



con studio in FAGNANO OLONA (VA) VIA R. SANZIO 11  
telefono: 0331774935  
email: geomwalter@email.it  
PEC: carlo.cassol@gcopec.it

**Carlo Cassol**

TECNICO INCARICATO:

 ASTALEGALE.NET  
creata con Tribb Office 6

del 15/02/2024

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

GIVG Varese

CUSTODE:

Dott.ssa Elisa TOSI

GIUDICE:

DEBITORE:

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. SIGLABILE: "BANCA C.R.ASTI S.P.A.", OPPURE  
"BANCA DI ASTI"

**293/2023**

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**ARSIZIO**

**TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO**





Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m<sup>2</sup>  
Consistenza commerciale complessiva unità principali: 164,27 m<sup>2</sup>

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

L'intero edificio sviluppa 1 piani, . Immobile costruito nel 1967.

CoerENZE: muro, enti comuni, altre unità immobiliari

250. Identificazione catastale:  
 • foglio 12 particella 8944 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 19,83 Euro, indirizzo catastale: via De Gasperi n. 31, piano: T, intestato a [redacted] derivante da inserimento dati di superficie del 09/11/2015

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t, ha un'altezza interna di conservativo mediocre  
 circa con pavimento in cemento liscio, porta basculante in lamiera, stato manutentivo e Box auto in corpo staccato nel cortile avente dimensioni interne di mt. 2,53 x 4,90 e altezza mt. 2,50 commerciale di 13,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]

**B box singolo a CASSANO MAGNAGO** via De Gasperi 31, quartiere San Giulio, della superficie L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.  
 ascensore comuni. Quarto piano: muro, prospetti su enti comuni; altre unità immobiliari

CoerENZE: terzo piano: prospetti su enti comuni; altre unità immobiliari; vano scala e Caci Silvana, derivante da inserimento dati di superficie del 09/11/2015  
 vani, rendita 677,85 Euro, indirizzo catastale: via De Gasperi n. 31, piano: S1-3-4, intestato a [redacted]

• foglio 12 particella 760 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 286. Identificazione catastale:  
 L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-4, ha un'altezza interna di immobiliare è in mediocre stato manutentivo e conservativo.

ristrutturazione per la realizzazione del capotto esterno a seguito di CILAS superbonus, l'unità e due camere con bagno e terrazzo al quarto piano collegato da scala a chiocciola interna. La cantina L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, soggiorno, bagno e camera al terzo piano Appartamento su due livelli al terzo e quarto piano con annessa cantina al piano seminterrato. Superficie commerciale di 150,77 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] della

**A appartamento a CASSANO MAGNAGO** via De Gasperi 31, quartiere San Giulio, della

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**LOTTO 1**

293/2023

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



- 4.1.1. Domande giudiziali o altre iscrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asserimento urbanistico: *Nessuno.*

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Sezione compilata sulla base delle certificazione notarile allegata al fascicolo integrata dai controlli eseguiti dal sottoscritto

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Eseguita la verifica sull'eventuale esistenza di canone vile per la locazione si osserva che per abitazioni civili in normale stato di conservazione il valore mensile del canone, secondo le tabelle OMI, si aggira tra i €/mq/mese 3,3 a €/mq/mese di 4,9. Considerando un giusto prezzo il valore del canone a €/mq/mese di 4,10 x la superficie commerciale di mq 150,77 x 12 mesi si ottiene il valore del canone a giusto prezzo pari a: € 7.417,89. Aggiungendo il valore per il box (sempre con parametri OMI) pari a €/mq/mese 4,0 x mq 13,50 x 12 mesi si ottiene un canone annuo di € 648, sommato al precedente porta a € 8.065,89 il valore del giusto prezzo del canone di locazione annuo. Il valore dichiarato per il canone annuo di € 7.200 NON è da considerare canone vile in quanto NON è inferiore di oltre 1/3 del giusto prezzo.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da persone assistite dalla [redacted] alla procedura pertanto da ritenere valido a tutti gli effetti. Gli occupanti presenti nell'immobile sono aggiornato il locatore. Sul punto sentito il Giudice si ritiene che comunque il contratto è opponibile 14/07/2023 la proprietà da [redacted] è passata all'attuale debitrice, nel rinnovo non è stato rinnovato per i successivi 4 anni. La [redacted] in prossimità della prima scadenza del 14/07/2023 ha provveduto alla registrazione per i successivi 4 anni. Prima della scadenza del ufficio di Varese al n. 4897/2019 serie 3T (formula del 4+4) con la clausola che se al termine dei primi 4 anni non interviene disdetta con lettera raccomandata il contratto si intende automaticamente e la società [redacted] con sede in Induno Olona in data 10/07/2019 presso [redacted] (precedente proprietaria dell'immobile) il contratto originariamente è stato stipulato tra [redacted] ne utilizza l'immobile come da contratto di locazione.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da persone assistite dalla [redacted] di fallimento), con l'importo dichiarato di 7200.

23070512304159130 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza tipo 4+4, stipulato il 10/07/2019, con scadenza il 14/07/2027, registrato il 05/07/2023 a Varese ai nn. Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da cooperativa sociale con contratto di affitto

#### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALUOGO:

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 161.435,40
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 161.435,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 161.400,00
Data della valutazione:	15/02/2024

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

**PROCEDURA:**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/01/2020 a firma di notaio Carmelo Candore ai nn. 61674/52127 di repertorio, iscritta il 28/01/2020 a Milano II ai nn. 10178/1604, a favore di Biverbanca spa sede in Biella, contro [redacted] derivante da concessione a garanzia dimittuo fondiario.

Importo ipoteca: 290000.  
Importo capitale: 145000.  
Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e scemenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/08/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 5191 di repertorio, trascritta il 25/09/2023 a Milano II ai nn. 125990/88046, a favore di Cassa di Risparmio di Asti spa con sede ad Asti, contro [redacted] derivante da verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 5.500,00  
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 7.370,95  
Millesimi condominiali: 121  
Ulteriori avvertenze:

Si riporta la risposta ricevuta dall'amministratore pro tempore del condominio in ordine alla posizione della debitrice ed alle ulteriori informazioni inerenti il bene oggetto della presente relazione.

" Buongiorno,  
Le proprietà della signora [redacted] anno complessivamente millesimidi proprietà 121, ascensore 248, riscaldamento 123.  
Le spese riscaldamento vengono interamente ripartite per millesimi riscaldamento, perché non è stato possibile procedere con la contabilizzazione ( impianti a pavimento di vecchia generazione).  
L'acqua viene divisa per persone.

Le spese ordinarie preventivate per il 2023 sono di € 5454, mentre il debito precedente ammonta ad € 7370,95 ( € 12956, dedotti € 5585,05 incassati dall'attuale conduttore a seguito del pignoramento del canone di locazione). Il condominio sta procedendo con altra azione legale per il recupero delle spese residue.  
A breve convocherò assemblea per preventivare le spese ordinarie relative al 2024, che presumo saranno di importo simile a quelle del 2023.  
Per quanto attiene le spese straordinarie:  
**Bonus 110%:** è stato realizzato il capotto ( no serramenti, né centrale termica). Con l'occasione



sono state rimosse le tubazioni gas cucina dei singoli appartamenti, per cui boiler per acqua calda e fornelli sono elettrici.

I condomini si sono accollati le quote della

proprietà [redacted] cui non vi sono debiti a carico della [redacted] Per quanto riguarda i lavori di ristrutturazione parti comuni, le rate preventive ad oggi per gli anni 2023/2024 ammontano ad € 14.160.

Purtroppo la Sig. [redacted] ha deciso di non rifare il balcone per cui sarà responsabile degli eventuali danni che le infiltrazioni causeranno alle parti comuni o private di altri condomini.

La signora dovrà anche saldare la rata straordinaria di € 774 sc. 30/6/2024 per la sanatoria parti comuni.

Il condominio non è soggetto a CPI

Ci sono due condomini morosi: uno per cui è stato nominato il Curatore dell'eredità giacente, un secondo di recente deceduto per cui il tutore ha richiesto anche in questo caso la nomina del Curatore dell'eredità giacente"

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sezione compilata sulla base della certificazione notarile allegata al fascicolo integrata dai controlli eseguiti dal sottoscritto

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1 proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 20/01/2020), con atto stipulato il 20/01/2020 a firma di notaio Carmelo Candore al n. 61673/52126 di repertorio, trascritto il 28/01/2020 a Milano II ai n. 10172/6126

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Re [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno in proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 19/04/1974 fino al 22/03/2005), con atto stipulato il 19/04/1974 a firma di notaio Palavera Gianfranco al n. 16373 di repertorio, trascritto il 16/05/1974 a Milano II ai n. 24960/21559

[redacted] per la quota di 1/1 proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 22/03/2005 fino al 29/01/2019), con atto stipulato il 22/03/2005 a firma di notaio Patrizia Carrara al n. 13767/5223 di repertorio, trascritto il 29/03/2005 a Milano II ai n. 43351/22360

[redacted] per la quota di 1/1 proprietà, in forza di decreto di trasferimento (dal 29/01/2019 fino al 20/01/2020), con atto stipulato il 29/01/2019 a firma di Tribunale Busto Arsizio al n. 9135 di repertorio, trascritto il 15/03/2019 a Milano II ai n. 32496/21325

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il condominio è stato edificato con PE 316/1967, nel corso degli anni sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria, nel 2022 con variante del 2023 è stata presentata CILAS superbonus per l'efficientamento energetico mediante la realizzazione del capotto esterno, in fase di attuazione nel corso del sopralluogo. Il bene di cui alla presente è stato oggetto di pratica di sanatoria SCIA 83/2019 con ripristino delle dimensioni originarie del bagno al quarto piano (sottotetto).



## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. PE 316/1967, intestata a [redacted] Fedim del geometra Sergio Fedeli, per lavori di costruzione di palazzina a tre blocchi, presentata il 11/11/1967 con il n. 12395 di protocollo, rilasciata il 09/01/1968 con il n. 316/1967 di protocollo, agibilità del 04/02/1969 con il n. 316/1967 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. AUT 267/1995, intestata a [redacted] amministratore, per lavori di allaccio alla fognatura, presentata il 23/06/1994 con il n. 13982 di protocollo, rilasciata il 08/11/1996 con il n. 16903 di protocollo

Comunicazione edilizia libera N. PE 33/2011, intestata a [redacted] amministratore, per lavori di sostituzione manto di copertura, presentata il 09/02/2011 con il n. 2525 di protocollo, rilasciata il 17/02/2011 con il n. 3188 di protocollo

Comunicazione di Edilizia Libera N. PE 412/2014, intestata a [redacted] amministratore, per lavori di sostituzione serramenti e porte interne, presentata il 23/12/2014 con il n. 24428 di protocollo

Segnalazione Certificata di inizio attività N. PE 83/2019, intestata a [redacted] proprietaria appartamento, per lavori di ripristino bagno del 4° piano, sostituzione serramenti e sanitari, presentata il 20/03/2019 con il n. 7113 di protocollo

CILA Superbonus N. PE 627/2022 e successive varianti, intestata a [redacted] amministratore, per lavori di Superbonus efficientamento energetico, presentata il 24/11/2022 con il n. 36071 di protocollo.

Con variante del 02/11/2023 prot 34242 è stata presentata CILA superbonus in variante con cui si comunica che l'intervento riguarderà esclusivamente la realizzazione di capotto esterno assicurando comunque il miglioramento di due classi energetiche e nel contempo è stato sostituito il tecnico incaricato

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 2/2017 BURL 18/2017, l'immobile ricade in zona TUC Tessuto Urbano Consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo II NTA vigenti art 5 e seguenti

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### Conformità edilizia

Sul punto non è possibile riferire in modo puntuale in quanto sono in corso lavori esterni legati al superbonus con presenza di teli e ponteggi su tutte le facciate che non hanno permesso di rilevare in modo dettagliato la situazione del perimetro esterno dell'unità ed anche dei balconi del terzo piano resi inaccessibili nel corso dei lavori per ragioni di sicurezza per il pericolo di caduta di materiali dall'alto.

In particolare si è potuto constatare per l'appartamento:

- nel locale cucina da tavola in variante della PE 316/1967 del 28/11/1968 era prevista una lieve rientranza che nello stato autorizzato riportato anche sulla SCIA 83/2019 non viene evidenziato dandolo come regolare ma senza un titolo edilizio ufficiale. Tale differenza costituisce aumento della superficie lorda di pavimento che dovrebbe essere regolarizzato/dichiarato anche se rientrante nelle tolleranze del 2% ai sensi dell' art 34 bis comma 3 del DPR 380/01. La citata SCIA 83/2019 è stata utilizzata per la sanatoria del solo tavolato nel bagno del quarto piano (sottotetto). Si precisa inoltre che la distribuzione interna rilevata corrisponde a quanto indicato con la SCIA 83/2019.





**APPARTAMENTO**  
BENI IN CASSANO MAGNAGO VIA DE GASPERI 31, QUARTIERE SAN GIULIO  
DI CUI AL PUNTO A

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

Tempi necessari per la regolarizzazione: fine lavori superbonus  
Questa situazione è riferita solamente a Corpo A: mappale 760 sub 11 (abitazione e cantina)

- Doc.Fa oneri professionali e diritti: €.850,00

Costi di regolarizzazione:

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

ampliamento della sip

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Doc.Fa, variazione per esatta rappresentazione grafica o eseguire al termine dei lavori del superbonus esterno nella cucina, oltre a nuovo spessore della muratura esterna per l'esecuzione del capotto da Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi inesattezze grafiche interne dei locali e del perimetro esterno nella cucina, oltre a nuovo spessore della muratura esterna per l'esecuzione del capotto da

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Indeterminabili fino alla fine dei lavori per verificare la conformità a quanto dichiarato nella CLAS superbonus che per la verifica di eventuale ampliamento di Sip rispetto alla PE 316/1967 da dichiarare anche se rientrante nelle tolleranze previste per legge (normativa di riferimento: DPR 380/01)  
L'immobile risulta .

La planimetria deve essere aggiornata per lievi inesattezze grafiche interne dei locali ed anche in relazione a quanto indicato con la conformità edilizia per il lieve ampliamento nella zona cucina. Si consiglia di eseguire l'aggiornamento catastale al termine dei lavori del superbonus costi da adeguare anche l'esatto spessore del perimetro esterno in relazione al nuovo capotto in fase di realizzazione.

**Conformità catastale:**

Per la cantina si rileva:  
- con l'accesso agli atti presso il Comune di Cassano Magnago non è stato fornito il piano seminterrato aggiornato, ovvero con la PE 316/1967 è presente una scansione della tavola generale (luogo), che riporta la dizione a matita "annullata". Sicuramente in fase successiva è stata presentata una variante datata 28/11/1968 (di cui è stata ricevuta la scansione dei singoli piani) con vano scala posizionato correttamente ma non è presente il piano seminterrato che resta da verificare. Si precisa che per l'esecuzione dei lavori per la realizzazione del capotto esterno ai fini del superbonus (CILAS 627/2022 e variante del 2023) non è possibile attestare la conformità in quanto in fase di esecuzione.

appartamento a CASSANO MAGNAGO via De Gasperi 31, quartiere San Giulio, della superficie

commerciale di 150,77 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento su due livelli al terzo e quarto piano con annessa cantina al piano seminterrato. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, soggiorno, bagno e camera al terzo piano e due camere con bagno e terrazzo al quarto piano collegato da scala a chiocciola interna. La cantina è suddivisa da pareti in rete metallica a giorno. L'intero stabile è in fase di ristrutturazione per la realizzazione del capotto esterno a seguito di CILAS superbonus, l'unità immobiliare è in mediocre stato manutentivo e conservativo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-4, ha un'altezza interna di

286. Identificazione catastale:

● foglio 12 particella 760 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5

vani, rendita 677,85 Euro, indirizzo catastale: via De Gasperi n. 31, piano: S1-3-4, intestato a

Caci Silvana, derivante da Inserimento dati di superficie del 09/11/2015

Coerenz: terzo piano: prospetti su enti comuni; altre unità immobiliari; vano scala e

ascensore comuni. Quarto piano: muro, prospetti su enti comuni; altre unità immobiliari

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

Livello di piano: 
Impianti tecnici: 
Stato di manutenzione generale:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento uso abitativo su due livelli (terzo e quarto piano) con annessa cantina al piano seminterrato. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, soggiorno, bagno e camera al terzo piano e due camere con bagno e terrazzo al quarto piano collegato da scala a chiocciola interna. La cantina al piano seminterrato è suddivisa da pareti in rete metallica a giorno. L'intero stabile è in fase di ristrutturazione per la realizzazione del capotto esterno a seguito di CILAS superbonus,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il condominio è posto nella periferia del Comune di Cassano Magnago su strada ad alto traffico che collega Cassano con Cairate, in zona a carattere prevalentemente residenziale ed edifici commerciali. Il bene oggetto della presente è inserito in condominio suddiviso in 14 unità abitative realizzato alla fine degli anni '60. Viabilità sostenuta con carenza dei parcheggi fronte strada, si devono utilizzare le strade laterali per trovare parcheggi.

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il fabbricato è composto da quattro piani fuori terra e un piano seminterrato. Sulle finiture esterne non è possibile riferire in quanto è in corso un intervento legato al superbonus con presenza di ponteggi e teli. Si rimanda alla comunicazione fatta dall'amministratrice condominiale circa gli interventi previsti e in particolare che per quanto riguarda l'unità in esame in cui non verranno rifatte le pavimentazioni dei balconi con il rischio e la responsabilità per eventuali danni futuri alle parti comuni. Rispetto alla prima impostazione del superbonus i serramenti esterni non saranno sostituiti, attualmente sono in monoblocco di metallo con vetro singolo, obsoleti in scarso stato manutentivo e con vistose problematiche di ponti termici che si spera siano risolti con l'intervento di capotto del







### Dotazione impianti

Al bene compete poi una spazio cantina nel seminterrato della superficie di mq 7,40 avente altezza di cmn 245 con finestrella verso il cortile lato nord, con pareti a girono costituite da rete metallica, pavimento e soffitto in cemento al rustico.

### Della cantina

Si sottolinea che le misure e la valutazione delle superfici commerciali (al lordo delle murature perimetrali esterne) è stata eseguita prima dell'applicazione del cappotto in quanto durante la fase del sopralluogo non era ancora ultimata la sua realizzazione e non è presente una tavola di progetto specifica con le nuove misure del fabbricato altermine dei lavori.

Le altezze interne dei locali sono cm 288 tutto il piano terzo, cm 286 il quarto piano con porzione spiovente nel bagno con una pareti ad altezza di cm 240 in corrispondenza del tavolo ripristinato nella posizione come da progetto approvato del 1967.

Tutti i locali hanno finiture alla civile con pareti tinteggiate, porte interne in legno alcune sostituite in epoca più recente rispetto alal costruzione del fabbricato, pavimento continuo in seminato di graniglia dell'epoca della costruzione fatti salvi i locali che hanno avuto nel corso del tempo un intervento manutentivo (due bagni nel 2019 e la cucina). L'attuale stato mediore dei balconi del terzo piano hanno pavimento in gres rosso, è auspicabile e probabilmente necessario il loro rifacimento.

calpestio continuo.

