

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: XXX

contro: XXX

N° Gen. Rep. 50-2025

Giudice Delle Esecuzioni: dott. Giacomo Puricelli

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Immobili in Maccagno con Pino e Veddasca
Immobile in Cadegliano Viconago

Esperto alla stima: arch. paola parotti
Email: studiopartottiporta@libero.it
Pec: paola.parotti@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

LOTTO 1 – Immobile in Maccagno con Pino e Veddasca

1.-Dati Catastali**Bene:** località Orascio – Maccagno con Pino e Veddasca (VA)- 21061**Categoria:** abitazione di tipo economico [A3]**Dati Catastali:** sezione **MU foglio 7 , particella 2280 , sub 1****2.-Possesso****Bene:** via Marconi 25 – Besano (VA)- 21050**Possesso:** Al momento del sopralluogo libero.**3.-Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** località Orascio – Maccagno con Pino e Veddasca (VA)- 21061**Accessibilità** dell' immobile ai soggetti diversamente abili: no**4.-Creditori Iscritti****Bene:** località Orascio – Maccagno con Pino e Veddasca (VA)- 21061**Creditore Procedente:** XXX**Creditori Iscritti:** nessuno**5.-Comproprietari non esegutati****Bene:** località Orascio – Maccagno con Pino e Veddasca (VA)- 21061**Comproprietari non esegutati :** nessuno**6.-Misure Penali****Beni:** località Orascio – Maccagno con Pino e Veddasca (VA)- 21061**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.**7.-Continuità delle trascrizioni****Bene:** località Orascio – Maccagno con Pino e Veddasca (VA)- 21061**Continuità delle trascrizioni:** si

LOTTO 2 - Immobile in Maccagno con Pino e Veddasca

1.-Dati Catastali**Bene:** località Orascio – Maccagno con Pino e Veddasca (VA)- 21061**Categoria:** abitazione di tipo economico [A3]**Dati Catastali:** sezione **MU foglio 7 , particella 2280 , sub 3****2.-Possesso****Bene:** località Orascio – Maccagno con Pino e Veddasca (VA)- 21061**Possesso:** Al momento del sopralluogo libero.**3.-Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** località Orascio – Maccagno con Pino e Veddasca (VA)- 21061

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: no

4.-Creditori Iscritti

Bene: località Orascio – Maccagno con Pino e Veddasca (VA)- 21061

Creditore Procedente: XXX

Creditori Iscritti: nessuno

5.-Comproprietari non esegutati

Bene: località Orascio – Maccagno con Pino e Veddasca (VA)- 21061

Comproprietari non esegutati : nessuno

6.-Misure Penali

Beni: località Orascio – Maccagno con Pino e Veddasca (VA)- 21061

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7.-Continuità delle trascrizioni

Bene: località Orascio – Maccagno con Pino e Veddasca (VA)- 21061

Continuità delle trascrizioni: si

LOTTO 3 – ente urbano a Cadegliano Viconago

1.-Dati Catastali

Bene: ente urbano in Cadegliano Viconago (VA)-21031

Categoria: ente urbano F1

Dati Catastali: sezione VI - foglio 7, particella 3386- sub. 38

2.-Possesso

Bene: ente urbano in Cadegliano Viconago (VA)- 21031

Possesso: al momento del sopralluogo libero

3.-Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: ente urbano in Cadegliano Viconago (VA)- 21031

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4.-Creditori Iscritti

Bene: ente urbano in Cadegliano Viconago (VA)- 21031

Creditore Procedente: XXX

Creditori Iscritti: nessuno

5.-Comproprietari non esegutati

Bene: ente urbano in Cadegliano Viconago (VA)- 21031

Comproprietari non esegutati: nessuno

6.-Misure Penali

Bene: ente urbano in Cadegliano Viconago (VA)- 21031

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7.-Continuità delle trascrizioni

Bene: ente urbano in Cadegliano Viconago (VA)- 21031

Continuità delle trascrizioni: si

LOTTO 1
Bene in Maccagno con Pino e Veddasca
Sez. MU – foglio 7 mapp. 2280 sub 1

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Trattasi di appartamento di quattro locali più bagno e cantina, situati nella frazione Orascio.

identificativo immobile:

Fabbricato di tipo economico [A/3] sito località Orascio – Maccagno con Pino e Veddasca (VA)- 21061

Unità immobiliare posta al piano terra composta da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, disimpegno e bagno. Dalla corte comune si accede alla cantina seminterrata sul lato opposto del cortile.

