRICE GARANTISCE LA CANCELLAZIONE DELLA SUDDETTA IPOTECA CON LA PROCEDURA PREVISTA DALL'ART. 40-BIS DEL D. LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385. ... omissis...".

La scrivente ha provveduto alla verifica dei gravami estraendo visure dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate ufficio pubblicità immobiliare. a partire dalla data dell'atto di cui sopra fino all'attualità.

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:

patti e convenzioni, stipulata il 19/06/2011 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 29865/12125 di repertorio, trascritta il 30/05/2011 a Varese ai nn. 9842/5983, derivante da atto notarile di compravendita.

Nel quadro "D" della nota si legge: "SI PREMETTE CHE: 1) CON ATTO DI COMPRAVENDITA PER NOTAR ██████████ DI MILANO IN DATA 8 APRILE 2002, REP. N. 31.437/5.606 (REGISTRATO A MILANO 4 IL 18 APRILE 2002 AL N. 1919/1V E TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE IN DATA 23 APRILE 2002 AI NN. 7745/5208), ██████████ EBBE AD ACQUISTARE DALLA SIGNORA ██████████, NATA A VIGGIU' IL 24 GENNAIO 1931, L'IMMOBILE SITO IN COMUNE DI VIGGIU' ALLA VIA ROMA N. 13, E PRECISAMENTE: . CASA AD USO ALBERGO DI QUATTRO PIANI CON CIRCOSTANTE GIARDINO DI PERTINENZA ED UN BOX AUTO AL PIANO TERRENO, IL TUTTO COME MEGLIO INFRA DESCRITTO; 2) IN DATA 1 FEBBRAIO 2005 CON ATTO IN AUTENTICA DEL NOTAIO ██████████ DI MILANO REP. N. 35.028/7.133 (REGISTRATO A MILANO 4 IL 18 FEBBRAIO 2005 AL N. 953, SERIE 2 E TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE IN DATA 21 GIUGNO 2007 AI NN. 15316/9133), LE PARTI RETTIFICAVANO L'ATTO DI VENDITA, INNANZI DESCRITTO, DICHIARANDO CHE, PER MERO ERRORE MATERIALE, NON ERA STATO RICOMPRESO NELLA DESCRIZIONE DELL'OGGETTO DELLA VENDITA L'APPEZZAMENTO DI TERRENO POSTO SEMPRE IN COMUNE DI



VIGGIU' ED ALLORA CENSITO AL CATASTO TERRENI DEL DETTO COMUNE AL FOGLIO 9, PARTICELLA 210, DI MQ. 411; 3) CON SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA DAL NOTAIO [REDACTED] DI MILANO IN DATA 16 NOVEMBRE 2007, REP.N. 39.663/9.447 (REGISTRATA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI MILANO IL 30 NOVEMBRE 2007 AL N. 24081, SERIE 1T, TRASCRITTA ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI VARESE IL 3 DICEMBRE 2007 AI NN. 29434/17037) TRA IL COMUNE DI VIGGIU' E LA [REDACTED] [REDACTED] E' STATA SOTTOSCRITTA LA CONVENZIONE AVENTE AD OGGETTO IL PIANO DI RECUPERO DENOMINATO "EX ALBERGO VIGGIU'" ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 30 DEL 28 LUGLIO 2005 E DEFINITIVAMENTE APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 21 DEL 19 APRILE 2006 CON LA QUALE LA [REDACTED] HA CEDUTO GRATUITAMENTE AL COMUNE DI VIGGIU' L'AREA CENSITA: NEL CATASTO TERRENI: - FOGLIO 9, MAPPALE 7647, SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 1, ARE 03 CA 21, REDDITO DOMINICALE DI EURO 1,82, REDDITO AGRARIO DI EURO 1,41; - FOGLIO 9, MAPPALE 7651, ENTE URBANO, ARE 01.80; - FOGLIO 9, MAPPALE 7652, ENTE URBANO, ARE 00.26; - FOGLIO 9, MAPPALE 7653, ENTE URBANO, ARE 07.73; NEL CATASTO FABBRICATI: - FOGLIO 18, MAPPALE 7651, AREA URBANA, ARE 01.80; - FOGLIO 18, MAPPALE 7652, AREA URBANA, ARE 00.26; - FOGLIO 18, MAPPALE 7653, AREA URBANA, ARE 07.73; COME MEGLIO IDENTIFICATA NELLA CONVENZIONE E NELL'ESTRATTO DI MAPPA ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "D" ALLA CONVENZIONE STESSA; 4) CON MIO ATTO, REPERTORIO N. 29.836/12.107 IN DATA 29 APRILE 2011 (IN CORSO E TERMINI DI REGISTRAZIONE), LA CITATA FONDAZIONE ED IL COMUNE DI VIGGIU' HANNO RETTIFICATO LA CONVENZIONE DI CUI SOPRA PRECISANDO CHE OGGETTO DELLA CESSIONE GRATUITA IN FAVORE DEL COMUNE DI VIGGIU' NON ERA LA PIENA PROPRIETA' DELLE AREE INNANZI DESCRITTE, BENSÌ LA PROPRIETA' DEL SUOLO, CON RISERVA IN CAPO ALLA [REDACTED] DEL DIRITTO, A TEMPO INDETERMINATO, DI FARE E MANTENERE, AL DISOTTO DEL SUOLO, UNA COSTRUZIONE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 952 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE; CON IL MEDESIMO MIO ATTO DEL 29 APRILE 2011 LE PARTI HANNO ANCHE PROVVEDUTO A MODIFICARE PARZIALMENTE LA CONVENZIONE MEDIANTE LA PREVISIONE DI ULTERIORI OBBLIGHI A CARICO DELLA [REDACTED]. TUTTO CIO' PREMESSO, LE PARTI COSÌ CONVENGONO: LA [REDACTED] VENDE ALLA SOCIETA' [REDACTED] IL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN COMUNE DI VIGGIU', VIA ROMA N. 13, DENOMINATO "EX ALBERGO VIGGIU'", COSTITUITO DA: A) PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA CASA AD USO ALBERGO DI CINQUE PIANI FUORI TERRA ED UN PIANO SEMINTERRATO, CON UN BOX AL PIANO TERRENO, OLTRE AD AREA PERTINENZIALE; DETTI BENI RISULTANO CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DEL DETTO COMUNE, COME SEGUE: - FOGLIO 18 PARTICELLA 3450 (TREMILAQUATTROCENTOCINQUANTA), SUBALTERNO 501 (CINQUECENTOUNO), VIA ROMA N. 13, P. S1-T-1-2-3-4, CATEGORIA D/2, CON RENDITA CATASTALE EURO 15.196,00; - FOGLIO 18, PARTICELLA 3450 (TREMILAQUATTROCENTOCINQUANTA), SUBALTERNO 502 (CINQUECENTODUE), VIA ROMA N. 13, P. T, CATEGORIA D/2, CON RENDITA CATASTALE EURO 1.522,00; - FOGLIO 18, PARTICELLA 3450 (TREMILAQUATTROCENTOCINQUANTA), SUB. 1 (UNO), VIA ROMA N. 13, CATEGORIA C/6, CLASSE 9, MQ. 39, CON RENDITA CATASTALE EURO 60,43 (BOX); - FOGLIO 18, PARTICELLA 7650 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTA), AREA URBANA, VIA ROMA N. 13, P. T, MQ. 20; AL CATASTO TERRENI SEMPRE DEL DETTO COMUNE COME SEGUE: - FOGLIO 9, PARTICELLA 7648 (SETTEMILASEICENTOQUARANTOTTO), SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 1, ARE 00.80, CON REDDITO DOMINICALE DI EURO 0,45 E



REDDITO AGRARIO DI EURO 0,35; - FOGLIO 9, PARTICELLA 7649 (SETTEMILASEICENTOQUARANTANOVE), SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 1, ARE 00.10, CON REDDITO DOMINICALE DI EURO 0,06 E REDDITO AGRARIO DI EURO 0,04; - FOGLIO 9, PARTICELLA 7650 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTA), ENTE URBANO, ARE 00.20; B) IL DIRITTO, A TEMPO INDETERMINATO, DI FARE E MANTENERE AL DISOTTO DELLE AREE, DI SEGUITO MEGLIO DESCRITTE, UNA COSTRUZIONE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 952 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE; DETTE AREE RISULTANO CENSITE AL CATASTO TERRENI DEL DETTO COMUNE COME SEGUE: - FOGLIO 9, PARTICELLA 7647 (SETTEMILASEICENTOQUARANTASETTE), SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 1, ARE 03 CA 21, REDDITO DOMINICALE DI EURO 1,82, REDDITO AGRARIO DI EURO 1,41; - FOGLIO 9, PARTICELLA 7651 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTUNO), ENTE URBANO ARE 01.80; - FOGLIO 9, PARTICELLA 7652 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTADUE), ENTE URBANO ARE 00.26; - FOGLIO 9, PARTICELLA 7653 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTATRE'), ENTE URBANO ARE 07.73; CATASTO FABBRICATI: - FOGLIO 18, MAPPALE 7651 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTUNO), AREA URBANA, VIA ROMA N. 13, P. T, ARE 01.80; - FOGLIO 18, MAPPALE 7652 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTADUE), AREA URBANA, VIA ROMA N. 13, P. T, ARE 00.26; - FOGLIO 18, MAPPALE 7653 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTATRE'), AREA URBANA, VIA ROMA N. 13, ARE 07.73; LA PARTE ALIENANTE GARANTISCE LA PARTE ACQUIRENTE DA OGNI IPOTESI DI EVIZIONE, SIA TOTALE CHE PARZIALE, ED IN PARTICOLARE GARANTISCE: - LA LEGITTIMITA' FORMALE E SOSTANZIALE DEI TITOLI DI PROVENIENZA; - CHE QUANTO ALIENATO NON E' GRAVATO DA GARANZIE REALI, VINCOLI DERIVANTI DA PIGNORAMENTO O DA SEQUESTRO, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, ONERI, DIRITTI REALI O PERSONALI NON APPARENTI CHE NE DIMINUISCANO IN MODO APPREZZABILE IL LIBERO GODIMENTO, FATTA ECCEZIONE PER QUANTO SEGUE: . IPOTECA ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE, IN DATA 7 NOVEMBRE 2002 AI NN. 22411/4474, IN FAVORE DEL CREDITO BERGAMASCO S.P.A.; ...omissis...".

COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI - DIRITTO DI PRELAZIONE, stipulata il 13/10/2011 a firma di DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULT. E PAESAGG. ai nn. 1003/2015 di repertorio, trascritta il 17/02/2015 a Varese ai nn. 1805/1241, a favore di MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO Sede ROMA (RM) Codice fiscale 97062690587, contro [REDACTED] R.L. Sede ALBIZZATE (VA) Codice fiscale [REDACTED]; [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Sede ABBIATEGRASSO (MI) Codice fiscale [REDACTED], derivante da ATTO AMMINISTRATIVO DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULT. E PAESAGG..

Nel quadro "D" della nota si legge: "VIGGIU' (VA) - EX ALBERGO VIGGIU', SITUATO IN VIA ROMA, 13. TRASCRIZIONE DEL PROVVEDIMENTO DI DICHIARAZIONE DELL'INTERESSE CULTURALE DEL 13.10.2011 EMESSE SULL'IMMOBILE, AI SENSI DELL'ART. 10, COMMA 1 DEL D.LGS 42/2004. SI FA PRESENTE CHE DALLA DATA DEL PROVVEDIMENTO SI SONO VERIFICATE VARIAZIONI E SOPPRESSIONI CATASTALI DI FOGLI E PARTICELLE.". A seguito di quanto sopra ogni atto di compravendita dello stabile è sottoposto a condizione sospensiva al fine di garantire diritto di prelazione per il "Ministero dei beni e della attività culturali e del turismo - Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza e Brianza, Pavia, Sondrio e Varese".

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:



4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 2461 di repertorio, iscritta il 26/06/2023 a Varese ai nn. 12956/1752, a favore di VICARI & ALESSANDRO S.R.L. Sede CARONNO VARESINO (VA) Codice fiscale 02861950125, contro [REDACTED] Sede ALBIZZATE (VA) Codice fiscale [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 612.787,06.

Importo capitale: € 562.787,06

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/05/2011 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 29867/12126 di repertorio, iscritta il 30/05/2011 a Varese ai nn. 9843/2201, a favore di [REDACTED] [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto TORINO - PIAZZA SAN CARLO 156, contro [REDACTED] Sede ALBIZZATE (VA) Codice fiscale [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: € 6.200.000,00.

Importo capitale: € 3.100.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a map. 3450 sub. 567-549 e map. 8573 sub. 20-501 ed altri.

Trattasi di formalità con varie annotazioni tra cui: "FRAZIONAMENTO IN QUOTA" trascritto ai n.ri 3125/516 del 24/02/2020 dove in riferimento alle unità di questo lotto si legge: - particella 3450 sub. 567 Capitale € 75.000,00 Ipoteca € 150.000,00; - particella 8573 sub. 20 Capitale € 10.000,00 Ipoteca € 20.000,00; - particella 8573 sub. 501 Capitale - Ipoteca -; - particella 3450 sub. 549 Capitale € 10.000,00 Ipoteca € 20.000,00.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 15/11/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7115/2023 di repertorio, trascritta il 01/03/2024 a Varese ai nn. 3928/2855, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI [REDACTED] contro [REDACTED] Sede ALBIZZATE (VA) Codice fiscale [REDACTED], derivante da Sentenza di Liquidazione Giudiziale

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.300,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 775,74
Millesimi condominiali:	38,395 (ufficio),
Ulteriori avvertenze:	7,700
Informazioni estratte dalla risposta dell'amministratore di condominio "Agenzia TEMA" in data 08/02/24 e precedenti, in cui inoltre si legge: "...omissis... I millesimi di proprietà sono comprensivi anche della cabina enel....omissis....". La cabina enel è censita al map. 8573 sub. 507.	(autorimesse), 1,066 (cantina)



Nella risposta dell'amministratore in data 07/03/24, si legge: "...omissis... In allegato le invio le spese a debito a consuntivo 2023 della [REDACTED] pari a Euro 2.071,75. Per quanto riguarda il preventivo 2024 non è ancora stato preparato. Debiti nei due anni precedenti non ce ne sono. Non ci sono ad oggi spese straordinarie deliberate. Non ci sono ad oggi cause in corso. Non ci sono inquilini. Le dotazioni ad uso condominiale sono ascensore, centrale termica, corsello box, androne scale, ingresso e varie parti esterne....omissis...".

L'amministratore in data 03/04/24 ha inoltre confermato che il Condominio si è insinuato al passivo della procedura pertanto le spese insolute non sono detratte dal valore dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

L'importo delle spese ordinarie annue di gestione dell'immobile è calcolata su una media degli anni passati, si fa notare che l'ufficio attualmente non è riscaldato quindi sarà da considerarsi questo aggravio in futuro.

Dall'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico catastale prot. VA0065356 del 09/06/2021 si evince che **a parte degli enti comuni condominiali sono da considerarsi le unità censite: map. 3450 sub. 546** (BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBALTERNI ALLOGGIO CONTATORI, CAMMINAMENTI E AREE) ; **map. 3450 sub. 553** (B.C.N.C. AL MAPP 3450 SUB 503, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 555, 556, 557, 559, 560, 561, 564, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573 E 574. SCALE, ASCENS. ING, CORRID., AREA DI MANOVRA E LOCALE CALDAIA - SI ESTENDE ANCHE AL PIANO 5); **map 3450 sub. 554** (B.C.N.C. AL MAPP. 3450 SUB. 536, 537, 538, 539, 540, 541, 549, 550, 551, 552 - AL MAPP.8573 SUB.5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20, 501, 502, 503 E 504 -AL MAPP.8574 SUB.1,2,3,6,7,8,9 E 501 - RAMPA E CORSELLO); **map. 3450 sub. 562** (B.C.N.C. AL MAPP. 3450 SUBALTERNI 559, 560, 561 E 564 - SCALE, CORRIDOI, INGRESSO E AREA ESTERNA); **map. 3450 sub. 575** (B.C.N.C. AI SUBALTERNI 576 E 577- DISIMPEGNO); **map. 8573 sub. 505** (B.C.N.C. AL MAPP 3450 SUB 503, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 555, 556, 557, 559, 560, 561, 564, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573 E 574 - SCALE, ASCENS, INGR,CORR, AREA DI MANOVRA E L.CALDAIA -SI ESTENDE ANCHE AL PIANO 5); **map. 8573 sub. 506** (B.C.N.C. AL MAPP.3450 SUB.536, 537, 538, 539, 540, 541, 549, 550, 551, 552 - AL MAPP.8573 SUB.5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,14,15,16,17,18,19,20, 501, 502, 503 E 504 -AL MAPP.8574 SUB.1, 2, 3, 6, 7, 8, 9 E 501- RAMPA E CORSELLO).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Passaggi di proprietà estratti dall'atto di provenienza per la società debitrice del 05/05/2011 per notaio [REDACTED] Rep. 29865/12125 e verificati dalla scrivente con visure estratte dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate ufficio pubblicità immobiliare.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) sede in VIGGIU' (VA) per la quota di 1/1 (Per il diritto di PROPRIETA'), in forza di CONVENZIONE URBANISTICA (dal 16/11/2007), con atto stipulato il 16/11/2007 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 39663/9447 di repertorio, trascritto il 03/12/2007 a Varese ai nn. 29434/17037.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati censiti al fg. 18 map. 7651-7652-7653. Terreni censiti al fg. 9 map. 7647-7651-7652-7653. .

Con mio atto per Notaio [REDACTED], repertorio n. 29.836/12.107 in data 29 aprile 2011, trascritta a Varese il 17/05/2011 ai nn. 8747/5261, la [REDACTED] ed il Comune di Viggìù hanno rettificato la convenzione di cui sopra precisando che oggetto della cessione gratuita in favore



del Comune di Viggiù non era la piena proprietà delle aree innanzi descritte, bensì la proprietà del suolo, con riserva in capo alla [REDACTED] del diritto, a tempo indeterminato, di fare e mantenere, al disotto del suolo, una costruzione ai sensi degli articoli 952 e seguenti del codice civile; con il medesimo mio atto del 29 aprile 2011 le parti hanno anche provveduto a modificare parzialmente la convenzione mediante la previsione di ulteriori obblighi a carico della [REDACTED].

[REDACTED] Sede ALBIZZATE (VA) Codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 (Per il diritto di PROPRIETA'), in forza di COMPRAVENDITA (dal 05/05/2011), con atto stipulato il 05/05/2011 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 29865/12125 di repertorio, trascritto il 30/05/2011 a Varese ai nn. 9842/5983.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati censiti al fg. 18: map. 3450 sub. 1-501-502, map. 7650. Terreni censiti al fg. 9 map. 7648-7649-7650

[REDACTED] Sede ALBIZZATE (VA) Codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 (Per il diritto di SUPERFICIE), in forza di COMPRAVENDITA (dal 05/05/2011), con atto stipulato il 05/05/2011 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 29865/12125 di repertorio, trascritto il 30/05/2011 a Varese ai nn. 9842/5983.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati censiti al fg. 18 map. 7651-7652-7653. Terreni censiti al fg. 9 map. 7647-7651-7652-7653.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la quota di 1/1 (diritto di PROPRIETA'), in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 08/04/2022 fino al 05/05/2011), con atto stipulato il 08/04/2002 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 31437/5606 di repertorio, trascritto il 23/04/2002 a Varese ai nn. 7745/5208.

In data 1° febbraio 2005 con atto in autentica del notaio [REDACTED] di Milano rep. n. 35.028/7.133 (trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 21 giugno 2007 ai nn. 15316/9133), le parti rettificavano l'atto di vendita, innanzi descritto, dichiarando che, per mero errore materiale, non era stato ricompreso nella descrizione dell'oggetto della vendita l'appezzamento di terreno posto sempre in Comune di Viggiù ed allora censito al Catasto Terreni del detto Comune al foglio 9, particella 210, di mq. 411.

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la quota di 1/1 (diritto di SUPERFICIE), in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 08/04/2022 fino al 16/11/2007), con atto stipulato il 08/04/2002 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 31437/5606 di repertorio, trascritto il 23/04/2002 a Varese ai nn. 7745/5208.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati censiti al fg. 18 map. 7651-7652-7653. Terreni censiti al fg. 9 map. 7647-7651-7652-7653. .

In data 1° febbraio 2005 con atto in autentica del notaio [REDACTED] di Milano rep. n. 35.028/7.133 (trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 21 giugno 2007 ai nn. 15316/9133), le parti rettificavano l'atto di vendita, innanzi descritto, dichiarando che, per mero errore materiale, non era stato ricompreso nella descrizione dell'oggetto della vendita l'appezzamento di terreno posto sempre in Comune di Viggiù ed allora censito al Catasto Terreni del detto Comune al foglio 9, particella 210, di mq. 411.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Permesso di Costruire N. **PE 727/2008**, intestata a [REDACTED] con sede in Abbiategrasso (MI) P.Iva 11984550159, per lavori di ristrutturazione mediante cambio di destinazione da alberghiero a residenziale e commerciale a piano terra, parziale ampliamento, recupero sottotetto ad uso abitativo ai sensi L.R. 12/2005 e box interrati pertinenziali, presentata il 09/05/2008 con il n. 5062 di protocollo, rilasciata il 08/11/2008 con il n. 727/2008 di protocollo.

Seguono: - Voltura del Permesso di Costruire in data 09/07/2011; - Rinnovo del Permesso di Costruire in data 30/11/2013.

Permesso di Costruire in Variante ed Autorizzazione Paesaggistica N. **PE 727/2008 VAR**, intestata a [REDACTED] sede in Albizzate, P.Iva [REDACTED], per lavori di varianti generali al Permesso di Costruire n. 727/2008 del 08/11/2008, presentata il 23/03/2016 con il n. 2465 di protocollo, rilasciata il 15/07/2016 con il n. 727/2008 di protocollo

Domanda di rilascio del certificato di agibilità N. **D. A. 15/12/2017**, intestata a [REDACTED] presentata il 15/12/2017 con il n. 0010717 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a cantina map. 3450 sub. 514 (ed altre unità non di questo lotto)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 7 del 03/03/16 pub. BURL s. a. c. n. 42 del 19/10/16, l'immobile ricade in zona "Ambito nel NAF soggetto a Piano Attuativo" ed "aree disciplinate dal Piano dei Servizi". Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 28 delle N. t. a.. Zona di rischio archeologico. Secondo le tavole di PGT l'edificio non rientra nei "Beni/edifici vincolati ex D.lgs. 42/2004 e s.m.i." tuttavia l'edificio "ex Albergo Viggì" è stato dichiarato "bene di interesse culturale" con provvedimento del 13/10/2011 n. rep. 1003/2015 emesso sull'immobile ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D.Lgs 42/2004, costituzione di vicolo legale trascritta il 17/2072015 a Varese ai nn. 1805/1241.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: manca Segnalazione Certificata per l'Agibilità per l'ufficio e le autorimesse (normativa di riferimento: art. 24, d.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., art. 19 legge 7 agosto 1990, n.241)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: istruzione e consegna di Segnalazione Certificata per l'Agibilità dopo la verifica dell'esistenza di tutta la documentazione necessaria tra cui le certificazioni impiantistiche. La stessa potrà essere presentata solo a conclusione delle opere edilizie e dell'adeguamento impianti

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica S.C.A. compreso onorario del professionista, oneri ed IVA: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

CRITICITÀ: BASSA

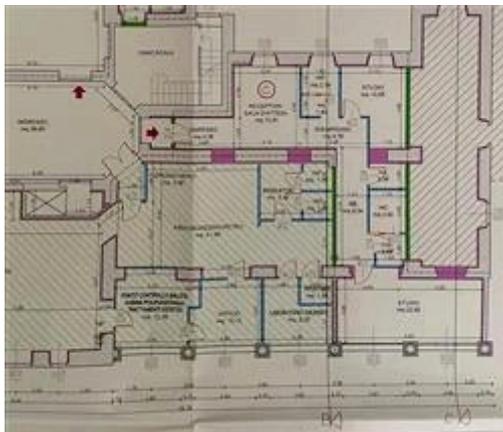
Sono state rilevate le seguenti difformità: il disimpegno d'ingresso dell'ufficio non ha le dimensioni autorizzate, invade in parte un bene comune.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: opere edili per ripristino stato autorizzato



dell'ingresso/disimpegno dell'ufficio durante i lavori di completamento dell'immobile. Aspetto considerato al paragrafo 8 con "coefficiente opere di completamento".