160 per accedere ai locali del piano quarto (sottotetto) che risulta così distribuito:  
In soggiorno è presente una scala a chiocciola con telio in ferro e gradini in legno del diametro di cm 16,00 con aerooluminazione naturale diretta. Il bagno è stato rifatto in epoca recente (anno 2019) è dotato di lavabo, wc e doccia con rivestimento alle pareti. Dalla camera di mq 16,00 si esce su zona disimpugno e scala di mq 8,30 che disimpugna un bagno di mq 7,00 e due camere di mq 12,80 e 16,00 con aerooluminazione naturale diretta.

Dal disimpugno notte si accede poi ad una camera di mq 14,05 circa e un bagno di mq 5,10 circa recente (anno 2019) è dotato di doccia,lavello, wc, bidet e attacco lavatrice con rivestimento sulle pareti.

- disimpugno zona notte di mq 3,00.  
- piccolo rispostiglio cieco di mq 1,40;  
- cucina di mq 10,20 circa con aerooluminazione naturale diretta tramite la portabalcone da cm 140x255H per accedere al piccolo balcone lato nord di mq 2,40;

- direttamente (privo di porte) al soggiorno di mq 35,00 circa con aerooluminazione naturale lato strada su porta balcone da cm 220x255H e balcone in carente stato manutentivo di mq 5,50 circa;  
- ingresso corridoio aperto di mq 6,80 circa per accedere a:

Si accede all'appartamento dal vano scala tramite porta in legno (NON blindata) entrando in breve

### CARATTERISTICHE INTERNE DEL BENE

(boiler e fornelli) a carico dei singoli proprietari.  
Come comunicato dall'amministratrice con gli interventi del superbonus saranno disattivati il boiler sistema di riscaldamento a soffitto, con colonne montanti di distribuzione privi di contabilizzazione. Come detto l'impianto di riscaldamento è centralizzato dotato di centrale termica a gas metano con copertura ed anche l'adeguamento dell'impianto centralizzato.

Negli anni sono stati eseguiti interventi di carattere manutentivo, con rifacimento del manto di d'aria e solai di interpiano in latero-cemento.

scala e ascensore comuni per il collegamento in verticale. Ha caratteristiche tipologiche dell'epoca di realizzazione con struttura portante in cemento armato, murature perimetrali di tamponamento a camera superbonus. Nello specifico il fabbricato si articola in tre corpi di fabbrica adiacenti tra loro, con vano



descrizione	consistenza	indice	commerciale
slp piano terzo (rilevata prima della realizzazione del capotto)	x	100 %	=
89,10			89,10
slp piano quarto (rilevata prima della realizzazione del capotto)	x	100 %	=
55,50			55,50
Balcone nord	x	30 %	=
2,40			0,72
Balcone sud	x	30 %	=
5,50			1,65
terrazzo quarto piano	x	30 %	=
6,50			1,95
cantina al seminterrato	x	25 %	=
7,40			1,85

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

CONSISTENZA:  
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Al fine di omogeneizzare la superficie commerciale, sono stati ponderati i seguenti coefficienti che hanno permesso di uniformare la superficie al parametro base del valore di mercato. Nel calcolo della superficie non si è tenuto conto dell'aumento dello spessore dei muri perimetrali per l'applicazione del capotto in quanto non ancora terminato, ovvero in fase di esecuzione e non permetteva il calcolo preciso. E' probabile che la slp dell'unità andrà ad aumentare, così come potranno diminuire le superfici dei balconi e terrazzo in funzione degli spessori di capotto che saranno applicati. Il piano quarto ha destinazione regolare abitativa e pertanto sarà valutato e trattato come i locali con funzione principale. L'estensione della superficie commerciale è stata calcolata considerando: - al lordo dei tavolati, divisori interni e dei muri perimetrali fino allo spessore massimo di cm 50; - a metà dei muri di separazione tra le diverse unità immobiliari fino a un massimo di 25 cm; - al lordo per i muri di separazione verso enti o spazi comuni coperti o chiusi. I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono: - locali di abitazione aventi funzione principale, coefficiente 100%; - balconi e terrazzi fino a 25 mq di superficie utile, coefficiente 30% - accessori non comunicanti direttamente (cantina), coefficiente 25%

**DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA.**

Il bene al suo interno è in mediocre stato qualitativo, conservativo e manutentivo, le principali patologie edilizie riscontrate sono legati a scarso isolamento dei serramenti con formazione di muffe lungo il perimetro delle aperture, da verificare se con l'attuazione degli interventi previsti dal superbonus tali patologie saranno risolte o accentuate senza la sostituzione dei serramenti. Altre patologie edilizie riscontrate sono presenti nei pavimenti originari dell'epoca di costruzione e non giudicabili lo stato dei balconi e terrazzi anche per la presenza di macerie dei lavori in corso. **COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE UTILIZZATI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA.** Si è già detto che l'impianto di riscaldamento è centralizzato privo di contabilizzatori e la spesa è ancora ripartita per millimetri come da tabella indicata dall'amministratrice, la produzione dell'acqua calda ad uso sanitario e l'uso dei fornelli dovrà essere convertito in energia elettrica in luogo del precedente a gas. Non sono presenti elementi riscaldanti a vista in quanto, come da relazione del progettista per il superbonus, il riscaldamento avviene con sistema posto nel solaio. **PATOLOGIE EDILIZIE E STATO MANUTENTIVO DEL BENE.**

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONE

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/11/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 623/2010

Descrizione: APPARTAMENTO ad uso abitativo composto da ingresso, ripostiglio, bagno, soggiorno e cucina al piano terzo; due camere e un bagno al piano quarto, oltre a locale cantina ed oltre a BOX ESTERNO esterno in cortile condominiale posto al piano terreno. Libero da persone, nel pieno possesso del Custode Giudiziario, 1

Indirizzo: Via Alcide De Gasperi, 3121012 Cassano Magnago, VA

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 56.000,00 parti a 373,33 Euro/mq

Valore Ctu: 146.871,52 parti a: 979,14 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 28.000,00 parti a: 186,67 Euro/mq

Distanza: 0,00 m

Numero Tentativi: 16

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/11/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 138/2008

Descrizione: Casa di civile abitazione composta al piano terra da un locale con angolo cottura e servizio igienico, al piano primo da un locale e servizio igienico, al piano secondo da un locale sgombero e servizio igienico, con scala interna di collegamento che dal piano terreno porta al piano secondo oltre area pertinenziale circostante, 1

Indirizzo: Via Baracca, 1021012 Cassano Magnago, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 33.000,00 parti a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 116.000,00 parti a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 44.000,00 parti a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 225,00 m

Numero Tentativi: 14

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI agenzia delle entrate (12/02/2024)





BENI IN CASSANO MAGNAGO VIA DE GASPERI 31, QUARTIERE SAN GIULIO

RIEPILOGO VALORI CORPO:  
**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 180.924,00**  
**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli agguistamenti): € 180.924,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:  
 Valore superficie principale: 150,77 x 1.200,00 = **180.924,00**

STILUPPO VALUTAZIONE:  
 Il criterio di stima adottato è del tipo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, basato sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche similari a quelle da stimare meritano in libere trattative di compravendita, tenuto conto della ubicazione, consistenza, destinazione d'uso e urbanistica, vetustà, livello di piano, stato d'uso, occupazione dei locali e tutti gli altri parametri che possono influenzare positivamente o negativamente il prezzo base. Dall'indagine si ricavano una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili aventi caratteristiche similari e vengono poi applicati i coefficienti, opportunamente ponderati, in base alla tipologia dell'edificio, la dotazione impiantistica, i servizi, la tipologia e qualità dei materiali utilizzati al fine di uniformare il valore trovato con il bene da stimare. Il mercato riferisce una serie di valori dai borsini ufficiali oltre a libere trattative e precedenti vendite giudiziarie anche riferite al medesimo bene qui valutato.

- Domanda: abitazioni civili
- Offerta: abitazioni in normale stato conservativo
- Valore minimo: 1.050,00
- Valore massimo: 1.450,00
- OMI agenzia delle entrate (12/02/2024)
- Domanda: abitazioni civili
- Offerta: abitazioni civili in ottimo stato conservativo
- Valore minimo: 1.800,00
- Valore massimo: 2.450,00
- CcIA Camera di Commercio di Varese (12/02/2024)
- Domanda: abitazioni ristrutturate
- Offerta: abitazioni ristrutturate
- Valore minimo: 1.400,00
- Valore massimo: 1.800,00
- CcIA Camera di Commercio di Varese (12/02/2024)
- Domanda: abitazioni civili
- Offerta: abitazioni in buono stato
- Valore minimo: 700,00
- Valore massimo: 1.150,00
- Borsino immobiliare (12/02/2024)
- Domanda: abitazioni civili
- Offerta: Abitazioni in stabili di seconda fascia
- Valore minimo: 1.092,00
- Valore massimo: 1.335,00

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a CASSANO MAGNAGO via De Gasperi 31, quartiere San Giulio, della superficie commerciale di **13,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] Box auto in corpo staccato nel cortile avente dimensioni interne di mt. 2,53 x 4,90 e altezza mt. 2,50 circa con pavimento in cemento liscio, porta basculante in lamiera, stato manutentivo e conservativo mediocre

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t, ha un'altezza interna di 250. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 8944 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 19,83 Euro, indirizzo catastale: via De Gasperi n. 31, piano: T, intestato a Caci Silvana, derivante da inserimento dati di superficie del 09/11/2015