Quota e tipologia del diritto:

XXX - titolare del diritto di proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di XXX srl

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

XXX (CF XXX)

Descrizione:

Comune di Maccagno con pino e Veddasca (VA)- abitazione di tipo economico
 Sez. MU Fg. 7 Mapp. 2280 sub 1 - Cat A/3, - classe 6, consistenza vani 5.5 - rendita € 383.47
 piano: T

Dati derivanti da:

- variazione territoriale del 04/02/2014 in atti dal 14/10/2015 L.R. 30/1/2014 N. 8 proveniente dal Comune di Maccagno E775; trasferito al comune di Maccagno con Pino E Veddasca M339. (n. 6/2015)
- Variazione del 16/11/2011 Pratica n. VA0482696 in atti dal 16/11/2011 bonifica identificativo catastale (n. 242367.1/2011)
- variazione toponomastica del 14/10/2011 Pratica n. VA0450104 in atti dal 14/10/2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 230966.1/2011)
- variazione del 17/10/2006 pratica n. VA0229079 in atti dal 17/10/2006 diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione (n. 16716.1/2006)
 immobili soppressi, originari del precedente:
 Comune: MACCAGNO (E775) (VA)
 Sez. Urb. MU Foglio 1 Particella 1164 Subalterno 1
 Sez. Urb. MU Foglio 1 Particella 1164 Subalterno 2
 Sez. Urb. MU Foglio 1 Particella 2255 Subalterno 2
 Sez. Urb. MU Foglio 1 Particella 2255 Subalterno 3

Coerenze del lotto da nord come da atto notarile:

strada pubblica, altra u.i., mapp. 2086, mapp.1166, corte comune

Informazioni in merito alla conformità catastale:

L'immobile risulta DIFFORME in quanto la planimetria catastale non riporta il gradino del bagno e rappresenta in modo errato il tavolato tra bagno e ingresso

(ALL. A1 visura catastale estratta dalla scrivente in data 31.07.2025, + ALL. E1-2 estratto di mappa + ALL. B1 planimetria catastale)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA**Caratteristiche zona:**

Frazione Orascio, borgo storico del Comune di Maccagno, che si trova sulle pendici della montagna, circondato dai boschi e raggiungibile da una strada secondaria di montagna, a carreggiata ridotta e con tratti in forte pendenza. L'insediamento è costituito da un nucleo ridotto di edifici, disposti lungo terrazzamenti naturali ricavati sul pendio. L'accessibilità è limitata: la strada del borgo è solo pedonale.

Area urbanistica:

A traffico locale con discreta possibilità di parcheggio. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

La frazione Orascio non è collegata con il sistema di trasporto pubblico ma si trova a 2 km dalla stazione ferroviaria di Maccagno (treno S30 TILO Gallarate-Luino-Cadenazzo e linea bus di superficie V152 (Luino - Maccagno – Biegno).

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali, turistiche e uffici comunali, ambulatorio medico, presenza di scuole e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 06.06.2025 ad ore 10.45 a seguito di contatti con il Custode Giudiziario.

Alla data del sopralluogo, alla presenza del Custode sig. Francesco Buzzoni, del Fabbro e del dott. Maroni per la Curatela fallimentare dell'esecutato, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "A".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 31.07.2025 non risultano contratti di locazione in essere

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso

l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 26.05.2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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

4.1.1-Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- nessuna

4.1.2-Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

nessuna

4.1.3-Atti di asservimento urbanistico:

servitù di passo costituita a favore dell'adiacente proprietà già di proprietà Angeli Ettore, per la manutenzione degli scarichi, fosse biologiche, pozzo perdente, installati nella proprietà del venditore signor Tomasina Leopoldo distinta con il mappale 1176 (ORA CORTILE AL MAPP. 2280), il tutto come risulta nell'atto di provenienza autenticato dal Notaio Riccardo Morganti Di Luino in data 14 dicembre 1977 n. 71345 di rep.

4.1.4-Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1-Iscrizioni:

✓ **Ipoteca Giudiziale:** nessuna.

✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di apertura credito

Iscritta a Varese in data 03.05.2007 ai nn. 10253/2635

atto del 19.04.2007 rep. 83826/16469 rogito Notaio Pisciotta

Claudia di Luino (VA), a favore di "BANCA DI LEGNANO S.P.A." con sede in

Legnano c.f. 09492720157 gravante sulla piena proprietà

Dell'immobile predecessore della unità oggetto della presente, a carico dell'esecutato

XXX spa, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Importo capitale € 350'000.00

Importo complessivo € 700.000,00

Tasso interesse annuo 3.95%

Durata anni 1 anno 10 mesi 12 giorni.

A margine della nota sono presenti annotazioni cui si rimanda

per la lettura integrale.

✓ **Ipoteca legale:** nessuna.

4.2.2-Pignoramenti:

• ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 05.02.2025 rep. 416 trascritto a Varese il 03.03.2025 ai nn. 3722/2707 promosso da XXX srl contro l'esecutato XXX per il diritto di proprietà per quota 1/1 sulla proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato. Pignoramento eseguito per la somma di euro 255'708.33 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFATTO IL PIGNORAMENTO SI ESTENDE AD OGNI ACCESSIONE ADIACENZE SOPRAELEVAZIONI ACCESSORIE, FRUTTI E PERTINENZE come riportato al quadro D della nota.

Altre trascrizioni:

- annotazione del 23.06.2025 nn.1099-12167 per cancellazione pignoramento 2317 del 08.06.2018 trascritto il 07.08.2018 ai nn.16148/11555.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. C1: ispezione Agenzia Entrate Varese 1 sintetici + note - aggiornata alla data 31.07.2025)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese scadute:

nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: / non rilevati

Attestazione Prestazione Energetica:

Per l'immobile in oggetto non è stato reperito presso il CEER alcun attestato di prestazione energetica.

SI SEGNALE IL MANCATO ALLACCIAMENTO ALLA RETE GAS E CHE IL CONTATORE ELETTRICO E' COLLOCATO ALL'INTERNO DEL VANO SCALA DELLE U.I. AI PIANI SUPERIORI

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 31.07.2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

La proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato XXX titolare del diritto di proprietà per 1000/1000 con atto di compravendita notaio Pisciotta Claudia del 21.01.2000 rep. 71980, trascritto a Varese il 02.02.2000 ai nn.920.2

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

dal 31.12.1991 al 21.01.2000

XXX (CF XXX) nato a XXX il XXX

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7 PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso l'Ufficio Tecnico comune di Maccagno.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato in oggetto è stato edificato, anteriormente al 1° settembre 1967 e successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- DIA 2058/2005 del 01.04.2005
- Agibilità prot. 1451 del 10.05.2009

7.1-Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (06.06.2025) l'immobile è risultato DIFFORME alle pratiche presentate in quanto non è stato realizzato il previsto disimpegno tra l'ingresso e il locale cottura.

Per l'immobile si è reperita la richiesta di abitabilità del 10.05.2009

L'immobile, secondo il vigente PGT del Comune di Maccagno con Pino e Veddasca risultano ricompresi nel tessuto storico - nucleo di antica formazione- grado di intervento 3. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo (art. 27 NTA)

DESCRIZIONE

Il lotto in oggetto è un appartamento nell'ambito di un fabbricato nella frazione storica di Orascio.

Si tratta di un appartamento a quota ribassata rispetto alla strada comunale, e accessibile da una piccola corte comune tramite una scala.

Sono presenti ingresso, cucina, soggiorno due camere e bagno. I locali principali hanno finestre a sud, verso valle con vista lago.

Fa parte dell'appartamento anche una cantina seminterrata sull'altro lato della corte.

L'immobile è ristrutturato a nuovo e mancano la caldaia, i termosifoni, alcuni sanitari del bagno e le porte interne.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è complessivamente buono, la casa non è stata mai abitata, anche se sono presenti tracce di umidità di risalita in corrispondenza del muro controterra della cucina.

L'altezza interna dei locali è di mt. 2.70 ad esclusione del bagno e della cucina mt. 2.35/mt.2.40

L'appartamento sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq 97.00

Parti comuni

Le parti comuni dell'appartamento sono il cortile di accesso e il corridoio delle cantine

Caratteristiche descrittive:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione, oggetto di una ristrutturazione recente, incompleta in alcune finiture (caldaia, termosifoni, frutti dell'impianto elettrico e porte interne).

Si fa presente che la cucina presenta evidenti tracce di umidità in corrispondenza dei muri controterra.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

Plafoni (componente edilizia): in laterocemento intonacati.