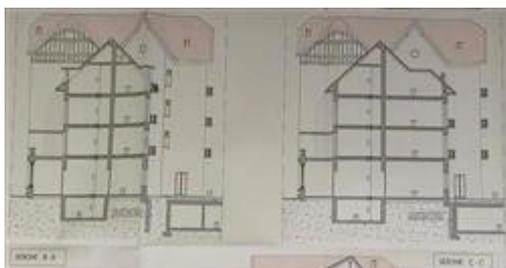
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



Estratto P.d.C. prot. 727/2008 in variante del 15/07/2016 -
Pianta piano terra



Estratto P.d.C. prot. 727/2008 in variante del 15/07/2016 -
Fronte est



Estratto P.d.C. prot. 727/2008 in variante del 15/07/2016 -
Sezioni



Estratto P.d.C. prot. 727/2008 in variante del 15/07/2016 -
Fronte ovest

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le due autorimesse sono sprovviste di tavolato divisorio come previsto da titolo abilitativo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: opere edili per ripristino stato autorizzato (realizzazione tavolato divisorio autorimesse)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili di ripristino stato autorizzato: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

La pratica edilizia legittimante lo stato di fatto delle autorimesse e della cantina è il permesso di costruire del 15/07/2016 prot. 727/2008



Estratto P.d.C. prot. 727/2008 in variante del 15/07/2016 -

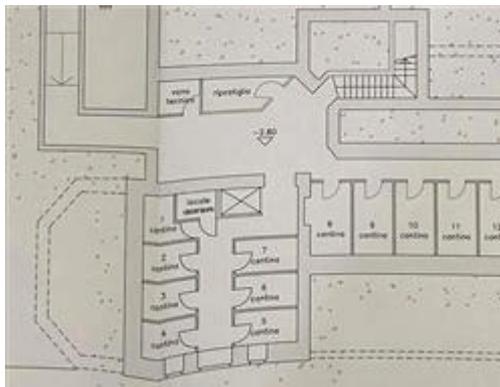


Estratto P.d.C. prot. 727/2008 in variante del 15/07/2016 -



Fronte ovest

Pianta piano interrato autorimesse



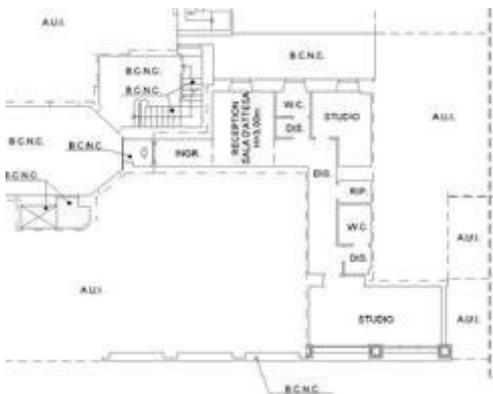
Estratto P.d.C. prot. 727/2008 in variante del 15/07/2016 - Pianta piano interrato cantina

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

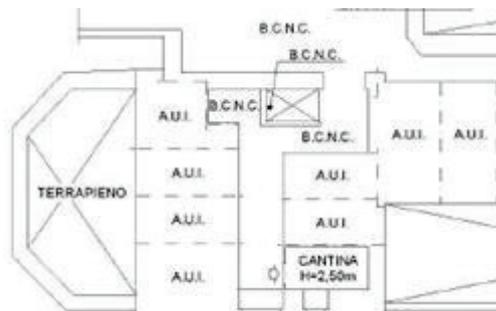
Sono state rilevate le seguenti difformità: minima differenza nelle altezze della cantina e dell'autorimessa, non determinanti ai fini della vendita.

L'immobile risulta **conforme**.

La scheda planimetrica catastale dell'ufficio rappresenta lo stato autorizzato a lavori conclusi e non lo stato dei luoghi. Attualmente l'unità è al rustico e andava censita "F/4 – Unità in corso di definizione" senza rendita.



Estratto scheda planimetrica catastale - Ufficio (PT)



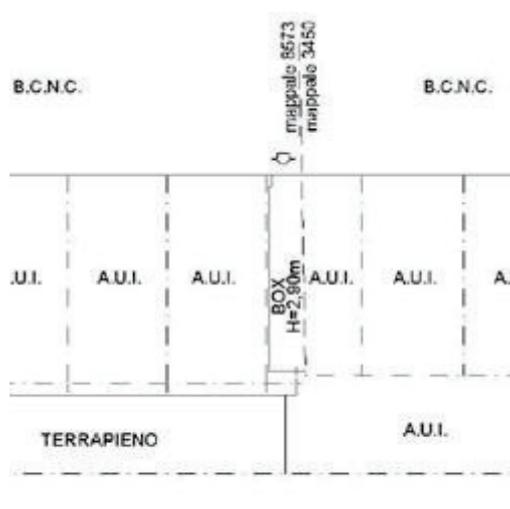
Estratto scheda planimetrica catastale - Cantina (PSI)





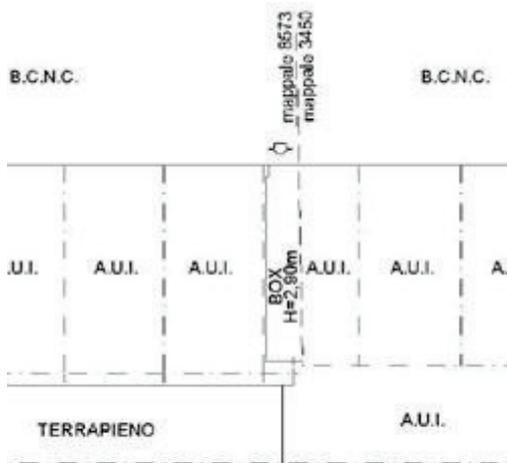
PIANTA PIANO INTERRATO

Estratto scheda planimetrica catastale - Autorimessa map. 8573 sub. 20 (PS1)



PIANTA PIANO INTERRATO

Estratto scheda planimetrica catastale - Porzione autorimessa map. 8573 sub. 501 (PS1)



PIANTA PIANO INTERRATO

Estratto scheda planimetrica catastale - Porzione autorimessa map. 3450 sub. 549 (PS1)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

(normativa di riferimento: art. 160-169 del D. Lgs. 42/2004 "Avvio procedimento sanzionatorio")
 Le difformità sono regolarizzabili mediante: pagamento sanzioni e opere di ripristino come richiesto nella nota n. 15717 del 30/0//2018. Spese non quantificabili in questa sede perché non vi è stato proseguimento della vicenda. Aspetto considerato al paragrafo 8 della presente perizia con il "coefficiente giuridico".



L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**..

Nella nota n. 15717 del 30/07/2018 della Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio per le provincie di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese di “Procedimento Sanzionatorio - Ex Albergo Viggiù” si legge: “...omissis...OGGETTO: VIGGIU’ (VA) – Ex Albergo Viggiù, via Roma 1, particella 3450 (edificio) Fg. 7 N.C.E.U., particelle 7650, 7651, 7652, 7653 Fg. 18 N.C.E.U., particelle 7647, 7648, 7649 Fg. 9 N.C.T. Immobile tutelato ai sensi della Parte Seconda del D. Lgs. 42/2004 con DDR 10583 del 13.10.2011 e ambito tutelato ai sensi dell’art. 136 Lettere c e d della Parte Terza del D. Lgs. 42/2004 (DM 21.06.1969) – Avvio procedimento sanzionatorio art. 160 – 169 del D. Lgs. 42/2004 ...omissis... Pertanto questa soprintendenza ritiene che: 1 Le demolizioni dei solai lignei e la Sostituzione con solai in laterocemento e tipo plastbau non sia assentibile per la perdita di materia e di soluzione tecnologica E pertanto si configura quale Diminuzione di valore del bene culturale. l'opera non è più ripristinabile, se non operando pesanti demolizioni a detrimento del bene tutelato. l'eliminazione di pavimenti e controsoffitti incannucciati era invece stata autorizzata nel progetto del 2008. 2 la demolizione del quarto solaio in putrelle e tavelloni e la sostituzione con solai di tipo plastbau non sia assentibile per la perdita di materia e di soluzione tecnologica E pertanto si configuri quale diminuzione di valore del bene culturale. l'opera non è più ripristinabile, se non operando pesanti demolizioni a detrimento del bene tutelato. 3 le demolizioni di murature portanti in pietra non siano assentibili per la perdita di materia e di soluzione tecnologica E pertanto si configurino quale diminuzione di valore del bene culturale. l'opera non è più ripristinabile. 4 le demolizioni in Breccia di murature portanti con l'inserimento pilastri in CLS armato non siano condivisibili in quanto poco coerenti con le metodologie del restauro e la prassi conservativa per la perdita di consistenza materiale del bene. L'opera non è tuttavia ripristinabile, se non con ulteriori perdite alla compagine muraria. ...omissis... 6 La sostituzione della copertura era stata sentita (nel progetto 2008), ma il pacchetto di isolamento è stato realizzato più spesso rispetto a quanto autorizzato, con la conseguente creazione di una vistosa Mantovana di ventilazione in rame all'intradosso del canale; la gronda risulta completamente di forme da quanto previsto nel progetto, sia per disegno sia per dimensioni (si veda in particolare la tav 12 dei lavori regolarmente autorizzati). Lo sbalzo della Gronda è passato da 80/85 cm a 120 cm e la sua quota di imposta ha subito un incremento di 40 cm, modificando il rapporto con le mensole lignee con saetta (ancora conservate in cantiere) e le proporzioni del finto graticcio ligneo decorato, perso con le demolizioni delle murature perimetrali del sottotetto. tali lavorazioni hanno modificato le proporzioni e l'architettura della parte superiore dell'edificio. anche la quota del colmo è stata modificata l'opera potrebbe essere ripristinabile smontando l'intera copertura del corpo principale e demolendo le parti superiori delle murature perimetrali del sottotetto (inclusa correa di cls armato) e ricostruendo la secondo le dimensioni e le quote originarie. considerata la complessità, e onerosità dell'operazione, si è cercato in accordo con la DD.LL. (ALLEGATO 8) Di riproporre delle gronde simili attraverso: l'uso di mensole lignee “maggiorate” (120x120), La modifica in opera delle travi di compluvio, degli accarezzi, l'applicazione di un tavolato ligneo e la ricostruzione di un finto graticcio ligneo (disegnato sull'intonaco delle facciate), con spaziatura orizzontale differente. Tuttavia tali modifiche non sono riconducibili ad un ripristino per la mancanza delle dimensioni e proporzioni originarie, bensì ad un'azione tesa a mitigare il danno arrecato alla copertura e conseguentemente all'immagine globale dell'edificio. pertanto questo ufficio propone l'applicazione di una sanzione pecuniaria. 7 L'inserimento della linea vita sul colmo sia assentibile. 8 Per gli abbaini Come già specificato nella nota n. 8632 del 16.09.2015 (Allegato 9), Si chiede la maggiorazione della pendenza delle piccole coperture, come da progetto autorizzato nel 2008 (sovrapponendo ad esempio una nuova lattoneria o copertura) e il mascheramento con tegole marsigliesi delle sproportionate e vistose scossaline laterali. 9 La demolizione delle murature in mattoni pieni del sottotetto e loro sostituzione con muratura in blocchi di laterizio semipieni intelaiata con pilastri in CLS armato non sia assentibile in quanto poco coerente con le metodologie del restauro e la prassi conservativa. Pur riconoscendo la



necessità di un incremento di spessore in alcuni tratti, non è giustificabile la totale demolizione. L'opera non è più ripristinabile. 10 la Realizzazione della rampa di scale in CLS armato come prolungamento della rampa è assentibile per la posizione ma non per i materiali utilizzati: la struttura massiccia della rampa realizzata contrasta negativamente con la "leggerezza e snellezza" dei gradini in marmo esistenti. L'opera è ripristinabile demolendo quanto realizzato e realizzando la rampa come da progetto regolarmente autorizzato nel 2008 (tav. 13 - dettagli, Arch. Paola Parotti) o proponendo nuova soluzione. ... omissis... Pertanto alla luce delle considerazioni sopra espone, quest'Ufficio propone l'adozione del seguente provvedimento ripristinatorio: demolizione della rampa in CLS armato (di collegamento dal piano terzo con il quarto) e sua sostituzione con soluzione tecnologica e materiali più affini alla scala in marmo esistente, da sottoporre all'autorizzazione di questo ufficio (come specificato sopra) (allegato 12) modifica della copertura degli abbaini e mascheramento delle scossaline laterali per quanto riguarda le opere realizzate in assenza di autorizzazione è ritenuta non assentibili e non più ripristinabili, per l'irreversibilità di quanto compiuto, questo ufficio propone l'applicazione di sanzione pecuniaria pari a € 295.467,47 ...omissis ...

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VIGGIU' VIA ROMA 27

UFFICIO + AUTORIMESSA E CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

ufficio + autorimessa e cantina a VIGGIU' Via Roma 27, della superficie commerciale di **122,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il programma non consente di precisare che la società debitrice è titolare per l'ufficio, la cantina e una porzione di autorimessa di diritto di proprietà mentre per una autorimessa e la restante porzione dell'altra autorimessa è titolare di diritto di superficie a tempo indeterminato. Inoltre il programma non consente di meglio specificare le superfici ed i coefficienti di ragguaglio applicati, si rimanda pertanto alla tabella di cui al paragrafo 8.

Trattasi di ufficio al piano terra di edificio condominiale di pregio, formatosi a seguito di totale ristrutturazione di un ex albergo degli anni'30, con cantina e due autorimesse al piano interrato.

L'ufficio è in corso di ristrutturazione, attualmente al rustico, mancano sottofondi, pavimenti, tavolati, contropareti isolanti ed impianti. La distribuzione interna autorizzata prevede: ingresso/disimpegno, reception, due studi, tre disimpegni, due bagni e ripostiglio. L'ingresso all'ufficio avviene da atrio comune servito da ascensore e vano scala condominiali.

Al condomino si accede da cancello pedonale e carraio sulla Via Roma, al civico n. 27. L'area circostante il condominio è in parte recintata ad uso esclusivo dello stesso ed in parte non recintata ad uso pubblico con parcheggi, area verde e parco giochi.

Le due autorimesse, per il parcheggio di una autovettura ciascuna, sono composte da due locali affiancati al piano interrato, sono raggiungibili dal corsello di manovra comune con accesso carraio dalla Via Canzani e sono collegate alle residenze da scala ed ascensore condominiali. Attualmente tra le due autorimesse manca il tavolato divisorio previsto dal titolo abilitativo.

La cantina è composta da un unico locale al piano interrato, è raggiungibile da disimpegno comune



con altre cantine servito da scala ed ascensore condominiali.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3450 sub. 514 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 9, consistenza 5 mq, rendita 4,65 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 27, piano: S1, intestato a [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in ALBIZZATE (VA) Diritto di: Proprieta' per 1/1; (CANTINA)
Coerenze: a corpo, da nord in senso orario: cavedio comune, terrapieno, disimpegno comune con altre unità immobiliari (map. 3450 sub. 553), altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 515)
- foglio 7 particella 3450 sub. 549 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 8 mq, rendita 17,77 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 27, piano: S1, intestato a [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in ALBIZZATE (VA) Diritto di: Proprieta' per 1/1; (PORZIONE AUTORIMESSA N.2)
Coerenze: a corpo, da nord in senso orario: altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 541), cavedio tecnico comune, altra unità immobiliare (map. 8573 sub. 501), corsello di manovra comune con altre unità immobiliari (map. 8573 sub. 506 e map. 3450 sub. 554)
Trattasi di porzione che unita al map. 8573 sub. 501 completa l'autorimessa con un posto auto.
- foglio 7 particella 8573 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 5 mq, rendita 11,10 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 27, piano: S1, intestato a [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in VIGGIU' (VA) Diritto di: Proprieta' per l'area per 1/1; [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in ALBIZZATE (VA) Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/1; (PORZIONE AUTORIMESSA N. 2)
Coerenze: a corpo, da nord in senso orario: altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 549), cavedio tecnico comune, altra unità immobiliare (map. 8573 sub. 20), corsello di manovra comune con altre unità immobiliari (map. 8573 sub. 506 e map. 3450 sub. 554)
Trattasi di porzione che unita al map. 3450 sub. 549 completa l'autorimessa con un posto auto.
- foglio 7 particella 8573 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 14 mq, rendita 31,09 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 27, piano: S1, intestato a [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in VIGGIU' (VA) Diritto di: Proprieta' per l'area per 1/1; [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in ALBIZZATE (VA) Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/1; (AUTORIMESSA N.1)
Coerenze: a corpo, da nord in senso orario: altra unità immobiliare (map. 8573 sub. 501), cavedio tecnico comune, altra unità immobiliare (map. 8573 sub. 19), corsello di manovra comune con altre unità immobiliari (map. 8573 sub. 506 e map. 3450 sub. 554)
- foglio 7 particella 3450 sub. 567 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 1.036,79 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 27, piano: T, intestato a [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in ALBIZZATE (VA) Diritto di: Proprieta' per 1/1; (NEGOZIO)
Coerenze: a corpo, da nord in senso orario: altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 565), strada comunale (Via Canzani), altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 503), atrio e disimpegno comune con altre unità immobiliari (map. 3450 sub. 553), cavedio comune (map. 3450 sub. 553), altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 564), altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 565)



*Vista aerea**Vista fronte sud da Via Roma**Vista fronti est e nord da via Canzani**Vista ingresso autorimessa interrata da via Canzani**Vista parco comunale**Vista corsello autorimesse*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Varese). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il Polo Museale Di Viggju': Museo Enrico Butti, Museo del '900, Museo del '800, Museo Picass (Villa Borromeo).





Villa Borromeo



Museo e parco Enrico Butti

SERVIZI

- municipio
- parco giochi
- spazi verde
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- asilo nido



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 44,3 KM
- autobus distante 0,3 Km
- ferrovia distante 2,9 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di ufficio al piano terra di edificio condominiale di pregio, formatosi a seguito di totale ristrutturazione di un ex albergo degli anni'30, con cantina e due autorimesse al piano interrato.

L'ufficio è in corso di ristrutturazione, attualmente al rustico, mancano sottofondi, pavimenti, tavolati, contropareti isolanti ed impianti. L'ufficio ha una superficie lorda di circa mq. 99 ed un'altezza media interna di circa m.3,00. La distribuzione interna autorizzata prevedeva: ingresso/disimpegno, reception, due studi, tre disimpegni, due bagni e ripostiglio. L'ingresso all'ufficio avviene da atrio comune servito da ascensore e vano scala condominiali.

Al condomino si accede da cancello pedonale e carraio sulla Via Roma, al civico n. 27. L'area circostante il condominio è in parte recintata ad uso esclusivo dello stesso ed in parte non recintata ad uso pubblico con parcheggi, area verde e parco giochi.

Le due autorimesse, per il parcheggio di una autovettura ciascuna, sono composte da due locali affiancati al piano interrato, hanno una superficie lorda complessiva di circa mq. 30 ed un'altezza interna di circa m. 2,90, sono raggiungibili dal corsello di manovra comune con accesso carraio dalla

Firmato Da: de risi silvia celestina Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 52116ff8ed7a595738185f52a18ff20c - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7



Via Canzani e sono collegate alle residenze da scala ed ascensore condominiali. Attualmente tra le due autorimesse manca il tavolato divisorio previsto dal titolo abilitativo.

La cantina è composta da un unico locale al piano interrato, ha una superficie lorda di circa mq. 9 ed un'altezza interna di circa m. 2,40, è raggiungibile da disimpegno comune con altre cantine servito da scala ed ascensore condominiali.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola scorrevole realizzato in ferro battuto con apertura automatizzata. Trattasi del cancello carraio/pedonale su Via Roma

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno e vetro. Trattasi del portone d'ingresso condominiale

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in porfido e autobloccanti in cls

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in legno e vetro, ferro e vetro

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in metallo e legno, gli accessori presenti sono: chiusura blindata. Trattasi portoncino d'ingresso dell'ufficio

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: anta a battente realizzato in metallo verniciato. Trattasi della porta della cantina

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento. Trattasi della pavimentazione di cantina e autorimessa

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: anta singola basculante realizzato in acciaio zincato. Trattasi dei portoni delle autorimesse

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia ed in parte a vista conformità: non rilevabile. Trattasi di impianto delle autorimesse e della cantina. Impianto da completare.

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Ufficio (PT)



Ufficio (PT)





Ufficio (PT)



Ufficio (PT)



Cantina (PSI)



Autorimesse (PSI)

CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ufficio	99,00	x	100 %	=	99,00
Autorimesse	30,00	x	70 %	=	21,00
Cantina	9,00	x	25 %	=	2,25
Totale:	138,00				122,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1



Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 14/02/2024
 Fonte di informazione: SUBITO.IT
 Descrizione: Negozio/Ufficio
 Indirizzo: Viggiù
 Superfici principali e secondarie: 40
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 50.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE (14/02/2024)

Valore minimo: 851,00

Valore massimo: 1.187,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "uffici e studi privati" in via Roma del Comune di Viggiù. Si assume il valore massimo unitario pari a €/mq 1.187,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

Prassi consolidata (14/02/2024)

Note: Il valore di 1.350,00 è espresso in €/mq e fa riferimento a residenze nel Comune di Viggiù. E' prassi consolidata adottare per uffici il valore per le residenze decurtato del 10%, si assume il valore di €/mq 1.215,00 in considerazione delle caratteristiche dei beni.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a circa €/mq. 1.217,34 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- annuncio immobiliare SUBITO.IT €/mq. 1.250,00;
- quotazioni BORSINO IMMOBILIARE €/mq. 1.187,00;
- quotazione di prassi consolidata €/mq. 1.215,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 122,25 x 1.217,34 = **148.819,82**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente zonale	2.976,40
Coefficiente costruttivo	2.976,40
Coefficiente tecnologico	0,00
Coefficiente funzionale	-1.488,20
Coefficiente urbanistico	0,00
Coefficiente architettonico	2.976,40
Coefficiente manutenzione	0,00
Coefficiente opere di completamento	-44.645,95
Coefficiente giuridico	-7.440,99

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 104.173,87

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 104.173,87

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima.

Successivamente sono stati applicati dei coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di identificare i gradienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e attribuire loro una stima corretta.

Le fonti di informazione consultate sono: , ed inoltre: Subito.it, Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio + autorimessa e cantina	122,25	0,00	104.173,87	104.173,87
				104.173,87 €	104.173,87 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 100.673,87

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): €. 0,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 100.673,87

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di €. 0,00



eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 100.673,87



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 86/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a VIGGIU' Via Roma 27, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il programma non consente di precisare la superficie ed i coefficienti di ragguaglio applicati, si rimanda pertanto alla tabella di cui al paragrafo 8.

Trattasi di posto auto scoperto per il parcheggio di un'autovettura nell'area pertinenziale al piano terra di un condominio di pregio, formatosi a seguito di totale ristrutturazione di un ex albergo degli anni'30.

Al corsello di manovra comune si accede da cancello carraio/pedonale sulla Via Roma, al civico n. 27. L'area circostante il condominio è in parte recintata ad uso esclusivo dello stesso ed in parte non recintata ad uso pubblico con parcheggi, area verde e parco giochi.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3450 sub. 527 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 11,16 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 27, piano: T, intestato a [REDACTED] L. (CF [REDACTED]) sede in ALBIZZATE (VA) Diritto di Proprietà per 1/1
Coerenze: a corpo, da nord in senso orario: altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 526), marciapiede comune (map. 3450 sub. 553), altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 528), corsello di manovra comune (map. 3450 sub. 553)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.532,04
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.532,04
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.532,04
Data della valutazione:	15/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo eseguito in data 25/01/2024 alla presenza della Curatrice Dott.ssa Paola Giacchetto.

