

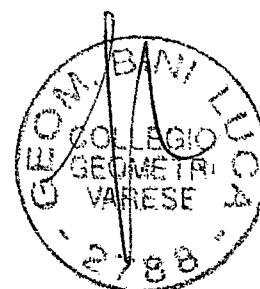
Geom. Luca Bini
via Fabio Filzi, 3
21014 Laveno Mombello (VA)
Tel 0332/626873 - Fax 0332-1563274
Iscr. Collegio dei Geometri Prov. Varese n. 2788

TRIBUNALE DI VARESE

Registro Esecutivo Immobiliare n° 287/2012

Promossa da: IMPRESA COSTRUZIONI GEOM. FRANCO
TRONCONI (Avv.ti PAOLO SENALDI e M.
CRISTINA MARRAPODI)

Contro: [REDACTED]



TRIBUNALE DI VARESE

Procedura esecutiva immobiliare numero 287/2012

Esecuzione immobiliare promossa da :

IMPRESA COSTRUZIONI GEOM. FRANCO TRONCONI
(con Avv.ti Paolo Senaldi e M. Cristina Marrapodi)

-Creditore- procedente-

Contro

-Debitore esecutato-

Giudice Dott. Miro Santangelo

Io sottoscritto geom. Luca Bini con studio a Laveno Mombello in via Fabio Filzi n°3 iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della provincia di Varese al n. 2788 ed a quello dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Varese al n. 1247 ad espletamento dell'incarico affidato nell'udienza del 14/12/2012 così relaziono.

L'incarico conferito mi chiede di riferire, esaminati gli atti e i documenti della procedura ed effettuato ogni accertamento ritenuto opportuno, sui seguenti punti:

1. **Identificazione dei beni oggetto della vendita:** identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali; ubicazione dell'immobile pignorato, con verifica della corrispondenza dei dati rilevati con quelli indicati negli atti;
2. **Descrizione sommaria:** caratteristiche della zona; principali collegamenti pubblici, principali servizi offerti dalla zona;
3. **Stato di possesso:** lo stato di possesso del bene; con l'indicazione se occupato da terzi (da identificare), del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. **Vincoli ed oneri giuridici:** l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; in particolare:
 - 4.1 **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**
 - 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
 - 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale (a tal fine è

indispensabile acquisire e allegare, per consentire i primi accertamenti, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal comune di celebrazione, o in alternativa certificato di stato libero)

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico

4.1.4 Altre limitazioni d'uso

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

4.2.1 Iscrizioni

4.2.2 Pignoramenti

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

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico - Edilizia

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale, anche alla luce del Decreto Legge n°78 del 31/05/2010, successivamente convertito con modificazioni della Legge n°122 del 30/07/2010 (con acquisizione di copia delle planimetrie depositate in catasto ovvero segnalazione della loro assenza e indicazione dei costi di regolarizzazione)

5. Altre informazioni per l'acquirente:

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

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

5.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

5.4 Altre spese

5.5 Cause in corso

6. Precedenti proprietari: provenienza sino al ventennio;

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

8. Valutazione complessiva del bene: possibilità di divisione in lotti; determinazione

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

Eseguiti gli accertamenti del caso con ricerche ed ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Varese (Catasto dei Fabbricati e Conservatoria dei Registri Immobiliari) ed Uffici di Edilizia Privata del Comune di Lonate Ceppino, visti e fotografati i beni in oggetto sono in grado di così rispondere alle domande poste dal quesito.

1. Identificazione dei beni oggetto della vendita.

1.1 Identificazione

➤ Lotto A

Nei libri censuari del Comune di Casciago, più precisamente al foglio 4, particella 318,

seguito meglio descritte:

- subalterno 501: appartamento a piano terra composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura e piccolo ripostiglio, disimpegno, bagno ed una camera;
- subalterno 502: appartamento a piano terra composto da ingresso, angolo cottura, soggiorno/camera da letto, disimpegno e bagno con piccolo ripostiglio;
- subalterno 503: appartamento a piano primo composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e una camera;
- subalterno 504: appartamento a piano primo composto da ingresso, angolo cottura soggiorno/camera da letto, disimpegno e bagno;
- subalterno 505: appartamento a piano secondo composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e una camera;
- subalterno 506: appartamento a piano secondo composto da ingresso, angolo cottura soggiorno/camera da letto, disimpegno e bagno.

➤ Lotto B

Nei libri censuari del Comune di Casciago, più precisamente al foglio 4, mappale 1300,

seguito meglio descritta:

- subalterno 501: abitazione dislocata su tre piani: a piano terra vi sono ingresso, portico, camera, ripostiglio e cucina; mediante scale esterne si raggiunge il piano

primo composto da terrazzo e tre camere; il piano secondo è composto da una camera e sottotetto.

➤ **Lotto C**

Nei libri censuari del Comune di Casciago, più precisamente al foglio 4, mappale 1300,

seguito meglio descritte:

- subalterno dal 503 al 517: posti auto non realizzati.

➤ **Lotto D**

Nei libri censuari del Comune di Cugliate Fabiasco, più precisamente al foglio 4, particella

come di seguito meglio descritti:

- subalterno 1: appartamento posta a piano terra composto da quattro vani nonché soffitta a piano secondo;
- subalterno 2: appartamento posta a piano primo composto da quattro vani nonché soffitta al piano secondo.

➤ **Lotto E**

Nei libri censuari del Comune di Ferrera di Varese, più precisamente al foglio 1, mappale 717,

- subalterno 502: appartamento posto a piano terra composto da soggiorno con angolo cottura e area pertinenziale esterna, disimpegno, bagno e camera;
- subalterno 503: appartamento posto a piano terra composto da soggiorno con angolo cottura e area pertinenziale esterna, disimpegno, bagno e due camere;
- subalterno 504: appartamento posto a piano primo composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere.

➤ **Lotto F**

Nei libri censuari del Comune di Gavirate, più precisamente al foglio 4, mappale 2670,

- subalterno 12: posto auto posto a piano terra.

1.2. Descrizione catastale

➤ **Lotto A**

Gli immobili riferiti al presente lotto sono censiti con i seguenti dati:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano–Comune Amministrativo e Censuario di Casciago – sezione

CA

- Foglio 4, mappale 318, sub.501, categoria A/3, classe 3, vani 3,5, rendita € 189,80;
- Foglio 4, mappale 318, sub.502, categoria A/3, classe 3, vani 3,5, rendita € 189,80;
- Foglio 4, mappale 318, sub.503, categoria A/3, classe 3, vani 3,5, rendita € 189,80;
- Foglio 4, mappale 318, sub.504, categoria A/3, classe 3, vani 3, rendita € 162,68;
- Foglio 4, mappale 318, sub.505, categoria A/3, classe 3, vani 3,5, rendita € 189,80;
- Foglio 4, mappale 318, sub.506, categoria A/3, classe 3, vani 3, rendita € 162,68;

Coerenze da nord in senso orario:

- subalterno 501: vicolo privato, mappale 1138, portico/vano scala comune, vicolo privato;
- subalterno 502: portico/vano scala comune, cortile comune, via Trieste, vicolo privato;
- subalterno 503: affaccio su vicolo privato, mappale 1138, portico/vano scala comune, affaccio su vicolo privato;
- subalterno 504: portico/vano scala comune, affaccio su cortile comune, affaccio su via Trieste, affaccio su vicolo privato;
- subalterno 505: affaccio su vicolo privato, mappale 1138, portico/vano scala comune, affaccio su vicolo privato;
- subalterno 506: portico/vano scala comune, affaccio su cortile comune, affaccio su via Trieste, affaccio su vicolo privato;

Coerenze del mappale 318 da nord in senso orario: vicolo privato, mappale 1138 e 1139, via Trieste, vicolo privato.

➤ **Lotto B**

L'immobile riferito al presente lotto è censito con i seguenti dati:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano–Comune Amministrativo e Censuario di Casciago – sezione

CA

- Foglio 4, mappale 1300, sub.501, categoria A/4, classe 2, vani 5, rendita € 111,04;

Coerenze da nord in senso orario:

Coerenze del mappale 1300 da nord in senso orario: via Garibaldi, mappale 301, cortile comune sub 502, mappale 302.

➤ **Lotto C**

Gli immobili riferiti al presente lotto, anche se mai realizzati, sono censiti con i seguenti dati:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano–Comune Amministrativo e Censuario di Casciago – sezione

CA

- Foglio 4, mappale 1300, sub.503, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita € 10,85;
- Foglio 4, mappale 1300, sub.504, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita € 10,85;

- Foglio 4, mappale 1300, sub.505, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita € 10,85;
- Foglio 4, mappale 1300, sub.506, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita € 10,85;
- Foglio 4, mappale 1300, sub.507, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita € 10,85;
- Foglio 4, mappale 1300, sub.508, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita € 10,85;
- Foglio 4, mappale 1300, sub.509, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita € 10,85;
- Foglio 4, mappale 1300, sub.510, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita € 10,85;
- Foglio 4, mappale 1300, sub.511, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita € 10,85;
- Foglio 4, mappale 1300, sub.512, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita € 10,85;
- Foglio 4, mappale 1300, sub.513, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita € 10,85;
- Foglio 4, mappale 1300, sub.514, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita € 10,85;
- Foglio 4, mappale 1300, sub.515, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita € 10,85;
- Foglio 4, mappale 1300, sub.516, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita € 10,85;
- Foglio 4, mappale 1300, sub.517, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita € 10,85;

Coerenze da nord in senso orario:

Poiché i posti auto sopra descritto non sono stati mai realizzati si procede alla definizione dei confini del mappale 1300 da nord in senso orario: mappale 1300 subalterno 501, mappale 1829 (301 sulla scheda catastale), vicolo privato e mappale 1301, mappale 302.

➤ **Lotto D**

Gli immobili riferiti al presente lotto sono censiti con i seguenti dati:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano–Comune Amministrativo e Censuario di Cugliate Fubiasco – sezione FA

- Foglio 4, mappale 1486, sub.1, categoria A/4, classe 1, vani 3,5, rendita € 54,23;
- Foglio 4, mappale 1486, sub.2, categoria A/4, classe 1, vani 4,5, rendita € 69,72;

Coerenze da nord in senso orario:

Coerenze del mappale 1486 da nord in senso orario: via della Fontana, mappale 1269, mappale 1268, mappale 104.

➤ **Lotto E**

Gli immobili riferiti al presente lotto sono censiti con i seguenti dati:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano–Comune Amministrativo e Censuario di Ferrera di Varese

- Foglio 1, mappale 717, sub.502, categoria A/3, classe 6, vani 3, rendita € 133,25;
- Foglio 1, mappale 717, sub.503, categoria A/3, classe 6, vani 3,5, rendita € 155,45;
- Foglio 1, mappale 717, sub.504, categoria A/3, classe 6, vani 3,5, rendita € 155,45;

Coerenze da nord in senso orario:

- subalterno 502: via della Parrocchiale, subalterno 503 e vano scala comune, via Mazzini, Piazza XI Febbraio;

- subalterno 503: via della Parrocchiale, mappali 715 e 716, via Mazzini, subalterno 502 e vano scala comune;

- subalterno 504: affaccio su via della Parrocchiale, subalterno 505 e vano scala comune, affaccio su via Mazzini, affaccio su Piazza XI Febbraio;

Coerenze del mappale 717 da nord in senso orario: via della Parrocchiale, mappali 715 e 716, via Mazzini e Piazza XI Febbraio.

➤ **Lotto F**

L'immobile riferito al presente lotto è censito con i seguenti dati:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano-Comune Amministrativo e Censuario di Gavirate – sezione GA

- Foglio 4, mappale 2670, sub.12, categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita € 23,71;

Coerenze da nord in senso orario:

Coerenze del mappale 2670 da nord in senso orario: mappali 1288-2488-1282-1283, mappale 1481, via Cornelia Povera, strada comunale del Pozzo.

1.3. Ubicazione dell'immobile pignorato

➤ **Lotto A**

Gli appartamenti facenti parte del presente lotto sono ubicati in zona centrale del Comune di Casciago e formano un complesso residenziale recentemente ristrutturato. Lo stesso risulta dislocato su tre piani, comunicanti mediante vano scala esterno, e possiede un unico accesso pedonale che si affaccia lungo la via Trieste (per accedere agli appartamenti si transita sul cortile comune indicato al mappale 1139). Inoltre il complesso è poco distante dalla stazione ferroviaria.

➤ **Lotto B**

L'immobile indicato al presente lotto è adiacente al precedente lotto A e pertanto ubicato in zona centrale del Comune di Casciago. E' accessibile mediante ingresso pedonale posto direttamente lungo la via Garibaldi. L'accesso carraio, che doveva esser posto lungo la via Trieste risulta inagibile poiché ancora non sono stati realizzati i posti auto indicati al lotto successivo.

➤ **Lotto C**

I posti auto facenti parte del presente lotto sono adiacenti ai precedenti lotti e pertanto ubicati in zona centrale del Comune di Casciago. Tali immobili, anche se accatastati, non sono stati al momento realizzati. Infatti, come visibile dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione peritale, attualmente vi è solamente il prato e non è ancora presente l'accesso carraio lungo la via Trieste che permetterebbe anche il collegamento con l'immobile descritto al "Lotto B".

➤ **Lotto D**

L'immobile, costituito da due appartamenti e dislocato su due piani con annessa soffitta al piano secondo, risulta posto in posizione semicentrale nel comune di Cugliate Fabiasco, in zona residenziale composta da villette indipendenti ma anche edifici disposti a corte come nel

caso dell'immobile in oggetto. Catastalmente risulta posto lungo la via Cunardo ma di fatto possiede accesso pedonale del subalterno 1 lungo la via Pascoli mentre l'accesso carraio comune e pedonale (subalterno 2) sono posti sul retro e accessibili, transitando sui mappali 104 e 1268, sia dalla via Cunardo che dalla via Pascoli. Il centro del comune di Cugliate Fabbiasco, dove si possono trovare negozi alimentari e di vario genere nonché uffici comunali e postali, è distante circa 800 metri.