<i>Pareti (interne):</i>	laterizio intonacato
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ceramica
<i>Pavim. Interna</i>	ceramica
<i>Infissi esterni</i>	<i>doppio vetro PVC + SCURI INTERNI IN PVC</i>
<i>Infissi interni:</i>	ASSENTI
<i>Porte di primo ingresso:</i>	Porta Blindata
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, frutti ASSENTI condizioni: a semplice vista funzionante, si consiglia verifica prima dell'utilizzo. Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto)</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Assente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice condizioni: a semplice vista funzionante, MANCA IL GENERATORE
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo condizioni: buone Certificazioni: non rinvenute
<i>Allarme (impianto):</i>	assente
<i>TV:</i>	non verificato
<i>Citofono (impianto):</i>	assente
<i>Rivestimento facciata su Corte /strada (componente edilizia):</i>	facciata intonacata condizioni: buone
<i>Copertura :</i>	tetto in legno a vista coibentato con copertura in tegole condizioni: buonei
<i>Portone di ingresso:</i>	portoncino blindato condizioni: buone
<i>Portineria:</i>	assente
<i>Ascensore (impianto):</i>	assente
<u><i>Stato di conservazione interna del bene:</i></u> discreto	

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
abitazione	sup. lorda di pavimento	95.90	100%	95.90
cantina	sup. lorda di pavimento	5	20%	1.00
Totale	sup. lorda di pavimento	100.90		96.90

LOTTO 2

**Bene in Maccagno con Pino e Veddasca
Sez. MU – foglio 7 mapp. 2280 sub 3**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Trattasi di locale con bagno situato nella storica frazione di Orascio.

identificativo immobile:

Fabbricato di tipo economico [A/3] sito località Orascio – Maccagno con Pino e Veddasca (VA)- 21061

Unità immobiliare posta al piano terra composta locale con bagno, accessibile dalla corte comune.

Quota e tipologia del diritto:

XXX - titolare del diritto di proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di XXX srl

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

XXX (CF XXX)

Descrizione:

Comune di Maccagno con pino e Veddasca (VA)- abitazione di tipo economico
Sez. MU Fg. 7 Mapp. 2280 sub 3 - Cat A/3, - classe 6, consistenza vani 1.5 - rendita € 104.58
piano: 1

Dati derivanti da:

- variazione territoriale del 04/02/2014 in atti dal 14/10/2015 L.R. 30/1/2014 N. 8 proveniente dal Comune di Maccagno E775; trasferito al comune di Maccagno con Pino E Veddasca M339. (n. 6/2015)
- Variazione del 16/11/2011 Pratica n. VA0482699 in atti dal 16/11/2011 bonifica identificativo catastale (n. 242369.1/2011)
- variazione toponomastica del 14/10/2011 Pratica n. VA0450106 in atti dal 14/10/2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 230968.1/2011)
- VARIAZIONE del 17/10/2006 Pratica n. VA0229079 in atti dal 17/10/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 16716.1/2006)

immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: MACCAGNO (E775) (VA)

Sez. Urb. MU Foglio 1 Particella 1164 Subalterno 1

Sez. Urb. MU Foglio 1 Particella 1164 Subalterno 2

Sez. Urb. MU Foglio 1 Particella 2255 Subalterno 2

Sez. Urb. MU Foglio 1 Particella 2255 Subalterno 3

Coerenze del lotto da nord come da atto notarile:

mappale 1178, corte comune, mapp. 2086, mapp. 1166, mappale 2362

Informazioni in merito alla conformità catastale:

L'immobile risulta DIFFORME alla planimetria in atti da 17.10.2006: la destinazione abitativa del locale è incompatibile con le sue caratteristiche dimensionali, l'altezza interna è di mt. 2.00 e l'unità deve essere considerata come vano pertinenziale non abitabile.

(ALL. A2 visura catastale estratta dalla scrivente in data 31.07.2025, + ALL. E1-2 estratto di mappa + ALL. B2 planimetria catastale)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA**Caratteristiche zona:**

Frazione storica Orascio del Comune di Maccagno, che si trova sulle pendici della montagna, circondato dai boschi e raggiungibile da una strada secondaria di montagna, a carreggiata ridotta e con tratti in forte pendenza. L'insediamento è costituito da un nucleo ridotto di edifici in pietra, disposti lungo terrazzamenti naturali ricavati sul pendio. L'accessibilità è limitata: l'unica via di collegamento è la strada del borgo, solo pedonale.