Come da risposta dell'Agenzia della Entrate di Varese in data 11/01/2024 non risultano in essere contratti per l'immobile in oggetto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nell'atto di compravendita per Notaio [REDACTED] in data 05-05-2011 rep. 41576/12189 si legge: "...omissis... LA PARTE ALIENANTE GARANTISCE LA PARTE ACQUIRENTE DA OGNI IPOTESI DI EVIZIONE, SIA TOTALE CHE PARZIALE, ED IN PARTICOLARE GARANTISCE: - LA LEGITTIMITA' FORMALE E SOSTANZIALE DEI TITOLI DI PROVENIENZA; - CHE QUANTO ALIENATO NON E' GRAVATO DA GARANZIE REALI, VINCOLI DERIVANTI DA PIGNORAMENTO O DA SEQUESTRO, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, ONERI, DIRITTI REALI O PERSONALI NON APPARENTI CHE NE DIMINUISCANO IN MODO APPREZZABILE IL LIBERO GODIMENTO, FATTA ECCEZIONE PER QUANTO SEGUE: . IPOTECA ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE, IN DATA 7 NOVEMBRE 2002 AI NN. 22411/4474, IN FAVORE DEL CREDITO BERGAMASCO S.P.A.; A GARANZIA DI DEBITO ATTUALMENTE ESTINTO, COME DA COMUNICAZIONE DEL SOGGETTO CREDITORE IN DATA 22 APRILE 2011, CONSEGNATA IN COPIA ALLA PARTE ACQUIRENTE. LA PARTE VENDITRICE GARANTISCE LA CANCELLAZIONE DELLA SUDETTA IPOTECA CON LA PROCEDURA PREVISTA DALL'ART. 40-BIS DEL D. LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385. ... omissis...".

La scrivente ha provveduto alla verifica dei gravami estraendo visure dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate ufficio pubblicità immobiliare. a partire dalla data dell'atto di cui sopra fino all'attualità.

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:

COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI - DIRITTO DI PRELAZIONE, stipulata il 13/10/2011 a firma di DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULT. E PAESAGG. ai nn. 1003/2015 di repertorio, trascritta il 17/02/2015 a Varese ai nn. 1805/1241, a favore di MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO Sede ROMA (RM) Codice fiscale 97062690587, contro [REDACTED] Sede ALBIZZATE (VA) Codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] Sede ABBIATEGRASSO (MI) Codice fiscale [REDACTED], derivante da ATTO AMMINISTRATIVO DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULT. E PAESAGG..

Nel quadro "D" della nota si legge: "VIGGIU' (VA) - EX ALBERGO VIGGIU', SITUATO IN VIA ROMA, 13. TRASCRIZIONE DEL PROVVEDIMENTO DI DICHIARAZIONE DELL'INTERESSE CULTURALE DEL 13.10.2011 EMESSE SULL'IMMOBILE, AI SENSI DELL'ART. 10, COMMA 1 DEL D.LGS 42/2004. SI FA PRESENTE CHE DALLA DATA DEL PROVVEDIMENTO SI SONO VERIFICATE VARIAZIONI E SOPPRESSIONI CATASTALI DI FOGLI E PARTICELLE.". A seguito di quanto sopra ogni atto di compravendita dello stabile è sottoposto a condizione sospensiva al fine di garantire diritto di prelazione per il "Ministero dei beni e



della attività culturali e del turismo - Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza e Brianza, Pavia, Sondrio e Varese".

patti e convenzioni, stipulata il 19/06/2011 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 29865/12125 di repertorio, trascritta il 30/05/2011 a Varese ai nn. 9842/5983, derivante da atto notarile di compravendita.

Nel quadro "D" della nota si legge: "SI PREMETTE CHE: 1) CON ATTO DI COMPRAVENDITA PER NOTAR [REDACTED] DI MILANO IN DATA 8 APRILE 2002, REP. N. 31.437/5.606 (REGISTRATO A MILANO 4 IL 18 APRILE 2002 AL N. 1919/1V E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE IN DATA 23 APRILE 2002 AI NN. 7745/5208), LA [REDACTED] EBBE AD ACQUISTARE DALLA SIGNORA [REDACTED], NATA A VIGGIU' IL 24 GENNAIO 1931, L'IMMOBILE SITO IN COMUNE DI VIGGIU' ALLA VIA ROMA N. 13, E PRECISAMENTE: . CASA AD USO ALBERGO DI QUATTRO PIANI CON CIRCOSTANTE GIARDINO DI PERTINENZA ED UN BOX AUTO AL PIANO TERRENO, IL TUTTO COME MEGLIO INFRA DESCRITTO; 2) IN DATA 1 FEBBRAIO 2005 CON ATTO IN AUTENTICA DEL NOTAIO [REDACTED] DI MILANO REP. N. 35.028/7.133 (REGISTRATO A MILANO 4 IL 18 FEBBRAIO 2005 AL N. 953, SERIE 2 E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE IN DATA 21 GIUGNO 2007 AI NN. 15316/9133), LE PARTI RETTIFICAVANO L'ATTO DI VENDITA, INNANZI DESCRITTO, DICHIARANDO CHE, PER MERO ERRORE MATERIALE, NON ERA STATO RICOMPRESO NELLA DESCRIZIONE DELL'OGGETTO DELLA VENDITA L'APPEZZAMENTO DI TERRENO POSTO SEMPRE IN COMUNE DI VIGGIU' ED ALLORA CENSITO AL CATASTO TERRENI DEL DETTO COMUNE AL FOGLIO 9, PARTICELLA 210, DI MQ. 411; 3) CON SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA DAL NOTAIO [REDACTED] DI MILANO IN DATA 16 NOVEMBRE 2007, REP.N. 39.663/9.447 (REGISTRATA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI MILANO 4 IL 30 NOVEMBRE 2007 AL N. 24081, SERIE 1T, TRASCRITTA ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI VARESE IL 3 DICEMBRE 2007 AI NN. 29434/17037) TRA IL COMUNE DI VIGGIU' E LA [REDACTED] [REDACTED] E' STATA SOTTOSCRITTA LA CONVENZIONE AVENTE AD OGGETTO IL PIANO DI RECUPERO DENOMINATO "EX ALBERGO VIGGIU'" ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 30 DEL 28 LUGLIO 2005 E DEFINITIVAMENTE APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 21 DEL 19 APRILE 2006 CON LA QUALE LA [REDACTED] HA CEDUTO GRATUITAMENTE AL COMUNE DI VIGGIU' L'AREA CENSITA: NEL CATASTO TERRENI: - FOGLIO 9, MAPPALE 7647, SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 1, ARE 03 CA 21, REDDITO DOMINICALE DI EURO 1,82, REDDITO AGRARIO DI EURO 1,41; - FOGLIO 9, MAPPALE 7651, ENTE URBANO, ARE 01.80; - FOGLIO 9, MAPPALE 7652, ENTE URBANO, ARE 00.26; - FOGLIO 9, MAPPALE 7653, ENTE URBANO, ARE 07.73; NEL CATASTO FABBRICATI: - FOGLIO 18, MAPPALE 7651, AREA URBANA, ARE 01.80; - FOGLIO 18, MAPPALE 7652, AREA URBANA, ARE 00.26; - FOGLIO 18, MAPPALE 7653, AREA URBANA, ARE 07.73; COME MEGLIO IDENTIFICATA NELLA CONVENZIONE E NELL'ESTRATTO DI MAPPA ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "D" ALLA CONVENZIONE STESSA; 4) CON MIO ATTO, REPERTORIO N. 29.836/12.107 IN DATA 29 APRILE 2011 (IN CORSO E TERMINI DI REGISTRAZIONE), LA CITATA FONDAZIONE ED IL COMUNE DI VIGGIU' HANNO RETTIFICATO LA CONVENZIONE DI CUI SOPRA PRECISANDO CHE OGGETTO DELLA CESSIONE GRATUITA IN FAVORE DEL COMUNE DI VIGGIU' NON ERA LA PIENA PROPRIETA' DELLE AREE INNANZI DESCRITTE, BENSÌ LA PROPRIETA' DEL SUOLO, CON RISERVA IN CAPO ALLA [REDACTED] DEL DIRITTO, A TEMPO INDETERMINATO, DI FARE E MANTENERE, AL DISOTTO DEL SUOLO, UNA COSTRUZIONE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 952 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE; CON IL



MEDESIMO MIO ATTO DEL 29 APRILE 2011 LE PARTI HANNO ANCHE PROVVEDUTO A MODIFICARE PARZIALMENTE LA CONVENZIONE MEDIANTE LA PREVISIONE DI ULTERIORI OBBLIGHI A CARICO DELLA [REDACTED]. TUTTO CIO' PREMESSO, LE PARTI COSI' CONVENGONO: LA [REDACTED] VENDE ALLA SOCIETA' [REDACTED]. IL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN COMUNE DI VIGGIU', VIA ROMA N. 13, DENOMINATO "EX ALBERGO VIGGIU'", COSTITUITO DA: A) PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA CASA AD USO ALBERGO DI CINQUE PIANI FUORI TERRA ED UN PIANO SEMINTERRATO, CON UN BOX AL PIANO TERRENO, OLTRE AD AREA PERTINENZIALE; DETTI BENI RISULTANO CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DEL DETTO COMUNE, COME SEGUE: - FOGLIO 18 PARTICELLA 3450 (TREMILAQUATTROCENTOCINQUANTA), SUBALTERNO 501 (CINQUECENTOUNO), VIA ROMA N. 13, P. S1-T-1-2-3-4, CATEGORIA D/2, CON RENDITA CATASTALE EURO 15.196,00; - FOGLIO 18, PARTICELLA 3450 (TREMILAQUATTROCENTOCINQUANTA), SUBALTERNO 502 (CINQUECENTODUE), VIA ROMA N. 13, P. T, CATEGORIA D/2, CON RENDITA CATASTALE EURO 1.522,00; - FOGLIO 18, PARTICELLA 3450 (TREMILAQUATTROCENTOCINQUANTA), SUB. 1 (UNO), VIA ROMA N. 13, CATEGORIA C/6, CLASSE 9, MQ. 39, CON RENDITA CATASTALE EURO 60,43 (BOX); - FOGLIO 18, PARTICELLA 7650 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTA), AREA URBANA, VIA ROMA N. 13, P. T, MQ. 20; AL CATASTO TERRENI SEMPRE DEL DETTO COMUNE COME SEGUE: - FOGLIO 9, PARTICELLA 7648 (SETTEMILASEICENTOQUARANTOTTO), SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 1, ARE 00.80, CON REDDITO DOMINICALE DI EURO 0,45 E REDDITO AGRARIO DI EURO 0,35; - FOGLIO 9, PARTICELLA 7649 (SETTEMILASEICENTOQUARANTANOVE), SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 1, ARE 00.10, CON REDDITO DOMINICALE DI EURO 0,06 E REDDITO AGRARIO DI EURO 0,04; - FOGLIO 9, PARTICELLA 7650 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTA), ENTE URBANO, ARE 00.20; B) IL DIRITTO, A TEMPO INDETERMINATO, DI FARE E MANTENERE AL DISOTTO DELLE AREE, DI SEGUITO MEGLIO DESCRITTE, UNA COSTRUZIONE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 952 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE; DETTE AREE RISULTANO CENSITE AL CATASTO TERRENI DEL DETTO COMUNE COME SEGUE: - FOGLIO 9, PARTICELLA 7647 (SETTEMILASEICENTOQUARANTASETTE), SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 1, ARE 03 CA 21, REDDITO DOMINICALE DI EURO 1,82, REDDITO AGRARIO DI EURO 1,41; - FOGLIO 9, PARTICELLA 7651 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTUNO), ENTE URBANO ARE 01.80; - FOGLIO 9, PARTICELLA 7652 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTADUE), ENTE URBANO ARE 00.26; - FOGLIO 9, PARTICELLA 7653 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTATRE'), ENTE URBANO ARE 07.73; CATASTO FABBRICATI: - FOGLIO 18, MAPPAL 7651 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTUNO), AREA URBANA, VIA ROMA N. 13, P. T, ARE 01.80; - FOGLIO 18, MAPPAL 7652 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTADUE), AREA URBANA, VIA ROMA N. 13, P. T, ARE 00.26; - FOGLIO 18, MAPPAL 7653 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTATRE'), AREA URBANA, VIA ROMA N. 13, ARE 07.73; LA PARTE ALIENANTE GARANTISCE LA PARTE ACQUIRENTE DA OGNI IPOTESI DI EVIZIONE, SIA TOTALE CHE PARZIALE, ED IN PARTICOLARE GARANTISCE: - LA LEGITTIMITA' FORMALE E SOSTANZIALE DEI TITOLI DI PROVENIENZA; - CHE QUANTO ALIENATO NON E' GRAVATO DA GARANZIE REALI, VINCOLI DERIVANTI DA PIGNORAMENTO O DA SEQUESTRO, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, ONERI, DIRITTI REALI O PERSONALI NON APPARENTI CHE NE DIMINUISCANO IN MODO APPREZZABILE IL LIBERO GODIMENTO, FATTA ECCEZIONE PER QUANTO SEGUE: . IPOTECA ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE, IN DATA 7 NOVEMBRE 2002 AI NN. 22411/4474, IN FAVORE DEL CREDITO BERGAMASCO S.P.A.; ...omissis...".



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 2461 di repertorio, iscritta il 26/06/2023 a Varese ai nn. 12956/1752, a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] Sede CARONNO VARESINO (VA) Codice fiscale [REDACTED], contro
 [REDACTED] Sede ALBIZZATE (VA) Codice fiscale [REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
 Importo ipoteca: € 612.787,06.
 Importo capitale: € 562.787,06

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 15/11/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7115/2023 di repertorio, trascritta il 01/03/2024 a Varese ai nn. 3928/2855, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI [REDACTED]
 contro [REDACTED] S.R.L. Sede ALBIZZATE (VA) Codice fiscale [REDACTED]
 derivante da Sentenza di Liquidazione Giudiziale

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 30,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 24,38
Millesimi condominiali:	1,779

Ulteriori avvertenze:

Informazioni estratte dalla risposta dell'amministratore di condominio "Agenzia TEMA" in data 08/02/24 e precedenti, in cui inoltre si legge: "...omissis... I millesimi di proprietà sono comprensivi anche della cabina enel....omissis...". La cabina enel è censita al map. 8573 sub. 507.

Nella risposta dell'amministratore in data 07/03/24, si legge: "...omissis... In allegato le invio le spese a debito a consuntivo 2023 della [REDACTED], pari a Euro 2.071,75. Per quanto riguarda il preventivo 2024 non è ancora stato preparato. Debiti nei due anni precedenti non ce ne sono. Non ci sono ad oggi spese straordinarie deliberate. Non ci sono ad oggi cause in corso. Non ci sono inquilini. Le dotazioni ad uso condominiale sono ascensore, centrale termica, corsello box, androne scale, ingresso e varie parti esterne....omissis...".

L'amministratore in data 03/04/24 ha inoltre confermato che il Condominio si è insinuato al passivo della procedura pertanto le spese insolte non sono detratte dal valore dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c..p.c.

Dall'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico catastale prot. VA0065356 del 09/06/2021 si evince che **a parte degli enti comuni condominiali sono da considerarsi le unità censite: map. 3450 sub. 546 (BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBALTERNI ALLOGGIO CONTATORI, CAMMINAMENTI E AREE) ; map. 3450 sub. 553 (B.C.N.C. AL MAPP 3450 SUB 503, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 555, 556, 557, 559, 560, 561, 564, 566, 567, 568, 569, 570,**



571, 572, 573 E 574. SCALE, ASCENS. ING, CORRID., AREA DI MANOVRA E LOCALE CALDAIA - SI ESTENDE ANCHE AL PIANO 5); **map 3450 sub. 554** (B.C.N.C. AL MAPP. 3450 SUB. 536, 537, 538, 539, 540, 541, 549, 550, 551, 552 - AL MAPP.8573 SUB.5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20, 501, 502, 503 E 504 -AL MAPP.8574 SUB.1,2,3,6,7,8,9 E 501 - RAMPA E CORSELLO); **map. 3450 sub. 562** (B.C.N.C. AL MAPP. 3450 SUBALTERNI 559, 560, 561 E 564 - SCALE, CORRIDOI, INGRESSO E AREA ESTERNA); **map. 3450 sub. 575** (B.C.N.C. AI SUBALTERNI 576 E 577- DISIMPEGNO); **map. 8573 sub. 505** (B.C.N.C. AL MAPP 3450 SUB 503, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 555, 556, 557, 559, 560, 561, 564, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573 E 574 - SCALE, ASCENS, INGR,CORR, AREA DI MANOVRA E L.CALDAIA -SI ESTENDE ANCHE AL PIANO 5); **map. 8573 sub. 506** (B.C.N.C. AL MAPP.3450 SUB.536, 537, 538, 539, 540, 541, 549, 550, 551, 552 - AL MAPP.8573 SUB.5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,14,15,16,17,18,19,20, 501, 502, 503 E 504 -AL MAPP.8574 SUB.1, 2, 3, 6, 7, 8, 9 E 501- RAMPA E CORSELLO).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Passaggi di proprietà estratti dall'atto di provenienza per la società debitrice del 05/05/2011 per notaio [REDACTED] Rep. 29865/12125 e verificati dalla scrivente con visure estratte dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate ufficio pubblicità immobiliare.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) sede in VIGGIU' (VA) per la quota di 1/1 (Per il diritto di PROPRIETA'), in forza di CONVENZIONE URBANISTICA (dal 16/11/2007), con atto stipulato il 16/11/2007 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 39663/9447 di repertorio, trascritto il 03/12/2007 a Varese ai nn. 29434/17037.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati censiti al fg. 18 map. 7651-7652-7653. Terreni censiti al fg. 9 map. 7647-7651-7652-7653. .

Con mio atto per Notaio [REDACTED], repertorio n. 29.836/12.107 in data 29 aprile 2011, trascritta a Varese il 17/05/2011 ai nn. 8747/5261, la [REDACTED] ed il Comune di Viggù hanno rettificato la convenzione di cui sopra precisando che oggetto della cessione gratuita in favore del Comune di Viggù non era la piena proprietà delle aree innanzi descritte, bensì la proprietà del suolo, con riserva in capo alla [REDACTED] del diritto, a tempo indeterminato, di fare e mantenere, al disotto del suolo, una costruzione ai sensi degli articoli 952 e seguenti del codice civile; con il medesimo mio atto del 29 aprile 2011 le parti hanno anche provveduto a modificare parzialmente la convenzione mediante la previsione di ulteriori obblighi a carico della [REDACTED].

[REDACTED] L. Sede ALBIZZATE (VA) Codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 (Per il diritto di PROPRIETA'), in forza di COMPRAVENDITA (dal 05/05/2011), con atto stipulato il 05/05/2011 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 29865/12125 di repertorio, trascritto il 30/05/2011 a Varese ai nn. 9842/5983.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati censiti al fg. 18: map. 3450 sub. 1-501-502, map. 7650. Terreni censiti al fg. 9 map. 7648-7649-7650

[REDACTED] Sede ALBIZZATE (VA) Codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 (Per il diritto di SUPERFICIE), in forza di COMPRAVENDITA (dal 05/05/2011), con atto stipulato il 05/05/2011 a firma di [REDACTED] ai nn. 29865/12125 di repertorio, trascritto il 30/05/2011 a Varese ai nn. 9842/5983.



Il titolo è riferito solamente a Fabbricati censiti al fg. 18 map. 7651-7652-7653. Terreni censiti al fg. 9 map. 7647-7651-7652-7653.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ (C.F. ██████████) per la quota di 1/1 (diritto di PROPRIETA'), in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 08/04/2022 fino al 05/05/2011), con atto stipulato il 08/04/2002 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 31437/5606 di repertorio, trascritto il 23/04/2002 a Varese ai nn. 7745/5208.

In data 1° febbraio 2005 con atto in autentica del notaio ██████████ di Milano rep. n. 35.028/7.133 (trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 21 giugno 2007 ai nn. 15316/9133), le parti rettificavano l'atto di vendita, innanzi descritto, dichiarando che, per mero errore materiale, non era stato ricompreso nella descrizione dell'oggetto della vendita l'appezzamento di terreno posto sempre in Comune di Viggiù ed allora censito al Catasto Terreni del detto Comune al foglio 9, particella 210, di mq. 411.

██████████ (C.F. ██████████) per la quota di 1/1 (diritto di SUPERFICIE), in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 08/04/2022 fino al 16/11/2007), con atto stipulato il 08/04/2002 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 31437/5606 di repertorio, trascritto il 23/04/2002 a Varese ai nn. 7745/5208.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati censiti al fg. 18 map. 7651-7652-7653. Terreni censiti al fg. 9 map. 7647-7651-7652-7653. .

In data 1° febbraio 2005 con atto in autentica del notaio ██████████ di Milano rep. n. 35.028/7.133 (trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 21 giugno 2007 ai nn. 15316/9133), le parti rettificavano l'atto di vendita, innanzi descritto, dichiarando che, per mero errore materiale, non era stato ricompreso nella descrizione dell'oggetto della vendita l'appezzamento di terreno posto sempre in Comune di Viggiù ed allora censito al Catasto Terreni del detto Comune al foglio 9, particella 210, di mq. 411.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. PE 727/2008, intestata a ██████████ con sede in Abbiategrasso (MI) P.Iva 11984550159, per lavori di ristrutturazione mediante cambio di destinazione da alberghiero a residenziale e commerciale a piano terra, parziale ampliamento, recupero sottotetto ad uso abitativo ai sensi L.R. 12/2005 e box interrati pertinenziali, presentata il 09/05/2008 con il n. 5062 di protocollo, rilasciata il 08/11/2008 con il n. 727/2008 di protocollo.

Seguono: - Voltura del Permesso di Costruire in data 09/07/2011; - Rinnovo del Permesso di Costruire in data 30/11/2013.

Permesso di Costruire in Variante ed Autorizzazione Paesaggistica N. PE 727/2008 VAR, intestata a ██████████. sede in Albizzate, P.Iva ██████████ per lavori di varianti generali al Permesso di Costruire n. 727/2008 del 08/11/2008, presentata il 23/03/2016 con il n. 2465 di protocollo, rilasciata il 15/07/2016 con il n. 727/2008 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 7 del 03/03/16 pub. BURL s. a. c. n. 42 del 19/10/16, l'immobile ricade in zona "Ambito nel NAF soggetto a Piano Attuativo" ed "aree

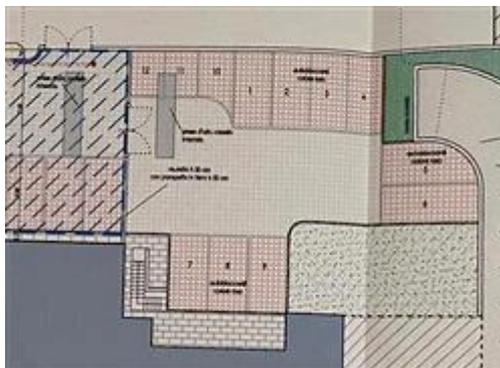


disciplinate dal Piano dei Servizi". Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 28 delle N. t. a.. Zona di rischio archeologico. Secondo le tavole di PGT l'edificio non rientra nei "Beni/edifici vincolati ex D.lgs. 42/2004 e s.m.i." tuttavia l'edificio "ex Albergo Vigiù" è stato dichiarato "bene di interesse culturale" con provvedimento del 13/10/2011 n. rep. 1003/2015 emesso sull'immobile ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D.Lgs 42/2004, costituzione di vicolo legale trascritta il 17/2072015 a Varese ai nn. 1805/1241.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

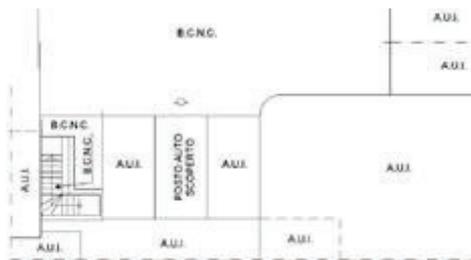
L'immobile risulta **conforme**.



Estratto P.d.C. prot. 727/2008 in variante del 15/07/2016 - Pianta piano terra

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Estratto scheda planimetrica catastale - Pianta piano terra

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

(normativa di riferimento: art. 160-169 del D. Lgs. 42/2004 "Avvio procedimento sanzionatorio")
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pagamento sanzioni e opere di ripristino come richiesto nella nota n. 15717 del 30/0//2018. Spese non quantificabili in questa sede perché non vi è stato proseguimento della vicenda. Aspetto considerato al paragrafo 8 della presente perizia con il "coefficiente giuridico".



L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**..