➤ **Lotto E**

Gli appartamenti facenti parte del presente lotto sono ubicati in zona centrale nel comune di Ferrera. Il complesso possiede esclusivamente accesso pedonale lungo la via Mazzini mentre alcuni posteggi pubblici sono dislocati nel raggio di circa 500 metri, come anche negozi di vario genere, uffici comunali e uffici postali.

➤ **Lotto F**

Il posto auto oggetto del presente lotto risulta inserito in un complesso residenziale e possiede accesso carraio lungo la via Cornelia Povera. Tale immobile è poco distante dalla Strada Provinciale 1 che lo collega al centro del comune di Gavirate, distante circa 1 km.

1.4 Verifica della corrispondenza dei dati rilevati con quelli indicati negli atti

L'atto di pignoramento descrive in modo corretto e preciso nei dati i beni in oggetto per tutti i lotti presenti ovvero A – B – C – D – E - F. La consistenza reale dei beni a seguito del sopralluogo, risulta coerente con quanto descritto.

2. *Descrizione sommaria*

2.1. Caratteristiche della zona

➤ **Lotto A**

Gli appartamenti facenti parte del presente lotto sono ubicati in zona centrale del Comune di Casciago e formano un complesso residenziale recentemente ristrutturato. Intorno al presente immobile vi sono principalmente complessi residenziali dislocati a corte qualche villetta indipendente.

➤ **Lotto B**

L'immobile indicato al presente lotto è adiacente al precedente lotto A e pertanto ubicato in zona centrale del Comune di Casciago.

➤ **Lotto C**

I posti auto facenti parte del presente lotto sono adiacenti ai precedenti lotti e pertanto ubicati in zona centrale del Comune di Casciago.

➤ **Lotto D**

L'immobile, costituito da due appartamenti e dislocato su due piani con annessa soffitta al piano secondo, risulta posto in posizione semicentrale nel comune di Cugliate Fabiasco, in zona residenziale composta da villette indipendenti ma anche edifici disposti a corte come nel caso dell'immobile in oggetto.

➤ **Lotto E**

Gli appartamenti facenti parte del presente lotto sono ubicati in zona centrale nel comune di Ferrera. Nell'abitato circostante sono presenti esclusivamente edifici disposti a corte.

➤ **Lotto F**

Il posto auto oggetto del presente lotto risulta inserito in un complesso residenziale dislocato in posizione semicentrale del comune di Gavirate e più precisamente nella sezione di Oltrona.

2.2. Principali collegamenti pubblici

➤ **Lotto A**

Dalla via Trieste, passando per la via Mazzini, è facilmente raggiungibile la Strada Statale 394 che collega il comune di Casciago all'adiacente comune di Varese, capoluogo di provincia. L'ingresso all'autostrada A8 che collega i vari comuni al capoluogo di regione Milano dista circa 7 km. Si precisa che nelle vicinanze non vi sono posteggi pubblici.

➤ **Lotto B**

Vedasi lotto A.

➤ **Lotto C**

Vedasi lotto A.

➤ **Lotto D**

Dalla via Cunardo, distante poche centinaia di metri, vi è la Strada Statale 233 che collega il comune di Cugliate Fabiasco con il vicino comune di Ponte Tresa (distante circa 8 km.), confine di stato con la Svizzera. Il capoluogo di provincia Varese dista circa 18 km.

➤ **Lotto E**

Dalla via Mazzini è facilmente raggiungibile la Strada Statale 233 che collega il comune di Ferrera di Varese con il vicino comune di Ponte Tresa, (distante circa 12 km), confine di stato con la Svizzera. Il capoluogo di provincia Varese dista circa 18 km.

➤ **Lotto F**

La via Cornelia Povera ove è situato il posto auto in oggetto è direttamente collegata alla Strada Provinciale 1, che collega il comune di Gavirate al capoluogo di provincia Varese, distante circa 10 km.

2.3 Principali servizi offerti dalla zona

➤ **Lotto A**

Gli appartamenti facenti parte del presente lotto sono ubicati in zona centrale del Comune

di Casciago e pertanto nelle vicinanze vi sono negozi con beni di primo consumo, uffici postali ed uffici comunali. Si precisa però che nelle immediate vicinanze non sono presenti posteggi pubblici. A qualche centinaio di metri vi è inoltre la stazione ferroviaria.

➤ **Lotto B**

L'immobile indicato al presente lotto è adiacente al precedente lotto A e pertanto ubicato in zona centrale del Comune di Casciago.

➤ **Lotto C**

I posti auto facenti parte del presente lotto sono adiacenti ai precedenti lotti e pertanto ubicati in zona centrale del Comune di Casciago.

➤ **Lotto D**

L'immobile, risulta posto in posizione semicentrale nel comune di Cugliate Fabiasco, in zona residenziale. Per tale motivo i negozi con beni di primo consumo si trovano a qualche centinaio di metri, nelle vicinanze degli uffici postali e comunali. Si precisa infine che a distanza di circa 200/300 metri sono presenti posteggi pubblici.

➤ **Lotto E**

Gli appartamenti facenti parte del presente lotto sono ubicati in zona centrale nel comune di Ferrera, nelle immediate vicinanze dei negozi alimentari, degli uffici postali e comunali. Gli appartamenti sono inoltre a ridosso della Chiesa Parrocchiale e nelle vicinanze vi sono posteggi pubblici.

➤ **Lotto F**

Il posto auto oggetto del presente lotto risulta dislocato in posizione semicentrale del comune di Gavirate e più precisamente nella sezione di Oltrona. Per tale motivo i negozi di beni primari, il centro commerciale Campo dei Fiori, gli uffici postali e comunali sono dislocati a circa 2/3 km.

3. *Stato di possesso*

3.1 Attuale concreto utilizzo del bene da parte dei proprietari ovvero di terzi con indicazione in questo ultimo caso, dei titoli che eventualmente lo giustificano e, comunque, con identificazione del detentore

➤ **Lotto A**

Gli appartamenti facenti parte del presente lotto ubicati nel comune di Casciago non sono al momento abitati.

➤ **Lotto B**

L'immobile facente parte del presente lotto è ubicato nel comune di Casciago risulta essere un immobile da ristrutturare e pertanto non abitato.

➤ **Lotto C**

I posti auto facenti parte del presente lotto e ubicati nel comune di Casciago non risultano al momento realizzati e pertanto non sono utilizzabili.

➤ **Lotto D**

L'immobile facente parte del presente lotto e ubicato nel comune di Cugliate Fabiasco risulta essere un immobile da ristrutturare e pertanto non abitato.

➤ **Lotto E**

Gli appartamenti facenti parte del presente lotto e ubicati nel comune di Ferrera di Varese non sono al momento abitati.

➤ **Lotto F**

Il posto auto facente parte del presente lotto non risulta al momento utilizzato.

L'accesso agli immobili sopra indicati è stato effettuato tramite l'Istituto Vendite Giudiziarie incaricato dal tribunale di Varese, con la presenza dell'amministratore della società L.D. Domus, proprietaria dei suddetti immobili, in persona del sig. Bianco Luca.

4. Vincoli ed oneri giuridici

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non risulta nulla

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

Non risulta nulla poiché il debitore esecutato risulta essere una società.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Non figurano trascritti nei registri immobiliari contro la proprietà in oggetto atti di asservimento urbanistico, se non quelli risultanti dalle norme di PRG in vigore.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso

Non figurano trascritti nei registri immobiliari contro la proprietà in oggetto limitazioni d'uso.

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

4.2.1 Iscrizioni gravanti le unità immobiliari

Vedasi i titoli di provenienza, elencati per ogni singolo Lotto, al punto 6.1.

4.2.1 Pignoramenti

- Pignoramento sopraccitato trascritto presso L'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/07/2012 ai numeri 11815/8315, eseguito dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese (VA) il 18/05/2012 rep. 2938, a

favore del sig. TRONCONI FRANCO in qualità di titolare dell'Impresa Costruzioni Geom. Franco Tronconi e contro l:

Per i soli immobili in Casciago

- Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito iscritta presso L'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/07/2007 ai numeri 16703/4234, come da atto a rogito notaio Giani Carlo di Varese (VA) del 18/06/2007 rep. 71659/12540 – iscritta per un totale di € 3.600.000,00 di cui capitale €



Per i soli immobili in Ferrera di Varese

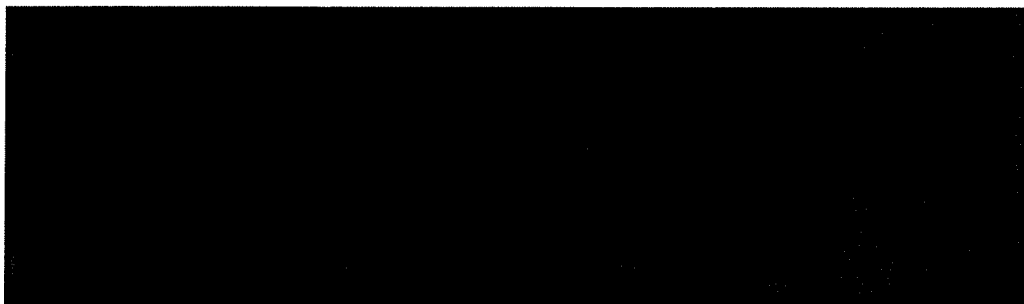
- Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito iscritta presso L'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31/07/2006 ai numeri 19069/4424, come da atto a rogito notaio Giani Carlo di Varese (VA) del 17/07/2006 rep. 70031/11336 – iscritta per un totale di € 576.000,00 di cui capitale €



20894/3413.

Eventuali osservazioni

- nell'atto di pignoramento è compresa la quota di proprietà di ½ del terreno distinto al Catasto dei Terreni del comune di Gavirate sezione b, foglio 9, mappale 1277 che risulta già



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

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia

➤ Lotto A, B, C

Secondo il P.G.T. del Comune di Casciago, l'immobile è edificato all'interno della "Zona A: Centro e nuclei storici". Di seguito si andranno ad analizzare le due aree come da estratto N.T.A. allegato.

Art. 11 - ZONA "A" : CENTRO E NUCLEI STORICI

La zona "A" comprende i nuclei di antica formazione di interesse storico, artistico o ambientale.

L'intera zona e' considerata zona di recupero, ai sensi e agli effetti del Titolo IV della Legge n. 457/1978 e successive modificazioni.

Destinazioni d'uso

Residenziale; commerciale per vendita al minuto, con esclusione di supermercati; direzionale; ricettiva; artigianale di servizio.

E' sempre ammesso il cambiamento totale di destinazione d'uso a favore della residenza.

Diversamente il cambiamento di destinazione d'uso e' limitato dalle presenti norme:

- edifici individuati nella cartografia di P.R.G. (relativa allo stato di fatto) come residenziali:
massimo 25% della SIp complessiva per altre destinazioni d'uso consentite;
- edifici individuati nella cartografia di P.R.G. (relativa allo stato di fatto) come non residenziali:
minimo 50% della SIp complessiva per residenza.

In nessun caso e' ammesso il cambiamento di destinazione d'uso, totale o parziale, delle serre esistenti.

Interventi

Valgono le indicazioni del Titolo IV della Legge n. 457/1978 e successive modificazioni.

Prescrizioni particolari

La tavola di azionamento relativa al Centro Storico (Tav. 3/D) individua graficamente le costruzioni oggetto di restauro conservativo, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia con o senza vincoli specifici, di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione.

La prescrizione del restauro conservativo riguarda costruzioni e manufatti che, vincolati o meno ai sensi delle Leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939, sono meritevoli di conservazione integrale.

Il restauro conservativo deve tendere al ripristino dei valori originari mantenendo le destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del P.R.G., ovvero prevedendo una destinazione d'uso comunque compatibile con gli elementi tipologici e strutturali dell'organismo edilizio; le modalità di intervento sono quelle del restauro scientifico.

Le superfetazioni e, in genere, le sovrastrutture di epoca recente, prive di interesse o tali da ostacolare la lettura storica dell'organismo edilizio, debbono essere eliminate.

La prescrizione del risanamento conservativo riguarda costruzioni e manufatti la cui morfologia e tipologia edilizia deve essere conservata a salvaguardia dei valori storici e ambientali dell'insieme urbano del quale le costruzioni ed i manufatti, di cui trattasi, costituiscono parte necessaria ed integrante.

L'intervento di risanamento conservativo prevede:

a) la conservazione delle facciate nonché delle aperture esistenti, globalmente o limitatamente a prospetti su spazi pubblici o su corti, dei volumi esistenti (con obbligo di eliminazione delle eventuali superfetazioni o, in genere, delle sovrastrutture di epoca recente o prive di qualsiasi valore), dell'originario andamento dei tetti, dell'apparato decorativo superstiti, degli elementi architettonici (quali porticati, loggiati, davanzali, persiane, parapetti, mensole, gronde) ed in genere tutti gli elementi che consentono di riconoscere la tipologia e la morfologia originarie.

E' fatto divieto di apertura di nuovi terrazzi, balconi e similari;

b) la conservazione delle parti superstiti delle originarie strutture verticali ed orizzontali (queste ultime, per quanto riguarda solai pregevoli in legno e strutture a volta);

c) la conservazione degli originari collegamenti verticali e orizzontali superstiti, nonché delle originarie aperture sulle facciate;

d) la conservazione di tutti gli originari elementi architettonici isolati (quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole e lapidi), della originaria pavimentazione e sistemazione a giardino degli spazi scoperti nonché del patrimonio arboreo pregevole;

e) la risistemazione dei vani interni, con possibilità di adeguamenti igienico-sanitari e tecnologici, non comportanti modifiche dell'involucro originario;

- f) l'eventuale utilizzazione, ove la stessa risulti compatibile con gli elementi tipologici e strutturali dell'organismo esistente complessivamente considerato, di edifici non residenziali per l'artigianato di servizio o per incrementare la dotazione di posti auto;
- g) l'eventuale utilizzazione di sottotetti, ove sussistano i requisiti di abitabilità, senza che però detta utilizzazione comporti alterazioni, anche parziali, dell'originario profilo altimetrico del tetto;
- h) divieto di apertura di nuovi terrazzi, balconi e similari.