Area urbanistica:

A traffico locale con discreta possibilità di parcheggio. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

La frazione Orascio non è collegata con il sistema di trasporto pubblico ma si trova a 2 km dalla stazione ferroviaria di Maccagno (treno S30 TILO Gallarate-Luino-Cadenazzo e linea bus di superficie V152 (Luino - Maccagno - Biegno).

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali, turistiche e uffici comunali, ambulatorio medico, presenza di scuole e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 06.06.2025 ad ore 10.45 a seguito di contatti con il Custode Giudiziario.

Alla data del sopralluogo, alla presenza del Custode sig. Francesco Buzzoni, del Fabbro e del dott. Maroni per la Curatela fallimentare dell'esecutato, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "A".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 31.07.2025 non risultano contratti di locazione in essere

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 26.05.2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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

4.1.1-Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- nessuna

4.1.2-Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

nessuna

4.1.3-Atti di asservimento urbanistico:

servitù di passo costituita a favore dell'adiacente proprietà già di proprietà Angeli Ettore, per la manutenzione degli scarichi, fosse biologiche, pozzo perdente, installati nella proprietà del venditore signor XXX distinta con il mappale 1176 (ORA CORTILE AL MAPP. 2280), il tutto come risulta nell'atto di provenienza autenticato dal Notaio Riccardo Morganti Di Luino in data 14 dicembre 1977 n. 71345 di rep.

4.1.4-Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1-Iscrizioni:

✓ **Ipoteca Giudiziale:** nessuna.

✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di apertura credito

Iscritta a Varese in data 03.05.2007 ai nn. 10253/2635

atto del 19.04.2007 rep. 83826/16469 rogito Notaio Pisciotta

Claudia di Luino (VA), a favore di "BANCA DI LEGNANO S.P.A." con sede in Legnano c.f. 09492720157 gravante sulla piena proprietà

Dell'immobile predecessore della unità oggetto della presente, a carico dell'esecutato XXX spa, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Importo capitale € 350'000.00

Importo complessivo € 700.000,00

Tasso interesse annuo 3.95%

Durata anni 1 anno 10 mesi 12 giorni.

A margine della nota sono presenti annotazioni cui si rimanda per la lettura integrale.

✓ **Ipoteca legale:** nessuna.

4.2.2-Pignoramenti:

● ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 05.02.2025 rep. 416 trascritto a Varese il 03.03.2025 ai nn. 3722/2707 promosso da XXX srl contro l'esecutato XXX per il diritto di proprietà per quota 1/1 sulla proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato. Pignoramento eseguito per la somma di euro 255'708.33 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO IL PIGNORAMENTO SI ESTENDE AD OGNI ACCESSIONE ADIACENZE SOPRAELEVAZIONI ACCESSORIE, FRUTTI E PERTINENZE come riportato al quadro D della nota.

Altre trascrizioni:

● annotazione del 23.06.2025 nn.1099-12167 per cancellazione pignoramento 2317 del 08.06.2018 trascritto il 07.08.2018 ai nn.16148/11555.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. C2: ispezione Agenzia Entrate Varese 1 sintetici + note - aggiornata alla data 31.07.2025)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese scadute:

nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: / non rilevati

Attestazione Prestazione Energetica:

Per l'immobile in oggetto non è stato reperito presso il CEER alcun attestato di prestazione energetica.

SI SEGNALE CHE L'IMMOBILE PER LE SUE CARATTERISTICHE DIMENSIONALI NON PUO' ESSERE DESTINATO AD ABITAZIONE.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 31.07.2025 per nominativi ed immobile con

estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

La proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato XXX titolare del diritto di proprietà per 1000/1000 con atto di compravendita notaio Pisciotta Claudia del 21.01.2000 rep. 71980, trascritto a Varese il 02.02.2000 ai nn.920.2

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

dal 31.12.1991 al 21.01.2000

XXX (CF XXX) nato a XXX (XX) il XXX

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7 PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso l'Ufficio Tecnico comune di Maccagno.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato in oggetto è stato edificato, anteriormente al 1° settembre 1967 e successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- DIA 2058/2005 del 01.04.2005
- Agibilità prot. 1451 del 10.05.2009

7.1-Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (06.06.2025) l'immobile è risultato DIFFORME dalle pratiche presentate: l'altezza interna è di mt. 2.00/2.22, non è stato realizzato il previsto disimpegno di ingresso e la nicchia della doccia nel locale bagno.