Nella nota n. 15717 del 30/07/2018 della Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio per le provincie di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese di “Procedimento Sanzionatorio - Ex Albergo Viggiù” si legge: “...omissis...OGGETTO: VIGGIU’ (VA) – Ex Albergo Viggiù, via Roma 1, particella 3450 (edificio) Fg. 7 N.C.E.U., particelle 7650, 7651, 7652, 7653 Fg. 18 N.C.E.U., particelle 7647, 7648, 7649 Fg. 9 N.C.T. Immobile tutelato ai sensi della Parte Seconda del D. Lgs. 42/2004 con DDR 10583 del 13.10.2011 e ambito tutelato ai sensi dell’art. 136 Lettere c e d della Parte Terza del D. Lgs. 42/2004 (DM 21.06.1969) – Avvio procedimento sanzionatorio art. 160 – 169 del D. Lgs. 42/2004 ...omissis... Pertanto questa soprintendenza ritiene che: 1 Le demolizioni dei solai lignei e la Sostituzione con solai in laterocemento e tipo plastbau non sia assentibile per la perdita di materia e di soluzione tecnologica E pertanto si configura quale Diminuzione di valore del bene culturale. l'opera non è più ripristinabile, se non operando pesanti demolizioni a detrimento del bene tutelato. l'eliminazione di pavimenti e controsoffitti incannucciati era invece stata autorizzata nel progetto del 2008. 2 la demolizione del quarto solaio in putrelle e tavelloni e la sostituzione con solai di tipo plastbau non sia assentibile per la perdita di materia e di soluzione tecnologica E pertanto si configuri quale diminuzione di valore del bene culturale. l'opera non è più ripristinabile, se non operando pesanti demolizioni a detrimento del bene tutelato. 3 le demolizioni di murature portanti in pietra non siano assentibili per la perdita di materia e di soluzione tecnologica E pertanto si configurino quale diminuzione di valore del bene culturale. l'opera non è più ripristinabile. 4 le demolizioni in Breccia di murature portanti con l'inserimento pilastri in CLS armato non siano condivisibili in quanto poco coerenti con le metodologie del restauro e la prassi conservativa per la perdita di consistenza materiale del bene. L'opera non è tuttavia ripristinabile, se non con ulteriori perdite alla compagine muraria. ...omissis... 6 La sostituzione della copertura era stata sentita (nel progetto 2008), ma il pacchetto di isolamento è stato realizzato più spesso rispetto a quanto autorizzato, con la conseguente creazione di una vistosa Mantovana di ventilazione in rame all'intradosso del canale; la gronda risulta completamente di forme da quanto previsto nel progetto, sia per disegno sia per dimensioni (si veda in particolare la tav 12 dei lavori regolarmente autorizzati). Lo sbalzo della Gronda è passato da 80/85 cm a 120 cm e la sua quota di imposta ha subito un incremento di 40 cm, modificando il rapporto con le mensole lignee con saetta (ancora conservate in cantiere) e le proporzioni del finto graticcio ligneo decorato, perso con le demolizioni delle murature perimetrali del sottotetto. tali lavorazioni hanno modificato le proporzioni e l'architettura della parte superiore dell'edificio. anche la quota del colmo è stata modificata l'opera potrebbe essere ripristinabile smontando l'intera copertura del corpo principale e demolendo le parti superiori delle murature perimetrali del sottotetto (inclusa correa di cls armato) e ricostruendo la secondo le dimensioni e le quote originarie. considerata la complessità, e onerosità dell'operazione, si è cercato in accordo con la DD.LL. (ALLEGATO 8) Di riproporre delle gronde simili attraverso: l'uso di mensole lignee “maggiorate” (120x120), La modifica in opera delle travi di compluvio, degli accarezzi, l'applicazione di un tavolato ligneo e la ricostruzione di un finto graticcio ligneo (disegnato sull'intonaco delle facciate), con spaziatura orizzontale differente. Tuttavia tali modifiche non sono riconducibili ad un ripristino per la mancanza delle dimensioni e proporzioni originarie, bensì ad un'azione tesa a mitigare il danno arrecato alla copertura e conseguentemente all'immagine globale dell'edificio. pertanto questo ufficio propone l'applicazione di una sanzione pecuniaria. 7 L'inserimento della linea vita sul colmo sia assentibile. 8 Per gli abbaini Come già specificato nella nota n. 8632 del 16.09.2015 (Allegato 9), Si chiede la maggiorazione della pendenza delle piccole coperture, come da progetto autorizzato nel 2008 (sovrapponendo ad esempio una nuova lattenaria o copertura) e il mascheramento con tegole marsigliesi delle sproportionate e vistose scossaline laterali. 9 La demolizione delle murature in mattoni pieni del sottotetto e loro sostituzione con muratura in blocchi di laterizio semipieni intelaiata con pilastri in CLS armato non sia assentibile in quanto poco coerente con le metodologie del restauro e la prassi conservativa. Pur riconoscendo la



necessità di un incremento di spessore in alcuni tratti, non è giustificabile la totale demolizione. L'opera non è più ripristinabile. 10 la Realizzazione della rampa di scale in CLS armato come prolungamento della rampa è assentibile per la posizione ma non per i materiali utilizzati: la struttura massiccia della rampa realizzata contrasta negativamente con la "leggerezza e snellezza" dei gradini in marmo esistenti. L'opera è ripristinabile demolendo quanto realizzato e realizzando la rampa come da progetto regolarmente autorizzato nel 2008 (tav. 13 - dettagli, Arch. Paola Parotti) o proponendo nuova soluzione. ... omissis... Pertanto alla luce delle considerazioni sopra esposte, quest'Ufficio propone l'adozione del seguente provvedimento ripristinatorio: demolizione della rampa in CLS armato (di collegamento dal piano terzo con il quarto) e sua sostituzione con soluzione tecnologica e materiali più affini alla scala in marmo esistente, da sottoporre all'autorizzazione di questo ufficio (come specificato sopra) (allegato 12) modifica della copertura degli abbaini e mascheramento delle scossaline laterali per quanto riguarda le opere realizzate in assenza di autorizzazione è ritenuta non assentibili e non più ripristinabili, per l'irreversibilità di quanto compiuto, questo ufficio propone l'applicazione di sanzione pecuniaria pari a € 295.467,47 ...omissis ...

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VIGGIU' VIA ROMA 27

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a VIGGIU' Via Roma 27, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Il programma non consente di precisare la superficie ed i coefficienti di ragguaglio applicati, si rimanda pertanto alla tabella di cui al paragrafo 8.

Trattasi di posto auto scoperto per il parcheggio di un'autovettura nell'area pertinenziale al piano terra di un condominio di pregio, formatosi a seguito di totale ristrutturazione di un ex albergo degli anni'30.

Al corsello di manovra comune si accede da cancello carraio/pedonale sulla Via Roma, al civico n. 27. L'area circostante il condominio è in parte recintata ad uso esclusivo dello stesso ed in parte non recintata ad uso pubblico con parcheggi, area verde e parco giochi.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3450 sub. 527 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 11,16 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 27, piano: T, intestato a ██████████ (CF ██████████) sede in ALBIZZATE (VA) Diritto di Proprietà per 1/1
Coerenze: a corpo, da nord in senso orario: altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 526), marciapiede comune (map. 3450 sub. 553), altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 528), corsello di manovra comune (map. 3450 sub. 553)



*Vista aerea**Vista fronte sud da Via Roma**Vista fronti est e nord da via Canzani**Vista ingresso autorimessa interrata da via Canzani**Vista area parcheggio condominiale**Vista parco comunale*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Varese). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il Polo Museale Di Viggiù: Museo Enrico Butti, Museo del '900, Museo del '800, Museo Picass (Villa Borromeo).





Villa Borromeo



Museo e parco Enrico Butti

SERVIZI

- municipio
- parco giochi
- spazi verde
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- asilo nido



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 44,3 KM
- autobus distante 0,3 Km
- ferrovia distante 2,9 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di posto auto scoperto per il parcheggio di un'autovettura nell'area pertinenziale al piano terra di un condominio di pregio, formatosi a seguito di totale ristrutturazione di un ex albergo degli anni'30. Il posto auto occupa una superficie di circa 12 mq.

Al corsello di manovra comune si accede da cancello carraio/pedonale sulla Via Roma, al civico n. 27. L'area circostante il condominio è in parte recintata ad uso esclusivo dello stesso ed in parte non recintata ad uso pubblico con parcheggi, area verde e parco giochi.

Delle Componenti Edilizie:

- cancello*: anta singola scorrevole realizzato in ferro battuto con apertura automatizzata. Trattasi del cancello carraio/pedonale su Via Roma al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- pavimentazione esterna*: realizzata in porfido e autobloccanti in cls al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Firmato Da: de risi silvia celestina Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 52116ff8ed7a595738185f52a18ff20c - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f3 1fab2f6e95f7





Posto auto (PT)



Posto auto (PT)

CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

C.C.I.A.A. DI VARESE (14/02/2024)

Valore minimo: 4.000,00

Valore massimo: 6.000,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/unità e fanno riferimento a "posti auto" del Comune di Viggiù. Si assume il valore massimo unitario pari a €/mq 400,00, considerando una superficie media per posto auto di 15 mq, in considerazione delle caratteristiche del bene.

OMI (14/02/2024)

Valore minimo: 670,00

Valore massimo: 750,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "box" in stato conservativo "normale" nella zona centrale del Comune di Viggiù. Si assume il valore massimo unitario decurtato del 50%, in quanto posto auto scoperto e non box, pari a €/mq 375,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

BORSINO IMMOBILIARE (14/02/2024)

Valore minimo: 258,00

Valore massimo: 358,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento a "posti auto scoperti" in via Roma del Comune di Viggiù. Si assume il valore massimo unitario pari a €/mq 358,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a circa €/mq. 377,67 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazioni CCIAA €/mq. 400,00;



- quotazioni OMI €/mq. 375,00;
- quotazioni BORSINO IMMOBILIARE €/mq. 358,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 377,67 = **4.532,04**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente zonale	90,64
Coefficiente costruttivo	90,64
Coefficiente tecnologico	0,00
Coefficiente funzionale	45,32
Coefficiente urbanistico	0,00
Coefficiente architettonico	0,00
Coefficiente manutenzione	0,00
Coefficiente giuridico	-226,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.532,04**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.532,04**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima.

Successivamente sono stati applicati dei coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di identificare i gradienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e attribuire loro una stima corretta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ed inoltre: C.C.I.A.A. di Varese, Borsino Immobiliare, Immobiliare.it, Mercato Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;



- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	12,00	0,00	4.532,04	4.532,04
				4.532,04 €	4.532,04 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.532,04**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.532,04**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** 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 (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.532,04**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 86/2023

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A posto auto a VIGGIU' Via Roma 27, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il programma non consente di precisare la superficie ed i coefficienti di ragguaglio applicati, si rimanda pertanto alla tabella di cui al paragrafo 8.

Trattasi di posto auto scoperto per il parcheggio di un'autovettura nell'area pertinenziale al piano terra di un condominio di pregio, formatosi a seguito di totale ristrutturazione di un ex albergo degli anni'30.

Al corsello di manovra comune si accede da cancello carraio/pedonale sulla Via Roma, al civico n. 27. L'area circostante il condominio è in parte recintata ad uso esclusivo dello stesso ed in parte non recintata ad uso pubblico con parcheggi, area verde e parco giochi.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3450 sub. 528 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 12,09 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 27, piano: T, intestato a [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in ALBIZZATE (VA) Diritto di: Proprieta' per 1/1
Coerenze: a corpo, da nord in senso orario: altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 527), marciapiede comune (map. 3450 sub. 553), marciapiede comune (map. 3450 sub. 553), corsello di manovra comune (map. 3450 sub. 553)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.532,04
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.532,04
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.532,04
Data della valutazione:	15/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo eseguito in data 25/01/2024 alla presenza della Curatrice Dott.ssa Paola Giacchetto.

Come da risposta dell'Agenzia della Entrate di Varese in data 11/01/2024 non risultano in essere contratti per l'immobile in oggetto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nell'atto di compravendita per Notaio ██████████ in data 05-05-2011 rep. 41576/12189 si legge: "...omissis... LA PARTE ALIENANTE GARANTISCE LA PARTE ACQUIRENTE DA OGNI IPOTESI DI EVIZIONE, SIA TOTALE CHE PARZIALE, ED IN PARTICOLARE GARANTISCE: - LA LEGITTIMITA' FORMALE E SOSTANZIALE DEI TITOLI DI PROVENIENZA; - CHE QUANTO ALIENATO NON E' GRAVATO DA GARANZIE REALI, VINCOLI DERIVANTI DA PIGNORAMENTO O DA SEQUESTRO, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, ONERI, DIRITTI REALI O PERSONALI NON APPARENTI CHE NE DIMINUISCANO IN MODO APPREZZABILE IL LIBERO GODIMENTO, FATTA ECCEZIONE PER QUANTO SEGUE: . IPOTECA ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE, IN DATA 7 NOVEMBRE 2002 AI NN. 22411/4474, IN FAVORE DEL CREDITO BERGAMASCO S.P.A.; A GARANZIA DI DEBITO ATTUALMENTE ESTINTO, COME DA COMUNICAZIONE DEL SOGGETTO CREDITORE IN DATA 22 APRILE 2011, CONSEGNATA IN COPIA ALLA PARTE ACQUIRENTE. LA PARTE VENDITRICE GARANTISCE LA CANCELLAZIONE DELLA SUDETTA IPOTECA CON LA PROCEDURA PREVISTA DALL'ART. 40-BIS DEL D. LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385. ... omissis...".

La scrivente ha provveduto alla verifica dei gravami estraendo visure dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate ufficio pubblicità immobiliare. a partire dalla data dell'atto di cui sopra fino all'attualità.

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:

patti e convenzioni, stipulata il 19/06/2011 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 29865/12125 di repertorio, trascritta il 30/05/2011 a Varese ai nn. 9842/5983, derivante da atto notarile di compravendita.

Nel quadro "D" della nota si legge: "SI PREMETTE CHE: 1) CON ATTO DI COMPRAVENDITA PER NOTAR ██████████ DI MILANO IN DATA 8 APRILE 2002, REP. N. 31.437/5.606 (REGISTRATO A MILANO 4 IL 18 APRILE 2002 AL N. 1919/1V E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE IN DATA 23 APRILE 2002 AI NN. 7745/5208), LA ██████████ EBBE AD ACQUISTARE DALLA SIGNORA ██████████, NATA A VIGGIU' IL 24 GENNAIO 1931, L'IMMOBILE SITO IN COMUNE DI VIGGIU' ALLA VIA ROMA N. 13, E PRECISAMENTE: . CASA AD USO ALBERGO DI QUATTRO PIANI CON CIRCOSTANTE GIARDINO DI PERTINENZA ED UN BOX AUTO AL PIANO TERRENO, IL TUTTO COME MEGLIO INFRA DESCRITTO; 2) IN DATA 1 FEBBRAIO 2005 CON ATTO IN AUTENTICA DEL NOTAIO ██████████ DI MILANO REP. N. 35.028/7.133 (REGISTRATO A MILANO 4 IL 18 FEBBRAIO 2005 AL N. 953, SERIE 2 E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI



VARESE IN DATA 21 GIUGNO 2007 AI NN. 15316/9133), LE PARTI RETTIFICAVANO L'ATTO DI VENDITA, INNANZI DESCRITTO, DICHIARANDO CHE, PER MERO ERRORE MATERIALE, NON ERA STATO RICOMPRESO NELLA DESCRIZIONE DELL'OGGETTO DELLA VENDITA L'APPEZZAMENTO DI TERRENO POSTO SEMPRE IN COMUNE DI VIGGIU' ED ALLORA CENSITO AL CATASTO TERRENI DEL DETTO COMUNE AL FOGLIO 9, PARTICELLA 210, DI MQ. 411; 3) CON SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA DAL NOTAIO [REDACTED] DI MILANO IN DATA 16 NOVEMBRE 2007, REP.N. 39.663/9.447 (REGISTRATA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI MILANO 4 IL 30 NOVEMBRE 2007 AL N. 24081, SERIE 1T, TRASCRITTA ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI VARESE IL 3 DICEMBRE 2007 AI NN. 29434/17037) TRA IL COMUNE DI VIGGIU' E LA [REDACTED] [REDACTED] E' STATA SOTTOSCRITTA LA CONVENZIONE AVENTE AD OGGETTO IL PIANO DI RECUPERO DENOMINATO "EX ALBERGO VIGGIU'" ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 30 DEL 28 LUGLIO 2005 E DEFINITIVAMENTE APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 21 DEL 19 APRILE 2006 CON LA QUALE LA [REDACTED] HA CEDUTO GRATUITAMENTE AL COMUNE DI VIGGIU' L'AREA CENSITA: NEL CATASTO TERRENI: - FOGLIO 9, MAPPALE 7647, SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 1, ARE 03 CA 21, REDDITO DOMINICALE DI EURO 1,82, REDDITO AGRARIO DI EURO 1,41; - FOGLIO 9, MAPPALE 7651, ENTE URBANO, ARE 01.80; - FOGLIO 9, MAPPALE 7652, ENTE URBANO, ARE 00.26; - FOGLIO 9, MAPPALE 7653, ENTE URBANO, ARE 07.73; NEL CATASTO FABBRICATI: - FOGLIO 18, MAPPALE 7651, AREA URBANA, ARE 01.80; - FOGLIO 18, MAPPALE 7652, AREA URBANA, ARE 00.26; - FOGLIO 18, MAPPALE 7653, AREA URBANA, ARE 07.73; COME MEGLIO IDENTIFICATA NELLA CONVENZIONE E NELL'ESTRATTO DI MAPPA ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "D" ALLA CONVENZIONE STESSA; 4) CON MIO ATTO, REPERTORIO N. 29.836/12.107 IN DATA 29 APRILE 2011 (IN CORSO E TERMINI DI REGISTRAZIONE), LA CITATA FONDAZIONE ED IL COMUNE DI VIGGIU' HANNO RETTIFICATO LA CONVENZIONE DI CUI SOPRA PRECISANDO CHE OGGETTO DELLA CESSIONE GRATUITA IN FAVORE DEL COMUNE DI VIGGIU' NON ERA LA PIENA PROPRIETA' DELLE AREE INNANZI DESCRITTE, BENSÌ LA PROPRIETA' DEL SUOLO, CON RISERVA IN CAPO ALLA [REDACTED] DEL DIRITTO, A TEMPO INDETERMINATO, DI FARE E MANTENERE, AL DISOTTO DEL SUOLO, UNA COSTRUZIONE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 952 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE; CON IL MEDESIMO MIO ATTO DEL 29 APRILE 2011 LE PARTI HANNO ANCHE PROVVEDUTO A MODIFICARE PARZIALMENTE LA CONVENZIONE MEDIANTE LA PREVISIONE DI ULTERIORI OBBLIGHI A CARICO DELLA [REDACTED]. TUTTO CIO' PREMESSO, LE PARTI COSÌ CONVENGONO: LA [REDACTED] VENDE ALLA SOCIETA' [REDACTED] IL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN COMUNE DI VIGGIU', VIA ROMA N. 13, DENOMINATO "EX ALBERGO VIGGIU'", COSTITUITO DA: A) PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA CASA AD USO ALBERGO DI CINQUE PIANI FUORI TERRA ED UN PIANO SEMINTERRATO, CON UN BOX AL PIANO TERRENO, OLTRE AD AREA PERTINENZIALE; DETTI BENI RISULTANO CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DEL DETTO COMUNE, COME SEGUE: - FOGLIO 18 PARTICELLA 3450 (TREMILAQUATTROCENTOCINQUANTA), SUBALTERNO 501 (CINQUECENTOUNO), VIA ROMA N. 13, P. S1-T-1-2-3-4, CATEGORIA D/2, CON RENDITA CATASTALE EURO 15.196,00; - FOGLIO 18, PARTICELLA 3450 (TREMILAQUATTROCENTOCINQUANTA), SUBALTERNO 502 (CINQUECENTODUE), VIA ROMA N. 13, P. T, CATEGORIA D/2, CON RENDITA CATASTALE EURO 1.522,00; - FOGLIO 18, PARTICELLA 3450 (TREMILAQUATTROCENTOCINQUANTA), SUB. 1 (UNO), VIA ROMA N. 13, CATEGORIA C/6, CLASSE 9, MQ. 39, CON RENDITA CATASTALE EURO 60,43 (BOX); - FOGLIO 18,



PARTICELLA 7650 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTA), AREA URBANA, VIA ROMA N. 13, P. T, MQ. 20; AL CATASTO TERRENI SEMPRE DEL DETTO COMUNE COME SEGUE: - FOGLIO 9, PARTICELLA 7648 (SETTEMILASEICENTOQUARANTOTTO), SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 1, ARE 00.80, CON REDDITO DOMINICALE DI EURO 0,45 E REDDITO AGRARIO DI EURO 0,35; - FOGLIO 9, PARTICELLA 7649 (SETTEMILASEICENTOQUARANTANOVE), SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 1, ARE 00.10, CON REDDITO DOMINICALE DI EURO 0,06 E REDDITO AGRARIO DI EURO 0,04; - FOGLIO 9, PARTICELLA 7650 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTA), ENTE URBANO, ARE 00.20; B) IL DIRITTO, A TEMPO INDETERMINATO, DI FARE E MANTENERE AL DISOTTO DELLE AREE, DI SEGUITO MEGLIO DESCRITTE, UNA COSTRUZIONE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 952 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE; DETTE AREE RISULTANO CENSITE AL CATASTO TERRENI DEL DETTO COMUNE COME SEGUE: - FOGLIO 9, PARTICELLA 7647 (SETTEMILASEICENTOQUARANTASETTE), SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 1, ARE 03 CA 21, REDDITO DOMINICALE DI EURO 1,82, REDDITO AGRARIO DI EURO 1,41; - FOGLIO 9, PARTICELLA 7651 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTUNO), ENTE URBANO ARE 01.80; - FOGLIO 9, PARTICELLA 7652 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTADUE), ENTE URBANO ARE 00.26; - FOGLIO 9, PARTICELLA 7653 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTATRE'), ENTE URBANO ARE 07.73; CATASTO FABBRICATI: - FOGLIO 18, MAPPALE 7651 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTUNO), AREA URBANA, VIA ROMA N. 13, P. T, ARE 01.80; - FOGLIO 18, MAPPALE 7652 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTADUE), AREA URBANA, VIA ROMA N. 13, P. T, ARE 00.26; - FOGLIO 18, MAPPALE 7653 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTATRE'), AREA URBANA, VIA ROMA N. 13, ARE 07.73; LA PARTE ALIENANTE GARANTISCE LA PARTE ACQUIRENTE DA OGNI IPOTESI DI EVIZIONE, SIA TOTALE CHE PARZIALE, ED IN PARTICOLARE GARANTISCE: - LA LEGITTIMITA' FORMALE E SOSTANZIALE DEI TITOLI DI PROVENIENZA; - CHE QUANTO ALIENATO NON E' GRAVATO DA GARANZIE REALI, VINCOLI DERIVANTI DA PIGNORAMENTO O DA SEQUESTRO, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, ONERI, DIRITTI REALI O PERSONALI NON APPARENTI CHE NE DIMINUISCANO IN MODO APPREZZABILE IL LIBERO GODIMENTO, FATTA ECCEZIONE PER QUANTO SEGUE: . IPOTECA ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE, IN DATA 7 NOVEMBRE 2002 AI NN. 22411/4474, IN FAVORE DEL CREDITO BERGAMASCO S.P.A.; ...omissis..."

COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI - DIRITTO DI PRELAZIONE, stipulata il 13/10/2011 a firma di DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULT. E PAESAGG. ai nn. 1003/2015 di repertorio, trascritta il 17/02/2015 a Varese ai nn. 1805/1241, a favore di MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO Sede ROMA (RM) Codice fiscale 97062690587, contro [REDACTED] Sede ALBIZZATE (VA) Codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] Sede ABBIATEGRASSO (MI) Codice fiscale [REDACTED], derivante da ATTO AMMINISTRATIVO DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULT. E PAESAGG..

Nel quadro "D" della nota si legge: "VIGGIU' (VA) - EX ALBERGO VIGGIU', SITUATO IN VIA ROMA, 13. TRASCRIZIONE DEL PROVVEDIMENTO DI DICHIARAZIONE DELL'INTERESSE CULTURALE DEL 13.10.2011 EMESSE SULL'IMMOBILE, AI SENSI DELL'ART. 10, COMMA 1 DEL D.LGS 42/2004. SI FA PRESENTE CHE DALLA DATA DEL PROVVEDIMENTO SI SONO VERIFICATE VARIAZIONI E SOPPRESSIONI CATASTALI DI FOGLI E PARTICELLE.". A seguito di quanto sopra ogni atto di compravendita dello stabile è sottoposto a condizione sospensiva al fine di garantire diritto di prelazione per il "Ministero dei beni e della attività culturali e del turismo - Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza e Brianza, Pavia, Sondrio e Varese".