E' ammesso il ricorso all'abbaino di tipo tradizionale.

La prescrizione della ristrutturazione con vincoli specifici riguarda costruzioni e manufatti la cui morfologia e tipologia deve essere conservata, almeno in parte, a salvaguardia dei valori ambientali dell'insieme urbano del quale le costruzioni ed i manufatti di cui trattasi costituiscono parte integrante.

La prescrizione della ristrutturazione senza vincoli specifici riguarda costruzioni e manufatti di importanza architettonica minore o di agglomerati edilizi di interesse ambientale complementare o gruppi di edifici che, pur avendo posseduto caratteristiche ambientali, sono stati manomessi da edificazione successiva deteriorata.

Per gli interventi di ristrutturazione, i portici e i loggiati potranno essere:

- conservati integralmente
- ridotti ad una profondità minima netta interna di ml 1,50, quando ciò non interferisca con soprastanti soffitti a volta o a cassettoni
- tamponati sulle aperture con lastre di cristallo a specchiature il più possibile ampie, in modo da salvaguardare la continuità della superficie a vetro, applicate sul filo interno degli elementi strutturali costituenti le aperture stesse.

Gli interventi consentiti sui porticati e sui loggiati potranno essere attuati anche simultaneamente nel medesimo porticato o loggiato purché ogni singolo intervento riguardi un'intera campata e l'insieme degli interventi consegua un risultato armonico.

La prescrizione della demolizione senza ricostruzione riguarda alcune superfetazioni nonché le costruzioni ed i manufatti di epoca relativamente recente la cui conservazione ostacola il corretto assetto e l'uso degli spazi, deturpa il circostante ambiente edilizio e/o urbano nel quale detti manufatti e costruzioni sono stati inseriti.

Nelle costruzioni e nei manufatti per i quali gli interventi prescritti riguardano rispettivamente il "restauro", il "risanamento conservativo", la "ristrutturazione edilizia" con

o senza vincoli specifici, sono ammesse le operazioni di manutenzione ordinaria e/o straordinaria che non siano in contrasto o che non ostacolino la sistemazione generale conseguente agli interventi di cui sopra, e purché rispettino le norme e le prescrizioni particolari.

Nelle costruzioni e nei manufatti individuati nella tavola del Centro Storico come "costruzioni atipiche", sono ammessi interventi che riguardino operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione.

Prescrizioni generali

Qualsiasi intervento, anche se di modesta entità, va illustrato con adeguata documentazione fotografica ed inquadrato a mezzo di rilievo dell'intera unità tipologica esteso alle piante, alle facciate interne ed esterne, alle sezioni, comprendendo, se del caso, le costruzioni adiacenti o vicine.

I materiali di finitura dovranno essere:

- coppi in laterizio, di colore rosso, in caso di rifacimento di manti di copertura;
- passafuori e sottogronde in tavole di legno di coloritura per impregnazione nella gamma dei marroni. Non potranno essere sostituiti o realizzati in calcestruzzo o altro materiale;
- canali, scossaline, pluviali e lattoneria in genere in rame o lamiera verniciata;
- intonaci di facciata tradizionali, finiti a stabilitura, con malte normali colorate in pasta, nel colore da scegliersi nella gamma delle terre naturali. Di norma sono vietati prodotti plastici, paramenti in ceramica, vetro etc. Il ricorso a materiali lasciati a vista, laterizi, pietrame, bugnati etc dovrà essere giustificato dalla loro preesistenza in sito;
- serramenti esterni a vetri con specchiatura normale (con esclusione quindi della suddivisione di tipo inglese o aperture a nastro); in caso di utilizzazione residenziale di sottotetti sono ammesse aperture in falda o abbaini tradizionali con l'esclusione di formazione di nuovi terrazzi, balconi o similari;
- persiane a ventola o a scorrere (queste ultime limitatamente ai piani terra). Di norma tutti i serramenti esterni dovranno essere in legno di coloritura per impregnazione o verniciati nella gamma dei marroni, verdi scuri, grigi. Saranno vietati serramenti in alluminio, pvc, etc.;
- parapetti ed inferriate in ferro ad elementi semplici. Saranno vietati i parapetti pieni;

- zoccolature con lastre in pietra naturale non lucidata. Di norma le lastre dovranno essere posate con andamento verticale e dovranno essere di grande dimensione. Saranno vietate piastrelle di piccola dimensione;
- impianti esterni in vista sulle facciate (tubi, canne, esalatori, cavi, etc.) dovranno essere progressivamente eliminati. Le condotte di alimentazione delle utenze dovranno essere interrato e comunque nascoste alla vista. Cassette per contatori e impianti tecnologici dovranno essere protette in manufatti integrati con le recinzioni o con le costruzioni principali.

Le corti dovranno essere pavimentate con materiali tradizionali ed in modo omogeneo per tutta la loro estensione e non saranno concesse divisioni artificiose tra le proprietà così come la realizzazione, nel loro interno, di accessori, baracche, box o similari.

I colori di finitura prescelti dovranno essere campionati in loco su elementi di dimensione sufficiente per permettere alla Commissione Edilizia, dopo averli visionati, di esprimere il proprio parere.

Le prescrizioni di cui sopra, limitatamente alle indicazioni tipologiche, valgono anche per gli interventi di nuova costruzione conseguenti a Piano di Recupero. Sulle restanti aree nude di pertinenza degli edifici non è consentita alcuna edificazione di fabbricati accessori sia fuori terra che interrati.

Ai fini dell'applicazione della disposizione ex Legge Regionale n. 22/1999 nelle zone "A" il limite dell'altezza massima degli edifici, salvo diverse indicazioni stabilite nei Piani di Recupero, coincide con l'altezza preesistente; è consentito l'incremento massimo di cm. 60, entro il limite di altezza di mt. 9,50 al colmo, in deroga a quanto sopra stabilito, solo previo l'esplicita approvazione di un progetto di fattibilità e sentita la Commissione edilizia comunale, in ordine alla compatibilità dell'intervento con il paesaggio urbano di riferimento e le connotazioni linguistiche dell'architettura dell'edificio oggetto di intervento

Piani di Recupero (P.R.)

Per le aree e gli edifici ricompresi nei perimetri di Piano di Recupero (P.R.), come risultante dall'azonamento della Variante di Piano (luglio 2000) valgono le indicazioni e le disposizioni precisate nella Tabella "A" allegata alle presenti Norme.

Per detti ambiti sono vincolanti le quantità insediative, mentre sono indicative le localizzazioni degli elementi insediativi, che in sede di pianificazione di dettaglio potranno subire modificazioni.

L'altezza massima consentita per le nuove costruzioni e' pari a mt 9,50 per le coperture inclinate essendo di norma vietate le coperture piane.

➤ **Lotto D**

Secondo il P.G.T. del Comune di Cugliate Fabbiasco, l'immobile è edificato all'interno del "Tessuto storico". Di seguito si andranno ad analizzare le due aree come da estratto N.T.A. allegato.

Art. 30 – Il tessuto storico

a) Obiettivi

1. Nel tessuto storico, la disciplina degli interventi edilizi ha come obiettivo il mantenimento e il consolidamento della struttura e della forma urbana nonché della tipologia edilizia attraverso:

- a) la conservazione degli specifici caratteri storico-morfologici, materiali ed immateriali, di cui l'edificato costituisce documento;
- b) la preservazione della prevalenza della destinazione d'uso residenziale, in equilibrio con una adeguata compresenza della rete di attività di servizio ancora presente (esercizi commerciali di vicinato ed attività micro-artigianali);
- c) la riqualificazione dei complessi e degli edifici speciali con la valorizzazione del ruolo funzionale e simbolico che essi rivestono sul piano pro-coesivo;
- d) la manutenzione qualitativa degli spazi aperti esterni compresi nel sistema infrastrutturale (strade, piazze, aree sistemate a verde) ed in quello insediativo (corti, giardini, orti);
- e) la preservazione dei valori territoriali e culturali espressi dai nuclei antichi del paese, che assolvono altresì la funzione di principali poli della coesione sociale.

b) Interventi edilizi

1. Secondo un approccio orientato alla tutela ed al recupero filologico, in tutto il tessuto storico sono consentiti unicamente gli interventi compresi nella categoria del recupero edilizio, come definiti dal presente articolato.
2. In tutte le aree ricadenti nel tessuto storico è vietato ogni ampliamento o nuova costruzione. Potrà essere recuperato il volume esistente compreso, in termini incentivali, quello generato da superfetazioni aggiunte in epoca recente ed incongrue rispetto al contesto, che vengano contestualmente eliminate.
3. Gli interventi della categoria recupero edilizio sono consentiti con modalità diretta salva la possibilità per l'amministrazione di subordinare ogni tipo di intervento a piano di recupero.
4. I progetti di recupero relativi ad interventi di grado superiore alla manutenzione ordinaria devono essere corredati di un apposito studio e devono informarsi ai seguenti principi:
 - a) riconoscimento, mediante adeguata indagine storico-architettonica, della vicenda evolutiva, del significato nella costruzione del paesaggio urbano e dei caratteri tipologici originari

dell'edificio, con evidenziazione delle eventuali modificazioni intervenute nel tempo, con estensione delle analisi e dello studio a supporto del progetto all'intero edificio (previa comunicazione scritta agli altri proprietari);

b) coerenza con le risultanze di una specifica analisi storica dell'edificio, parte integrante del progetto di recupero, opportunamente documentata e di una analisi volta a comprovare la coerenza con i valori paesaggistici dell'isopercettiva in cui ricade l'edificio;

c) preservazione di elementi strutturali o decorativi (intonaci, lesene, marcapiani, insegne, decori, gronde in pietra ed in vivo), previa evidenziazione degli stessi anche a mezzo di specifiche analisi prescrivibili, a pena di inammissibilità dell'istanza, dal responsabile del procedimento;

d) mantenimento di ogni altro elemento, carattere, stilema formale e materico che concorra a dettare lo statuto e l'impronta del manufatto nei suoi tratti originari;

e) rispetto di un approccio filologico, teso alla tutela, al mantenimento, al recupero ed alla valorizzazione-evidenziazione dei caratteri originari di ogni manufatto ed alla eliminazione di ogni elemento incogruo e superfetativo.

5. L'amministrazione può sempre imporre specifiche e puntuali prescrizioni ed indicare materiali, approcci e tecniche di intervento a salvaguardia dei valori oggetto di tutela.

6. Sottostanno alla procedura di progetto urbano qualora il responsabile del servizio ne riscontri la necessità:

- gli interventi di ristrutturazione che comportano una modifica delle facciate,
- gli interventi di demolizione dei volumi superfetativi con recupero del correlativo volume; in questo caso devono essere verificate le seguenti condizioni:

- le sopraelevazioni ed ampliamenti si attueranno, in linea generale, sui corpi di fabbrica interni e meno percepibili;

- nel rispetto del sistema delle distanze fissate dal codice civile, la ricostruzione può sostanzarsi anche nella sopraelevazione-ampliamento dei corpi di fabbrica verso strada, quando questi presentino altezze minori di quelle degli edifici adiacenti e l'intervento consenta una complessiva omogeneizzazione delle altezze e delle cortine ma sempre nel rispetto della tipologia edilizia del fabbricato oggetto di intervento; la costruzione in aderenza è consentita solo in caso di preesistenza a confine: in tal caso la nuova costruzione non può esorbitare rispetto allo sviluppo del manufatto attestato sulla linea confinale;

- l'area di risulta delle demolizioni dovrà essere sistemata e attrezzata in modo adeguato al contesto in cui la stessa viene integrata (pavimentazioni e sistemazioni a verde);

7. Negli interventi che coinvolgano le aree libere di pertinenza degli edifici, le parti a verde esistenti devono essere preservate e le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, devono garantire la permeabilità dei suoli. Non è ammessa la sostituzione di pavimentazioni in pietra naturale con altro tipo di pavimentazione.

8. Negli esercizi di vicinato esistenti alla data di adozione del PGT è consentito l'utilizzo dell'eventuale piano interrato o seminterrato come estensione dell'attività esercitata al piano terra senza che ciò comporti incremento della superficie di vendita ma a condizione che siano rispettati ed assolti tutti i requisiti igienico-sanitari e di sicurezza richiesti dalla normativa vigente.

9. Nel caso di mutamento della destinazione d'uso con aggravio del carico Urbanistico Cu, limitatamente agli interventi non soggetti a preventiva pianificazione attuativa, i requisiti richiesti ai fini del computo dei parcheggi pertinenziali possono essere soddisfatti, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, anche nei seguenti casi:

- se il parcheggio è distante dal fabbricato non più di 300 mt;
- se, in ogni caso, il parcheggio è raggiungibile con isocrona pedonale non superiore a 10 minuti,
- se, in alternativa, sono individuati interventi sostitutivi opportuni e congrui a carico dell'operatore (realizzazione di opere di arredo urbano, attrezzature pubbliche e opere al servizio della mobilità pedonale e ciclabile, ecc.).

10. La realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate può avvenire se compatibile con la salvaguardia del patrimonio arboreo esistente, delle caratteristiche funzionali della rete viaria e dell'assetto edilizio/urbanistico del contesto edificato;

11. Nel tessuto storico debbono essere rispettate le distanze tra i fabbricati prescritte dall'articolo 9 del D.M. 1444/68, come definite dal presente piano delle regole. Si osservano le distanze tra i fabbricati (Df), le distanze tra i confini (Dc) e le altezze massime (H) non inferiori a quelle preesistenti.