CoerENZE: muro, enti comuni, altre unità immobiliari

L'intero edificio sviluppa 1 piani. Immobile costruito nel 1967.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box auto in corpo staccato nel cortile avente dimensioni interne di mt. 2,53 x 4,90 e altezza mt. 2,50 circa con pavimento in cemento liscio, porta basculante in lamiera, stato manutentivo e conservativo mediocre. Il box è in corpo accessorio staccato dal fabbricato principale raggiungibile dal corello scoperto a raso con accesso carrajo dalla via De Gasperi

### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
slp box auto	13,50	x	100 %
=			
13,50			
Totale:	13,50		13,50

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (12/02/2024)

Domanda: box auto

Offerta: box auto



Valore minimo: 8.640,00

Valore massimo: 9.855,00

Note: Il listino fornisce i valori al mq che per una superficie commerciale paria mq 13,50 porta ai valori indicati in tabella

botino immobiliare (12/02/2024)

Domanda: box auto

Offerta: box auto

Valore minimo: 9.598,00

Valore massimo: 11.110,00

Note: Il listino fornisce i valori al mq che per una superficie commerciale paria mq 13,50 porta ai valori indicati in tabella

CCIAA di Varese (12/02/2024)

Domanda: box auto

Offerta: box auto

Valore minimo: 9.000,00

Valore massimo: 14.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di box auto posto in fabbricato accessorio staccato dal principale si ritiene maggiormente rispondente il criterio di stima a corpo, individuando quale criterio di valutazione il numero di veicoli ospitabili all'interno del bene stimato. Visti i principali rischi ed in considerazione della difficoltà di parcheggio su strada, si ritiene equo assegnare al bene il valore assegnato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 10.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli agguistamenti):

€ 10.000,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è del tipo a corpo e comparativo monoperametrico in base al prezzo medio, basato sul repertimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche similari a quelle da stimare meritano in libere trattative di compravendita, tenuto conto della ubicazione, consistenza, destinazione d'uso e urbanistica, vetusta, livello di piano, stato d'uso, occupazione dei locali e tutti gli altri parametri che possono influenzare positivamente o negativamente il prezzo base. Dall'indagine si ricavano una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili aventi caratteristiche similari, vengono poi applicati i coefficienti, opportunamente ponderati, in base alla tipologia dell'edificio, la dotazione impiantistica, i servizi, la tipologia e qualità dei materiali utilizzati al fine di uniformare il valore trovato con valore base del bene da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Cassano Magnago, osservatori del mercato immobiliare OMI, CCIAA di Varese, siti internet specializzati, ed inoltre: siti internet specializzati

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni





**Giudizio di comoda divisibilità della quota:**  
 Il bene qui esaminato è venduto per l'intero e pertanto non necessita di ritire sul punto

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione: €. 9.546,20  
 Spese di regolamentazione delle difformità (vedi cap.8): €. 850,00  
 Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 161.435,40

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): €. 0,00  
 Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 161.435,40

Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): €. 0,00

Oneri notari e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00  
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

descrizione	importo
mancanza di garanzia per eventuali vizi nella realizzazione dei lavori in corso e verifica della conformità della Sip con la PE	-19.092,40
	-10%
	316/67
	19.092,40 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	150,77	0,00	180.924,00	180.924,00
B	box singolo	13,50	0,00	10.000,00	10.000,00
				190.924,00 €	190.924,00 €

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

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



Il tecnico incaricato  
Carlo Cassol

data 15/02/2024

Riduzione per arrotondamento: € 35,40  
**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello** € 161.400,00  
stato di fatto e di diritto in cui si trova:



**ESEC IMM 293/2023 CASSANO MAGNAGO via De Gasperi n. 31**

01 perizia definitiva

02 schema rilievo effettuato

03 visura storica catastale e ispezione ipotecaria sul bene

04 planimetria ed estratto mappa catastale;

05 copia atto di provenienza

06 informazioni ricevute dall'amministratore

07 contratto di locazione

08 documentazione fotografica

09a estratto pratica edilizia PE 316/1967

09b estratto pratica edilizia PE 83/2019 sanatoria bagno

09c estratto pratica CILAS 627/2022 superbonus

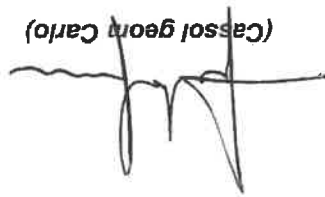
09d estratto pratica CILAS 627/2023 variante superbonus

10 osservazioni mercato immobiliare Casano Magnago

11 report invio alle parti esec imm 293/2023

Fagnano Olona 13/02/2024

Con osservanza

  
(Cassol geom Carlo)



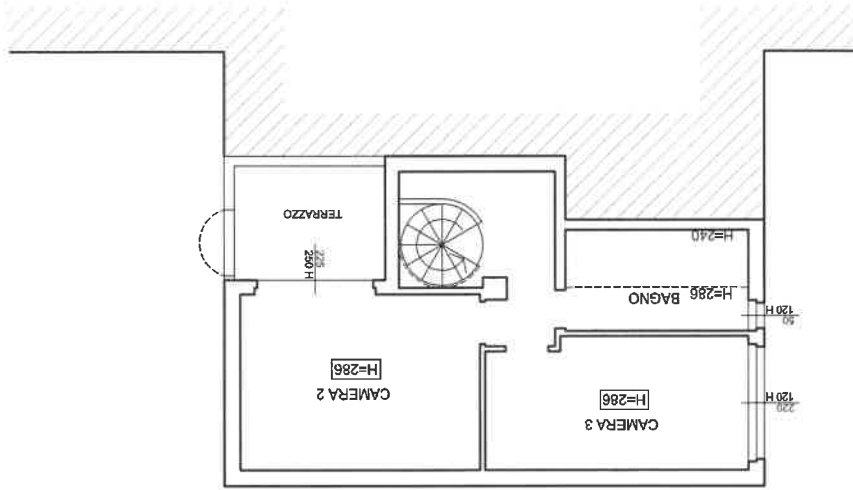


OPERE DA CONTROLLARE

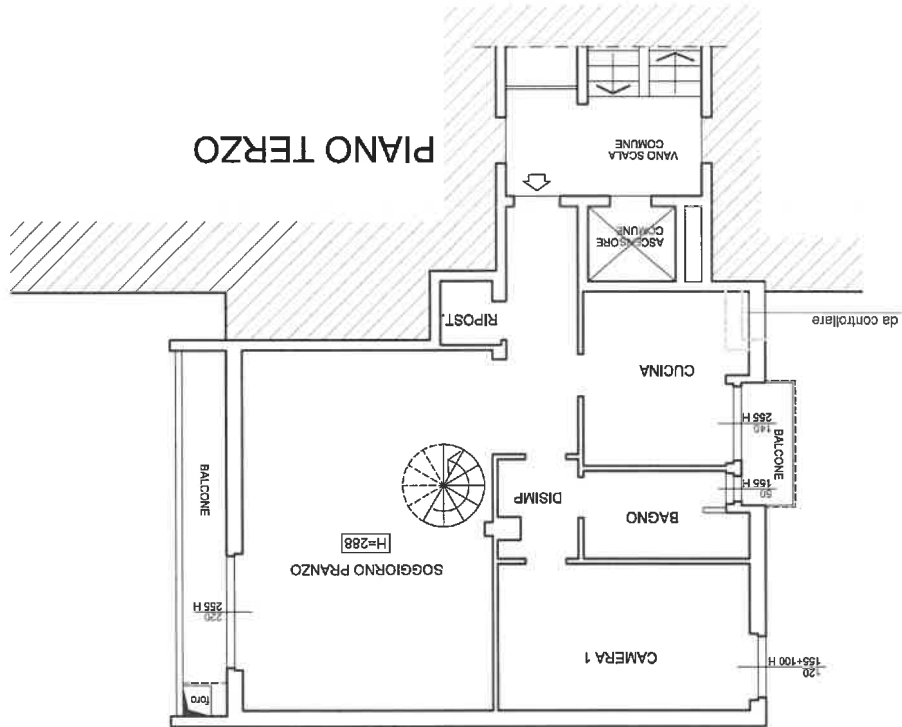
ESEGUITE NUOVE

NON ESEGUITE DEMOLITE

PIANO QUARTO (sottotetto)



PIANO TERZO





**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1960 al 07/11/2023

Data: 07/11/2023 Ora: 8.31.55  
 Visura n.: T22636 Pag: 1

Segue

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di CASSANO MAGNAGO (Codice:C004)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di VARESE Foglio: 12 Particella: 760 Sub.: II

<b>INTERSTATO</b>	1	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
-------------------	---	---

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
I	Sezione Urbana	Foglio 12	Particella 760	Sub II	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/2	Classe 2	Consistenza 7,5 vani	Superficie Catastale	Rendita Euro 677,85	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo VIA DE GASPERI n. 31 Piano S1 - 3-4 Partita Mod.58 -												
Annotazioni -classamento e rendita validati 3 - Pratiche generalisti in atto												
Riserve												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C004 - Foglio 9 - Particella 760

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/04/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
I	Sezione Urbana	Foglio 12	Particella 760	Sub II	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/2	Classe 2	Consistenza 7,5 vani	Superficie Catastale	Rendita Euro 677,85	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2015 Pratica n. VA0068585 in atti dal 17/04/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 35392.1/2015)

Visura storica per immobile  
 Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1960 al 07/11/2023

Data: 07/11/2023 Ora: 8.31.55  
 Visura n.: T22636  
 Pag: 2  
 Segue

Mappali Terreni Corrafi  
 Codice Comune C004 - Foglio 9 - Particella 760

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/02/2005

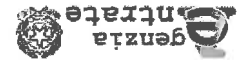
Indirizzo		VIA DE GASPERI n. 31 Piano S1 - 3-4									
Notifica		Partita									
Annotazioni		-classamento e rendita validati									
Rilieve		3 - Dirate generaliter in atto									