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 2461 di repertorio, iscritta il 26/06/2023 a Varese ai nn. 12956/1752, a favore di VICARI & ALESSANDRO S.R.L. Sede CARONNO VARESINO (VA) Codice fiscale 02861950125, contro [REDACTED] Sede ALBIZZATE (VA) Codice fiscale [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 612.787,06.

Importo capitale: € 562.787,06

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 15/11/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7115/2023 di repertorio, trascritta il 01/03/2024 a Varese ai nn. 3928/2855, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI [REDACTED] contro [REDACTED] Sede ALBIZZATE (VA) Codice fiscale [REDACTED] derivante da Sentenza di Liquidazione Giudiziale

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 30,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 24,38
Millesimi condominiali:	1,779

Ulteriori avvertenze:

Informazioni estratte dalla risposta dell'amministratore di condominio "Agenzia TEMA" in data 08/02/24 e precedenti, in cui inoltre si legge: "...omissis... I millesimi di proprietà sono comprensivi anche della cabina enel....omissis...". La cabina enel è censita al map. 8573 sub. 507.

Nella risposta dell'amministratore in data 07/03/24, si legge: "...omissis... In allegato le invio le spese a debito a consuntivo 2023 della [REDACTED], pari a Euro 2.071,75. Per quanto riguarda il preventivo 2024 non è ancora stato preparato. Debiti nei due anni precedenti non ce ne sono. Non ci sono ad oggi spese straordinarie deliberate. Non ci sono ad oggi cause in corso. Non ci sono inquilini. Le dotazioni ad uso condominiale sono ascensore, centrale termica, corsello box, androne scale, ingresso e varie parti esterne....omissis...".

L'amministratore in data 03/04/24 ha inoltre confermato che il Condominio si è insinuato al passivo della procedura pertanto le spese insolte non sono detratte dal valore dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c..p.c.

Dall'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico catastale prot. VA0065356 del 09/06/2021 si evince che **a parte degli enti comuni condominiali sono da considerarsi le unità censite: map. 3450 sub. 546 (BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBALTERNI ALLOGGIO CONTATORI, CAMMINAMENTI E AREE) ; map. 3450 sub. 553 (B.C.N.C. AL MAPP 3450 SUB 503, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 555, 556, 557, 559, 560, 561, 564, 566, 567, 568, 569, 570,**



571, 572, 573 E 574. SCALE, ASCENS. ING, CORRID., AREA DI MANOVRA E LOCALE CALDAIA - SI ESTENDE ANCHE AL PIANO 5); **map 3450 sub. 554** (B.C.N.C. AL MAPP. 3450 SUB. 536, 537, 538, 539, 540, 541, 549, 550, 551, 552 - AL MAPP.8573 SUB.5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20, 501, 502, 503 E 504 -AL MAPP.8574 SUB.1,2,3,6,7,8,9 E 501 - RAMPA E CORSELLO); **map. 3450 sub. 562** (B.C.N.C. AL MAPP. 3450 SUBALTERNI 559, 560, 561 E 564 - SCALE, CORRIDOI, INGRESSO E AREA ESTERNA); **map. 3450 sub. 575** (B.C.N.C. AI SUBALTERNI 576 E 577- DISIMPEGNO); **map. 8573 sub. 505** (B.C.N.C. AL MAPP 3450 SUB 503, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 555, 556, 557, 559, 560, 561, 564, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573 E 574 - SCALE, ASCENS, INGR,CORR, AREA DI MANOVRA E L.CALDAIA -SI ESTENDE ANCHE AL PIANO 5); **map. 8573 sub. 506** (B.C.N.C. AL MAPP.3450 SUB.536, 537, 538, 539, 540, 541, 549, 550, 551, 552 - AL MAPP.8573 SUB.5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,14,15,16,17,18,19,20, 501, 502, 503 E 504 -AL MAPP.8574 SUB.1, 2, 3, 6, 7, 8, 9 E 501- RAMPA E CORSELLO).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Passaggi di proprietà estratti dall'atto di provenienza per la società debitrice del 05/05/2011 per notaio [REDACTED] Rep. 29865/12125 e verificati dalla scrivente con visure estratte dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate ufficio pubblicità immobiliare.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) sede in VIGGIU' (VA) per la quota di 1/1 (Per il diritto di PROPRIETA'), in forza di CONVENZIONE URBANISTICA (dal 16/11/2007), con atto stipulato il 16/11/2007 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 39663/9447 di repertorio, trascritto il 03/12/2007 a Varese ai nn. 29434/17037.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati censiti al fg. 18 map. 7651-7652-7653. Terreni censiti al fg. 9 map. 7647-7651-7652-7653. .

Con mio atto per Notaio [REDACTED], repertorio n. 29.836/12.107 in data 29 aprile 2011, trascritta a Varese il 17/05/2011 ai nn. 8747/5261, la [REDACTED] ed il Comune di Viggù hanno rettificato la convenzione di cui sopra precisando che oggetto della cessione gratuita in favore del Comune di Viggù non era la piena proprietà delle aree innanzi descritte, bensì la proprietà del suolo, con riserva in capo alla [REDACTED] del diritto, a tempo indeterminato, di fare e mantenere, al disotto del suolo, una costruzione ai sensi degli articoli 952 e seguenti del codice civile; con il medesimo mio atto del 29 aprile 2011 le parti hanno anche provveduto a modificare parzialmente la convenzione mediante la previsione di ulteriori obblighi a carico della [REDACTED].

[REDACTED]. Sede ALBIZZATE (VA) Codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 (Per il diritto di PROPRIETA'), in forza di COMPRAVENDITA (dal 05/05/2011), con atto stipulato il 05/05/2011 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 29865/12125 di repertorio, trascritto il 30/05/2011 a Varese ai nn. 9842/5983.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati censiti al fg. 18: map. 3450 sub. 1-501-502, map. 7650. Terreni censiti al fg. 9 map. 7648-7649-7650

[REDACTED]. Sede ALBIZZATE (VA) Codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 (Per il diritto di SUPERFICIE), in forza di COMPRAVENDITA (dal 05/05/2011), con atto stipulato il 05/05/2011 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 29865/12125 di repertorio, trascritto il 30/05/2011 a Varese ai nn. 9842/5983.



Il titolo è riferito solamente a Fabbricati censiti al fg. 18 map. 7651-7652-7653. Terreni censiti al fg. 9 map. 7647-7651-7652-7653.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ (C.F. ██████████) per la quota di 1/1 (diritto di PROPRIETA'), in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 08/04/2022 fino al 05/05/2011), con atto stipulato il 08/04/2002 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 31437/5606 di repertorio, trascritto il 23/04/2002 a Varese ai nn. 7745/5208.

In data 1° febbraio 2005 con atto in autentica del notaio ██████████ di Milano rep. n. 35.028/7.133 (trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 21 giugno 2007 ai nn. 15316/9133), le parti rettificavano l'atto di vendita, innanzi descritto, dichiarando che, per mero errore materiale, non era stato ricompreso nella descrizione dell'oggetto della vendita l'appezzamento di terreno posto sempre in Comune di Viggiù ed allora censito al Catasto Terreni del detto Comune al foglio 9, particella 210, di mq. 411.

██████████ (C.F. ██████████) per la quota di 1/1 (diritto di SUPERFICIE), in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 08/04/2022 fino al 16/11/2007), con atto stipulato il 08/04/2002 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 31437/5606 di repertorio, trascritto il 23/04/2002 a Varese ai nn. 7745/5208.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati censiti al fg. 18 map. 7651-7652-7653. Terreni censiti al fg. 9 map. 7647-7651-7652-7653. .

In data 1° febbraio 2005 con atto in autentica del notaio ██████████ di Milano rep. n. 35.028/7.133 (trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 21 giugno 2007 ai nn. 15316/9133), le parti rettificavano l'atto di vendita, innanzi descritto, dichiarando che, per mero errore materiale, non era stato ricompreso nella descrizione dell'oggetto della vendita l'appezzamento di terreno posto sempre in Comune di Viggiù ed allora censito al Catasto Terreni del detto Comune al foglio 9, particella 210, di mq. 411.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. PE 727/2008, intestata a ██████████ con sede in Abbiategrasso (MI) P.Iva 11984550159, per lavori di ristrutturazione mediante cambio di destinazione da alberghiero a residenziale e commerciale a piano terra, parziale ampliamento, recupero sottotetto ad uso abitativo ai sensi L.R. 12/2005 e box interrati pertinenziali, presentata il 09/05/2008 con il n. 5062 di protocollo, rilasciata il 08/11/2008 con il n. 727/2008 di protocollo.

Seguono: - Voltura del Permesso di Costruire in data 09/07/2011; - Rinnovo del Permesso di Costruire in data 30/11/2013.

Permesso di Costruire in Variante ed Autorizzazione Paesaggistica N. PE 727/2008 VAR, intestata a ██████████. sede in Albizzate, P.Iva ██████████ per lavori di varianti generali al Permesso di Costruire n. 727/2008 del 08/11/2008, presentata il 23/03/2016 con il n. 2465 di protocollo, rilasciata il 15/07/2016 con il n. 727/2008 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 7 del 03/03/16 pub. BURL s. a. c. n. 42 del 19/10/16, l'immobile ricade in zona "Ambito nel NAF soggetto a Piano Attuativo" ed "aree

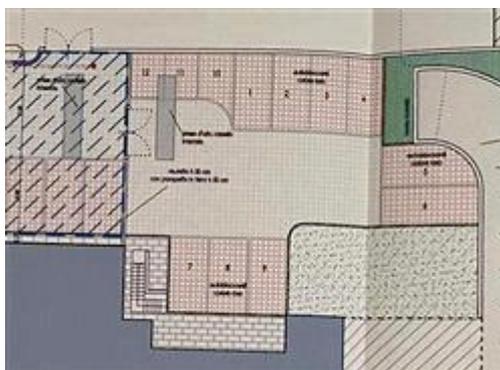


disciplinate dal Piano dei Servizi". Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 28 delle N. t. a.. Zona di rischio archeologico. Secondo le tavole di PGT l'edificio non rientra nei "Beni/edifici vincolati ex D.lgs. 42/2004 e s.m.i." tuttavia l'edificio "ex Albergo Viggiù" è stato dichiarato "bene di interesse culturale" con provvedimento del 13/10/2011 n. rep. 1003/2015 emesso sull'immobile ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D.Lgs 42/2004, costituzione di vicolo legale trascritta il 17/2072015 a Varese ai nn. 1805/1241.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



Estratto P.d.C. prot. 727/2008 in variante del 15/07/2016 - Pianta piano terra

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Estratto scheda planimetrica catastale - Pianta piano terra

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

(normativa di riferimento: art. 160-169 del D. Lgs. 42/2004 "Avvio procedimento sanzionatorio")

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pagamento sanzioni e opere di ripristino come richiesto nella nota n. 15717 del 30/0//2018. Spese non quantificabili in questa sede perché non vi è stato proseguimento della vicenda. Aspetto considerato al paragrafo 8 della presente perizia con il



"coefficiente giuridico".

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Nella nota n. 15717 del 30/07/2018 della Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio per le provincie di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese di "Procedimento Sanzionatorio - Ex Albergo Viggiù" si legge: "...omissis...OGGETTO: VIGGIU' (VA) – Ex Albergo Viggiù, via Roma 1, particella 3450 (edificio) Fg. 7 N.C.E.U., particelle 7650, 7651, 7652, 7653 Fg. 18 N.C.E.U., particelle 7647, 7648, 7649 Fg. 9 N.C.T. Immobile tutelato ai sensi della Parte Seconda del D. Lgs. 42/2004 con DDR 10583 del 13.10.2011 e ambito tutelato ai sensi dell'art. 136 Lettere c e d della Parte Terza del D. Lgs. 42/2004 (DM 21.06.1969) – Avvio procedimento sanzionatorio art. 160 – 169 del D. Lgs. 42/2004 ...omissis... Pertanto questa soprintendenza ritiene che: 1 Le demolizioni dei solai lignei e la Sostituzione con solai in laterocemento e tipo plastbau non sia assentibile per la perdita di materia e di soluzione tecnologica E pertanto si configura quale Diminuzione di valore del bene culturale. l'opera non è più ripristinabile, se non operando pesanti demolizioni a detrimento del bene tutelato. l'eliminazione di pavimenti e controsoffitti incannucciati era invece stata autorizzata nel progetto del 2008. 2 la demolizione del quarto solaio in putrelle e tavelloni e la sostituzione con solai di tipo plastbau non sia assentibile per la perdita di materia e di soluzione tecnologica E pertanto si configuri quale diminuzione di valore del bene culturale. l'opera non è più ripristinabile, se non operando pesanti demolizioni a detrimento del bene tutelato. 3 le demolizioni di murature portanti in pietra non siano assentibili per la perdita di materia e di soluzione tecnologica E pertanto si configurino quale diminuzione di valore del bene culturale. l'opera non è più ripristinabile. 4 le demolizioni in Breccia di murature portanti con l'inserimento pilastri in CLS armato non siano condivisibili in quanto poco coerenti con le metodologie del restauro e la prassi conservativa per la perdita di consistenza materiale del bene. L'opera non è tuttavia ripristinabile, se non con ulteriori perdite alla compagine muraria. ...omissis... 6 La sostituzione della copertura era stata sentita (nel progetto 2008), ma il pacchetto di isolamento è stato realizzato più spesso rispetto a quanto autorizzato, con la conseguente creazione di una vistosa Mantovana di ventilazione in rame all'intradosso del canale; la gronda risulta completamente di forme da quanto previsto nel progetto, sia per disegno sia per dimensioni (si veda in particolare la tav 12 dei lavori regolarmente autorizzati). Lo sbalzo della Gronda è passato da 80/85 cm a 120 cm e la sua quota di imposta ha subito un incremento di 40 cm, modificando il rapporto con le mensole lignee con saetta (ancora conservate in cantiere) e le proporzioni del finto graticcio ligneo decorato, perso con le demolizioni delle murature perimetrali del sottotetto. tali lavorazioni hanno modificato le proporzioni e l'architettura della parte superiore dell'edificio. anche la quota del colmo è stata modificata l'opera potrebbe essere ripristinabile smontando l'intera copertura del corpo principale e demolendo le parti superiori delle murature perimetrali del sottotetto (inclusa correa di cls armato) e ricostruendo la secondo le dimensioni e le quote originarie. considerata la complessità, e onerosità dell'operazione, si è cercato in accordo con la DD.LL. (ALLEGATO 8) Di riproporre delle gronde simili attraverso: l'uso di mensole lignee "maggiorate" (120x120), La modifica in opera delle travi di compluvio, degli accarezzi, l'applicazione di un tavolato ligneo e la ricostruzione di un finto graticcio ligneo (disegnato sull'intonaco delle facciate), con spaziatura orizzontale differente. Tuttavia tali modifiche non sono riconducibili ad un ripristino per la mancanza delle dimensioni e proporzioni originarie, bensì ad un'azione tesa a mitigare il danno arrecato alla copertura e conseguentemente all'immagine globale dell'edificio. pertanto questo ufficio propone l'applicazione di una sanzione pecuniaria. 7 L'inserimento della linea vita sul colmo sia assentibile. 8 Per gli abbaini Come già specificato nella nota n. 8632 del 16.09.2015 (Allegato 9), Si chiede la maggiorazione della pendenza delle piccole coperture, come da progetto autorizzato nel 2008 (sovrapponendo ad esempio una nuova lattronerie o copertura) e il mascheramento con tegole marsigliesi delle sproportionate e vistose scossaline laterali. 9 La demolizione delle murature in mattoni pieni del sottotetto e loro sostituzione con muratura in blocchi di laterizio semipieni intelaiata con pilastri in CLS armato non sia assentibile in



quanto poco coerente con le metodologie del restauro e la prassi conservativa. Pur riconoscendo la necessità di un incremento di spessore in alcuni tratti, non è giustificabile la totale demolizione. L'opera non è più ripristinabile. 10 la Realizzazione della rampa di scale in CLS armato come prolungamento della rampa è assentibile per la posizione ma non per i materiali utilizzati: la struttura massiccia della rampa realizzata contrasta negativamente con la "leggerezza e snellezza" dei gradini in marmo esistenti. L'opera è ripristinabile demolendo quanto realizzato e realizzando la rampa come da progetto regolarmente autorizzato nel 2008 (tav. 13 - dettagli, Arch. Paola Parotti) o proponendo nuova soluzione. ... omissis... Pertanto alla luce delle considerazioni sopra esposte, quest'Ufficio propone l'adozione del seguente provvedimento ripristinatorio: demolizione della rampa in CLS armato (di collegamento dal piano terzo con il quarto) e sua sostituzione con soluzione tecnologica e materiali più affini alla scala in marmo esistente, da sottoporre all'autorizzazione di questo ufficio (come specificato sopra) (allegato 12) modifica della copertura degli abbaini e mascheramento delle scossaline laterali per quanto riguarda le opere realizzate in assenza di autorizzazione è ritenuta non assentibili e non più ripristinabili, per l'irreversibilità di quanto compiuto, questo ufficio propone l'applicazione di sanzione pecuniaria pari a € 295.467,47 ...omissis ...

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VIGGIU' VIA ROMA 27

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a VIGGIU' Via Roma 27, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il programma non consente di precisare la superficie ed i coefficienti di ragguaglio applicati, si rimanda pertanto alla tabella di cui al paragrafo 8.

Trattasi di posto auto scoperto per il parcheggio di un'autovettura nell'area pertinenziale al piano terra di un condominio di pregio, formatosi a seguito di totale ristrutturazione di un ex albergo degli anni'30.

Al corsello di manovra comune si accede da cancello carraio/pedonale sulla Via Roma, al civico n. 27. L'area circostante il condominio è in parte recintata ad uso esclusivo dello stesso ed in parte non recintata ad uso pubblico con parcheggi, area verde e parco giochi.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3450 sub. 528 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 12,09 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 27, piano: T, intestato a [REDACTED]. (CF [REDACTED] sede in ALBIZZATE (VA) Diritto di: Proprieta' per 1/1
Coerenze: a corpo, da nord in senso orario: altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 527), marciapiede comune (map. 3450 sub. 553), marciapiede comune (map. 3450 sub. 553), corsello di manovra comune (map. 3450 sub. 553)





Vista aerea



Vista fronte sud da Via Roma



Vista fronti est e nord da via Canzani



Vista ingresso autorimessa interrata da via Canzani



Vista area parcheggio condominiale



Vista parco comunale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Varese). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il Polo Museale Di Viggiù: Museo Enrico Butti, Museo del '900, Museo del '800, Museo Picass (Villa Borromeo).





Villa Borromeo



Museo e parco Enrico Butti

SERVIZI

- municipio
- parco giochi
- spazi verde
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- asilo nido



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 44,3 KM
- autobus distante 0,3 Km
- ferrovia distante 2,9 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di posto auto scoperto per il parcheggio di un'autovettura nell'area pertinenziale al piano terra di un condominio di pregio, formatosi a seguito di totale ristrutturazione di un ex albergo degli anni'30. Il posto auto occupa una superficie di circa 12 mq.

Al corsello di manovra comune si accede da cancello carraio/pedonale sulla Via Roma, al civico n. 27. L'area circostante il condominio è in parte recintata ad uso esclusivo dello stesso ed in parte non recintata ad uso pubblico con parcheggi, area verde e parco giochi.

Delle Componenti Edilizie:

- cancello*: anta singola scorrevole realizzato in ferro battuto con apertura automatizzata. Trattasi del cancello carraio/pedonale su Via Roma al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- pavimentazione esterna*: realizzata in porfido e autobloccanti in cls al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Firmato Da: de risi silvia celestina Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 52116ff8ed7a595738185f52a18ff20c - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7





Posto auto (PT)



Posto auto (PT)

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

C.C.I.A.A. DI VARESE (14/02/2024)

Valore minimo: 4.000,00

Valore massimo: 6.000,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/unità e fanno riferimento a "posti auto" del Comune di Viggiù. Si assume il valore massimo unitario pari a €/mq 400,00, considerando una superficie media per posto auto di 15 mq, in considerazione delle caratteristiche del bene.

OMI (14/02/2024)

Valore minimo: 670,00

Valore massimo: 750,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "box" in stato conservativo "normale" nella zona centrale del Comune di Viggiù. Si assume il valore massimo unitario decurtato del 50%, in quanto posto auto scoperto e non box, pari a €/mq 375,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

BORSINO IMMOBILIARE (14/02/2024)

Valore minimo: 258,00

Valore massimo: 358,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento a "posti auto scoperti" in via Roma del Comune di Viggiù. Si assume il valore massimo unitario pari a €/mq 358,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a circa €/mq. 377,67 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazioni CCIAA €/mq. 400,00;



- quotazioni OMI €/mq. 375,00;
- quotazioni BORSINO IMMOBILIARE €/mq. 358,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 377,67 = **4.532,04**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente zonale	90,64
Coefficiente costruttivo	90,64
Coefficiente tecnologico	0,00
Coefficiente funzionale	45,32
Coefficiente urbanistico	0,00
Coefficiente architettonico	0,00
Coefficiente manutenzione	0,00
Coefficiente giuridico	-226,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.532,04**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.532,04**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima.

Successivamente sono stati applicati dei coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di identificare i gradienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e attribuire loro una stima corretta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ed inoltre: C.C.I.A.A. di Varese, Borsino Immobiliare, Immobiliare.it, Mercato Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;



- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	12,00	0,00	4.532,04	4.532,04
				4.532,04 €	4.532,04 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.532,04**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.532,04**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** 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 (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.532,04**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 86/2023

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a VIGGIU' Via Roma 27, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il programma non consente di precisare la superficie ed i coefficienti di ragguaglio applicati, si rimanda pertanto alla tabella di cui al paragrafo 8.

Trattasi di posto auto scoperto per il parcheggio di un'autovettura nell'area pertinenziale al piano terra di un condominio di pregio, formatosi a seguito di totale ristrutturazione di un ex albergo degli anni'30.

Al corsello di manovra comune si accede da cancello carraio/pedonale sulla Via Roma, al civico n. 27. L'area circostante il condominio è in parte recintata ad uso esclusivo dello stesso ed in parte non recintata ad uso pubblico con parcheggi, area verde e parco giochi.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3450 sub. 532 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 11,16 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 27, piano: T, intestato a [REDACTED]. (CF [REDACTED] sede in ALBIZZATE (VA) Diritto di Proprietà per 1/1
Coerenze: a corpo, da nord in senso orario: altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 533), corsello di manovra comune (map. 3450 sub. 553), altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 531), terrapieno (map. 8347)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.532,04
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.532,04
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.532,04
Data della valutazione:	15/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo eseguito in data 25/01/2024 alla presenza della Curatrice Dott.ssa Paola Giacchetto.

Come da risposta dell'Agenzia della Entrate di Varese in data 11/01/2024 non risultano in essere contratti per l'immobile in oggetto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nell'atto di compravendita per Notaio [REDACTED] in data 05-05-2011 rep. 41576/12189 si legge: "...omissis... LA PARTE ALIENANTE GARANTISCE LA PARTE ACQUIRENTE DA OGNI IPOTESI DI EVIZIONE, SIA TOTALE CHE PARZIALE, ED IN PARTICOLARE GARANTISCE: - LA LEGITTIMITA' FORMALE E SOSTANZIALE DEI TITOLI DI PROVENIENZA; - CHE QUANTO ALIENATO NON E' GRAVATO DA GARANZIE REALI, VINCOLI DERIVANTI DA PIGNORAMENTO O DA SEQUESTRO, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, ONERI, DIRITTI REALI O PERSONALI NON APPARENTI CHE NE DIMINUISCANO IN MODO APPREZZABILE IL LIBERO GODIMENTO, FATTA ECCEZIONE PER QUANTO SEGUE: . IPOTECA ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE, IN DATA 7 NOVEMBRE 2002 AI NN. 22411/4474, IN FAVORE DEL CREDITO BERGAMASCO S.P.A.; A GARANZIA DI DEBITO ATTUALMENTE ESTINTO, COME DA COMUNICAZIONE DEL SOGGETTO CREDITORE IN DATA 22 APRILE 2011, CONSEGNATA IN COPIA ALLA PARTE ACQUIRENTE. LA PARTE VENDITRICE GARANTISCE LA CANCELLAZIONE DELLA SUDETTA IPOTECA CON LA PROCEDURA PREVISTA DALL'ART. 40-BIS DEL D. LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385. ... omissis...".