12. Tutti gli interventi sono comunque rigidamente informati:

- a) alla conservazione dei materiali tradizionali impiegati nelle costruzioni;
- b) al mantenimento e alla salvaguardia dei fronti degli edifici e degli elementi isolati di interesse storico-culturale, architettonico e paesaggistico;
- c) al mantenimento e alla manutenzione di cortili, orti, giardini, ed aree a verde, e al rispetto delle aree di pertinenza;
- d) alla ricerca di omogeneità tra strutture edilizie ed ambiente;
- e) al mantenimento del ritmo, del linguaggio architettonico, delle scansioni delle partiture, dell'omogeneità di colori, decori e finiture per edifici o blocchi di edifici;

13. Sui fabbricati individuati come "Ville con giardino", intendendo con questa definizione quei lotti edificati in cui il valore testimoniale è rappresentato dal rapporto tra il volume edificato e l'area di pertinenza, quest'ultima con valenze ambientali e paesaggistiche, sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- recupero edilizio

· nuova costruzione: ampliamento nei limiti del 20% della Slp esistente, nel rispetto dei seguenti ulteriori indici:

· H = esistente

· Ic = 30%

nonché della costruzione degli spazi liberi definiti dal giardino con le essenze arboree.

c) Destinazioni d'uso

1. Nel tessuto storico, ad eccezione delle "ville con giardino", non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) Funzioni commerciali con Cu M

b) Funzioni terziarie con Cu A

c) Funzioni produttive

d) Funzioni turistico-ricettive con Cu A

e) Funzioni agricole

2. Nel tessuto storico non è consentita la localizzazione di attività identificabili come "sale gioco" e "phone center" o assimilabili.

3. E' incentivata, anche con eventuale riduzione degli oneri costruttivi, la destinazione d'uso del piano terra degli immobili con affaccio su strada a esercizi commerciali c.d. di vicinato, ad attività artigianali qualificabili "di quartiere" e quale sede di gruppi e associazioni.

4. nelle "ville con giardino" presenti nel tessuto storico resta esclusa ogni altra destinazione diversa dalle seguenti:

- residenziale,

- terziario diffuso,

- attrezzature culturali e sociali,

- attrezzature alberghiere.

➤ **Lotto E**

Secondo il P.G.T. del Comune di Ferrera di Varese, l'immobile, edificato all'interno del perimetro del centro storico, è classificato come edificio in Classe IV. Di seguito si andranno ad analizzare le due aree come da estratto N.T.A. allegato.

2.3.2 – Ambito del tessuto storico

I nuclei di antica formazione costituiscono parti del territorio interessate da insediamenti aventi rilevante interesse storico, artistico e monumentale verificate anche sulla base della cartografia IGM prima levatura e dei catasti storici. Per il comune di Ferrera di Varese è stato individuato un ambito che costituisce il luogo della memoria locale e comprende le strutture insediative che presentano un valore storico morfologico degli edifici aggregati.

Gli obiettivi che il piano si pone per tali ambiti sono i seguenti:

- la salvaguardia e la valorizzazione delle particolarità ambientali garantendo il mantenimento dei caratteri edilizi e di quelli architettonici degli edifici e degli spazi aperti, pur nel rispetto delle necessità di trasformazione dell'uso;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici;
- il miglioramento e il mantenimento delle qualità degli spazi di verde privato;
- il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sotto utilizzato;
- il risanamento del tessuto edilizio con interventi di riqualificazione coerenti con i caratteri morfologici ed architettonici del tessuto storico urbano garantendo il pieno rispetto degli elementi tipologici, la conservazione materiale degli edifici;
- favorire la riduzione drastica delle incongruenze introdotte con gli interventi recenti, non consoni al carattere architettonico dell'ambiente e di consentire la trasformazione di alcune parti del tessuto edificato privi di valori e di significato purché gli interventi vengano realizzati conformemente all'impianto originario e congruentemente con caratteri tipologici ed architettonici dell'intorno.

In seguito all'analisi dello stato di fatto dell'edificazione degli elementi significativi lo stato di conservazione, il valore architettonico e ambientale, gli edifici sono stati classificati, ai fini della determinazione delle possibilità di intervento, in diverse categorie. L'immobile in oggetto ricade in classe IV ovvero edifici privi di interesse sia in relazione all'impianto strutturale dell'isolato o del nucleo, sia sotto l'aspetto documentario o ambientale, ivi compresi gli immobili di epoca recente o sostanzialmente trasformati.

2.3.2.1 Prescrizioni generali e modalità di intervento

Ogni intervento deve essere finalizzato, in via generale, al mantenimento dei caratteri formali del singolo edificio, garantendo contemporaneamente la conservazione di tutti gli elementi che concorrono a definire le caratteristiche organiche dell'ambiente costruito in cui l'edificio stesso si inserisce. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, eseguiti in osservanza delle prescrizioni di cui alle presenti norme, sono attuati con intervento diretto mentre ogni intervento che superi le limitazioni contenute nel presente articolo, può essere preposto nell'ambito di un piano di recupero esteso ad una intera unità (da identificarsi in generale con la corte o con un fronte di edifici adeguato), purché risulti coerente con le finalità di cui al precedente articolo 2.3.2. sono in ogni caso soggetti a piano esecutivo gli interventi che comportano una ristrutturazione edilizia complessiva degli edifici, la ristrutturazione urbanistica, nonché modifiche alle destinazioni d'uso connesse ad opere edilizie che comportano quindi la necessità di acquisire aree ad uso pubblico.

Il rispetto di prescrizioni e indicazioni è condizione indispensabile per il rilascio del Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività. In particolare si evidenziano le seguenti condizioni

prescrittive, valide per tutte le classi di edifici al di fuori di eventuali proposte introdotte in sede di pianificazione attuativa. Non sono consentiti:

- modifiche tipologiche di scala edilizia o urbanistica, e modifiche dei caratteri distintivi dell'organismo strutturale degli edifici esistenti;
- modifiche della rete viaria, dei perimetri degli isolati, della conformazione delle corti e della composizione delle cortine edilizie;
- realizzazione di nuove costruzioni, autonome o accessorie, su aree inedificate, modifiche di sagoma o volume degli edifici esistenti;
- modifiche della pendenza dei tetti a falde esistenti, anche in caso di loro ricostruzione, salvo che non siano riferiti ad edifici di classe IV o accessori o superfetazioni.

Il sindaco ha comunque la facoltà di prescrivere la demolizione di costruzioni accessorie o indecorose o incompatibili con le caratteristiche ambientali dei luoghi. Gli indici e parametri urbanistici ed edilizi rimangono pari all'esistente.

Sugli edifici appartenenti alla classe IV si applicano le seguenti prescrizioni:

- le coperture abbiano pendenza analoga a quella degli edifici adiacenti, con elementi in laterizio; quelle esistenti in contrasto con la presente prescrizione vengano adeguate in caso di intervento.
- Gli elementi accessori della copertura siano coerenti con quelli degli edifici adiacenti: in particolare, si esclude l'uso di camini prefabbricati in cls, e di lattonerie a sezione quadra o in pvc.
- Gli intonaci siano al civile con divieto di intonaci plastici e rivestimenti lapidei o ceramici;
- Gli eventuali zoccoli siano in intonaco o pietra di uso locale non lucida;
- Infissi, serramenti, parapetti, inferriate, e vetrine ai piani terra devono avere caratteristiche coerenti sull'intera facciata dell'edificio oggetto di intervento; e con quelle degli edifici posti nell'immediato intorno.
- Per i box auto sono ammesse serrande ad anta o basculanti rivestite in legno, con esclusione del manufatto metallico a vista.
- I materiali di copertura escludano l'uso di lastre ondulate in materiale plastico o fibrocementizio nonché in lamiera; quelle esistenti in contrasto con la presente prescrizione vengano adeguati in caso di intervento.

➤ **Lotto F**

Secondo il P.R.G. del Comune di Gavirate, l'immobile è edificato in zona omogenea definita "A" – Nuclei di interesse storico e l'edificio risulta essere di grado B. Di seguito si andrà ad analizzare l'area come da estratto N.T.A. allegato.

Art. 27 – Norme Generali

Perimetrazione

Ai sensi dell'art.27 comma 1 della legge 457/78 e successive modificazioni e integrazioni, il P.R.G. definisce la Zona omogenea A come "Zona di recupero". La zona A comprende quelle parti di territorio comunale interessate dagli agglomerati urbani avente carattere storico ambientale. La zona A comprende anche le aree di pertinenza di particolare pregio ambientale (giardini e parchi), che sono parti integranti degli agglomerati stessi, nonché le aree di espansione ottocentesca a contatto con gli agglomerati originari.

Tutela delle pertinenze dei fabbricati storici

Ogni intervento previsto sulle pertinenze dei fabbricati storici non dovrà comportare alcun insediamento edilizio, dovrà essere finalizzato al mantenimento e al rinnovo delle essenze arboree e alla salvaguardia della natura dei luoghi.

In particolare è vietata:

- la raccolta ed esportazione delle essenze arboree, fatti salvi i disposti dell'art.23;
- la modifica del regime delle acque.

Sono ammessi gli interventi finalizzati alla salvaguardia ambientale, che si configurino come manutenzione straordinaria.

Tali interventi dovranno essere subordinati alla presentazione di una relazione tecnica che garantisca, attraverso un'indagine svolta con metodo scientifico, la salvaguardia ambientale di dette aree.

Modi di attuazione

Gli interventi possono essere assoggettati a Permesso di Costruire previo preventivo Piano Attuativo, a Permesso di Costruire diretto, Denuncia di Inizio Attività. Gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa sono quelli previsti all'art. 29.

Contesto tipologico e ambientale

Indipendentemente dalle modalità di attuazione del recupero, al fine di garantire la riqualificazione e ricomposizione complessiva del contesto urbano, è indispensabile che il progetto rappresenti fotograficamente e graficamente l'intero contesto entro cui si inserisce l'intervento.

Di tale contesto dovranno quindi essere documentati gli aspetti tipologici, al fine di conoscere ogni elemento compositivo che caratterizza il contesto stesso.

A titolo esemplificativo il contesto da documentare potrà essere esteso all'intera corte, all'isolato, alla piazza, alle cortine edilizie prospicienti la strada, ecc.

L'amministrazione comunale valuta la documentazione fornita circa il contesto e ne verifica:

- a) il grado di analisi;
- b) l'estensione fisica

in rapporto all'intervento progettuale.

E' facoltà dell'amministrazione comunale richiedere l'integrazione della documentazione in uno o in entrambi gli aspetti sopra citati.

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale

➤ **Lotto A**

La dislocazione interna degli appartamenti facenti parte del presente lotto, ubicati nel comune di Casciago e recentemente ristrutturati risulta conforme alla scheda catastale.

➤ **Lotto B**

La dislocazione interna dell'immobile da ristrutturare facente parte del presente lotto e ubicato nel comune di Casciago risulta essere conforme alla scheda catastale.

➤ **Lotto C**

I posti auto facenti parte del presente lotto e ubicati nel comune di Casciago non risultano al momento realizzati e pertanto non si è potuta verificare la conformità catastale.

➤ **Lotto D**

La dislocazione interna dell'immobile facente parte del presente lotto e ubicato nel comune di Cugliate Fabiasco risulta essere conforme alla scheda catastale.

➤ **Lotto E**

La dislocazione interna degli immobili componenti il presente lotto, ubicati nel comune di Ferrera di Varese e recentemente ristrutturati risulta essere conforme alla scheda catastale.

➤ **Lotto F**

La conformazione e dislocazione del posto auto facente parte del presente lotto e ubicato nel comune di Girate risulta essere conforme alla scheda catastale.

5. *Altre informazioni per l'acquirente*

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

Non risulta nulla per nessuno dei lotti presenti in relazione.

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

Non risulta nulla per nessuno dei lotti presenti in relazione.

5.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

Non risulta nulla per nessuno dei lotti presenti in relazione.

5.4 Altre spese

Non risulta nulla per nessuno dei lotti presenti in relazione.