L'immobile, per le sue caratteristiche attuali NON PUO' ESSERE DESTINATO AD ABITAZIONE

Per l'immobile si è reperita la richiesta di abitabilità del 10.05.2009

L'immobile, secondo il vigente PGT del Comune di Maccagno con Pino e Veddasca risultano ricompresi nel tessuto storico - nucleo di antica formazione- grado di intervento 3. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo (art. 27 NTA)

DESCRIZIONE

Il lotto in oggetto è un locale nell'ambito di un fabbricato nella frazione storica di Orascio. Si tratta di un vano che si affaccia su una piccola corte, con retrostante bagno cieco.

L'immobile è ristrutturato a nuovo, risulta privo di impianto di riscaldamento e manca la porta interna del bagno.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è complessivamente buono, l'altezza interna del locale è di mt. 2.00/2.20 e per questo può essere destinato esclusivamente a funzioni accessorie.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq 6.50

Parti comuni

Le parti comuni dell'U.I. sono il cortile di accesso.

Caratteristiche descrittive:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione, oggetto di una ristrutturazione recente, incompleta in alcune finiture (porta interna del bagno).

Si fa presente che la cucina presenta evidenti tracce di umidità in corrispondenza dei muri controterra..

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	in legno a vista
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ceramica
<i>Pavim. Interna</i>	ceramica
<i>Infissi esterni</i>	doppio vetro PVC + inferriate in ferro
<i>Infissi interni:</i>	ASSENTI
<i>Porte di primo ingresso:</i>	serramento vetro e PVC
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, frutti Bticino condizioni: a semplice vista funzionante, si consiglia verifica prima dell'utilizzo. Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto)</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Assente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione apparecchi sanitari, condizioni: a semplice vista funzionante, MANCA IL GENERATORE
<i>Termico (impianto):</i>	ASSENTE
<i>Allarme (impianto):</i>	assente
<i>TV:</i>	assente
<i>Citofono (impianto):</i>	assente
<i>Rivestimento facciata su Corte /strada (componente edilizia):</i>	facciata intonacata

condizioni: buone

Copertura : tetto in legno con copertura in tegole
condizioni: buone

Portone di ingresso: serramento vetrato
condizioni: buone

Portineria: assente

Ascensore (impianto): assente

Stato di conservazione interna del bene: discreto

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
abitazione locale accessorio	sup. lorda di pavimento	31.00	20%	6.20

LOTTO 3

**Area urbana a Cadegliano Viconago
Sez. VI foglio 7- mappale 3386 sub.38**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Si tratta di una area urbana situata sul retro di un condominio, sulla quale è presente un muro di sostegno a più livelli per la proprietà soprastante

identificativo immobile:

Area urbana in Cadegliano Viconago (VA) - 21031

Quota e tipologia del diritto:

- XXX - titolare del diritto di proprietà per 1000/1000

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di XXX srl

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

XXX (CF XXX)

Descrizione:

Comune di Cadegliano Viconago (VA) – sezione VI - foglio 9 - Mapp. 3386 – sub. 38

Dati derivanti da:

- costituzione del 30/05/2001 Pratica n. 194390 in atti dal 30/05/2001 n. 1757.1/2001 Immobile predecessore Comune di Cadegliano-Viconago (B326)(VA)Sez. Urb. VI Foglio 7 Particella 3386 Subalterno 11
- variazione del 25/06/2004 pratica n. VA0248087 in atti dal 25/06/2004 divisione- ultimazione di fabbricato urbano (n. 74616.1/2004)

Coerenze del lotto da nord:

mapp.2935 – ALTRA U.I. – mapp. 2058

Informazioni in merito alla conformità catastale:

VERIFICATA

(ALL. A3 visura catastale estratta dalla scrivente in data 31.07.2025, + ALL. E3 estratto di mappa + ALL. B3 planimetria catastale)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA**Caratteristiche zona:**

Zona residenziale della frazione Viconago caratterizzata da costruzioni relativamente recenti (palazzine e case monofamiliari con vista sul lago Ceresio.

Area urbanistica:

A traffico locale con discreta possibilità di parcheggio. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Viconago risulta collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso la linea ferroviaria bus N11 Varese-Ghirla-Lavena Ponte Tresa

Servizi offerti dalla zona:

scarsa presenza di servizi, attività commerciali bar e ristoranti. Le scuole e servizi alla persona sono nella frazione di Cadegliano e/o nel confinante Comune di Ponte Tresa.