La scrivente ha provveduto alla verifica dei gravami estraendo visure dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate ufficio pubblicità immobiliare. a partire dalla data dell'atto di cui sopra fino all'attualità.

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:

COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI - DIRITTO DI PRELAZIONE, stipulata il 13/10/2011 a firma di DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULT. E PAESAGG. ai nn. 1003/2015 di repertorio, trascritta il 17/02/2015 a Varese ai nn. 1805/1241, a favore di MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO Sede ROMA (RM) Codice fiscale 97062690587, contro [REDACTED] Sede ALBIZZATE (VA) Codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] Sede ABBIATEGRASSO (MI) Codice fiscale 11984550159, derivante da ATTO AMMINISTRATIVO DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULT. E PAESAGG..

Nel quadro "D" della nota si legge: "VIGGIU' (VA) - EX ALBERGO VIGGIU', SITUATO IN VIA ROMA, 13. TRASCRIZIONE DEL PROVVEDIMENTO DI DICHIARAZIONE DELL'INTERESSE CULTURALE DEL 13.10.2011 EMESSE SULL'IMMOBILE, AI SENSI DELL'ART. 10, COMMA 1 DEL D.LGS 42/2004. SI FA PRESENTE CHE DALLA DATA DEL PROVVEDIMENTO SI SONO VERIFICATE VARIAZIONI E SOPPRESSIONI CATASTALI DI FOGLI E PARTICELLE.". A seguito di quanto sopra ogni atto di compravendita dello stabile è sottoposto a condizione sospensiva al fine di garantire diritto di prelazione per il "Ministero dei beni e



della attività culturali e del turismo - Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza e Brianza, Pavia, Sondrio e Varese".

patti e convenzioni, stipulata il 19/06/2011 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 29865/12125 di repertorio, trascritta il 30/05/2011 a Varese ai nn. 9842/5983, derivante da atto notarile di compravendita.

Nel quadro "D" della nota si legge: "SI PREMETTE CHE: 1) CON ATTO DI COMPRAVENDITA PER NOTAR [REDACTED] DI MILANO IN DATA 8 APRILE 2002, REP. N. 31.437/5.606 (REGISTRATO A MILANO 4 IL 18 APRILE 2002 AL N. 1919/1V E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE IN DATA 23 APRILE 2002 AI NN. 7745/5208), LA [REDACTED] EBBE AD ACQUISTARE DALLA SIGNORA [REDACTED], NATA A VIGGIU' IL 24 GENNAIO 1931, L'IMMOBILE SITO IN COMUNE DI VIGGIU' ALLA VIA ROMA N. 13, E PRECISAMENTE: . CASA AD USO ALBERGO DI QUATTRO PIANI CON CIRCOSTANTE GIARDINO DI PERTINENZA ED UN BOX AUTO AL PIANO TERRENO, IL TUTTO COME MEGLIO INFRA DESCRITTO; 2) IN DATA 1 FEBBRAIO 2005 CON ATTO IN AUTENTICA DEL NOTAIO [REDACTED] DI MILANO REP. N. 35.028/7.133 (REGISTRATO A MILANO 4 IL 18 FEBBRAIO 2005 AL N. 953, SERIE 2 E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE IN DATA 21 GIUGNO 2007 AI NN. 15316/9133), LE PARTI RETTIFICAVANO L'ATTO DI VENDITA, INNANZI DESCRITTO, DICHIARANDO CHE, PER MERO ERRORE MATERIALE, NON ERA STATO RICOMPRESO NELLA DESCRIZIONE DELL'OGGETTO DELLA VENDITA L'APPEZZAMENTO DI TERRENO POSTO SEMPRE IN COMUNE DI VIGGIU' ED ALLORA CENSITO AL CATASTO TERRENI DEL DETTO COMUNE AL FOGLIO 9, PARTICELLA 210, DI MQ. 411; 3) CON SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA DAL NOTAIO [REDACTED] DI MILANO IN DATA 16 NOVEMBRE 2007, REP.N. 39.663/9.447 (REGISTRATA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI MILANO 4 IL 30 NOVEMBRE 2007 AL N. 24081, SERIE 1T, TRASCRITTA ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI VARESE IL 3 DICEMBRE 2007 AI NN. 29434/17037) TRA IL COMUNE DI VIGGIU' E LA [REDACTED] [REDACTED] E' STATA SOTTOSCRITTA LA CONVENZIONE AVENTE AD OGGETTO IL PIANO DI RECUPERO DENOMINATO "EX ALBERGO VIGGIU'" ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 30 DEL 28 LUGLIO 2005 E DEFINITIVAMENTE APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 21 DEL 19 APRILE 2006 CON LA QUALE LA [REDACTED] HA CEDUTO GRATUITAMENTE AL COMUNE DI VIGGIU' L'AREA CENSITA: NEL CATASTO TERRENI: - FOGLIO 9, MAPPALE 7647, SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 1, ARE 03 CA 21, REDDITO DOMINICALE DI EURO 1,82, REDDITO AGRARIO DI EURO 1,41; - FOGLIO 9, MAPPALE 7651, ENTE URBANO, ARE 01.80; - FOGLIO 9, MAPPALE 7652, ENTE URBANO, ARE 00.26; - FOGLIO 9, MAPPALE 7653, ENTE URBANO, ARE 07.73; NEL CATASTO FABBRICATI: - FOGLIO 18, MAPPALE 7651, AREA URBANA, ARE 01.80; - FOGLIO 18, MAPPALE 7652, AREA URBANA, ARE 00.26; - FOGLIO 18, MAPPALE 7653, AREA URBANA, ARE 07.73; COME MEGLIO IDENTIFICATA NELLA CONVENZIONE E NELL'ESTRATTO DI MAPPA ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "D" ALLA CONVENZIONE STESSA; 4) CON MIO ATTO, REPERTORIO N. 29.836/12.107 IN DATA 29 APRILE 2011 (IN CORSO E TERMINI DI REGISTRAZIONE), LA CITATA FONDAZIONE ED IL COMUNE DI VIGGIU' HANNO RETTIFICATO LA CONVENZIONE DI CUI SOPRA PRECISANDO CHE OGGETTO DELLA CESSIONE GRATUITA IN FAVORE DEL COMUNE DI VIGGIU' NON ERA LA PIENA PROPRIETA' DELLE AREE INNANZI DESCRITTE, BENSÌ LA PROPRIETA' DEL SUOLO, CON RISERVA IN CAPO ALLA [REDACTED] DEL DIRITTO, A TEMPO INDETERMINATO, DI FARE E MANTENERE, AL DISOTTO DEL SUOLO, UNA COSTRUZIONE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 952 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE; CON IL



MEDESIMO MIO ATTO DEL 29 APRILE 2011 LE PARTI HANNO ANCHE PROVVEDUTO A MODIFICARE PARZIALMENTE LA CONVENZIONE MEDIANTE LA PREVISIONE DI ULTERIORI OBBLIGHI A CARICO DELLA [REDACTED]. TUTTO CIO' PREMESSO, LE PARTI COSI' CONVENGONO: LA [REDACTED] VENDE ALLA SOCIETA' [REDACTED]. IL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN COMUNE DI VIGGIU', VIA ROMA N. 13, DENOMINATO "EX ALBERGO VIGGIU'", COSTITUITO DA: A) PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA CASA AD USO ALBERGO DI CINQUE PIANI FUORI TERRA ED UN PIANO SEMINTERRATO, CON UN BOX AL PIANO TERRENO, OLTRE AD AREA PERTINENZIALE; DETTI BENI RISULTANO CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DEL DETTO COMUNE, COME SEGUE: - FOGLIO 18 PARTICELLA 3450 (TREMILAQUATTROCENTOCINQUANTA), SUBALTERNO 501 (CINQUECENTOUNO), VIA ROMA N. 13, P. S1-T-1-2-3-4, CATEGORIA D/2, CON RENDITA CATASTALE EURO 15.196,00; - FOGLIO 18, PARTICELLA 3450 (TREMILAQUATTROCENTOCINQUANTA), SUBALTERNO 502 (CINQUECENTODUE), VIA ROMA N. 13, P. T, CATEGORIA D/2, CON RENDITA CATASTALE EURO 1.522,00; - FOGLIO 18, PARTICELLA 3450 (TREMILAQUATTROCENTOCINQUANTA), SUB. 1 (UNO), VIA ROMA N. 13, CATEGORIA C/6, CLASSE 9, MQ. 39, CON RENDITA CATASTALE EURO 60,43 (BOX); - FOGLIO 18, PARTICELLA 7650 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTA), AREA URBANA, VIA ROMA N. 13, P. T, MQ. 20; AL CATASTO TERRENI SEMPRE DEL DETTO COMUNE COME SEGUE: - FOGLIO 9, PARTICELLA 7648 (SETTEMILASEICENTOQUARANTOTTO), SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 1, ARE 00.80, CON REDDITO DOMINICALE DI EURO 0,45 E REDDITO AGRARIO DI EURO 0,35; - FOGLIO 9, PARTICELLA 7649 (SETTEMILASEICENTOQUARANTANOVE), SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 1, ARE 00.10, CON REDDITO DOMINICALE DI EURO 0,06 E REDDITO AGRARIO DI EURO 0,04; - FOGLIO 9, PARTICELLA 7650 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTA), ENTE URBANO, ARE 00.20; B) IL DIRITTO, A TEMPO INDETERMINATO, DI FARE E MANTENERE AL DISOTTO DELLE AREE, DI SEGUITO MEGLIO DESCRITTE, UNA COSTRUZIONE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 952 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE; DETTE AREE RISULTANO CENSITE AL CATASTO TERRENI DEL DETTO COMUNE COME SEGUE: - FOGLIO 9, PARTICELLA 7647 (SETTEMILASEICENTOQUARANTASETTE), SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 1, ARE 03 CA 21, REDDITO DOMINICALE DI EURO 1,82, REDDITO AGRARIO DI EURO 1,41; - FOGLIO 9, PARTICELLA 7651 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTUNO), ENTE URBANO ARE 01.80; - FOGLIO 9, PARTICELLA 7652 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTADUE), ENTE URBANO ARE 00.26; - FOGLIO 9, PARTICELLA 7653 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTATRE'), ENTE URBANO ARE 07.73; CATASTO FABBRICATI: - FOGLIO 18, MAPPAL 7651 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTUNO), AREA URBANA, VIA ROMA N. 13, P. T, ARE 01.80; - FOGLIO 18, MAPPAL 7652 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTADUE), AREA URBANA, VIA ROMA N. 13, P. T, ARE 00.26; - FOGLIO 18, MAPPAL 7653 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTATRE'), AREA URBANA, VIA ROMA N. 13, ARE 07.73; LA PARTE ALIENANTE GARANTISCE LA PARTE ACQUIRENTE DA OGNI IPOTESI DI EVIZIONE, SIA TOTALE CHE PARZIALE, ED IN PARTICOLARE GARANTISCE: - LA LEGITTIMITA' FORMALE E SOSTANZIALE DEI TITOLI DI PROVENIENZA; - CHE QUANTO ALIENATO NON E' GRAVATO DA GARANZIE REALI, VINCOLI DERIVANTI DA PIGNORAMENTO O DA SEQUESTRO, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, ONERI, DIRITTI REALI O PERSONALI NON APPARENTI CHE NE DIMINUISCANO IN MODO APPREZZABILE IL LIBERO GODIMENTO, FATTA ECCEZIONE PER QUANTO SEGUE: . IPOTECA ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE, IN DATA 7 NOVEMBRE 2002 AI NN. 22411/4474, IN FAVORE DEL CREDITO BERGAMASCO S.P.A.; ...omissis...".



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 2461 di repertorio, iscritta il 26/06/2023 a Varese ai nn. 12956/1752, a favore di [REDACTED] Sede CARONNO VARESINO (VA) Codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED]. Sede ALBIZZATE (VA) Codice fiscale [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 612.787,06.

Importo capitale: € 562.787,06

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 15/11/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7115/2023 di repertorio, trascritta il 01/03/2024 a Varese ai nn. 3928/2855, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI [REDACTED] contro [REDACTED] Sede ALBIZZATE (VA) Codice fiscale [REDACTED], derivante da Sentenza di Liquidazione Giudiziale

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 30,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 24,38
Millesimi condominiali:	1,779

Ulteriori avvertenze:

Informazioni estratte dalla risposta dell'amministratore di condominio "Agenzia TEMA" in data 08/02/24 e precedenti, in cui inoltre si legge: "...omissis... I millesimi di proprietà sono comprensivi anche della cabina enel....omissis...". La cabina enel è censita al map. 8573 sub. 507.

Nella risposta dell'amministratore in data 07/03/24, si legge: "...omissis... In allegato le invio le spese a debito a consuntivo 2023 della [REDACTED], pari a Euro 2.071,75. Per quanto riguarda il preventivo 2024 non è ancora stato preparato. Debiti nei due anni precedenti non ce ne sono. Non ci sono ad oggi spese straordinarie deliberate. Non ci sono ad oggi cause in corso. Non ci sono inquilini. Le dotazioni ad uso condominiale sono ascensore, centrale termica, corsello box, androne scale, ingresso e varie parti esterne....omissis...".

L'amministratore in data 03/04/24 ha inoltre confermato che il Condominio si è insinuato al passivo della procedura pertanto le spese insolte non sono detratte dal valore dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c..p.c.

Dall'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico catastale prot. VA0065356 del 09/06/2021 si evince che **a parte degli enti comuni condominiali sono da considerarsi le unità censite: map. 3450 sub. 546 (BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBALTERNI ALLOGGIO CONTATORI, CAMMINAMENTI E AREE) ; map. 3450 sub. 553 (B.C.N.C. AL MAPP 3450 SUB 503, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 555, 556, 557, 559, 560, 561, 564, 566, 567, 568, 569, 570,**



571, 572, 573 E 574. SCALE, ASCENS. ING, CORRID., AREA DI MANOVRA E LOCALE CALDAIA - SI ESTENDE ANCHE AL PIANO 5); **map 3450 sub. 554** (B.C.N.C. AL MAPP. 3450 SUB. 536, 537, 538, 539, 540, 541, 549, 550, 551, 552 - AL MAPP.8573 SUB.5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20, 501, 502, 503 E 504 -AL MAPP.8574 SUB.1,2,3,6,7,8,9 E 501 - RAMPA E CORSELLO); **map. 3450 sub. 562** (B.C.N.C. AL MAPP. 3450 SUBALTERNI 559, 560, 561 E 564 - SCALE, CORRIDOI, INGRESSO E AREA ESTERNA); **map. 3450 sub. 575** (B.C.N.C. AI SUBALTERNI 576 E 577- DISIMPEGNO); **map. 8573 sub. 505** (B.C.N.C. AL MAPP 3450 SUB 503, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 555, 556, 557, 559, 560, 561, 564, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573 E 574 - SCALE, ASCENS, INGR,CORR, AREA DI MANOVRA E L.CALDAIA -SI ESTENDE ANCHE AL PIANO 5); **map. 8573 sub. 506** (B.C.N.C. AL MAPP.3450 SUB.536, 537, 538, 539, 540, 541, 549, 550, 551, 552 - AL MAPP.8573 SUB.5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,14,15,16,17,18,19,20, 501, 502, 503 E 504 -AL MAPP.8574 SUB.1, 2, 3, 6, 7, 8, 9 E 501- RAMPA E CORSELLO).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Passaggi di proprietà estratti dall'atto di provenienza per la società debitrice del 05/05/2011 per notaio [REDACTED] Rep. 29865/12125 e verificati dalla scrivente con visure estratte dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate ufficio pubblicità immobiliare.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) sede in VIGGIU' (VA) per la quota di 1/1 (Per il diritto di PROPRIETA'), in forza di CONVENZIONE URBANISTICA (dal 16/11/2007), con atto stipulato il 16/11/2007 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 39663/9447 di repertorio, trascritto il 03/12/2007 a Varese ai nn. 29434/17037.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati censiti al fg. 18 map. 7651-7652-7653. Terreni censiti al fg. 9 map. 7647-7651-7652-7653. .

Con mio atto per Notaio [REDACTED], repertorio n. 29.836/12.107 in data 29 aprile 2011, trascritta a Varese il 17/05/2011 ai nn. 8747/5261, la [REDACTED] ed il Comune di Viggù hanno rettificato la convenzione di cui sopra precisando che oggetto della cessione gratuita in favore del Comune di Viggù non era la piena proprietà delle aree innanzi descritte, bensì la proprietà del suolo, con riserva in capo alla [REDACTED] del diritto, a tempo indeterminato, di fare e mantenere, al disotto del suolo, una costruzione ai sensi degli articoli 952 e seguenti del codice civile; con il medesimo mio atto del 29 aprile 2011 le parti hanno anche provveduto a modificare parzialmente la convenzione mediante la previsione di ulteriori obblighi a carico della [REDACTED].

[REDACTED]. Sede ALBIZZATE (VA) Codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 (Per il diritto di PROPRIETA'), in forza di COMPRAVENDITA (dal 05/05/2011), con atto stipulato il 05/05/2011 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 29865/12125 di repertorio, trascritto il 30/05/2011 a Varese ai nn. 9842/5983.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati censiti al fg. 18: map. 3450 sub. 1-501-502, map. 7650. Terreni censiti al fg. 9 map. 7648-7649-7650

[REDACTED] Sede ALBIZZATE (VA) Codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 (Per il diritto di SUPERFICIE), in forza di COMPRAVENDITA (dal 05/05/2011), con atto stipulato il 05/05/2011 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 29865/12125 di repertorio, trascritto il 30/05/2011 a Varese ai nn. 9842/5983.



Il titolo è riferito solamente a Fabbricati censiti al fg. 18 map. 7651-7652-7653. Terreni censiti al fg. 9 map. 7647-7651-7652-7653.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ (C.F. ██████████) per la quota di 1/1 (diritto di PROPRIETA'), in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 08/04/2022 fino al 05/05/2011), con atto stipulato il 08/04/2002 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 31437/5606 di repertorio, trascritto il 23/04/2002 a Varese ai nn. 7745/5208.

In data 1° febbraio 2005 con atto in autentica del notaio ██████████ di Milano rep. n. 35.028/7.133 (trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 21 giugno 2007 ai nn. 15316/9133), le parti rettificavano l'atto di vendita, innanzi descritto, dichiarando che, per mero errore materiale, non era stato ricompreso nella descrizione dell'oggetto della vendita l'appezzamento di terreno posto sempre in Comune di Viggiù ed allora censito al Catasto Terreni del detto Comune al foglio 9, particella 210, di mq. 411.

██████████ (C.F. ██████████) per la quota di 1/1 (diritto di SUPERFICIE), in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 08/04/2022 fino al 16/11/2007), con atto stipulato il 08/04/2002 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 31437/5606 di repertorio, trascritto il 23/04/2002 a Varese ai nn. 7745/5208.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati censiti al fg. 18 map. 7651-7652-7653. Terreni censiti al fg. 9 map. 7647-7651-7652-7653. .

In data 1° febbraio 2005 con atto in autentica del notaio ██████████ di Milano rep. n. 35.028/7.133 (trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 21 giugno 2007 ai nn. 15316/9133), le parti rettificavano l'atto di vendita, innanzi descritto, dichiarando che, per mero errore materiale, non era stato ricompreso nella descrizione dell'oggetto della vendita l'appezzamento di terreno posto sempre in Comune di Viggiù ed allora censito al Catasto Terreni del detto Comune al foglio 9, particella 210, di mq. 411.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. PE 727/2008, intestata a ██████████ con sede in Abbiategrasso (MI) P.Iva 11984550159, per lavori di ristrutturazione mediante cambio di destinazione da alberghiero a residenziale e commerciale a piano terra, parziale ampliamento, recupero sottotetto ad uso abitativo ai sensi L.R. 12/2005 e box interrati pertinenziali, presentata il 09/05/2008 con il n. 5062 di protocollo, rilasciata il 08/11/2008 con il n. 727/2008 di protocollo.

Seguono: - Voltura del Permesso di Costruire in data 09/07/2011; - Rinnovo del Permesso di Costruire in data 30/11/2013.

Permesso di Costruire in Variante ed Autorizzazione Paesaggistica N. PE 727/2008 VAR, intestata a ██████████ sede in Albizzate, P.Iva ██████████, per lavori di varianti generali al Permesso di Costruire n. 727/2008 del 08/11/2008, presentata il 23/03/2016 con il n. 2465 di protocollo, rilasciata il 15/07/2016 con il n. 727/2008 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 7 del 03/03/16 pub. BURL s. a. c. n. 42 del 19/10/16, l'immobile ricade in zona "Ambito nel NAF soggetto a Piano Attuativo" ed "aree

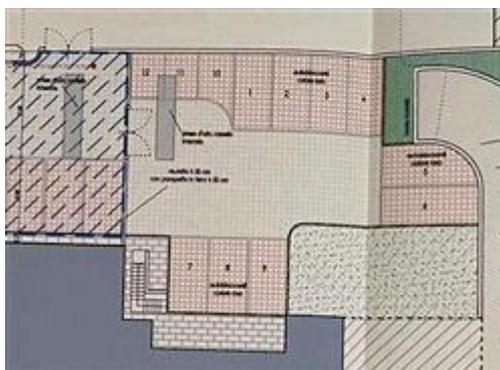


disciplinate dal Piano dei Servizi". Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 28 delle N. t. a.. Zona di rischio archeologico. Secondo le tavole di PGT l'edificio non rientra nei "Beni/edifici vincolati ex D.lgs. 42/2004 e s.m.i." tuttavia l'edificio "ex Albergo Vigiù" è stato dichiarato "bene di interesse culturale" con provvedimento del 13/10/2011 n. rep. 1003/2015 emesso sull'immobile ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D.Lgs 42/2004, costituzione di vicolo legale trascritta il 17/2072015 a Varese ai nn. 1805/1241.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



Estratto P.d.C. prot. 727/2008 in variante del 15/07/2016 - Pianta piano terra

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Estratto scheda planimetrica catastale - Pianta piano terra

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

(normativa di riferimento: art. 160-169 del D. Lgs. 42/2004 "Avvio procedimento sanzionatorio")

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pagamento sanzioni e opere di ripristino come richiesto nella nota n. 15717 del 30/0//2018. Spese non quantificabili in questa sede perché non vi è stato proseguimento della vicenda. Aspetto considerato al paragrafo 8 della presente perizia con il "coefficiente giuridico".