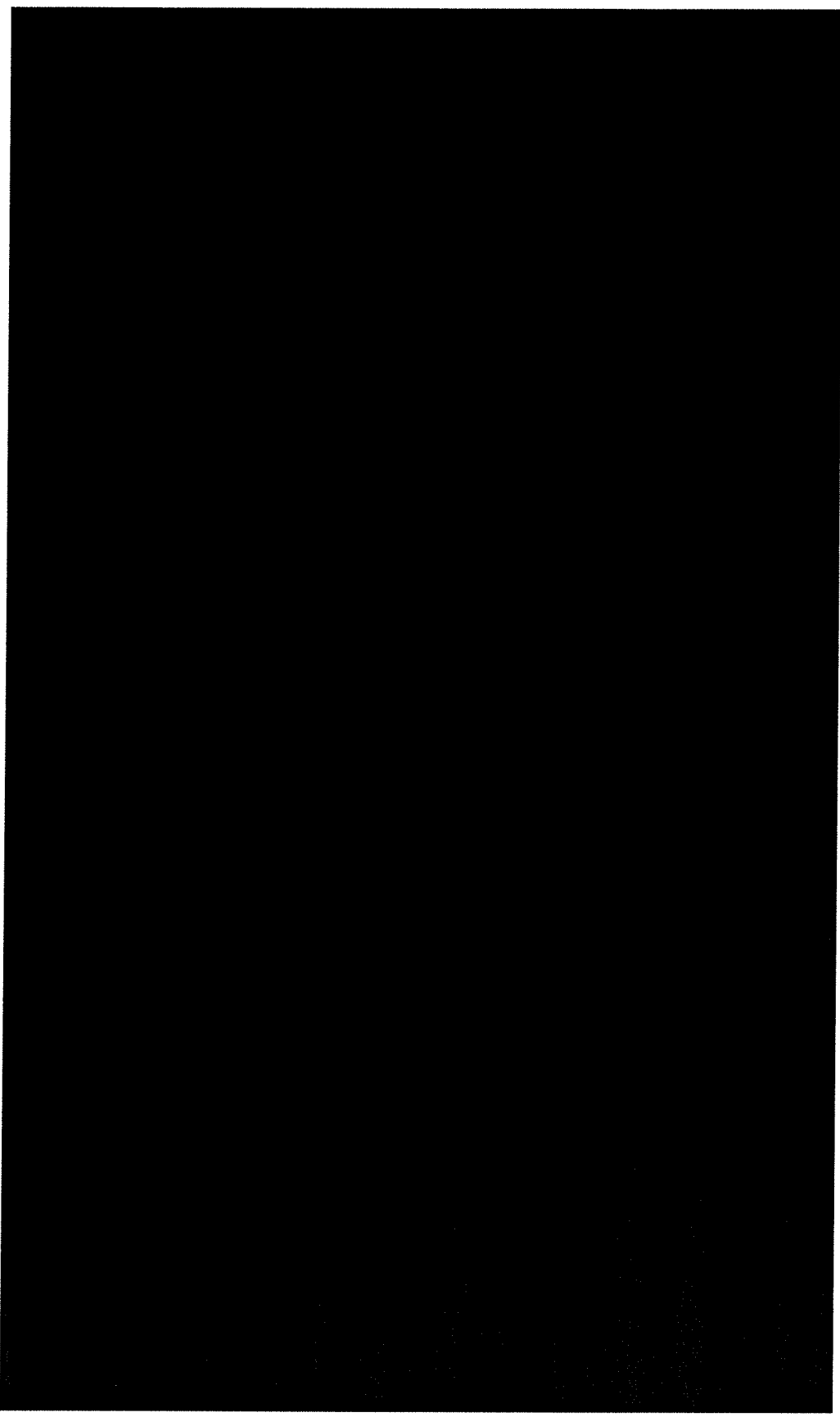
5.5 Cause in corso

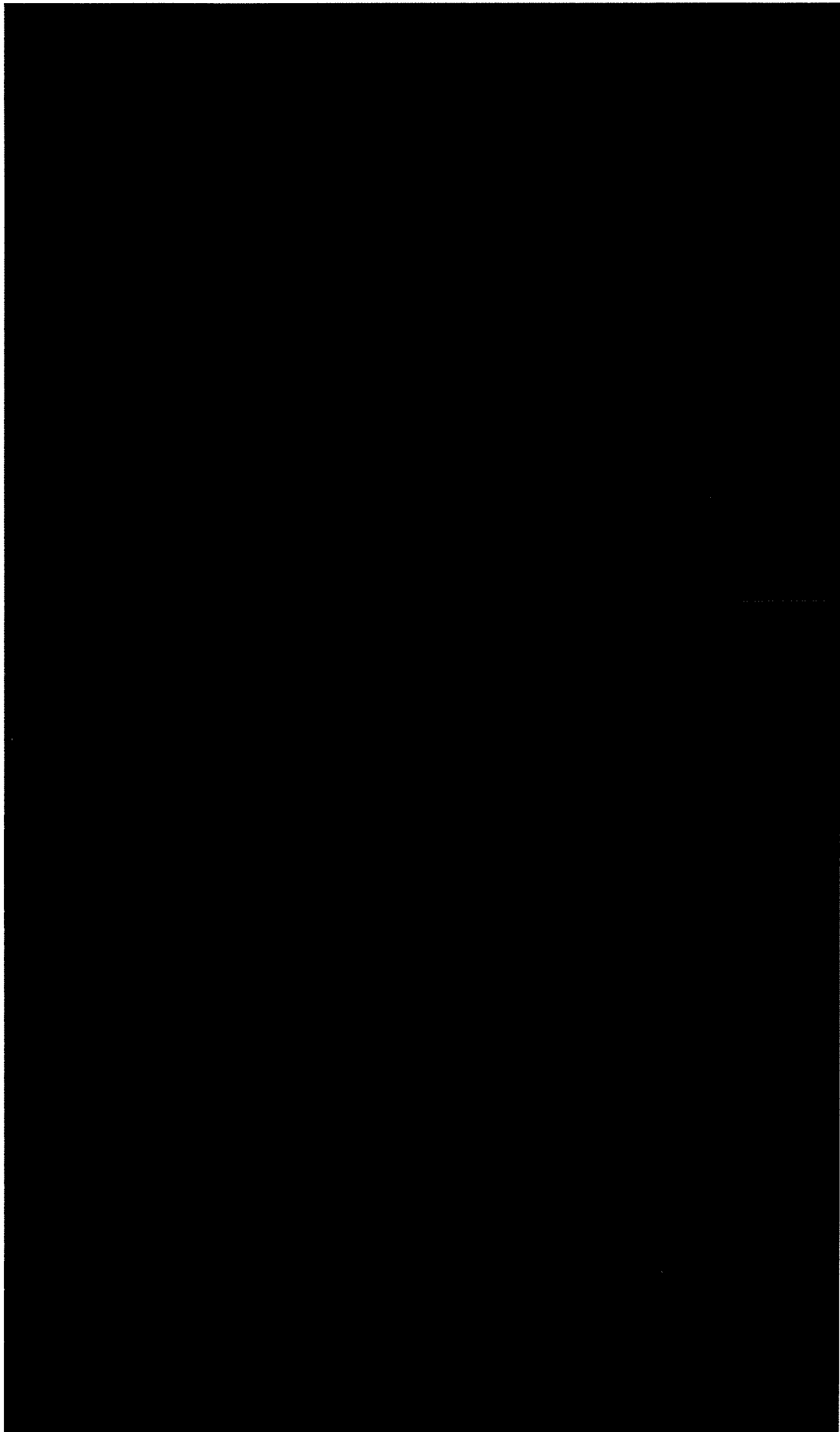
Nei registri immobiliari non figura nessuna trascrizione per domanda giudiziale o atto giudiziario per eventuali cause in corso, oltre a quanto già precedentemente citato ai punti 4.2.1, 4.2.2.

6. *Precedenti proprietari*

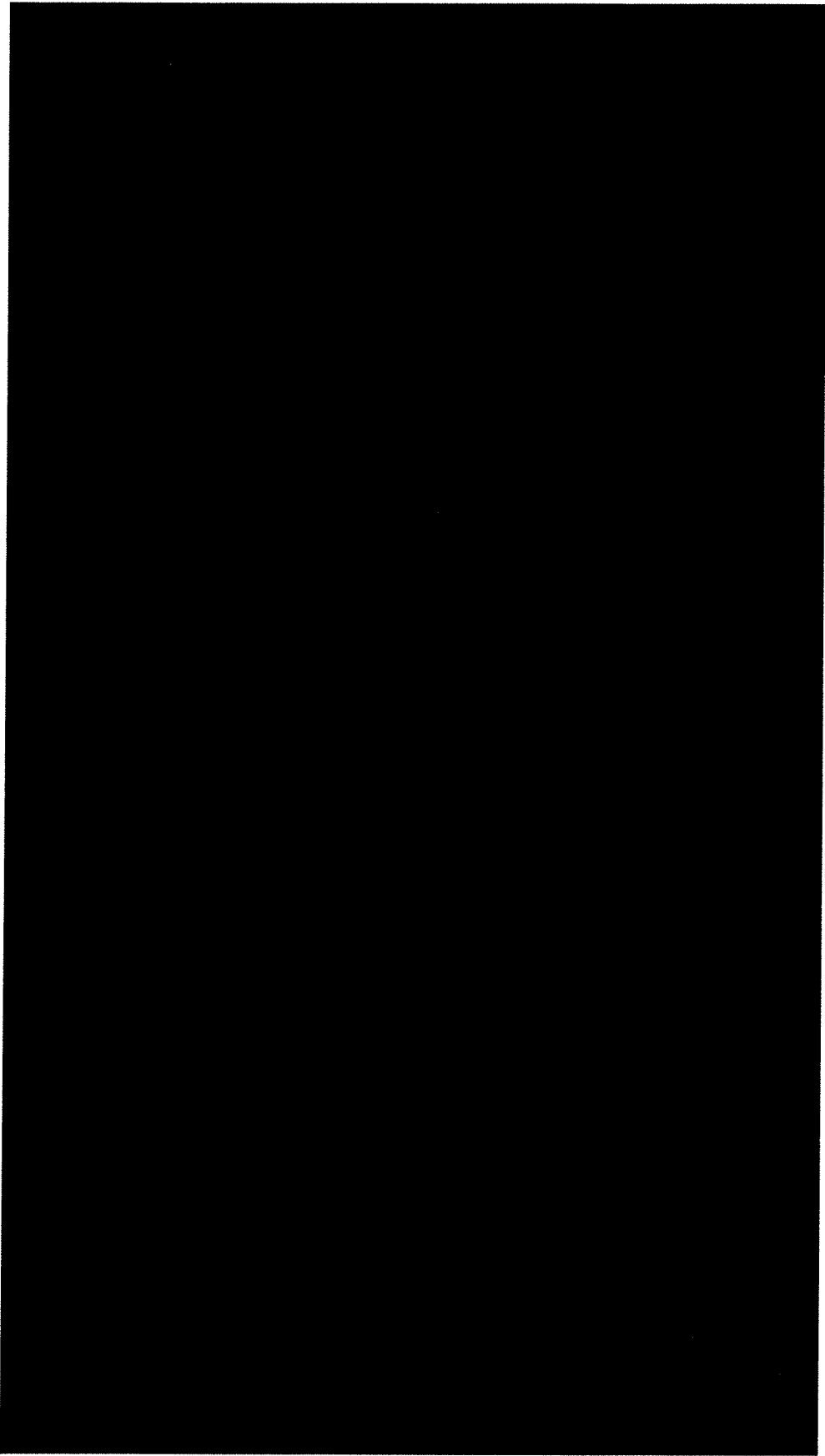
6.1. Provenienza

▷ LOTTO A



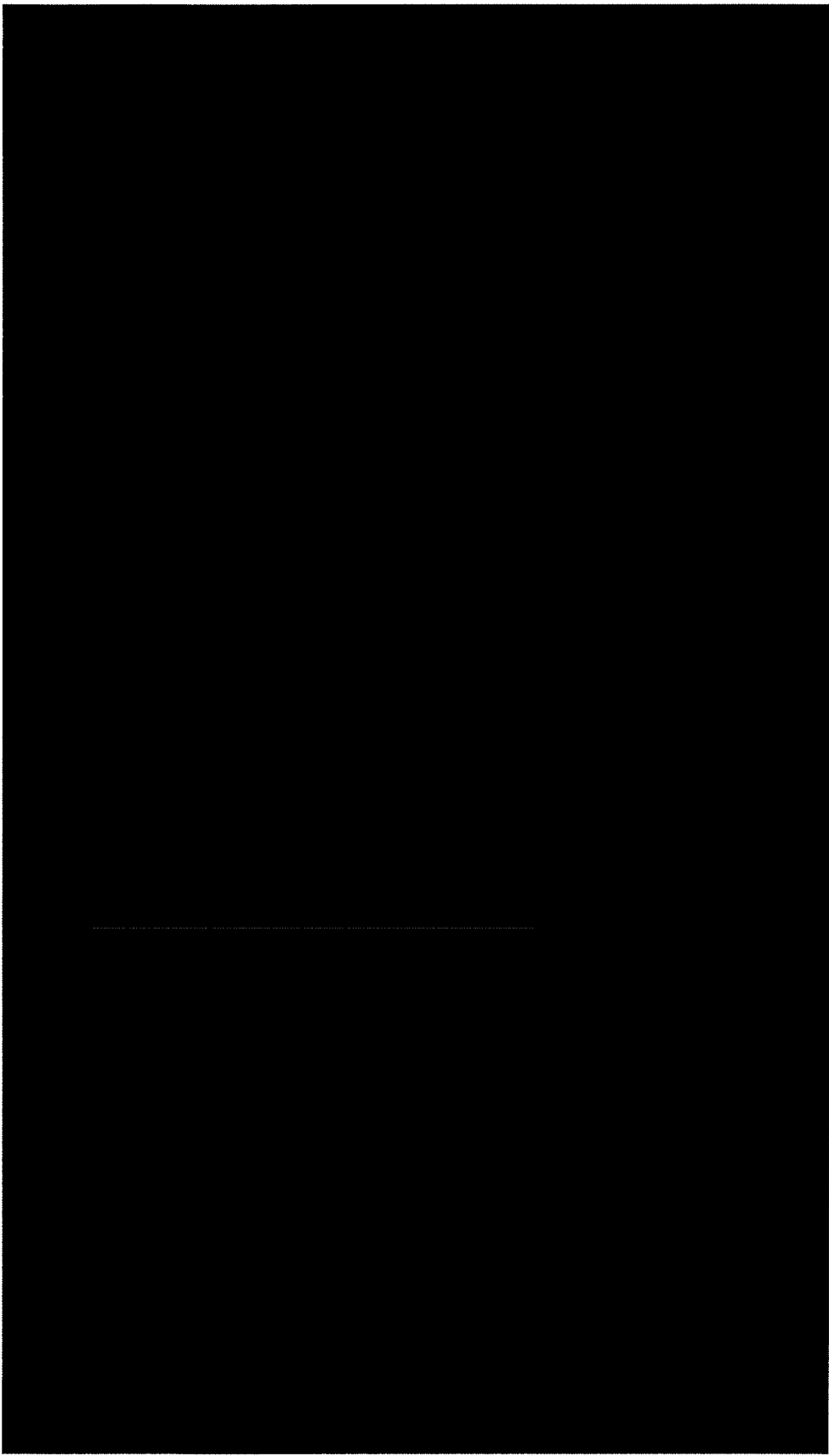


I
I
C
I
I
I
I
d
e
-
n
M
e
-
2
al
in
de
II
la
-
re



F
1
I
E
-
1
I
I
i

I
s
c
-
E
C
C
c
r
T
2
-
2
e
i
C
I
I
-
c
e
i
e
I
I



- immobile in Gavirate:

si precisa che nelle note di trascrizione n. 1866/1603 del 29/01/1991 e n. 14354/10390 del 10/11/1992 l'immobile è distinto al foglio 2 anziché al foglio 9, secondo quanto risultante dai registri catastali.