3. STATO DI POSSESSO

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 28.04.2025 ad ore 10.30 a seguito di contatti con il Custode Giudiziario.

Alla data del sopralluogo, alla presenza del Custode sig. Francesco Buzzoni e, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "D".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 25.05.2025 non risultano contratti di locazione in essere

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 31.07.2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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

4.1.1-Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

nessuno

4.1.2-Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

nessuno

4.1.3-Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4-Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1-Iscrizioni:

✓ **Ipoteca Giudiziale:** nessuna.

✓ **Ipoteca Volontaria** – Ipoteca volontaria

Iscritta a Varese in data 21.02.2000 ai nn. 2744/632

atto del 03.02.200 rep. 72052/9539 rogito Notaio Pisciotta Claudia di Luino (VA), a favore di "SANPAOLO IMI S.P.A." con sede in Torino c.f. 06210280019 gravante sulla piena proprietà dell'immobile predecessore della unità oggetto della presente, a carico dell'esecutato XXX spa, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Importo capitale € 1'700'000.00

Importo complessivo € 3'400'000.00

Tasso interesse annuo 3.5%

Durata anni 30.

A margine della nota sono presenti annotazioni cui si rimanda per la lettura integrale.

✓ **Ipoteca Volontaria** – Ipoteca volontaria

Iscritta a Varese in data 10.12.2001 ai nn. 20536/4557

atto del 05.12.2001 rep. 75323/11217 rogito Notaio Pisciotta Claudia di Luino (VA), a favore di "SANPAOLO IMI S.P.A." con sede in Torino c.f. 06210280019 gravante sulla piena proprietà dell'immobile predecessore della unità oggetto della presente, a carico dell'esecutato XXX spa, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Importo capitale € 1'600'000.00

Importo complessivo € 3'200'000.00

Tasso interesse annuo 4.5%

Durata anni 30.

A margine della nota sono presenti annotazioni cui si rimanda per la lettura integrale.

✓ **Ipoteca Volontaria** – Ipoteca in rinnovazione

Iscritta a Varese in data 09.11.2021 ai nn. 23037/3546

atto del 05.12.2001 rep. 75323/11217 rogito Notaio Pisciotta Claudia di Luino (VA), a favore di "SANPAOLO IMI S.P.A." con sede in Torino c.f. 06210280019 gravante sulla piena proprietà dell'immobile predecessore della unità oggetto della presente, a carico dell'esecutato XXX spa, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

A margine della nota sono presenti annotazioni cui si rimanda per la lettura integrale.

✓ **Ipoteca legale:** nessuna.

4.2.2-Pignoramenti:

● ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 05.02.2025 rep. 416 trascritto a Varese il 03.03.2025 ai nn. 3722/2707 promosso da XXX srl contro l'esecutato XXX per il diritto di proprietà per quota 1/1 sulla proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato. Pignoramento eseguito per la somma di euro 255'708.33 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO IL PIGNORAMENTO SI ESTENDE AD OGNI ACCESSIONE ADIACENZE SOPRAELEVAZIONI ACCESSORIE, FRUTTI E PERTINENZE come riportato al quadro D della nota.

Altre trascrizioni:

● annotazione del 23.09.2004 nn.80012/13894 notaio Pisciotta Claudia per restrizione beni iscrizione 4557 del 10.12.2001 trascritto il 12.01.2005 ai nn.870/284.

● annotazione del 05.07.2010 nn.1860/0803 per cancellazione totale ipoteca legale 4595/968 del 22.02.2010 trascritto il 01.03.2010 ai nn.3689/759.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. C3: ispezione Agenzia Entrate Varese 1 sintetici + note - aggiornata alla data 31.07.2025)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese scadute:

nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

non rilevati

Attestazione Prestazione Energetica: ----

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 31.07.2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

La proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato XXX, per COSTITUZIONE della particella - Pratica n. 194390 del 30/05/2001 costituzione (n. 1757.1/2001) su terreno acquistato con Atto di compravendita del 29/10/1999 notaio Pisciotta Claudia di Luino (Repertorio n. 71542) registrato a Varese il 15/01/2000 nn. 9549.2/1999 da immobiliare Dafne srl cf. 06445400010

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7 PRATICHE EDILIZIE

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso l'Ufficio Tecnico comune di Cade-gliano Viconago

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

- DIA 23/05 del 24.06.2005 prot. 2523 opere strutturali di conservazione e bonifica muro

7.1-Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (28.04.2025) l'immobile è risultato corrispondente alle pratiche presentate

Il terreno, secondo il vigente PGT del Comune di Besano risulta ricompreso in "Tessuto Urbano ad alata incidenza di verde" art. 17.2 NTA

DESCRIZIONE

Si tratta di porzione di giardino sul retro di una palazzina residenziale, completamente occupato da muratura di sostegno del lotto soprastante.