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile..**



Nella nota n. 15717 del 30/07/2018 della Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio per le provincie di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese di “Procedimento Sanzionatorio - Ex Albergo Viggiù” si legge: “...omissis...OGGETTO: VIGGIU’ (VA) – Ex Albergo Viggiù, via Roma 1, particella 3450 (edificio) Fg. 7 N.C.E.U., particelle 7650, 7651, 7652, 7653 Fg. 18 N.C.E.U., particelle 7647, 7648, 7649 Fg. 9 N.C.T. Immobile tutelato ai sensi della Parte Seconda del D. Lgs. 42/2004 con DDR 10583 del 13.10.2011 e ambito tutelato ai sensi dell’art. 136 Lettere c e d della Parte Terza del D. Lgs. 42/2004 (DM 21.06.1969) – Avvio procedimento sanzionatorio art. 160 – 169 del D. Lgs. 42/2004 ...omissis... Pertanto questa soprintendenza ritiene che: 1 Le demolizioni dei solai lignei e la Sostituzione con solai in laterocemento e tipo plastbau non sia assentibile per la perdita di materia e di soluzione tecnologica E pertanto si configura quale Diminuzione di valore del bene culturale. l'opera non è più ripristinabile, se non operando pesanti demolizioni a detrimento del bene tutelato. l'eliminazione di pavimenti e controsoffitti incannucciati era invece stata autorizzata nel progetto del 2008. 2 la demolizione del quarto solaio in putrelle e tavelloni e la sostituzione con solai di tipo plastbau non sia assentibile per la perdita di materia e di soluzione tecnologica E pertanto si configuri quale diminuzione di valore del bene culturale. l'opera non è più ripristinabile, se non operando pesanti demolizioni a detrimento del bene tutelato. 3 le demolizioni di murature portanti in pietra non siano assentibili per la perdita di materia e di soluzione tecnologica E pertanto si configurino quale diminuzione di valore del bene culturale. l'opera non è più ripristinabile. 4 le demolizioni in Breccia di murature portanti con l'inserimento pilastri in CLS armato non siano condivisibili in quanto poco coerenti con le metodologie del restauro e la prassi conservativa per la perdita di consistenza materiale del bene. L'opera non è tuttavia ripristinabile, se non con ulteriori perdite alla compagine muraria. ...omissis... 6 La sostituzione della copertura era stata sentita (nel progetto 2008), ma il pacchetto di isolamento è stato realizzato più spesso rispetto a quanto autorizzato, con la conseguente creazione di una vistosa Mantovana di ventilazione in rame all'intradosso del canale; la gronda risulta completamente di forme da quanto previsto nel progetto, sia per disegno sia per dimensioni (si veda in particolare la tav 12 dei lavori regolarmente autorizzati). Lo sbalzo della Gronda è passato da 80/85 cm a 120 cm e la sua quota di imposta ha subito un incremento di 40 cm, modificando il rapporto con le mensole lignee con saetta (ancora conservate in cantiere) e le proporzioni del finto graticcio ligneo decorato, perso con le demolizioni delle murature perimetrali del sottotetto. tali lavorazioni hanno modificato le proporzioni e l'architettura della parte superiore dell'edificio. anche la quota del colmo è stata modificata l'opera potrebbe essere ripristinabile smontando l'intera copertura del corpo principale e demolendo le parti superiori delle murature perimetrali del sottotetto (inclusa correa di cls armato) e ricostruendo la secondo le dimensioni e le quote originarie. considerata la complessità, e onerosità dell'operazione, si è cercato in accordo con la DD.LL. (ALLEGATO 8) Di riproporre delle gronde simili attraverso: l'uso di mensole lignee “maggiorate” (120x120), La modifica in opera delle travi di compluvio, degli accarezzi, l'applicazione di un tavolato ligneo e la ricostruzione di un finto graticcio ligneo (disegnato sull'intonaco delle facciate), con spaziatura orizzontale differente. Tuttavia tali modifiche non sono riconducibili ad un ripristino per la mancanza delle dimensioni e proporzioni originarie, bensì ad un'azione tesa a mitigare il danno arrecato alla copertura e conseguentemente all'immagine globale dell'edificio. pertanto questo ufficio propone l'applicazione di una sanzione pecuniaria. 7 L'inserimento della linea vita sul colmo sia assentibile. 8 Per gli abbaini Come già specificato nella nota n. 8632 del 16.09.2015 (Allegato 9), Si chiede la maggiorazione della pendenza delle piccole coperture, come da progetto autorizzato nel 2008 (sovrapponendo ad esempio una nuova lattoneria o copertura) e il mascheramento con tegole marsigliesi delle sproporzionate e vistose scossaline laterali. 9 La demolizione delle murature in mattoni pieni del sottotetto e loro sostituzione con muratura in blocchi di laterizio semipieni intelaiata con pilastri in CLS armato non sia assentibile in quanto poco coerente con le metodologie del restauro e la prassi conservativa. Pur riconoscendo la necessità di un incremento di spessore in alcuni tratti, non è giustificabile la totale demolizione.



l'opera non è più ripristinabile. 10 la Realizzazione della rampa di scale in CLS armato come prolungamento della rampa è assentibile per la posizione ma non per i materiali utilizzati: la struttura massiccia della rampa realizzata contrasta negativamente con la "leggerezza e snellezza" dei gradini in marmo esistenti. L'opera è ripristinabile demolendo quanto realizzato e realizzando la rampa come da progetto regolarmente autorizzato nel 2008 (tav. 13 - dettagli, Arch. Paola Parotti) o proponendo nuova soluzione. ... omissis... Pertanto alla luce delle considerazioni sopra esposte, quest'Ufficio propone l'adozione del seguente provvedimento ripristinatorio: demolizione della rampa in CLS armato (di collegamento dal piano terzo con il quarto) e sua sostituzione con soluzione tecnologica e materiali più affini alla scala in marmo esistente, da sottoporre all'autorizzazione di questo ufficio (come specificato sopra) (allegato 12) modifica della copertura degli abbaini e mascheramento delle scossaline laterali per quanto riguarda le opere realizzate in assenza di autorizzazione è ritenuta non assentibili e non più ripristinabili, per l'irreversibilità di quanto compiuto, questo ufficio propone l'applicazione di sanzione pecuniaria pari a € 295.467,47 ...omissis ...

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VIGGIU' VIA ROMA 27

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a VIGGIU' Via Roma 27, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il programma non consente di precisare la superficie ed i coefficienti di ragguglio applicati, si rimanda pertanto alla tabella di cui al paragrafo 8.

Trattasi di posto auto scoperto per il parcheggio di un'autovettura nell'area pertinenziale al piano terra di un condominio di pregio, formatosi a seguito di totale ristrutturazione di un ex albergo degli anni'30.

Al corsello di manovra comune si accede da cancello carraio/pedonale sulla Via Roma, al civico n. 27. L'area circostante il condominio è in parte recintata ad uso esclusivo dello stesso ed in parte non recintata ad uso pubblico con parcheggi, area verde e parco giochi.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3450 sub. 532 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 11,16 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 27, piano: T, intestato a [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in ALBIZZATE (VA) Diritto di: Proprietà per 1/1
Coerenze: a corpo, da nord in senso orario: altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 533), corsello di manovra comune (map. 3450 sub. 553), altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 531), terrapieno (map. 8347)



*Vista aerea**Vista fronte sud da Via Roma**Vista fronti est e nord da via Canzani**Vista ingresso autorimessa interrata da via Canzani**Vista area parcheggio condominiale**Vista parco comunale*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Varese). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il Polo Museale Di Viggiù: Museo Enrico Butti, Museo del '900, Museo del '800, Museo Picass (Villa Borromeo).





Villa Borromeo



Museo e parco Enrico Butti

SERVIZI

- municipio
- parco giochi
- spazi verde
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- asilo nido



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 44,3 KM
- autobus distante 0,3 Km
- ferrovia distante 2,9 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di posto auto scoperto per il parcheggio di un'autovettura nell'area pertinenziale al piano terra di un condominio di pregio, formatosi a seguito di totale ristrutturazione di un ex albergo degli anni'30. Il posto auto occupa una superficie di circa 12 mq.

Al corsello di manovra comune si accede da cancello carraio/pedonale sulla Via Roma, al civico n. 27. L'area circostante il condominio è in parte recintata ad uso esclusivo dello stesso ed in parte non recintata ad uso pubblico con parcheggi, area verde e parco giochi.

Delle Componenti Edilizie:

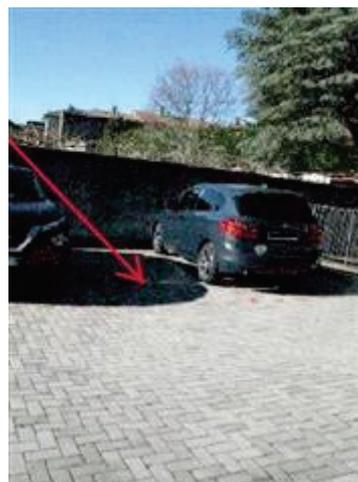
- cancello*: anta singola scorrevole realizzato in ferro battuto con apertura automatizzata. Trattasi del cancello carraio/pedonale su Via Roma al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- pavimentazione esterna*: realizzata in porfido e autobloccanti in cls al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Firmato Da: de risi silvia celestina Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 52116ff8ed7a595738185f52a18ff20c - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7





Posto auto (PT)



Posto auto (PT)

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

C.C.I.A.A. DI VARESE (14/02/2024)

Valore minimo: 4.000,00

Valore massimo: 6.000,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/unità e fanno riferimento a "posti auto" del Comune di Viggiù. Si assume il valore massimo unitario pari a €/mq 400,00, considerando una superficie media per posto auto di 15 mq, in considerazione delle caratteristiche del bene.

OMI (14/02/2024)

Valore minimo: 670,00

Valore massimo: 750,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "box" in stato conservativo "normale" nella zona centrale del Comune di Viggiù. Si assume il valore massimo unitario decurtato del 50%, in quanto posto auto scoperto e non box, pari a €/mq 375,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

BORSINO IMMOBILIARE (14/02/2024)

Valore minimo: 258,00

Valore massimo: 358,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento a "posti auto scoperti" in via Roma del Comune di Viggiù. Si assume il valore massimo unitario pari a €/mq 358,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Il valore medio di riferimento pari a circa €/mq. 377,67 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazioni CCIAA €/mq. 400,00;
- quotazioni OMI €/mq. 375,00;
- quotazioni BORSINO IMMOBILIARE €/mq. 358,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 377,67 = 4.532,04

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente zonale	90,64
Coefficiente costruttivo	90,64
Coefficiente tecnologico	0,00
Coefficiente funzionale	45,32
Coefficiente urbanistico	0,00
Coefficiente architettonico	0,00
Coefficiente manutenzione	0,00
Coefficiente giuridico	-226,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 4.532,04

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 4.532,04

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima.

Successivamente sono stati applicati dei coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di identificare i gradienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e attribuire loro una stima corretta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ed inoltre: C.C.I.A.A. di Varese, Borsino Immobiliare, Immobiliare.it, Mercato Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;



- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	12,00	0,00	4.532,04	4.532,04
				4.532,04 €	4.532,04 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.532,04**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.532,04**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** 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 (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.532,04**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 86/2023

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A due autorimesse affiancate a VIGGIU' Via Roma 27, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il programma non consente di precisare che la società debitrice è titolare sulle autorimesse di diritto di superficie a tempo indeterminato. Inoltre il programma non consente di meglio specificare le superfici ed i coefficienti di ragguaglio applicati, si rimanda pertanto alla tabella di cui al paragrafo 8.

Trattasi di due autorimesse affiancate al piano interrato di un condominio di pregio, formatosi a seguito di totale ristrutturazione di un ex albergo degli anni'30.

Al condomino si accede da cancello pedonale e carraio sulla Via Roma, al civico n. 27. L'area circostante il condominio è in parte recintata ad uso esclusivo dello stesso ed in parte non recintata ad uso pubblico con parcheggi, area verde e parco giochi.

Le due autorimesse, per il parcheggio di una autovettura ciascuna, sono composte da due locali affiancati al piano interrato, sono raggiungibili dal corsello di manovra comune con accesso carraio dalla Via Canzani e sono collegate alle residenze da scala ed ascensore condominiali. Attualmente tra le due autorimesse manca il tavolato divisorio previsto dal titolo abilitativo e mancano anche le basculanti.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8573 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 13 mq, rendita 28,87 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 27, piano: S1, intestato a [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in VIGGIU' (VA) Diritto di: Proprieta' per l'area per 1/1; [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in ALBIZZATE (VA) Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/1
Coerenze: a corpo, da nord in senso orario: altra unità immobiliare (map. 8573 sub. 14), terrapieno, altra unità immobiliare (map. 8573 sub. 12), corsello di manovra comune (map. 8573 sub. 506)
- foglio 7 particella 8573 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 13 mq, rendita 28,87 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 27, piano: S1, intestato a [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in VIGGIU' (VA) Diritto di: Proprieta' per l'area per 1/1; [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in ALBIZZATE (VA) Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/1
Coerenze: a corpo, da nord in senso orario: altra unità immobiliare (map. 8573 sub. 15), terrapieno, altra unità immobiliare (map. 8573 sub. 13), corsello di manovra comune (map. 8573 sub. 506)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	30,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.539,11
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.539,11
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.539,11
Data della valutazione:	15/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo eseguito in data 25/01/2024 alla presenza della Curatrice Dott.ssa Paola Giacchetto.

Come da risposta dell'Agenzia della Entrate di Varese in data 11/01/2024 non risultano in essere contratti per l'immobile in oggetto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nell'atto di compravendita per Notaio ██████████ in data 05-05-2011 rep. 41576/12189 si legge: "...omissis... LA PARTE ALIENANTE GARANTISCE LA PARTE ACQUIRENTE DA OGNI IPOTESI DI EVIZIONE, SIA TOTALE CHE PARZIALE, ED IN PARTICOLARE GARANTISCE: - LA LEGITTIMITA' FORMALE E SOSTANZIALE DEI TITOLI DI PROVENIENZA; - CHE QUANTO ALIENATO NON E' GRAVATO DA GARANZIE REALI, VINCOLI DERIVANTI DA PIGNORAMENTO O DA SEQUESTRO, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, ONERI, DIRITTI REALI O PERSONALI NON APPARENTI CHE NE DIMINUISCANO IN MODO APPREZZABILE IL LIBERO GODIMENTO, FATTA ECCEZIONE PER QUANTO SEGUE: . IPOTECA ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE, IN DATA 7 NOVEMBRE 2002 AI NN. 22411/4474, IN FAVORE DEL CREDITO BERGAMASCO S.P.A.; A GARANZIA DI DEBITO ATTUALMENTE ESTINTO, COME DA COMUNICAZIONE DEL SOGGETTO CREDITORE IN DATA 22 APRILE 2011, CONSEGNATA IN COPIA ALLA PARTE ACQUIRENTE. LA PARTE VENDITRICE GARANTISCE LA CANCELLAZIONE DELLA SUDETTA IPOTECA CON LA PROCEDURA PREVISTA DALL'ART. 40-BIS DEL D. LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385. ... omissis...".

La scrivente ha provveduto alla verifica dei gravami estraendo visure dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate ufficio pubblicità immobiliare. a partire dalla data dell'atto di cui sopra fino all'attualità.

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:

patti e convenzioni, stipulata il 19/06/2011 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 29865/12125 di repertorio, trascritta il 30/05/2011 a Varese ai nn. 9842/5983, derivante da atto notarile di compravendita.

Nel quadro "D" della nota si legge: "SI PREMETTE CHE: 1) CON ATTO DI COMPRAVENDITA



PER NOTAR [REDACTED] DI MILANO IN DATA 8 APRILE 2002, REP. N. 31.437/5.606 (REGISTRATO A MILANO 4 IL 18 APRILE 2002 AL N. 1919/IV E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE IN DATA 23 APRILE 2002 AI NN. 7745/5208), LA [REDACTED] EBBE AD ACQUISTARE DALLA SIGNORA [REDACTED], NATA A VIGGIU' IL 24 GENNAIO 1931, L'IMMOBILE SITO IN COMUNE DI VIGGIU' ALLA VIA ROMA N. 13, E PRECISAMENTE: . CASA AD USO ALBERGO DI QUATTRO PIANI CON CIRCOSTANTE GIARDINO DI PERTINENZA ED UN BOX AUTO AL PIANO TERRENO, IL TUTTO COME MEGLIO INFRA DESCRITTO; 2) IN DATA 1 FEBBRAIO 2005 CON ATTO IN AUTENTICA DEL NOTAIO [REDACTED] DI MILANO REP. N. 35.028/7.133 (REGISTRATO A MILANO 4 IL 18 FEBBRAIO 2005 AL N. 953, SERIE 2 E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE IN DATA 21 GIUGNO 2007 AI NN. 15316/9133), LE PARTI RETTIFICAVANO L'ATTO DI VENDITA, INNANZI DESCRITTO, DICHIARANDO CHE, PER MERO ERRORE MATERIALE, NON ERA STATO RICOMPRESO NELLA DESCRIZIONE DELL'OGGETTO DELLA VENDITA L'APPEZZAMENTO DI TERRENO POSTO SEMPRE IN COMUNE DI VIGGIU' ED ALLORA CENSITO AL CATASTO TERRENI DEL DETTO COMUNE AL FOGLIO 9, PARTICELLA 210, DI MQ. 411; 3) CON SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA DAL NOTAIO [REDACTED] DI MILANO IN DATA 16 NOVEMBRE 2007, REP.N. 39.663/9.447 (REGISTRATA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI MILANO 4 IL 30 NOVEMBRE 2007 AL N. 24081, SERIE 1T, TRASCRITTA ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI VARESE IL 3 DICEMBRE 2007 AI NN. 29434/17037) TRA IL COMUNE DI VIGGIU' E LA [REDACTED] [REDACTED] E' STATA SOTTOSCRITTA LA CONVENZIONE AVENTE AD OGGETTO IL PIANO DI RECUPERO DENOMINATO "EX ALBERGO VIGGIU'" ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 30 DEL 28 LUGLIO 2005 E DEFINITIVAMENTE APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 21 DEL 19 APRILE 2006 CON LA QUALE LA [REDACTED] HA CEDUTO GRATUITAMENTE AL COMUNE DI VIGGIU' L'AREA CENSITA: NEL CATASTO TERRENI: - FOGLIO 9, MAPPALE 7647, SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 1, ARE 03 CA 21, REDDITO DOMINICALE DI EURO 1,82, REDDITO AGRARIO DI EURO 1,41; - FOGLIO 9, MAPPALE 7651, ENTE URBANO, ARE 01.80; - FOGLIO 9, MAPPALE 7652, ENTE URBANO, ARE 00.26; - FOGLIO 9, MAPPALE 7653, ENTE URBANO, ARE 07.73; NEL CATASTO FABBRICATI: - FOGLIO 18, MAPPALE 7651, AREA URBANA, ARE 01.80; - FOGLIO 18, MAPPALE 7652, AREA URBANA, ARE 00.26; - FOGLIO 18, MAPPALE 7653, AREA URBANA, ARE 07.73; COME MEGLIO IDENTIFICATA NELLA CONVENZIONE E NELL'ESTRATTO DI MAPPA ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "D" ALLA CONVENZIONE STESSA; 4) CON MIO ATTO, REPERTORIO N. 29.836/12.107 IN DATA 29 APRILE 2011 (IN CORSO E TERMINI DI REGISTRAZIONE), LA CITATA FONDAZIONE ED IL COMUNE DI VIGGIU' HANNO RETTIFICATO LA CONVENZIONE DI CUI SOPRA PRECISANDO CHE OGGETTO DELLA CESSIONE GRATUITA IN FAVORE DEL COMUNE DI VIGGIU' NON ERA LA PIENA PROPRIETA' DELLE AREE INNANZI DESCRITTE, BENSÌ LA PROPRIETA' DEL SUOLO, CON RISERVA IN CAPO ALLA [REDACTED] DEL DIRITTO, A TEMPO INDETERMINATO, DI FARE E MANTENERE, AL DISOTTO DEL SUOLO, UNA COSTRUZIONE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 952 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE; CON IL MEDESIMO MIO ATTO DEL 29 APRILE 2011 LE PARTI HANNO ANCHE PROVVEDUTO A MODIFICARE PARZIALMENTE LA CONVENZIONE MEDIANTE LA PREVISIONE DI ULTERIORI OBBLIGHI A CARICO DELLA [REDACTED]. TUTTO CIO' PREMESSO, LE PARTI COSÌ CONVENGONO: LA [REDACTED] VENDE ALLA SOCIETA' [REDACTED], IL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN COMUNE DI VIGGIU', VIA ROMA N. 13, DENOMINATO "EX ALBERGO VIGGIU'",



COSTITUITO DA: A) PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA CASA AD USO ALBERGO DI CINQUE PIANI FUORI TERRA ED UN PIANO SEMINTERRATO, CON UN BOX AL PIANO TERRENO, OLTRE AD AREA PERTINENZIALE; DETTI BENI RISULTANO CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DEL DETTO COMUNE, COME SEGUE: - FOGLIO 18 PARTICELLA 3450 (TREMILAQUATTROCENTOCINQUANTA), SUBALTERNO 501 (CINQUECENTOUNO), VIA ROMA N. 13, P. S1-T-1-2-3-4, CATEGORIA D/2, CON RENDITA CATASTALE EURO 15.196,00; - FOGLIO 18, PARTICELLA 3450 (TREMILAQUATTROCENTOCINQUANTA), SUBALTERNO 502 (CINQUECENTODUE), VIA ROMA N. 13, P. T, CATEGORIA D/2, CON RENDITA CATASTALE EURO 1.522,00; - FOGLIO 18, PARTICELLA 3450 (TREMILAQUATTROCENTOCINQUANTA), SUB. 1 (UNO), VIA ROMA N. 13, CATEGORIA C/6, CLASSE 9, MQ. 39, CON RENDITA CATASTALE EURO 60,43 (BOX); - FOGLIO 18, PARTICELLA 7650 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTA), AREA URBANA, VIA ROMA N. 13, P. T, MQ. 20; AL CATASTO TERRENI SEMPRE DEL DETTO COMUNE COME SEGUE: - FOGLIO 9, PARTICELLA 7648 (SETTEMILASEICENTOQUARANTOTTO), SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 1, ARE 00.80, CON REDDITO DOMINICALE DI EURO 0,45 E REDDITO AGRARIO DI EURO 0,35; - FOGLIO 9, PARTICELLA 7649 (SETTEMILASEICENTOQUARANTANOVE), SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 1, ARE 00.10, CON REDDITO DOMINICALE DI EURO 0,06 E REDDITO AGRARIO DI EURO 0,04; - FOGLIO 9, PARTICELLA 7650 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTA), ENTE URBANO, ARE 00.20; B) IL DIRITTO, A TEMPO INDETERMINATO, DI FARE E MANTENERE AL DISOTTO DELLE AREE, DI SEGUITO MEGLIO DESCRITTE, UNA COSTRUZIONE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 952 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE; DETTE AREE RISULTANO CENSITE AL CATASTO TERRENI DEL DETTO COMUNE COME SEGUE: - FOGLIO 9, PARTICELLA 7647 (SETTEMILASEICENTOQUARANTASETTE), SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 1, ARE 03 CA 21, REDDITO DOMINICALE DI EURO 1,82, REDDITO AGRARIO DI EURO 1,41; - FOGLIO 9, PARTICELLA 7651 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTUNO), ENTE URBANO ARE 01.80; - FOGLIO 9, PARTICELLA 7652 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTADUE), ENTE URBANO ARE 00.26; - FOGLIO 9, PARTICELLA 7653 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTATRE'), ENTE URBANO ARE 07.73; CATASTO FABBRICATI: - FOGLIO 18, MAPPALE 7651 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTUNO), AREA URBANA, VIA ROMA N. 13, P. T, ARE 01.80; - FOGLIO 18, MAPPALE 7652 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTADUE), AREA URBANA, VIA ROMA N. 13, P. T, ARE 00.26; - FOGLIO 18, MAPPALE 7653 (SETTEMILASEICENTOCINQUANTATRE'), AREA URBANA, VIA ROMA N. 13, ARE 07.73; LA PARTE ALIENANTE GARANTISCE LA PARTE ACQUIRENTE DA OGNI IPOTESI DI EVIZIONE, SIA TOTALE CHE PARZIALE, ED IN PARTICOLARE GARANTISCE: - LA LEGITTIMITA' FORMALE E SOSTANZIALE DEI TITOLI DI PROVENIENZA; - CHE QUANTO ALIENATO NON E' GRAVATO DA GARANZIE REALI, VINCOLI DERIVANTI DA PIGNORAMENTO O DA SEQUESTRO, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, ONERI, DIRITTI REALI O PERSONALI NON APPARENTI CHE NE DIMINUISCANO IN MODO APPREZZABILE IL LIBERO GODIMENTO, FATTA ECCEZIONE PER QUANTO SEGUE: . IPOTECA ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE, IN DATA 7 NOVEMBRE 2002 AI NN. 22411/4474, IN FAVORE DEL CREDITO BERGAMASCO S.P.A.; ...omissis...".

COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI, stipulata il 13/10/2011 a firma di DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULT. E PAESAGG. ai nn. 1003/2015 di repertorio, trascritta il 17/02/2015 a Varese ai nn. 1805/1241, a favore di MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO Sede ROMA (RM) Codice fiscale 97062690587, contro [REDACTED] S.R.L. Sede ALBIZZATE (VA) Codice fiscale [REDACTED]; [REDACTED] Sede ABBIATEGRASSO (MI) Codice fiscale [REDACTED], derivante da ATTO



AMMINISTRATIVO DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULT. E PAESAGG..