7. *Descrizione particolareggiata dei beni*

7.1 Pregi particolari

Non si evidenziano pregi particolari dei beni in oggetto, per nessuno dei lotti inseriti nell'elaborato peritale.

7.1.1 La posizione dell'immobile

➤ Lotto A

Gli appartamenti facenti parte del presente lotto sono ubicati in zona centrale del Comune di Casciago e formano un complesso residenziale recentemente ristrutturato. Intorno al presente immobile vi sono principalmente complessi residenziali dislocati a corte qualche villetta indipendente.

➤ Lotto B

L'immobile indicato al presente lotto è adiacente al precedente lotto A e pertanto ubicato in zona centrale del Comune di Casciago.

➤ Lotto C

I posti auto facenti parte del presente lotto sono adiacenti ai precedenti lotti e pertanto ubicati in zona centrale del Comune di Casciago.

➤ Lotto D

L'immobile, costituito da due appartamenti e dislocato su due piani con annessa soffitta al piano secondo, risulta posto in posizione semicentrale nel comune di Cugliate Fabiasco, in zona residenziale composta da villette indipendenti ma anche edifici disposti a corte come nel caso dell'immobile in oggetto.

➤ Lotto E

Gli appartamenti facenti parte del presente lotto sono ubicati in zona centrale nel comune di Ferrera. Nell'abitato circostante sono presenti esclusivamente edifici disposti a corte.

➤ Lotto F

Il posto auto oggetto del presente lotto risulta inserito in un complesso residenziale dislocato in posizione semicentrale del comune di Gavirate e più precisamente nella sezione di Oltrona.

7.1.2 L'utilizzabilità dell'immobile

➤ Lotto A

Gli appartamenti facenti parte del presente lotto risultano immediatamente agibili ed utilizzabili essendo stati recentemente ristrutturati.

➤ **Lotto B**

L'immobile indicato al presente lotto risulta essere un abitazione in cattivo stato di manutenzione, da ristrutturare e pertanto al momento agibile ma non abitabile.

➤ **Lotto C**

I posti auto facenti parte del presente lotto anche se accatastati non risultano esser mai stati realizzati.

➤ **Lotto D**

L'immobile, costituito da due appartamenti risulta essere in cattivo stato di manutenzione, da ristrutturare e pertanto al momento agibile ma non abitabile

➤ **Lotto E**

Gli appartamenti facenti parte del presente lotto risultano esser stati recentemente ristrutturati e pertanto immediatamente agibili e abitabili

➤ **Lotto F**

Il posto auto oggetto del presente lotto risulta essere utilizzabile.

7.1.3 Il fabbricato in generale

➤ **Lotto A**

Gli appartamenti facenti parte del presente lotto sono inseriti in un complesso dislocato a corte. Hanno accesso mediante cortile in comune con altri mappali (mappale n. 1139). Per accedere agli appartamenti vi è un vano scala chiuso su tre lati. L'immobile è dislocato su tre piani fuori terra.

➤ **Lotto B**

L'immobile indicato al presente lotto risulta essere un abitazione in cattivo stato di manutenzione e pertanto da ristrutturare. Risulta posta lungo la via Garibaldi con accesso pedonale dalla stessa. Inoltre nel caso in cui i posti auto fossero stati realizzati vi era la possibilità di un accesso carraio. Tale immobile risulta dislocato su due piani fuori terra nonché sottotetto.

➤ **Lotto C**

I posti auto adiacenti all'immobile indicato al lotto B mai realizzati.

➤ **Lotto D**

L'immobile, costituito da due appartamenti risulta essere dislocato all'interno di una corte con accesso mediante cortile comune. Risulta dislocato su due piani nonché sottotetto mentre gli appartamenti sono collegati mediante scala comune interna.

➤ **Lotto E**

Gli appartamenti facenti parte del presente lotto risultano essere inseriti in un complesso residenziale composto da cinque appartamenti ed avente tre piani fuori terra. L'immobile risulta posto lungo la via Mazzini.

➤ **Lotto F**

Il posto auto oggetto del presente lotto risulta essere posto in un complesso residenziale di recente costruzione.

7.2 Attuale inquadramento urbanistico ed edilizio

➤ **Lotto A, B, C**

Secondo il P.R.G. del Comune di Casciago, gli immobili sono edificati in zona omogenea definita "Zona A: Centro e nuclei storici". Le norme sono riportate al punto precedente 4.3.1.

➤ **Lotto D**

Secondo il P.R.G. del Comune di Cugliate Fabiasco, l'immobile è edificato in zona omogenea definita "Tessuto Storico". Le norme sono riportate al punto precedente 4.3.1.

➤ **Lotto E**

Secondo il P.G.T. del Comune di Ferrera di Varese, l'immobile, edificato all'interno del perimetro del centro storico, è classificato come edificio in Classe IV. Le norme sono riportate al punto precedente 4.3.1.

➤ **Lotto F**

Secondo il P.R.G. del Comune di Gavirate, l'immobile è edificato in zona omogenea definita "A" – Nuclei di interesse storico e l'edificio risulta essere di grado B. Le norme sono riportate al punto precedente 4.3.1.

7.3 Conformità o meno agli strumenti urbanistici vigenti

➤ **Lotto A, C**

Da una ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Casciago, relativamente agli immobili oggetto del presente elaborato peritale risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n°8/2007, presentato in data 10/02/2007, protocollo n°930, rilasciato dal Sindaco del comune di Casciago in data 20/08/2007, per opere di ristrutturazione di porzione di fabbricato residenziale in via Trieste;
- Comunicazione di inizio lavori presentata in data 29/07/2008, protocollo n°5616;
- Denuncia di inizio attività n° 8/2012 del 9/05/2012, protocollo n°2346, per realizzazione vano contatori e tratto di recinzione.
- Permesso di Costruire n°23/2011, presentato in data 20/10/2011, protocollo n°6233, rilasciato dal Sindaco del comune di Casciago in data 28/12/2011, per opere di ristrutturazione di porzione di fabbricato residenziale in via Trieste, in parziale difformità a quanto autorizzato con Permesso di Costruire n°8 del 20/08/2007

➤ **Lotto B**

- Permesso di Costruire n°11/2007, presentato in data 22/11/2007, protocollo n°1530, rilasciato dal Sindaco del Comune di Casciago in data 18/04/2011, per opere di ristrutturazione di porzione fabbricato residenziale in via Garibaldi.

➤ **Lotto D**

Da una ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Cugliate Fabiasco, relativamente agli immobili oggetto del presente elaborato peritale risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Dichiarazione presentata il 22/03/1973 protocollo n°576, dai precedenti proprietari sigg. Nicoletti Luigi e Magri Carmela per sistemazione interna dell'edificio.
- Successiva Licenza Edilizia n°28 del 30/03/1973 rilasciata dal sindaco del Comune di Cugliate Fabiasco per le opere sopra descritte.
- Comunicazione di inizio lavori presentata in data 19/06/1974.

N.B. = a tal proposito si precisa che allo stato attuale il fabbricato è conforme alle schede catastali allegare e che nelle realtà i lavori di modifiche interne sopra citati non sono mai stati terminati.

➤ **Lotto E**

Da una ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ferrera di Varese, relativamente agli immobili oggetto del presente elaborato peritale risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività presentata il 16/06/2000 protocollo n°2033, n°29/00 per ristrutturazione completa dell'edificio.
- Richiesta rinnovo pratica edilizia n°29/00 presentata in data 24/06/2005 protocollo n°2235 e successiva concessione comunale del 30/11/2006 protocollo n°3244.
- Variante in corso d'opera alla P.E. 29/00 del 16/06/2000 con Denuncia di Inizio Attività presentata in data 03/05/2006, protocollo n°1282, n°39/06.
- Autorizzazione paesaggistica del 16/10/2006 n°39/06 protocollo n°2878 per la variante sopra citata.
- Denuncia opere in conglomerato cementizio protocollata in data 27/06/2007, protocollo n°1522.
- Comunicazione versamento oneri e contributo.
- Comunicazione ditta L.D. Domus del 18/12/2009, protocollo n°2762 con impossibilità di pagare oneri e richiesta di slittamento nel pagamento degli stessi.

A seguito di quest'ultima lettera, non vi è più stata nessuna comunicazione. Pertanto per regolarizzare la pratica dovranno esser pagati gli oneri, presentata la fine lavori e l'abitabilità degli appartamenti.

➤ **Lotto F**

Da una ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gavirate, relativamente al posto auto oggetto del presente elaborato peritale risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n°31 del 08/07/2005, pratica edilizia n°4/2005, per realizzazione box interrati e posti auto.

- Permesso di Costruire n°42 del 22/12/2005, pratica edilizia n°35/2005 per variante alla pratica sopra citata.

- Attestazione agibilità del 17/12/2008, rilasciata per silenzio-assenso.

7.4 Eventuale necessità di richiesta di sanatoria

➤ Lotto A, C

Per completare l'istruttoria della pratica è necessario presentare agli sportelli comunali corretta fine lavori con richiesta di certificato di abitabilità

➤ Lotto B

La pratica, decorsi i termini, è decaduta. Per tale motivo i lavori di ristrutturazione indicati nel Permesso di costruire non sono mai iniziati.

➤ Lotto D

L'immobile facente parte del presente lotto e ubicato nel comune di Cugliate Fabbiasco non necessita di opere di sanatoria poiché lo stato attuale risulta congruo con quanto riportato nella scheda catastale. Infatti i precedenti proprietari, dopo aver ottenuto la Licenza Edilizia, non hanno terminato le opere di modifiche interne e per tale motivo non vi è stata la necessità di redigere una nuova scheda catastale.

➤ Lotto E

Per quanto riguarda gli appartamenti oggetto del presente lotto si specifica che l'iter comunale non risulta concluso. Infatti _____ ia delle pratiche citate al punto precedente, non ha regolarmente pagato gli oneri comunali dovuti per l'intervento. A tal fine la pratica non risulta terminata poiché mancano, oltre al pagamento degli oneri, anche la fine lavori e l'agibilità.

➤ Lotto F

Per quanto riguarda il posto auto in oggetto non sono necessarie pratiche edilizie in sanatoria.

7.5 Dati generali

➤ Lotto A

Come detto nei precedenti punti, l'immobile risulta esser stato recentemente ristrutturato, più precisamente nell'anno 2007. Per tale motivo allo stato attuale l'edificio risulta in condizioni di manutenzione ottime. La copertura è in legno mentre le facciate esterne risultano intonacate e tinteggiate di colore giallo tenue. Per quanto riguarda il contesto in cui è inserito il fabbricato oggetto di perizia, questo è una zona centrale dell'abitato di Casciago prevalentemente a destinazione residenziale.

➤ Lotto B

L'immobile indicato al presente lotto risulta essere un'abitazione in cattivo stato di manutenzione e pertanto da ristrutturare. Tale edificio risulta quindi in cattive condizioni di

manutenzione ed al momento non abitabile. La copertura, piuttosto degradata, risulta essere in legno mentre le facciate esterne, anche se intonacate e tinteggiate necessitano opere di manutenzione straordinaria. Per quanto riguarda il contesto in cui è inserito il fabbricato oggetto di perizia, questo è una zona centrale dell'abitato di Casciago prevalentemente a destinazione residenziale.

➤ **Lotto C**

I posti auto adiacenti all'immobile indicato al lotto B non sono al momento realizzati.

➤ **Lotto D**

L'immobile ove sono inseriti i due subalterni indicati al presente lotto risulta essere un abitazione in cattivo stato di manutenzione e pertanto da ristrutturare. Tale edificio risulta quindi in cattive condizioni di manutenzione ed al momento non abitabile. La copertura, piuttosto degradata, risulta essere in legno mentre le facciate esterne, anche se intonacate e tinteggiate necessitano opere di manutenzione straordinaria. Per quanto riguarda il contesto in cui è inserito il fabbricato oggetto di perizia, questo è una zona semicentrale dell'abitato di Cugliate Fabiasco prevalentemente a destinazione residenziale.

➤ **Lotto E**

Gli appartamenti facenti parte del presente lotto risultano essere inseriti in un complesso residenziale ristrutturato nei primi anni 2000. Le sue condizioni di manutenzione risultano ottime. La copertura è in legno mentre le facciate esterne risultano intonacate e tinteggiate in color arancione con inserti color panna. Per quanto riguarda il contesto in cui è inserito il fabbricato oggetto di perizia, questo è una zona centrale dell'abitato di Ferrera di Varese prevalentemente a destinazione residenziale.

➤ **Lotto F**

Il posto auto oggetto del presente lotto risulta essere posto in un complesso residenziale di recente costruzione, risalente agli anni 2000. L'immobile possiede copertura in legno mentre le facciate esterne risultano intonacate e tinteggiate di color giallo tenue. Il posto auto in oggetto è posizionato frontalmente ai box, i quali risultano posti al piano interrato ma di fatto a livello della via Cornelia Povera.

7.6 Caratteristiche strutturali

➤ **Lotto A**

L'edificio è stato realizzato secondo le caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca di costruzione pertanto dispone di fondazioni, pilastri e muri in calcestruzzo armato, mentre le murature di tamponamento sono realizzate con blocchi di laterizio. Le pareti perimetrali esterne sono intonacate e tinteggiate.