N.	1	Sezione Urbana	Foglio	12	Particella	760	Sub	Zona Cens.		Micro Zona		Categoria	A/2	Classe	2	Consistenza	7,5 vani	Superficie Catastale		Rendita	Euro 677,85	VARIAZIONE NEEL CLASSAMENTO DEL 18/02/2005 PRATICA N. VA0039764 IN ATTI DAL 18/02/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2913, I/2005)
DATI IDENTIFICATIVI																						
DATI DI CLASSAMENTO																						
DATI DERIVANTI DA																						

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/02/2005

Indirizzo		VIA AL CIDRE DE GASPERI n. 31 Piano S1 - 3-4									
Notifica		Partita									
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)									
Rilieve		3 - Dirate generaliter in atto									

N.	1	Sezione Urbana	Foglio	12	Particella	760	Sub	Zona Cens.		Micro Zona		Categoria	A/2	Classe	2	Consistenza	7,5 vani	Superficie Catastale		Rendita	Euro 677,85	VARIAZIONE DAL 17/02/2005 PRATICA N. VA0038387 IN ATTI DAL 17/02/2005 CORRETTA IDENTIFICAZIONE GRAFICA (n. 2791, I/2005)
DATI IDENTIFICATIVI																						
DATI DI CLASSAMENTO																						
DATI DERIVANTI DA																						



Direzione Provinciale di Varese  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1960 al 07/11/2023

Data: 07/11/2023 Ora: 8.31.55  
Visura n.: T22636 Pag: 3  
Segue

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/03/2001

N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
1	Sezione Urbana	Foglio 12	Particella 760	Sub II	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/2	Classe 2	Consistenza 7,5 vani	Superficie Catastale	Rendita Euro 677,85	VOLTURA D'UFFICIO del 19/04/1974 Patca n. 101103 in atti dal 20/03/2001 REPTINTESTR.RO.N.40565/01 (n. 757/12001)	
Indirizzo		VIA ALCIDE DE GASPERI Piano S1 - 4											
Notifica		Partita											
Riserve		3 - Erarie generali in atto											
Mod.58													

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
1	Sezione Urbana	Foglio 12	Particella 760	Sub II	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/2	Classe 2	Consistenza 7,5 vani	Superficie Catastale	Rendita L. 1.312.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro partitario	
Indirizzo		VIA ALCIDE DE GASPERI Piano S1 - 4											
Notifica		Partita											
Mod.58													

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
1	Sezione Urbana	Foglio 12	Particella 760	Sub II	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/2	Classe 2	Consistenza 7,5 vani	Superficie Catastale	Rendita L. 2.355	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo		VIA ALCIDE DE GASPERI Piano S1 - 4											
Notifica		Partita											
Mod.58													

L'instazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1960 al 07/11/2023

Data: 07/11/2023 Ora: 8.31.55  
 Visura n.: T22636 Pag: 4  
 Segue

Situazione degli intestati dal 20/01/2020	
DATI DERIVANTI DA	Atto del 20/01/2020 Pubblico ufficiale MILANO 2 in atti dal 28/01/2020
N.	
I	
DIRITTI E ONERI REALI	
(1) Proprietà 1/1	in regime di separazione dei beni
Sede ARCSATE (VA) Repertorio n. 61673 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6126.1/2020 Reparto PI di	
Situazione degli intestati dal 29/01/2019	
DATI DERIVANTI DA	Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DECRETI) dal 29/01/2019 Tribunale di Varese Tribunale di BUSTO ARSIZIO Sede BUSTO ARSIZIO (VA) Repertorio n. 9135 -
N.	
I	
DIRITTI E ONERI REALI	
(1) Proprietà 1/1	fino al 20/01/2020
Sede BUSTO ARSIZIO (VA) Repertorio n. 21325.1/2019 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 15/03/2019	
Situazione degli intestati dal 22/03/2005	
DATI DERIVANTI DA	Atto del 22/03/2005 Pubblico ufficiale Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 04/04/2005
N.	
I	
DIRITTI E ONERI REALI	
(1) Proprietà 1/1	in regime di separazione dei beni fino al 29/01/2019
Sede BUSTO ARSIZIO (VA) Repertorio n. 13767 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 22360.1/2005	
Situazione degli intestati relativa ad atto del 19/04/1974 (antecedente all'impianto meccanografico)	
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 19/04/1974 - RETTINTEST.F.O.N.40565/01 Volura n. 757.1/2001 - Pratica n. 101103 in atti dal 20/03/2001
N.	
I	
DIRITTI E ONERI REALI	
(1) Proprietà 1/2	fino al 22/03/2005
(1) Proprietà 1/2	fino al 22/03/2005
Situazione degli intestati relativa ad atto del 19/04/1974 (antecedente all'impianto meccanografico)	
DATI DERIVANTI DA	Atto del 19/04/1974 Pubblico ufficiale Volura n. 126/1985 in atti dal 12/04/1990
N.	
I	
DIRITTI E ONERI REALI	
(1) Proprietà 1/2	fino al 19/04/1974
(1) Proprietà 1/2	fino al 19/04/1974
Sede GALLARATE (VA) Repertorio n. 16373 - UR Sede GALLARATE (VA) Registrazione Volume 274 n. 2836 registrato in data	
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico	
DATI DERIVANTI DA	Atto del 19/04/1974 Pubblico ufficiale impianto meccanografico del 30/06/1987
N.	
I	
DIRITTI E ONERI REALI	
(1) Proprietà 1000/1000	fino al 19/04/1974



## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1960 al 07/11/2023

Data: 07/11/2023 Ora: 8.31.55  
Pag: 5  
Visura n.: T22636

Fine

Visura tematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1960 al 07/11/2023

## Visura storica per immobile

Data: 07/11/2023 Ora: 8.33.28

Visura n.: T23036

Pag: 1

Segue

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di CASSANO MAGNAGO (Codice: C004)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di VARESE Foglio: 12 Particella: 8944 Sub.: 4

<b>INTESTATO</b>	1	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
------------------	---	---

Unità immobiliare dal 09/11/2015

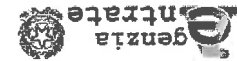
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		12	8944	4			C/6	4	12 m <sup>2</sup>	Totale: 14 m <sup>2</sup>	Euro 19,83	Variazione del 09/11/2015 - Inscrittimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA DE GASPERI n. 31 Piano T												
Notifica												
Riserve 3 - Errori generalizzati in atto												

Mappali Terreni Correlati  
 Codice Comune C004 - Foglio 9 - Particella 8944

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/04/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		12	8944	4			C/6	4	12 m <sup>2</sup>		Euro 19,83	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2015 Pratica n. VA0068667 in atti dal 17/04/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 35473.1/2015)
Indirizzo VIA DE GASPERI n. 31 Piano T												
Notifica												
Riserve 3 - Errori generalizzati in atto												

Mappali Terreni Correlati  
 Codice Comune C004 - Foglio 9 - Particella 8944



Direzione Provinciale di Varese  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1960 al 07/11/2023

## Visura storica per immobile

Data: 07/11/2023 Ora: 8.33.28  
Visura n.: T23036  
Pag: 2

Segue

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/06/2008

N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA					
1	Sezione Urbana	Foglio	12	Particella	8944	Sub	4	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	C/6	Classe	4	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Euro 19,83
VIA ALCEIDE DE GASPERI n. 31 Piano T																	
Indirizzo																	
Notifica																	
3 - Errori generalità in atto																	
Riserve																	
VIA ALCEIDE DE GASPERI Piano T																	
Partita																	
Mod.58																	
-																	
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/06/2008 Pratica n. VA0192248 in atti dal 12/06/2008 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 19411.1/2008)																	
DATI DERIVANTI DA																	

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/03/2001

N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA					
1	Sezione Urbana	Foglio	12	Particella	8944	Sub	4	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	C/6	Classe	4	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Euro 19,83
VIA ALCEIDE DE GASPERI Piano T																	
Indirizzo																	
Notifica																	
3 - Errori generalità in atto																	
Riserve																	
VIA ALCEIDE DE GASPERI Piano T																	
Partita																	
Mod.58																	
-																	
VOLTURA DUFFICIO da 19/04/1974 Pratica n. 101103 in atti dal 20/03/2001 RETTIFICAZIONE (n. 757.1/2001)																	
DATI DERIVANTI DA																	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA					
1	Sezione Urbana	Foglio	12	Particella	8944	Sub	4	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	C/6	Classe	4	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	L. 38.400
VIA ALCEIDE DE GASPERI Piano T																	
Indirizzo																	
Notifica																	
3 - Errori generalità in atto																	
Riserve																	
VIA ALCEIDE DE GASPERI Piano T																	
Partita																	
Mod.58																	
-																	
VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario																	
DATI DERIVANTI DA																	

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1960 al 07/11/2023

Data: 07/11/2023 Ora: 8.33.28 pag: 3 **Segue**  
 Visura n.: T23036 Pag: 3

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		12	8944	4			C/6	4	12 m <sup>2</sup>		L. 98
Indirizzo VIA ALCEIDE DE GASPERI Piano T Partita 2398 Mod. 58 -											

L'interazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

N.	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	Anno del 20/01/2020 Pubblico ufficiale MILANO 2 in atti dal 28/01/2020		(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
Sede ARCSATE (VA) Repertorio n. 6173 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6126.1/2020 Reparto PI di			

N.	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	Anno del 29/01/2019		(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 29/01/2019
Decreto DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 21325.1/2019 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 15/03/2019			
Sede ARSIZI Sede BUSTO ARSIZIO (VA) Repertorio n. 9135 -			