Il muro in c.a. costruito su due livelli è completamente rivestito di piante rampicanti

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'unità è quella da visura catastale

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale lorda circa
ENTE URBANO	sup. catastale	360

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 13 ottobre 2022 Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2022
 - Provincia di Varese- tabella valori agricoli medi – anno 2022

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

8.3 Valutazione

Stima sintetica comparativa parametrica

LOTTO	Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Prezzo Unitario al mq	Valore Complessivo
1	Abitazione di tipo economico [A3] MACCAGNO	96.90 mq	€ 1'500.00	€ 145'350.00
2	Abitazione di tipo economico [A3] MACCAGNO	6.20 mq	€ 1'500.00	€ 9'300.00
3	Ente Urbano VICONAGO	360 mq	€ 10.00	€ 3'600.00

LOTTO 1

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 143'350.00
Valore corpo	€ 143'350.00
Valore accessori	€ 0.00
Valore complessivo intero	€ 143'350.00
Valore complessivo diritto e quota	€ 143'350.00

LOTTO 2

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 9'300.00
Valore corpo	€ 9'300.00
Valore accessori	€ 0.00
Valore complessivo intero	€ 9'300.00
Valore complessivo diritto e quota	€ 9'300.00

LOTTO 3

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 3'600.00
Valore corpo	€ 3'600.00
Valore accessori	€ 0.00
Valore complessivo intero	€ 3'600.00
Valore complessivo diritto e quota	€ 3'600.00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
1	Abitazione di tipo economico [A3] MACCAGNO	96.90 mq	€ 145'350.00	€ 145'350.00
2	Abitazione di tipo economico [A3] MACCAGNO	6.20 mq	€ 9'300.00	€ 9'300.00
3	Ente Urbano VICONAGO	360 mq	€ 3'600.00	€ 3'600.00
			totale	€ 158'250.00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

ID	Immobile	Valore diritto e quota	riduzione	Valore decurtato
1	Abitazione di tipo economico [A3] MACCAGNO	€ 145'350.00	€ 7'267.50	€ 136'082.
2	Abitazione di tipo economico [A3] MACCAGNO	€ 9'300.00	€ 465.00	€ 8'835.00
3	Ente Urbano VICONAGO	€ 3'600.00	€ 180.00	€ 3'420.00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente indicative per elaborazioni planimetrie catastali LOTTO 1: - € 2'400.00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente indicative per elaborazioni tipo mappale e planimetria catastale LOTTO 2: - € 2'900.00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente: € 0,00

Pendenze condominiali € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

ID	Immobile	Valore	arrotondamento
1	Abitazione di tipo economico [A3] MACCAGNO	€ 142'950.00	€ 145'000.00
2	Abitazione di tipo economico [A3] MACCAGNO	€ 6'400.00	€ 7'000.00
3	Ente Urbano VICONAGO	€ 3'600.00	€ 3'600.00
		totale	€ 155'600.00

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza

Varese, 15 settembre 2025

l'Esperto nominato Arch. Paola Parotti

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A1 Visure catastali
Allegato A2 Visure catastali
Allegato A3 Visure catastali
Allegato B1 planimetria catastale
Allegato B2 planimetria catastale
Allegato B3 planimetria catastale
Allegato C1-2 Visure ipotecarie e note
Allegato C3 Visure ipotecarie e note
Allegato D1-2 Atto di provenienza
Allegato D3 Atto di provenienza
Allegato E 1-2 mappe catastali
Allegato E 3 mappe catastali
Allegato F verbale di sopralluogo
Allegato G documentazione fotografica
Allegato H1-2 pratiche edilizie
Allegato H3 pratiche edilizie
Allegato K 1-2 estratto PGT
Allegato K3 estratto PGT

Invio perizia alle parti