Tutti i subalterni possiedono le stesse caratteristiche costruttive pertanto i divisori interni sono realizzati con mattoni di spessore pari a 8 cm intonacati ma non tinteggiati, i pavimenti

sono costituiti da piastrelle in ceramica monocottura in tutta la superficie dell'abitazione, anche nel bagno dove vi è anche il rivestimento con un'altezza pari a due metri. La porta di ingresso è in legno di tipo blindato mentre i serramenti sono in legno con vetro doppio e persiane in legno. Le porte interne sono tutte in legno tamburato.

➤ **Lotto B**

L'edificio è stato realizzato secondo le caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca di costruzione pertanto dispone di fondazioni, pilastri e muri in calcestruzzo e sassi, mentre le murature di tamponamento sono realizzate in mattoni pieni. Le pareti perimetrali esterne sono intonacate e tinteggiate anche se mantenute in cattivo stato di manutenzione.

I divisori interni sono realizzati con mattoni pieni e parzialmente intonacati, i pavimenti sono costituiti da varie tipologie a seconda dei locali ovvero: battuto di cemento, marmette in cemento colorate e parquet. La porta di ingresso è in legno mentre i serramenti sono in legno con vetro singolo e persiane in legno. La scala di accesso al sottotetto risulta in legno. Come detto precedentemente l'immobile risulta in cattivo stato di manutenzione e necessita grandi opere di ristrutturazione.

➤ **Lotto C**

I posti auto adiacenti all'immobile indicato al lotto B non sono al momento realizzati.

➤ **Lotto D**

L'edificio è stato realizzato secondo le caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca di costruzione pertanto dispone di fondazioni, pilastri e muri in calcestruzzo e sassi, mentre le murature di tamponamento sono realizzate in mattoni pieni. Le pareti perimetrali esterne sono intonacate e tinteggiate anche se mantenute in cattivo stato di manutenzione.

I divisori interni sono realizzati con mattoni pieni e parzialmente intonacati, la pavimentazione è costituita in tutti i locali da piastrelle in marmette di cemento tranne nel bagno ove vi sono piastrelle in ceramica con rivestimento fino ad un'altezza di 160 cm. La porta di ingresso è in legno mentre i serramenti sono in legno con vetro singolo e persiane in legno. La scala di accesso al sottotetto risulta in legno. Come detto precedentemente l'immobile risulta in cattivo stato di manutenzione e necessita grandi opere di ristrutturazione.

➤ **Lotto E**

L'edificio è stato realizzato secondo le caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca di costruzione pertanto dispone di fondazioni, pilastri e muri in calcestruzzo armato, mentre le

murature di tamponamento sono realizzate con blocchi di laterizio. Le pareti perimetrali esterne sono intonacate e tinteggiate.

Tutti i subalterni possiedono le stesse caratteristiche costruttive pertanto i divisori interni sono realizzati con mattoni di spessore pari a 8 cm intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica monocottura in tutta la superficie dell'abitazione, tranne nel bagno ove sono in ceramica e vi è il rivestimento con un'altezza pari a due metri. La porta di ingresso è in legno di tipo blindato mentre i serramenti sono in legno con vetro doppio e persiane in legno. Le porte interne sono tutte in legno tamburato.

➤ **Lotto F**

Posto auto inserito in un cortile avente pavimentazione in autobloccanti.

7.7 Caratteristiche impianti

➤ **Lotto A**

Gli impianti tecnologici presenti all'interno degli appartamenti facenti parte del presente lotto, a seguito delle opere di ristrutturazione effettuate sono stati completamente rinnovati.

Gli appartamenti sono dotati di impianto di riscaldamento a pannelli radianti annegati a pavimento con relativo generatore di calore, l'impianto elettrico risulta ultimato anche se non sono ancora stati realizzati i punti luce.

➤ **Lotto B**

L'immobile, completamente da ristrutturare, presenta impianto elettrico che ai sensi delle normative vigenti non risulta essere conforme alle prescrizioni. Lo stesso presenta anche un camino nella zona cucina a piano terra.

➤ **Lotto C**

I posti auto adiacenti all'immobile indicato al lotto B non sono al momento realizzati.

➤ **Lotto D**

L'immobile, completamente da ristrutturare, presenta impianto elettrico che ai sensi delle normative vigenti non risulta essere conforme alle prescrizioni.

➤ **Lotto E**

Gli impianti tecnologici presenti all'interno degli appartamenti facenti parte del presente lotto, a seguito delle opere di ristrutturazione effettuate sono stati completamente rinnovati.

Gli appartamenti sono dotati di impianto di riscaldamento a radiatori con relativo generatore di calore, l'impianto elettrico risulta ultimato anche se non sono ancora stati realizzati i punti luce. Gli appartamenti possiedono anche citofono.

➤ **Lotto F**

Posto auto privo di impianti.

7.8 Accessori e pertinenze

Gli immobili oggetto della presente relazione peritale non possiedono accessori e pertinenze.

8. Valutazione complessiva del bene

8.1 Possibilità di divisione in lotti

➤ **Lotto A**

Poiché al presente lotto sono distinti sei appartamenti ristrutturati, non si ritiene possibile un'ulteriore loro suddivisione.

➤ **Lotto B**

L'immobile risulta essere una casa di civile abitazione da ristrutturare. Data la sua conformazione, in un futuro ed a seguito di opere interne, potrebbe essere divisa in più subalterni/appartamenti.

➤ **Lotto C**

I posti auto adiacenti all'immobile indicato al lotto B non sono al momento realizzati. Ad ogni modo non potrebbero essere suddivisi in altri lotti.

➤ **Lotto D**

L'immobile dislocato nel comune di Cugliate Fabbiasco, completamente da ristrutturare, risulta già formato da due subalterni. Per tale motivo non risulta possibile una sua ulteriore divisione.

➤ **Lotto E**

Il presente lotto dislocato nel comune di Ferrera di Varese risulta formato da tre appartamenti. Per tale motivo non è possibile una ulteriore suddivisione.

➤ **Lotto F**

Unico posto auto non divisibile.

8.2 Determinazione del valore di mercato degli immobili

La valutazione è stata condotta prendendo atto dei molteplici fattori che concorrono alla stima del valore di un immobile: la collocazione sul territorio provinciale, le infrastrutture ed i servizi che collegano il Comune ai centri limitrofi o a quelli più importanti, l'area nella quale sorge l'immobile, i servizi e le attrezzature presenti nelle immediate vicinanze o, se più lontani, la facilità con cui possono essere raggiunti, la tipologia dei residenti nell'area stessa, il contesto nel quale è inserito, le finiture e lo stato di manutenzione delle parti comuni, la superficie dell'appartamento, l'anno di costruzione o di eventuali interventi successivi, la tipologia, le dotazioni impiantistiche, la qualità delle finiture, lo stato di manutenzione, l'orientamento e l'esposizione, la soluzione distributiva che può facilitare, o al contrario rendere difficoltoso l'arredo degli spazi, il piano a cui è collocata l'abitazione, la vista, gli affacci, il fatto che venga garantita o meno la privacy, la possibilità di parcheggio, anche per

eventuali ospiti.

Inoltre il sottoscritto tiene a precisare che la determinazione del valore di mercato è effettuata sulla base di quanto riportato catastalmente e che il prezzo unitario è stato definito tramite un'indagine di mercato in cui si sono rilevati i prezzi di alcuni immobili simili. Si specifica infine che i valori unitari sono stati reperiti dal libretto della Camera di Commercio della provincia di Varese.

➤ **LOTTO A**

Immobile in Comune di Casciago

foglio 4, mappale 318, sub 501

<u>Sub.</u>	<u>piano</u>	<u>descrizione</u>	<u>sup.</u>	<u>coeff.</u>	<u>sup. comm.</u>	<u>prezzo unit.</u>	<u>valore</u>
501	T	appartamento	70,55 mq	1	70,55 mq	€/mq 1'800,00	€ 126'990,00
VALORE TOTALE PROPRIETA'							€ 126'990,00
ARROTONDABILE AD € 127'000,00 (centoventisettemila/00)							

Immobile in Comune di Casciago

foglio 4, mappale 318, sub 502

<u>Sub.</u>	<u>piano</u>	<u>descrizione</u>	<u>sup.</u>	<u>coeff.</u>	<u>sup. comm.</u>	<u>prezzo unit.</u>	<u>valore</u>
502	T	appartamento	60,68 mq	1	60,68 mq	€/mq 1'800,00	€ 109'224,00
VALORE TOTALE PROPRIETA'							€ 109'224,00
ARROTONDABILE AD € 110'000,00 (centodiecimila/00)							

Immobile in Comune di Casciago

foglio 4, mappale 318, sub 503

<u>Sub.</u>	<u>piano</u>	<u>descrizione</u>	<u>sup.</u>	<u>coeff.</u>	<u>sup. comm.</u>	<u>prezzo unit.</u>	<u>valore</u>
503	1	appartamento	68,95 mq	1	68,95 mq	€/mq 1'900,00	€ 131'005,00
VALORE TOTALE PROPRIETA'							€ 131'005,00
ARROTONDABILE AD € 131'000,00 (centotrentunomila/00)							

Immobile in Comune di Casciago

foglio 4, mappale 318, sub 504

<u>Sub.</u>	<u>piano</u>	<u>descrizione</u>	<u>sup.</u>	<u>coeff.</u>	<u>sup. comm.</u>	<u>prezzo unit.</u>	<u>valore</u>
504	1	appartamento	58,08 mq	1	58,08 mq	€/mq 1'900,00	€ 110'352,00
VALORE TOTALE PROPRIETA'							€ 110'352,00
ARROTONDABILE AD € 110'000,00 (centodiecimila/00)							

Immobile in Comune di Casciago

foglio 4, mappale 318, sub 505

Sub.	piano	descrizione	sup.	coeff.	sup. comm.	prezzo unit.	valore
505	2	appartamento	68,95 mq	1	68,95 mq	€/mq 2'000,00	€ 137'900,00
VALORE TOTALE PROPRIETA'							€ 137'900,00
ARROTONDABILE AD € 138'000,00 (centotrentottomila/00)							

Immobile in Comune di Casciago

foglio 4, mappale 318, sub 506

Sub.	piano	descrizione	sup.	coeff.	sup. comm.	prezzo unit.	valore
506	2	appartamento	58,08 mq	1	58,08 mq	€/mq 2'000,00	€ 116'160,00
VALORE TOTALE PROPRIETA'							€ 116'160,00
ARROTONDABILE AD € 116'000,00 (centosedicimila/00)							

VALORE TOTALE LOTTO A

Subalterno 501 € 127'000,00 + subalterno 502 € 110'000,00 + subalterno 503 € 131'000,00 + subalterno 504 € 110'000,00 + subalterno 505 € 138'000,00 + subalterno 506 € 116'000,00 = **€ 732'000,00**

➤ LOTTO B

Immobile in Comune di Casciago

foglio 4, mappale 1300, sub 501

Sub.	piano	descrizione	sup.	coeff.	sup. comm.	prezzo unit.	valore
501	T	abitazione	92,04 mq	1	92,04 mq	€/mq 800,00	€ 73'632,00
501	T	portico	18,36 mq	0.35	6,43 mq	€/mq 800,00	€ 5'144,00
501	1	abitazione	92,04 mq	1	92,04 mq	€/mq 800,00	€ 73'632,00
501	1	terrazzo	18,36 mq	0.35	6,43 mq	€/mq 800,00	€ 5'144,00
501	1	balcone	13,20 mq	0.30	3,93 mq	€/mq 800,00	€ 3'144,00
501	2	abitazione	27,84 mq	1	27,84 mq	€/mq 800,00	€ 22'272,00
501	2	sottotetto	64,20 mq	0.50	32,10 mq	€/mq 800,00	€ 25'680,00
VALORE TOTALE PROPRIETA'							€ 208'648,00
ARROTONDABILE AD € 209'000,00 (duecentonovemila/00)							

VALORE TOTALE LOTTO B

Subalterno 501 = **€ 209'000,00**

➤ LOTTO C

I posti auto rappresentati al presente lotto sono stati accatastati ma nella realtà mai realizzati.

Per tale motivo si attribuisce valore commerciale alla superficie occupata dagli stessi.