N.	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	Anno del 22/03/2005 Pubblico ufficiale MILANO 2 in atti dal 04/04/2005		(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 29/01/2019
Sede BUSTO ARSIZIO (VA) Repertorio n. 13767 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 22360.1/2005			

N.	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/2 fino al 22/03/2005
2			(1) Proprietà 1/2 fino al 22/03/2005

Situazione degli intestati relativa ad atto del 19/04/1974 (antecedente all'impianto meccanografico)

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1960 al 07/11/2023

Visura storica per immobile

Data: 07/11/2023 Ora: 8.33.28  
 Visura n.: T23036  
 Pag: 4  
 Fine

DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 19/04/1974 - RETT.INTEST.F.O.N.40565/01 Volume n. 757, l.2001 - Pratica n. 101103 in atti dal 20/03/2001	
N.	1	Situazione degli intestati relativa ad atto del 19/04/1974 (antecedente all'impianto meccanografico)	
N.	2	DATI ANAGRAFICI	
DATI DERIVANTI DA		CODICE FISCALE	
17/05/1974 - Volturno n. 126/1985 in atti dal 12/04/1990		DIRITTI E ONERI REALI	
Arto del 19/04/1974 Pubblico ufficiale		(1) Proprietà 1/2 fino al 19/04/1974	
e GALLARATE (VA) Registro n. 16373 - UR Sede GALLARATE (VA) Registrazione Volume 274 n. 2836 registrato in data		(1) Proprietà 1/2 fino al 19/04/1974	

DATI DERIVANTI DA		impianto meccanografico del 30/06/1987	
N.	1	Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico	
N.	1	DATI ANAGRAFICI	
DIRITTI E ONERI REALI		CODICE FISCALE	
(1) Proprietà 1000/1000 fino al 19/04/1974		DIRITTI E ONERI REALI	

Visura telematica  
 Tribù speciali - Pratica n. 090  
 \* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

**Ispezione telematica**  
Ispezione n. T351580 del 12/02/2024  
per dati anagrafici  
Motivazione esec imm 293/2023  
Richiedente CSSCRL per conto di CSSCRL65M31C004F

**Dati della richiesta**

Codice fiscale: [redacted]  
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1972 al 10/02/2024  
Tipo di formalità: Tutte  
Ulteriori restrizioni:  
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1972 al 10/02/2024

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 27/08/1996 al 12/02/2024  
Periodo recuperato e validato dal 02/01/1973 al 26/08/1996

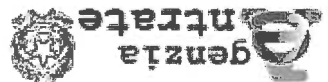
**Elenco omonimi**

1. [redacted]  
Luogo di nascita [redacted]  
Data di nascita [redacted]  
\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria [redacted]  
Codice fiscale [redacted]

**Volumi repertori**  
Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/01/2020 - Registro Particolare 6126 Registro Generale 10172  
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 61673/52126 del 20/01/2020  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in CASSANO MAGNAGO(VA)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 28/01/2020 - Registro Particolare 1604 Registro Generale 10178  
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 61674/52127 del 20/01/2020  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in CASSANO MAGNAGO(VA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/09/2023 - Registro Particolare 88046 Registro Generale 125990



**Ispezione telematica**

Ispezione n. T351580 del 12/02/2024

per dati anagrafici

Motivazione esec imm 293/2023

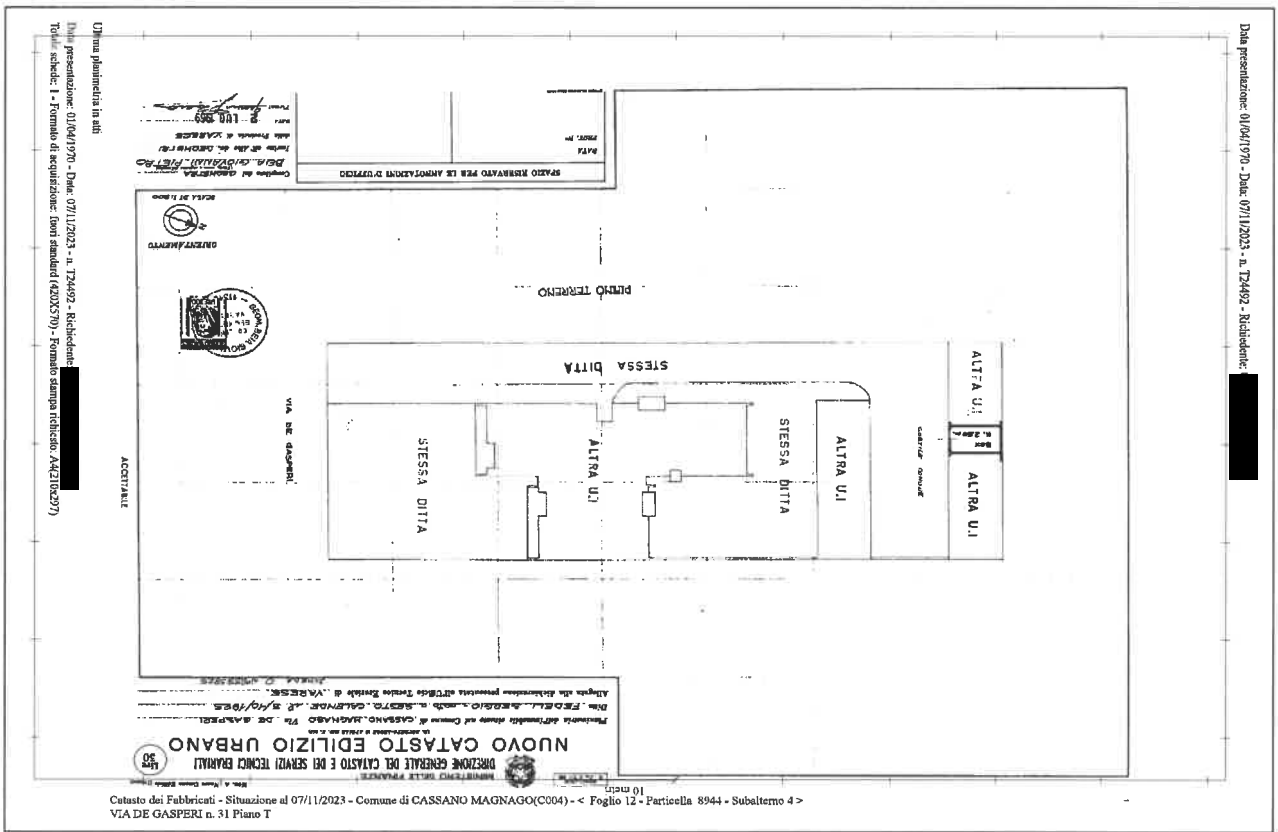
Richiedenti [redacted] per conto di [redacted]

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO Repertorio 5191 del 09/08/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in CASSANO MAGNAGO(VA)  
Nota disponibile in formato elettronico









Data presentazione: 01/04/1970 - Data: 07/11/2023 - n. 124692 - Richiedente: [REDACTED]

Opina planimetria in sito  
 Dalla presentazione: 01/04/1970 - Data: 07/11/2023 - n. 124692 - Richiedente: [REDACTED]  
 Foglio: scheda: 1 - Formato di acquisizione: fogli standard (420x270) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)



**Ispezione Ipotecaria**

Data 12/02/2024 Ora 17:48:39

Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T351580 del 12/02/2024

per titolo telematico

Motivazione esec imm 293/2023

Richiedente

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 10172

Registro Particolare 6126

Data di presentazione 28/01/2020

Documento composto da 21 pagine

Firmatario

Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale

del Notariato Qualified Certification Authority)

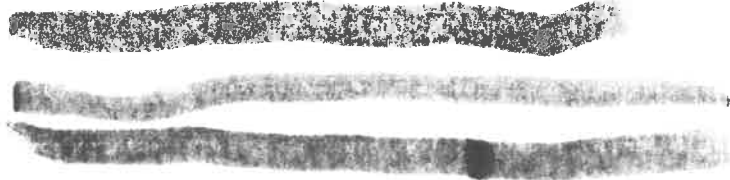
IT

VATIT-80052590587

Organizzazione TINIT-

Firmatario Notaio

Scadenza 26/07/2020







Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.

		- dell'autorimessa: muro, enti comuni, altre unità immobiliari.
		E' compresa inoltre la proporzionale quota di proprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile.
		A migliore individuazione dei beni venduti si allegano al presente atto sotto la lettera "A" copia delle relative planimetrie depositate in catasto.
		<b>Articolo 2</b>
		La presente vendita viene stipulata per il dichiarato corrispettivo di euro 185.000,00 (centottantacinquemila virgola zero zero).
		Le parti da me ammonite circa la responsabilità penale in caso di dichiarazioni mendaci o reticenti, ai sensi e per gli effetti degli articoli 21, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 dichiarano le seguenti modalità di pagamento:
		= euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) già versati a titolo di acconto mediante assegno bancario non trasferibile
		emesso in data 25 marzo 2019 numero 8340645695-05 tratto su Intesa Sanpaolo, Filiale di Gallarate, corso Sempione numero 15, di cui la parte venditrice rilascia alla parte acquirente ampia e corrispondente quietanza pagati ai sensi dell'articolo 1180 dal signor [REDACTED]
		= euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero) già versati a titolo di acconto mediante assegno bancario non