Nel quadro "D" della nota si legge: "VIGGIU' (VA) - EX ALBERGO VIGGIU', SITUATO IN VIA ROMA, 13. TRASCRIZIONE DEL PROVVEDIMENTO DI DICHIARAZIONE DELL'INTERESSE CULTURALE DEL 13.10.2011 EMESSE SULL'IMMOBILE, AI SENSI DELL'ART. 10, COMMA 1 DEL D.LGS 42/2004. SI FA PRESENTE CHE DALLA DATA DEL PROVVEDIMENTO SI SONO VERIFICATE VARIAZIONI E SOPPRESSIONI CATASTALI DI FOGLI E PARTICELLE.". A seguito di quanto sopra ogni atto di compravendita dello stabile è sottoposto a condizione sospensiva al fine di garantire diritto di prelazione per il "Ministero dei beni e della attività culturali e del turismo - Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza e Brianza, Pavia, Sondrio e Varese". Tuttavia trattandosi in questo lotto delle sole autorimesse sotterranee, non si rientra nel vincolo diritto di prelazione ai sensi della Parte Seconda del D. Lgs 42/2004. Esiste una nota del 10/06/2016 al prot. 22367 dove la Soprintendenza scriveva (in risposta al Notaio [REDACTED]) : "...omissis...Oggetto: Viggìù (Va) - Autorimesse sotterranee inserite nel complesso denominato ex albergo Viggìù, tutelato ai sensi della parte seconda del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" con D. D. R. del 13.10.2011. Richiesta di verifica della sussistenza o dell'assenza di un provvedimento di tutela ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 42/2004. ..omissis... Con riferimento alla sua richiesta del 13.5.2016 (nostro protocollo 20758 del 10.6.2016) questa Soprintendenza comunica che, per quanto di competenza, per ciò che attiene alla "tutela monumentale" (da non confondere con la "tutela paesistica", di cui è la Parte Terza del D. Lgs. 42/2004), il complesso in oggetto, denominato "Ex Albergo Viggìù", risulta tutelato con provvedimento in tutela diretta del 13.10.2011, messo ai sensi della Parte Seconda del D. Lgs. 42/2004. Si precisa che le autorimesse sotterranee, oggetto della richiesta, edificate all'interno del complesso monumentale non possono essere definite beni culturali in quanto non hanno i requisiti previsti dal comma 5 dell'art. 10 del D. Lgs. 42/2004 (esecuzione non risalente a oltre 50 anni): In caso di compravendita, pertanto, non sono da intendersi sottoposte ai disposti in materia di obbligo di denuncia e prelazione di cui agli articoli 59 e seguenti del citato D. Lgs., Fatto salvo il caso di vendita congiunta con unità dell'immobile vincolato. Tuttavia tenuto conto del contesto in cui sono collocate, Si comunica che ogni intervento su queste unità ipogee che interferisca in qualsiasi modo sul bene e tutelato è soggetto all'autorizzazione da parte di questa Soprintendenza ai sensi dell'articolo 21 del D. Lgs. 42/2004. Per quanto riguarda eventuali provvedimenti di tutela della soprintendenza archeologica, afferenti all'ambito di cui ha l'oggetto, questo Ufficio invita a richiedere alla consorella (tel. 02/89.400.555, fax 02/89.404.430), che legge la presente per conoscenza l'attestazione vincolistica...omissis...".

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 2461 di repertorio, iscritta il 26/06/2023 a Varese ai nn. 12956/1752, a favore di [REDACTED]. Sede CARONNO VARESINO (VA) Codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED]. Sede ALBIZZATE (VA) Codice fiscale [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 612.787,06.

Importo capitale: € 562.787,06

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/05/2011 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 29867/12126 di repertorio, iscritta il 30/05/2011 a Varese ai nn. 9843/2201, a favore di [REDACTED]



██████████. Sede TORINO (TO) Codice fiscale ██████████ Domicilio ipotecario eletto TORINO - PIAZZA SAN CARLO 156, contro ██████████ Sede ALBIZZATE (VA) Codice fiscale ██████████, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: € 6.200.000,00.

Importo capitale: € 3.100.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a map. 8573 sub. 13-14 ed altri.

Trattasi di formalità con varie annotazioni tra cui: "FRAZIONAMENTO IN QUOTA" trascritto ai n.ri 3125/516 del 24/02/2020 dove in riferimento alle unità di questo lotto si legge: - particella 8573 sub. 13 Capitale € 10.000,00 Ipoteca € 20.000,00; - particella 8573 sub. 14 Capitale € 10.000,00 Ipoteca € 20.000,00.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 15/11/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7115/2023 di repertorio, trascritta il 01/03/2024 a Varese ai nn. 3928/2855, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI ██████████ contro ██████████ Sede ALBIZZATE (VA) Codice fiscale ██████████ derivante da Sentenza di Liquidazione Giudiziale

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 125,40
Millesimi condominiali:	7,808

Ulteriori avvertenze:

Informazioni estratte dalla risposta dell'amministratore di condominio "Agenzia TEMA" in data 08/02/24 e precedenti, in cui inoltre si legge: "...omissis... I millesimi di proprietà sono comprensivi anche della cabina enel....omissis...". La cabina enel è censita al map. 8573 sub. 507.

Nella risposta dell'amministratore in data 07/03/24, si legge: "...omissis... In allegato le invio le spese a debito a consuntivo 2023 della ██████████, pari a Euro 2.071,75. Per quanto riguarda il preventivo 2024 non è ancora stato preparato. Debiti nei due anni precedenti non ce ne sono. Non ci sono ad oggi spese straordinarie deliberate. Non ci sono ad oggi cause in corso. Non ci sono inquilini. Le dotazioni ad uso condominiale sono ascensore, centrale termica, corsello box, androne scale, ingresso e varie parti esterne....omissis...".

L'amministratore ha inoltre confermato che il Condominio si è insinuato al passivo della procedura pertanto le spese insolte non sono detratte dal valore dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

Dall'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico catastale prot. VA0065356 del 09/06/2021 si evince che **a parte degli enti comuni condominiali sono da considerarsi le unità censite: map. 3450 sub. 546 (BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBALTERNI ALLOGGIO CONTATORI, CAMMINAMENTI E AREE) ; map. 3450 sub. 553 (B.C.N.C. AL MAPP 3450 SUB 503, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 555, 556, 557, 559, 560, 561, 564, 566, 567, 568, 569, 570,**



571, 572, 573 E 574. SCALE, ASCENS. ING, CORRID., AREA DI MANOVRA E LOCALE CALDAIA - SI ESTENDE ANCHE AL PIANO 5); **map 3450 sub. 554** (B.C.N.C. AL MAPP. 3450 SUB. 536, 537, 538, 539, 540, 541, 549, 550, 551, 552 - AL MAPP.8573 SUB.5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20, 501, 502, 503 E 504 -AL MAPP.8574 SUB.1,2,3,6,7,8,9 E 501 - RAMPA E CORSELLO); **map. 3450 sub. 562** (B.C.N.C. AL MAPP. 3450 SUBALTERNI 559, 560, 561 E 564 - SCALE, CORRIDOI, INGRESSO E AREA ESTERNA); **map. 3450 sub. 575** (B.C.N.C. AI SUBALTERNI 576 E 577- DISIMPEGNO); **map. 8573 sub. 505** (B.C.N.C. AL MAPP 3450 SUB 503, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 555, 556, 557, 559, 560, 561, 564, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573 E 574 - SCALE, ASCENS, INGR,CORR, AREA DI MANOVRA E L.CALDAIA -SI ESTENDE ANCHE AL PIANO 5); **map. 8573 sub. 506** (B.C.N.C. AL MAPP.3450 SUB.536, 537, 538, 539, 540, 541, 549, 550, 551, 552 - AL MAPP.8573 SUB.5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,14,15,16,17,18,19,20, 501, 502, 503 E 504 -AL MAPP.8574 SUB.1, 2, 3, 6, 7, 8, 9 E 501- RAMPA E CORSELLO).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Passaggi di proprietà estratti dall'atto di provenienza per la società debitrice del 05/05/2011 per notaio [REDACTED] Rep. 29865/12125 e verificati dalla scrivente con visure estratte dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate ufficio pubblicità immobiliare.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) sede in VIGGIU' (VA) per la quota di 1/1 (Per il diritto di PROPRIETA'), in forza di CONVENZIONE URBANISTICA (dal 16/11/2007), con atto stipulato il 16/11/2007 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 39663/9447 di repertorio, trascritto il 03/12/2007 a Varese ai nn. 29434/17037.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati censiti al fg. 18 map. 7651-7652-7653. Terreni censiti al fg. 9 map. 7647-7651-7652-7653. .

Con mio atto per Notaio [REDACTED], repertorio n. 29.836/12.107 in data 29 aprile 2011, trascritta a Varese il 17/05/2011 ai nn. 8747/5261, la [REDACTED] ed il Comune di Viggù hanno rettificato la convenzione di cui sopra precisando che oggetto della cessione gratuita in favore del Comune di Viggù non era la piena proprietà delle aree innanzi descritte, bensì la proprietà del suolo, con riserva in capo alla [REDACTED] del diritto, a tempo indeterminato, di fare e mantenere, al disotto del suolo, una costruzione ai sensi degli articoli 952 e seguenti del codice civile; con il medesimo mio atto del 29 aprile 2011 le parti hanno anche provveduto a modificare parzialmente la convenzione mediante la previsione di ulteriori obblighi a carico della [REDACTED].

[REDACTED] Sede ALBIZZATE (VA) Codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 (Per il diritto di PROPRIETA'), in forza di COMPRAVENDITA (dal 05/05/2011), con atto stipulato il 05/05/2011 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 29865/12125 di repertorio, trascritto il 30/05/2011 a Varese ai nn. 9842/5983.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati censiti al fg. 18: map. 3450 sub. 1-501-502, map. 7650. Terreni censiti al fg. 9 map. 7648-7649-7650

[REDACTED] Sede ALBIZZATE (VA) Codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 (Per il diritto di SUPERFICIE), in forza di COMPRAVENDITA (dal 05/05/2011), con atto stipulato il 05/05/2011 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 29865/12125 di repertorio, trascritto il 30/05/2011 a Varese ai nn. 9842/5983.



Il titolo è riferito solamente a Fabbricati censiti al fg. 18 map. 7651-7652-7653. Terreni censiti al fg. 9 map. 7647-7651-7652-7653.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ (C.F. ██████████) per la quota di 1/1 (diritto di PROPRIETA'), in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 08/04/2022 fino al 05/05/2011), con atto stipulato il 08/04/2002 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 31437/5606 di repertorio, trascritto il 23/04/2002 a Varese ai nn. 7745/5208.

In data 1° febbraio 2005 con atto in autentica del notaio ██████████ di Milano rep. n. 35.028/7.133 (trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 21 giugno 2007 ai nn. 15316/9133), le parti rettificavano l'atto di vendita, innanzi descritto, dichiarando che, per mero errore materiale, non era stato ricompreso nella descrizione dell'oggetto della vendita l'appezzamento di terreno posto sempre in Comune di Viggiù ed allora censito al Catasto Terreni del detto Comune al foglio 9, particella 210, di mq. 411.

██████████ (C.F. ██████████) per la quota di 1/1 (diritto di SUPERFICIE), in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 08/04/2022 fino al 16/11/2007), con atto stipulato il 08/04/2002 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 31437/5606 di repertorio, trascritto il 23/04/2002 a Varese ai nn. 7745/5208.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati censiti al fg. 18 map. 7651-7652-7653. Terreni censiti al fg. 9 map. 7647-7651-7652-7653. .

In data 1° febbraio 2005 con atto in autentica del notaio ██████████ di Milano rep. n. 35.028/7.133 (trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 21 giugno 2007 ai nn. 15316/9133), le parti rettificavano l'atto di vendita, innanzi descritto, dichiarando che, per mero errore materiale, non era stato ricompreso nella descrizione dell'oggetto della vendita l'appezzamento di terreno posto sempre in Comune di Viggiù ed allora censito al Catasto Terreni del detto Comune al foglio 9, particella 210, di mq. 411.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. PE 727/2008, intestata a ██████████ con sede in Abbiategrasso (MI) P.Iva 11984550159, per lavori di ristrutturazione mediante cambio di destinazione da alberghiero a residenziale e commerciale a piano terra, parziale ampliamento, recupero sottotetto ad uso abitativo ai sensi L.R. 12/2005 e box interrati pertinenziali, presentata il 09/05/2008 con il n. 5062 di protocollo, rilasciata il 08/11/2008 con il n. 727/2008 di protocollo.

Seguono: - Voltura del Permesso di Costruire in data 09/07/2011; - Rinnovo del Permesso di Costruire in data 30/11/2013.

Permesso di Costruire in Variante ed Autorizzazione Paesaggistica N. PE 727/2008 VAR, intestata a ██████████ sede in Albizzate, P.Iva ██████████ per lavori di varianti generali al Permesso di Costruire n. 727/2008 del 08/11/2008, presentata il 23/03/2016 con il n. 2465 di protocollo, rilasciata il 15/07/2016 con il n. 727/2008 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 7 del 03/03/16 pub. BURL s. a. c. n. 42 del 19/10/16, l'immobile ricade in zona "Ambito nel NAF soggetto a Piano Attuativo" ed "aree



disciplinate dal Piano dei Servizi". Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 28 delle N. t. a.. Zona di rischio archeologico. Secondo le tavole di PGT l'edificio non rientra nei "Beni/edifici vincolati ex D.lgs. 42/2004 e s.m.i." tuttavia l'edificio "ex Albergo Viggiù" è stato dichiarato "bene di interesse culturale" con provvedimento del 13/10/2011 n. rep. 1003/2015 emesso sull'immobile ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D.Lgs 42/2004, costituzione di vicolo legale trascritta il 17/2072015 a Varese ai nn. 1805/1241.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: manca tavolato divisorio tra le due autorimesse, mancano le due basculanti e l'impianto elettrico

Le difformità sono regolarizzabili mediante: costruzione tavolato divisorio tra le due autorimesse, installazione di due basculanti e completamento dell'impianto elettrico.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili di ripristino stato autorizzato: €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



Estratto P.d.C. prot. 727/2008 in variante del 15/07/2016 -
Pianta piano interrato



Estratto P.d.C. prot. 727/2008 in variante del 15/07/2016 -
Sezione

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: manca Segnalazione Certificata per l'Agibilità (normativa di riferimento: art. 24, d.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., art. 19 legge 7 agosto 1990, n.241)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: istruzione e consegna di Segnalazione Certificata per l'Agibilità dopo la verifica dell'esistenza di tutta la documentazione necessaria tra cui le certificazioni impiantistiche

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica S.C.A. compreso onorario del professionista, oneri ed IVA: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

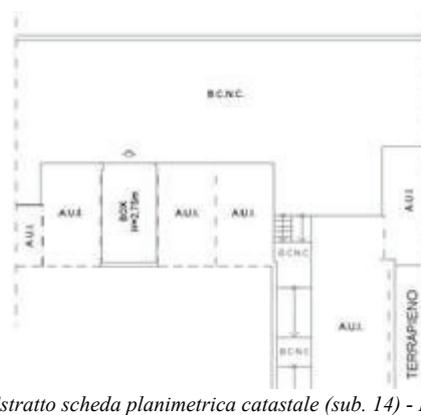
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



L'immobile risulta **conforme**.



Estratto scheda planimetrica catastale (sub. 13) - Pianta piano interrato



Estratto scheda planimetrica catastale (sub. 14) - Pianta piano interrato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pagamento sanzioni e opere di ripristino come richiesto nella nota n. 15717 del 30/07/2018. Spese non quantificabili in questa sede perché non vi è stato proseguimento della vicenda. Aspetto considerato al paragrafo 8 della presente perizia con il "coefficiente giuridico".

L'immobile risulta **conforme**.

Si segnala l'esistenza di "Avvio procedimento sanzionatorio ai sensi art. 160-169 del D. Lgs. 42/2004" come da nota n. 15717 del 30/07/2018 della Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio per le provincie di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese di "Procedimento Sanzionatorio - Ex Albergo Viggiù" dove si legge: "...omissis...OGGETTO VIGGIU' (VA) – Ex Albergo Viggiù, via Roma 1, particella 3450 (edificio) Fg. 7 N.C.E.U., particelle 7650, 7651, 7652, 7653 Fg. 18 N.C.E.U., particelle 7647, 7648, 7649 Fg. 9 N.C.T. Immobile tutelato ai sensi della Parte Seconda del D. Lgs. 42/2004 con DDR 10583 del 13.10.2011 e ambito tutelato ai sensi dell'art. 136 Lettere c e d della Parte Terza del D. Lgs. 42/2004 (DM 21.06.1969) – Avvio procedimento sanzionatorio art. 160 – 169 del D. Lgs. 42/2004 ...omissis...". Il provvedimento non cita e quindi non riguarda le autorimesse al map. 8573. Esiste inoltre una precedente nota del 10/06/2016 al prot. 22367 dove la Soprintendenza scriveva (in risposta al Notaio [REDACTED]) : "...omissis...Oggetto: Viggiù (Va) - Autorimesse sotterranee inserite nel complesso denominato ex albergo Viggiù, tutelato ai sensi della parte seconda del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" con D. D. R. del 13.10.2011. Richiesta di verifica della sussistenza o dell'assenza di un provvedimento di tutela ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 42/2004. ..omissis... Con riferimento alla sua richiesta del 13.5.2016 (nostro protocollo 20758 del 10.6.2016) questa Soprintendenza comunica che, per quanto di competenza, per ciò che attiene alla "tutela monumentale" (da non confondere con la "tutela paesistica", di cui è la Parte Terza del D. Lgs. 42/2004), il complesso in oggetto, denominato "Ex Albergo Viggiù", risulta tutelato con provvedimento in tutela diretta del 13.10.2011, messo ai sensi della Parte Seconda del D. Lgs. 42/2004. Si precisa che le autorimesse sotterranee, oggetto della richiesta, edificate all'interno del complesso monumentale non possono essere definite beni culturali in quanto non hanno i requisiti previsti dal comma 5 dell'art. 10 del D. Lgs. 42/2004 (esecuzione non risalente a oltre 50 anni): In caso di compravendita, pertanto, non sono da intendersi sottoposte ai disposti in materia di obbligo di



denuncia e prelazione di cui agli articoli 59 e seguenti del citato D. Lgs., Fatto salvo il caso di vendita congiunta con unità dell'immobile vincolato. Tuttavia tenuto conto del contesto in cui sono collocate, Si comunica che ogni intervento su queste unità ipogee che interferisca in qualsiasi modo sul bene e tutelato è soggetto all'autorizzazione da parte di questa Soprintendenza ai sensi dell'articolo 21 del D. Lgs. 42/2004. Per quanto riguarda eventuali provvedimenti di tutela della soprintendenza archeologica, afferenti all'ambito di cui ha l'oggetto, questo Ufficio invita a richiedere alla consorella (tel. 02/89.400.555, fax 02/89.404.430), che legge la presente per conoscenza l'attestazione vincolistica...omissis...".

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VIGGIU' VIA ROMA 27

DUE AUTORIMESSE AFFIANCATE

DI CUI AL PUNTO A

due autorimesse affiancate a VIGGIU' Via Roma 27, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il programma non consente di precisare che la società debitrice è titolare sulle autorimesse di diritto di superficie a tempo indeterminato. Inoltre il programma non consente di meglio specificare le superfici ed i coefficienti di ragguaglio applicati, si rimanda pertanto alla tabella di cui al paragrafo 8.

Trattasi di due autorimesse affiancate al piano interrato di un condominio di pregio, formatosi a seguito di totale ristrutturazione di un ex albergo degli anni'30.

Al condomino si accede da cancello pedonale e carraio sulla Via Roma, al civico n. 27. L'area circostante il condominio è in parte recintata ad uso esclusivo dello stesso ed in parte non recintata ad uso pubblico con parcheggi, area verde e parco giochi.

Le due autorimesse, per il parcheggio di una autovettura ciascuna, sono composte da due locali affiancati al piano interrato, sono raggiungibili dal corsello di manovra comune con accesso carraio dalla Via Canzani e sono collegate alle residenze da scala ed ascensore condominiali. Attualmente tra le due autorimesse manca il tavolato divisorio previsto dal titolo abilitativo e mancano anche le basculanti.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8573 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 13 mq, rendita 28,87 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 27, piano: S1, intestato a [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in VIGGIU' (VA) Diritto di: Proprieta' per l'area per 1/1; [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in ALBIZZATE (VA) Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/1
Coerenze: a corpo, da nord in senso orario: altra unità immobiliare (map. 8573 sub. 14), terrapieno, altra unità immobiliare (map. 8573 sub. 12), corsello di manovra comune (map. 8573 sub. 506)
- foglio 7 particella 8573 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 13 mq, rendita 28,87 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 27, piano: S1, intestato a [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in VIGGIU' (VA) Diritto di: Proprieta' per



l'area per 1/1; [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in ALBIZZATE (VA) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1
 Coerenze: a corpo, da nord in senso orario: altra unità immobiliare (map. 8573 sub. 15), terrapieno, altra unità immobiliare (map. 8573 sub. 13), corsello di manovra comune (map. 8573 sub. 506)



Vista aerea



Vista fronte sud da Via Roma



Vista fronti est e nord da via Canzani



Vista ingresso autorimessa interrata da via Canzani



Vista parco comunale



Vista corsello autorimesse

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono



Varese). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il Polo Museale Di Viggju': Museo Enrico Butti, Museo del '900, Museo del '800, Museo Picass (Villa Borromeo).



Villa Borromeo



Museo e parco Enrico Butti

SERVIZI

- municipio
- parco giochi
- spazi verde
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- asilo nido



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 44,3 KM
- autobus distante 0,3 Km
- ferrovia distante 2,9 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di due autorimesse affiancate al piano interrato di un condominio di pregio, formatosi a seguito di totale ristrutturazione di un ex albergo degli anni'30.

Al condomino si accede da cancello pedonale e carraio sulla Via Roma, al civico n. 27. L'area circostante il condominio è in parte recintata ad uso esclusivo dello stesso ed in parte non recintata ad uso pubblico con parcheggi, area verde e parco giochi.

Le due autorimesse, per il parcheggio di una autovettura ciascuna, sono composte da due locali affiancati al piano interrato, hanno una superficie lorda complessiva di circa mq. 30 ed un'altezza interna di circa m. 2,75 sono raggiungibili dal corsello di manovra comune con accesso carraio dalla

Firmato Da: de risi silvia celestina Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 52116ff8ed7a595738185f52a18ff20c - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7



Via Canzani e sono collegate alle residenze da scala ed ascensore condominiali. Attualmente tra le due autorimesse manca il tavolato divisorio previsto dal titolo abilitativo e mancano anche le basculanti.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato e blocchetti in cls senza intonaco e tinteggiatura al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento nella media ★★☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: non rilevabile. Trattasi di impianto da completare al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆



Autorimessa (PSI)

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimesse	30,00	x	100 %	=	30,00
Totale:	30,00				30,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

C.C.I.A.A. DI VARESE (14/02/2024)

Valore minimo: 12.000,00

Valore massimo: 8.000,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/unità e fanno riferimento a "box singoli" del Comune di Viggiù. Si assume il



valore massimo unitario pari a €/mq 800,00, considerando una superficie media per posto auto di 15 mq, in considerazione delle caratteristiche del bene.

OMI (14/02/2024)

Valore minimo: 670,00

Valore massimo: 750,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "box" in stato conservativo "normale" nella zona centrale del Comune di Viggiù. Si assume il valore massimo unitario decurtato pari a €/mq 750,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

BORSINO IMMOBILIARE (14/02/2024)

Valore minimo: 665,00

Valore massimo: 765,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento a "box auto e autorimesse" in via Roma del Comune di Viggiù. Si assume il valore massimo unitario pari a €/mq 665,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a circa €/mq. 771,67 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazioni CCIAA €/mq. 800,00;
- quotazioni OMI €/mq. 750,00;
- quotazioni BORSINO IMMOBILIARE €/mq. 765,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 30,00 x 771,67 = 23.150,10

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente zonale	463,00
Coefficiente costruttivo	463,00
Coefficiente tecnologico	0,00
Coefficiente funzionale	463,00
Coefficiente urbanistico	0,00
Coefficiente architettonico	0,00
Coefficiente manutenzione	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 24.539,11

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 24.539,11

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima.



Successivamente sono stati applicati dei coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di identificare i gradienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e attribuire loro una stima corretta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ed inoltre: C.C.I.A.A. di Varese, Borsino Immobiliare, Immobiliare.it, Mercato Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	due autorimesse affiancate	30,00	0,00	24.539,11	24.539,11
				24.539,11 €	24.539,11 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.539,11**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.539,11**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** 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 (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.539,11**



data 15/04/2024

il tecnico incaricato
Arch. Silvia Celestina De Risi