Immobile in Comune di Casciago

foglio 4, mappale 1300

Sub.	piano	descrizione	sup.	coeff.	sup. comm.	prezzo unit.	valore
501	T	terreno	180 mq	1	390 mq	€/mq 30,00	€ 11'700,00

VALORE TOTALE PROPRIETA' € 11'700,00

ARROTONDABILE AD € 12'000,00 (dodicimila/00)

VALORE TOTALE LOTTO C

Terreno mappale 1300 = **€ 12'000,00**

➤ **LOTTO D**

Immobile in Comune di Cugliate Fabiasco

foglio 4, mappale 1486, sub 1

Sub.	piano	descrizione	sup.	coeff.	sup. comm.	prezzo unit.	valore
1	T	abitazione	92,40 mq	1	92,40 mq	€/mq 650,00	€ 60'060,00
1	2	sottotetto	44,28 mq	0.50	22,14 mq	€/mq 650,00	€ 14'391,00

VALORE TOTALE PROPRIETA' € 74'451,00

ARROTONDABILE AD € 75'000,00 (settantacinquemila/00)

Immobile in Comune di Cugliate Fabiasco

foglio 4, mappale 1486, sub 2

Sub.	piano	descrizione	sup.	coeff.	sup. comm.	prezzo unit.	valore
1	1	abitazione	92,40 mq	1	92,40 mq	€/mq 650,00	€ 60'060,00
1	2	sottotetto	48,12 mq	0.50	24,06 mq	€/mq 650,00	€ 15'639,00

VALORE TOTALE PROPRIETA' € 75'699,00

ARROTONDABILE AD € 76'000,00 (settantaseimila/00)

VALORE TOTALE LOTTO D

Subalterno 1 € 75'000,00 + subalterno 2 € 76'000,00 = **€ 151'000,00**

➤ **LOTTO E**

Immobile in Comune di Ferrera di Varese

foglio 4, mappale 717, sub 502

Sub.	piano	descrizione	sup.	coeff.	sup. comm.	prezzo unit.	valore
502	T	abitazione	73,28 mq	1	73,28 mq	€/mq 1'400,00	€ 102'592,00

502 T giardino 13,30 mq 0.10 1,33 mq €/mq 1'400,00 € 1'862,00

VALORE TOTALE PROPRIETA' € 104'454,00

ARROTONDABILE AD € 105'000,00 (centocinquemila/00)

Immobile in Comune di Ferrera di Varese

foglio 4, mappale 717, sub 503

Sub.	piano	descrizione	sup.	coeff.	sup. comm.	prezzo unit.	valore
503	T	abitazione	90,42 mq	1	90,42 mq	€/mq 1'400,00	€ 126'588,00
503	T	giardino	23,04 mq	0.10	2,30 mq	€/mq 1'400,00	€ 3'220,00

VALORE TOTALE PROPRIETA' € 129'808,00

ARROTONDABILE AD € 130'000,00 (centotrentamila/00)

Immobile in Comune di Ferrera di Varese

foglio 4, mappale 717, sub 504

Sub.	piano	descrizione	sup.	coeff.	sup. comm.	prezzo unit.	valore
504	1	abitazione	73,28 mq	1	73,28 mq	€/mq 1'500,00	€ 109'920,00
504	1	balcone	3,00 mq	0.30	0,90 mq	€/mq 1'500,00	€ 1'350,00

VALORE TOTALE PROPRIETA' € 111'270,00

ARROTONDABILE AD € 111'000,00 (centoundicimila/00)

VALORE TOTALE LOTTO E

Subalterno 502 € 105'000,00 + subalterno 503 € 130'000,00 + subalterno 504 € 111'000,00= € 346'000,00

> LOTTO F

Immobile in Comune di Gavirate

foglio 4, mappale 2670, sub 12

Sub.	piano	descrizione	sup.	coeff.	sup. comm.	prezzo unit.	valore
12	T	posto auto	15,60 mq	1	15,60 mq	€/mq 400,00	€ 6'240,00

VALORE TOTALE PROPRIETA' € 6'240,00

ARROTONDABILE AD € 6'000,00 (seimila/00)

VALORE TOTALE LOTTO F

Subalterno 12= € 6'000,00

A seguito di quanto sopra esposto si indica ora il valore totale degli immobili oggetto della presente relazione peritale:

LOTTO A = € 732'000,00

LOTTO B = € 290'000,00

LOTTO C = € 12'000,00

LOTTO D = € 151'000,00

LOTTO E = € 346'000,00

LOTTO F = € 6'000,00

TOTALE VALORE IMMOBILI = € 1'537'000,00 (un milione cinquecentotrentasettemila/00)

8.3 Con specificazione dei concreti criteri estimativi adottati

➤ **Lotto A**

Il fabbricato ove sono inseriti gli immobili in oggetto si colloca in una zona all'interno del perimetro comunale di Casciago che ai fini residenziali può essere considerata discretamente appetibile. Inoltre lo stesso immobile risulta essere stato recentemente ristrutturato e attualmente si trova in ottimo stato di manutenzione. Per la determinazione della superficie commerciale si è fatto ricorso ad opportuni coefficienti di merito usualmente utilizzati. In particolare:

Appartamento 1,00

La serie di elementi individuati consente di assumere riferimenti rappresentativi del valore dell'unità in esame e comparare le informazioni raccolte presso operatori immobiliari, giungendo ad attribuire un valore unitario all'immobile nell'ordine di €/mq 1'800,00 (milleottocento/00) per quanto riguarda i subalterni 501 e 502 (piano terra), €/mq 1'900,00 (millenovecento/00) per quanto riguarda i subalterni 503 e 504 (piano primo) e €/mq 2'000,00 (duemila/00) per quanto riguarda i subalterni 505 e 506 (piano secondo)

➤ **Lotto B**

Il fabbricato in oggetto si colloca in una zona del comune di Casciago che ai fini residenziali può essere considerata discretamente appetibile. Tuttavia l'immobile risulta in cattivo stato di manutenzione e necessita di diverse opere di manutenzione. Per tale motivo non risulterebbe un bene appetibile o quanto meno facilmente vendibile nel mercato attuale. Per la determinazione della superficie commerciale si è fatto ricorso ad opportuni coefficienti di merito usualmente utilizzati. In particolare:

Appartamento 1,00 – Portico/terrazzo 0,35 – Balcone 0,30 – Sottotetto 0,50.

La serie di elementi individuati consente di assumere riferimenti rappresentativi del valore dell'unità in esame e comparare le informazioni raccolte presso operatori immobiliari, giungendo ad attribuire un valore unitario all'immobile nell'ordine di €/mq 800,00 (ottocento/00)

➤ **Lotto C**

I posti auto facenti parte del presente lotto e ubicati nel comune di Casciago non risultano al momento realizzati tuttavia il terreno è esistente e per tale motivo il sottoscritto ha deciso di attribuire un valore allo stesso.

La serie di elementi individuati consente di assumere riferimenti rappresentativi del valore dell'unità in esame e comparare le informazioni raccolte presso operatori immobiliari, giungendo ad attribuire un valore unitario all'immobile nell'ordine di €/mq 30,00 (trenta/00)

➤ **Lotto D**

Il fabbricato in oggetto si colloca in una zona all'interno perimetro comunale di Cugliate Fabiasco che ai fini residenziali può essere considerata discretamente appetibile. Tuttavia l'immobile risulta in cattivo stato di manutenzione e necessita di diverse opere di manutenzione. Per tale motivo non risulterebbe un bene appetibile o quanto meno facilmente vendibile nel mercato attuale. Per la determinazione della superficie commerciale si è fatto ricorso ad opportuni coefficienti di merito usualmente utilizzati. In particolare:

Appartamento 1,00 – Sottotetto 0,50.

La serie di elementi individuati consente di assumere riferimenti rappresentativi del valore dell'unità in esame e comparare le informazioni raccolte presso operatori immobiliari, giungendo ad attribuire un valore unitario all'immobile nell'ordine di €/mq 650,00 (seicentocinquanta/00)

➤ **Lotto E**

Il fabbricato ove sono inseriti gli immobili in oggetto si colloca in una zona all'interno del perimetro comunale di Ferrera di Varese che ai fini residenziali può essere considerata discretamente appetibile. Inoltre lo stesso immobile risulta essere stato recentemente ristrutturato e attualmente si trova in ottimo stato di manutenzione. Per la determinazione della superficie commerciale si è fatto ricorso ad opportuni coefficienti di merito usualmente utilizzati. In particolare:

Appartamento 1,00 – Balcone 0,30 – Giardino 0,10

La serie di elementi individuati consente di assumere riferimenti rappresentativi del valore dell'unità in esame e comparare le informazioni raccolte presso operatori immobiliari, giungendo ad attribuire un valore unitario all'immobile nell'ordine di €/mq 1'400,00 (millequattrocento/00) per quanto riguarda i subalterni 502 e 503 (piano terra) ed €/mq 1'500,00 (millecinquecento/00) per quanto riguarda il subalterno 504 (piano primo).

➤ **Lotto F**

Il posto auto oggetto del presente lotto dislocato a Gavirate, essendo inserito in un complesso residenziale già completamente abitato non risulterebbe facilmente vendibile.

La serie di elementi individuati consente di assumere riferimenti rappresentativi del valore dell'unità in esame e comparare le informazioni raccolte presso operatori immobiliari, giungendo ad attribuire un valore unitario all'immobile nell'ordine di €/mq 400,00 (quattrocento/00)

8.4 Valutazione della concreta vendibilità del bene nello stato di fatto attuale

➤ Lotto A

Gli appartamenti identificati al presente lotto, sia per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, potrebbero essere beni facilmente vendibili nel mercato attuale.

➤ Lotto B

L'immobile risulta essere una casa di civile abitazione da ristrutturare. Tuttavia, dato il posizionamento all'interno del perimetro comunale, potrebbe essere un bene discretamente ricercato nel mercato attuale.

➤ Lotto C

Posti auto non ancora realizzati.

➤ Lotto D

Immobile da ristrutturare, inserito in una corte in zona semicentrale del comune di Cugliate Fiasco. Una tipologia simile nel mercato attuale potrebbe essere difficilmente vendibile, considerato anche la mancanza di parcheggi nelle immediate vicinanze (il parcheggio pubblico più vicino risulta essere distante circa 200/300 metri).

➤ Lotto E

Il presente lotto dislocato nel comune di Ferrera di Varese, potrebbe essere una tipologia ricercata nel mercato attuale. Vi sono pertanto buone probabilità di poter vendere tali immobili ristrutturati.

➤ Lotto F

Posto auto inserito in un complesso residenziale che potrebbe essere acquistato dai residenti del condominio stesso.

8.5 Indicazione delle eventuali opere necessarie per la sua utile commerciabilità

Al momento non vi sono opere per poter rendere maggiore il grado di commerciabilità degli immobili inseriti nel presente elaborato peritale. Infatti nel lotto A ed E gli immobili risultano essere già ristrutturati mentre nel lotto B e D le opere per poter rendere gli immobili quanto meno abitabili sono di notevole incidenza.

8.6 Dati catastali da inserire nel decreto di trasferimento

➤ Lotto A

Nuovo Catasto Edilizio Urbano-Comune Amministrativo e Censuario di Casciago – sezione CA

- Foglio 4, mappale 318, sub.501, categoria A/3, classe 3, vani 3,5, rendita € 189,80;
- Foglio 4, mappale 318, sub.502, categoria A/3, classe 3, vani 3,5, rendita € 189,80;
- Foglio 4, mappale 318, sub.503, categoria A/3, classe 3, vani 3,5, rendita € 189,80;
- Foglio 4, mappale 318, sub.504, categoria A/3, classe 3, vani 3, rendita € 162,68;
- Foglio 4, mappale 318, sub.505, categoria A/3, classe 3, vani 3,5, rendita € 189,80;
- Foglio 4, mappale 318, sub.506, categoria A/3, classe 3, vani 3, rendita € 162,68;

➤ **Lotto B**

Nuovo Catasto Edilizio Urbano–Comune Amministrativo e Censuario di Casciago – sezione

CA

- Foglio 4, mappale 1300, sub.501, categoria A/4, classe 2, vani 5, rendita € 111,04;

➤ **Lotto C**

Nuovo Catasto Edilizio Urbano–Comune Amministrativo e Censuario di Casciago – sezione

CA

- Foglio 4, mappale 1300, sub.503, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita € 10,85;
- Foglio 4, mappale 1300, sub.504, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita € 10,85;
- Foglio 4, mappale 1300, sub.505, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita € 10,85;
- Foglio 4, mappale 1300, sub.506, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita € 10,85;
- Foglio 4, mappale 1300, sub.507, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita € 10,85;
- Foglio 4, mappale 1300, sub.508, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita € 10,85;
- Foglio 4, mappale 1300, sub.509, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita € 10,85;
- Foglio 4, mappale 1300, sub.510, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita € 10,85;
- Foglio 4, mappale 1300, sub.511, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita € 10,85;
- Foglio 4, mappale 1300, sub.512, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita € 10,85;
- Foglio 4, mappale 1300, sub.513, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita € 10,85;
- Foglio 4, mappale 1300, sub.514, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita € 10,85;
- Foglio 4, mappale 1300, sub.515, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita € 10,85;
- Foglio 4, mappale 1300, sub.516, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita € 10,85;
- Foglio 4, mappale 1300, sub.517, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita € 10,85;

➤ **Lotto D**

**Nuovo Catasto Edilizio Urbano–Comune Amministrativo e Censuario di Cugliate Fabiasco –
sezione FA**

- Foglio 4, mappale 1486, sub.1, categoria A/4, classe 1, vani 3,5, rendita € 54,23;
- Foglio 4, mappale 1486, sub.2, categoria A/4, classe 1, vani 4,5, rendita € 69,72;

➤ **Lotto E**

Nuovo Catasto Edilizio Urbano–Comune Amministrativo e Censuario di Ferrera di Varese

- Foglio 1, mappale 717, sub.502, categoria A/3, classe 6, vani 3, rendita € 133,25;
- Foglio 1, mappale 717, sub.503, categoria A/3, classe 6, vani 3,5, rendita € 155,45;
- Foglio 1, mappale 717, sub.504, categoria A/3, classe 6, vani 3,5, rendita € 155,45;

➤ **Lotto F**

Nuovo Catasto Edilizio Urbano-Comune Amministrativo e Censuario di Gavirate – sezione GA

- Foglio 4, mappale 2670, sub.12, categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita € 23,71;

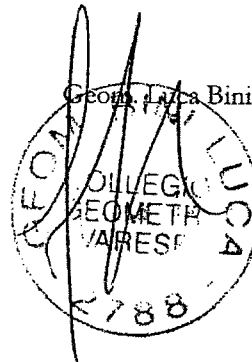
9.0 Fotografie

Vedasi allegato 1 di ciascun lotto.

10. Conclusioni

Avendo dato risposta a tutte le domande poste dal quesito chiudo la presente relazione peritale precisando di aver attribuito ai beni oggetto dell'esecuzione immobiliare per la quale ho redatto la presente perizia complessiva valutazione di € 1'537'000,00 (un milione qcinquecentotrentasettemila/00), arrotondato per eccesso.

Laveno Mombello, 12 aprile 2013



Allegati per ciascun lotto:

- documentazione fotografica degli immobili;
- inquadramento urbanistico, estratto mappa catastale e PRG/PGT;
- documentazione catastale;
- documentazione della conservatoria R.R.I.I.;
- documentazione edilizia Ufficio Tecnico.