		con atto a mio rogito in data odierna ed a questo
		immediatamente successivo e quindi a mezzo di due assegni
		circolari non trasferibili emessi in data odierna sulla
		filiale di Gallarate di cui uno di euro 100.000,00
		(centomila virgola zero zero) n. 0800118481-06 ed il secondo
		di euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) n.
		0800118480-05, che la stessa parte acquirente ha disposto su
		detta banca a favore della parte venditrice.
		La concessione del mutuo di cui sopra ed il relativo
		documento contabile bancario concernente l'addebito del
		prezzo alla parte acquirente, nonché l'accredito alla parte
		venditrice, costituiranno prova dell'avvenuto pagamento del
		saldo prezzo, senza necessità di alcun atto di quietanza.
		Così regolato l'intero prezzo della vendita, la parte
		<b>venditrice rinunzia ad ogni eventuale diritto di ipoteca</b>
		<b>legale;</b>
		- e che non si sono avvalse di un mediatore immobiliare.
		Le parti dichiarano che il valore ai fini fiscali per la
		riscossione delle imposte indirette ai sensi della legge
		266/2005 articolo 1 comma 497 è di euro 80.582,04
		(ottantamila cinquecentoquarantadue virgola zero quattro).
		Le parti da me notate informate sui vantaggi e le tutela
		offerte dalla lettera c) del comma 63 della legge 27
		dicembre 2013 n.147, come modificato dalla legge del 4
		agosto 2017 n.124 si danno atto che non intendono avvalersi





		sono funzionanti ma non certificati;
		- che ai sensi e per gli effetti della Legge 9 dicembre 1998
		numero 431, l'unità abitativa oggetto del presente atto non
		è locata a terzi ed è libera da persone e/o cose;
		- che quanto venduto è di sua esclusiva proprietà e
		disponibilità pervenute per decreto di trasferimento n.
		40/2019 emesso dal Tribunale di Busto Arsizio in data 29
		gennaio 2019 repertorio numero 9135/19, cronologico numero
		407/19, registrato a Busto Arsizio il 21 febbraio 2019 al
		numero 1195, serie 4, trascritto a Milano 2 il 15 marzo 2019
		ai numeri 32496/21325;
		- che è libero da oneri reali, vincoli o gravami, privilegi
		anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.
		Le parti dichiarano di essere a conoscenza che le ispezioni
		ipotecarie effettuate presso la competente Agenzia del
		Territorio fanno stato a tutto il giorno 17 gennaio 2020;
		- che non vi sono spese condominiali arretrate e di essere
		stata da me notato informata dell'obbligo di produrre copia
		di quest'atto all'amministratore per essere liberata dal
		condominio.
		<b>Articolo 5</b>
		Le parti dichiarano di non essere legate fra di loro da
		rapporto di parentela in linea retta.
		Le spese del presente atto e sue dipendenti sono a carico
		della parte acquirente.

		Dichiarazioni ai sensi della Legge 28 Febbraio 1985 numero 47
	(e successive modificazioni ed integrazioni)	
	La parte venditrice dichiara ai sensi dell'articolo 40 della	
	legge 28 febbraio 1985 numero 47, che quanto oggetto del	
	presente atto è stato edificato in virtù di regolare nulla	
	osta rilasciato dal Comune di Cassano Magnago in data 9	
	gennaio 1968 pratica numero 316/1967 e relativa variante in	
	corso d'opera autorizzata in data 28 novembre 1968	
	protocollo numero 12608, e che successivamente a tale data	
	non sono state effettuate opere per le quali fosse	
	necessario un provvedimento autorizzativo, né posti in	
	essere interventi edilizi abusivi, né mai adottati i	
	provvedimenti sanzionatori di cui all'articolo 41 della	
	predetta legge numero 47/1985 ad eccezione della SCIA	
	protocollata al Comune di Cassano Magnago in data 20 marzo	
	2019 al numero 7113/2019.	
	La parte alienante dichiara che per l'agibilità del	
	fabbricato di cui sopra è stata rilasciata la relativa	
	licenza dal predetto Comune con decorrenza 4	
	<b>DICHIARAZIONE AI SENSI DELLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA</b>	
	<b>REGIONALE LOMBARDA</b>	
	La parte cedente dichiara ai sensi dell'articolo 9.2 lettera	
	f della delibera della giunta regionale lombarda numero	
	VIII/8745 del 22 dicembre 2008 e successive modifiche ed	
	integrazioni, che è stato rilasciato con scadenza in data 11	

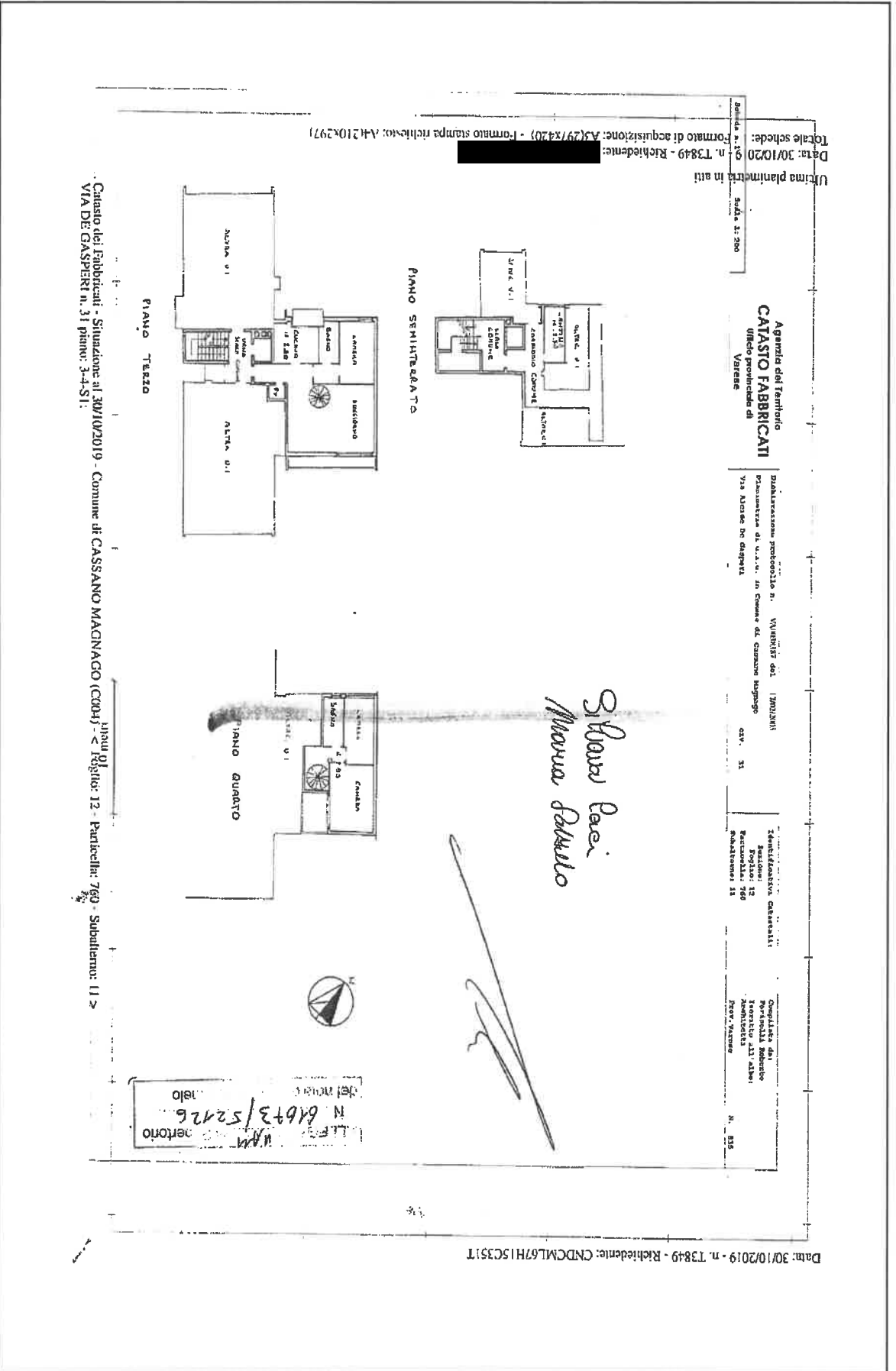
			Luglio 2029 da soggetti a ciò abilitati l'attestato di
			prestazione energetica relativo agli immobili di cui sopra,
			trasposto su supporto informatico in formato non
			modificabile (file *.p7m), conforme all'originale analogico,
			che in copia cartacea dichiarata conforme da me notato in
			data odierna si allega al presente atto sotto la lettera
			"B", attestando espressamente l'inesistenza di cause
			determinative della decadenza dell'attestato in oggetto ai
			sensi dell'articolo 10.4 della deliberazione VIII/8745
			citata e dichiarando che le operazioni di controllo ed
			adeguamento obbligatorie per legge sono state regolarmente
			eseguite.
			La parte cessionaria da atto di avere ricevuto le
			informazioni e la documentazione in ordine alla
			certificazione energetica relativa all'immobile di cui al
			presente contratto, nonché i libretti di impianto previsti
			dalla normativa.
			<b>AGGIORNAMENTI FISCALI</b>
			La signora  ai sensi dell'articolo 1 della
			tariffa parte prima allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 numero
			131, chiede l'applicazione dell'agevolazione prima casa
			nella misura del 2% per l'imposta di registro ed in misura
			fissa per le imposte ipotecarie e catastali, ed all'uopo
			dichiarata:
			- che il presente trasferimento ha per oggetto casa di

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.

		entro un anno dalla presente alienazione, un'altra casa di
		7 della legge 23 dicembre 1998 numero 448, di equa
		sede di riacquisito il credito d'imposta di cui all'articolo
		non decadere dalle agevolazioni usufruite ed utilizzare in
		agevolata prevista per la prima casa, ha l'onere, se intende
		l'acquisto dell'immobile teste alienato dell'aliquota
		1) La parte alienante prende atto che, avendo fruito per
		<b>AVVERTENZE FISCALI</b>
		cinque anni.
		acquistati con i richiesti benefici prima del decorso del
		per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili
		legge in caso di dichiarazione mendace o di trasferimento
		- di essere a conoscenza delle conseguenze previste dalla
		acquistata con le agevolazioni per la prima casa;
		dell'intero territorio nazionale su altra abitazione
		detti diritti nonché della nuda proprietà nell'ambito
		immobili qui acquistati e comunque, neppure per quote di
		pertinenza nel territorio del Comune ove sono situati gli
		usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione e
		- di non essere titolare esclusiva dei diritti di proprietà,
		dicotito mesi dalla sottoscrizione del presente atto;
		residenza, ma di volerla ivi trasferire entro il termine di
		- che gli immobili in oggetto non sono ubicati nel Comune di
		Favore di persona fisica ed a titolo oneroso;
		abitazione non rientrante nelle categorie A/1, A/8 e A/9 a

	abitazione non di lusso, in presenza delle condizioni di cui	
	alla nota II bis dell'articolo 1 della tariffa parte I	
	allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 numero 131.	
	2) La parte venditrice, in qualità di persona fisica	
	operante al di fuori dell'esercizio di arti e professioni o	
	di imprese commerciali, relativamente alle plusvalenze	
	realizzate con la presente cessione tassabili ai sensi	
	dell'articolo 67 comma 1 lettera b) del T.U.I.R., con	
	richiesta resa a me notaio, non intende avvalersi	
	dell'imposta sostitutiva dell'irpef del 26,00%, così come	
	prevista dall'articolo 1 comma 496 della legge 266/2005 e	
	successive modifiche.	
	3) Ai fini e per gli effetti di quanto disposto	
	dall'articolo 1, comma 1, della legge 27 dicembre 1997	
	numero 449, e successive modificazioni ed integrazioni, la	
	parte cedente dichiara di non aver effettuato, sull'unità	
	abitativa oggetto della presente cessione, interventi di	
	recupero di cui alle lettere b), c) e d) dell'articolo 31	
	della legge 5 agosto 1978, numero 457 e di non aver quindi	
	diritto alla detrazione d'imposta prevista dalla suddetta	
	normativa.	
	<b>Dichiarazioni ai sensi della legge 19 maggio 1975 numero 151</b>	
	1) La signora Salzillo Maria è libera di stato.	
	2) La signora [redacted] dichiara di essere coniugata in	
	separazione dei beni.	





Ultima planimetria in atti  
 Data: 30/10/2019  
 Totale schede: 1  
 Scheda n. 1/10  
 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)

Agenzia del Territorio  
**CATASIO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di  
 Varese

Determinazione protobollo n. 10000000000000000000  
 Piantina di u.v. in Comune di Cassano Magno  
 Via Molise 100 Magno

INTELLIGIBILITÀ CATASTICA  
 Foglio: 12  
 Particella: 760  
 Subalterno: 11

Conservatore del Registro Immobiliare  
 Ufficio di Varese  
 N. 515

*S. Rossi Bari*  
*Maurizio Pizzello*

UFFICIO NOTORIO  
 N. 64673/52226  
 del notaio

Catasto dei fabbricati - Situazione al 30/10/2019 - Comune di CASSANO MAGNAGO (CO) - Foglio: 12 - Particella: 760 - Subalterno: 11 -  
 VIA DE GASPERI n. 31 piano: 3-4-5-1

Data: 30/10/2019 - n. T3849 - Richiedente: CNDICML67H15C351T







Classe	Classe Energetica con l'intervento realizzabile (EP g/kWh/m² anno)	Tempo di ritorno dell'investimento (anni)	Comporta una ristrutturazione importante	Inventario sui semmenti	NO	11,80	E (180,05)	E	180,05	kWh/m² anno
Classe ENERGETICA realizzabile ai fini gli interventi raccomandati										
R EN1										
R EN2										
R EN3										
R EN4										
R EN5										
R EN6										

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE**  
 INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSIGLIATI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e lo stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

Fonte Energetiche Utilizzate	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indice di prestazione energetica globale ed emissioni	Indice di prestazione energetica non rinnovabile (EP <sub>gl,ren</sub> ) kWh/m² anno	Indice di prestazione energetica rinnovabile (EP <sub>gl,ren</sub> ) kWh/m² anno	Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m² anno
<input type="checkbox"/> Energia elettrica da rete	2438,39 m3	212,26	0,00	40,39	
<input type="checkbox"/> Gas naturale					
<input type="checkbox"/> GPL					
<input type="checkbox"/> Carbone					
<input type="checkbox"/> Gasolio e Olio combustibile					
<input type="checkbox"/> Biomasse solide					
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide					
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose					
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico					
<input type="checkbox"/> Solare termico					
<input type="checkbox"/> Fotico					
<input type="checkbox"/> Teleriscaldamento					
<input type="checkbox"/> Teleraffrescamento					
<input type="checkbox"/> Altro (specificare)					

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché uno stima dell'energia consumata annuamente dall'immobile secondo un uso standard.

**PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

VALIDO FINO AL: 11/07/2029

CODICE IDENTIFICATIVO: 120400020419

REGIONE Lombardia

0003

Salvo energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catastale impianto energetico	Potenza nominale kW	Efficienza stagionale	EPren	EPren
Climatizzazione invernale		2018	894D03	114,10	0,81	0,00	174,90
Climatizzazione estiva					$\eta_c$		
Prod. acqua calda sanitaria		2018		114,10	0,43	$\eta_w$	37,36
Impianti combinatori							
Produzione da fonti rinnovabili							
Ventilazione meccanica							
Illuminazione							
Trasporto di persone o cose							

0003

Y <sub>e</sub>	W/m <sup>2</sup> K
0,37	
0,0500	
141,53	
0,63	
287,14	
456,10	

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

Energia esportata	0,00	kWh/anno	Vettore energetico:
-------------------	------	----------	---------------------

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI


**REGIONE LOMBARDA**  
 CODICE IDENTIFICATIVO: 1204000020419  
 VALIDO FINO AL: 11/07/2029

Data di emissione 11/07/2019 Firma e timbro del tecnico o firma digitale

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 così come modificato dall'articolo 13 del D.L. 63/2013. Si dichiara, ai sensi dell'art. 19 del DPR 445/2000, che la presente copia cartacea è conforme al file dell'attestato di prestazione energetica depositato nel Conto Energetico Edifici Regolare.

NO	Al fine della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?
SI	Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento regionale?

SOFTWARE UTILIZZATO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE? SI

SOPRALUOGHI E DATI DI INGRESSO

Informazioni aggiuntive	
Dichiarazione di indipendenza Altrimenti, l'asseverazione dell'Attestato di Prestazione Energetica è soggetta a certificazione contestualmente doibata, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 26 dicembre 2000, n. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6480 e s.m.i.	
Ordine/fiscione	
Titolo	
Telefono	
E-mail	
Indirizzo	
Nome e Cognome / Denominazione	
Elena Scapi	
<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato
<input type="checkbox"/> Organismo/Società	

SOGETTO CERTIFICATORE

<p>La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.</p>	
---	--

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

REGIONE LOMBARDA

VALIDO FINO AL: 11/07/2028

GOD. CERTIFICATIVO: 120400020419

**PRIMA PAGINA**

Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'interessato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

**INFORMAZIONI GENERALI** tra le informazioni generali è riportato lo motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, che non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli in indicati. Prestazione energetica globale (E<sub>g</sub>, kWh/m²) : fabbisogno annuo di energia primaria non rinnovabile relativo a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificato la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a C (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendentemente dalla tipologia e dai rendimenti degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, di solito e d'inverno, isoli termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. Lo scalo di valutazione qualitativo utilizzato per osservare il seguente criterio:

**VALORI DI SCELTA PER LA DEFINIZIONE DEL LIVELLO DI QUALITÀ**, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle linee guida per la certificazione degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad ottimismo prestazione energetica, calcolato conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsti dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico medio basso è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'opposto spazio adiacente allo scalo di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: conformi con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con lo scalo medio degli edifici di prestazione degli edifici esteriori simili, ovvero contraddistinti da stesso tipo di uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

**SECONDA PAGINA**

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sullo percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

**RIGUALFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITÀ IMMOBILIARE** - Tabella dei codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
Ren 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
Ren 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
Ren 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
Ren 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
Ren 5	ALTRI IMPIANTI
Ren 6	FONTE RINNOVABILI

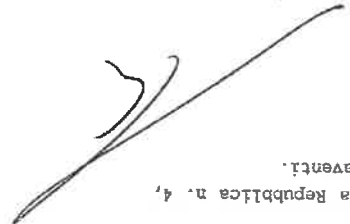
**TERZA PAGINA**

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Report brief, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

**LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE**

REGIONE Lombardia

CODICE IDENTIFICATIVO: 1204000020419 VALBO FINO AL 11/07/2029



Certificazione di conformità di documento cartaceo a documento informatico (ai sensi dell'articolo 23, comma 2-bis, d. lgs. 7 marzo 2005, numero 82)

Certifico io sottoscritto, notaio Carmelo Candore del Distretto Notarile di Milano, avente studio in Arcisate piazza della Repubblica numero 4, che la presente copia, redatta su supporto cartaceo composto da un foglio di cui occupa due pagine, è conforme all'originale contenuto su supporto informatico con firma digitale la cui validità è stata da me accertata mediante il sistema di certificazione E-Sign ove risulta la vigenza dal 31 ottobre 2016 al 31 ottobre 2019 del certificato di detta firma digitale dell'Ingegnere Scialpi Elena numero di serie 37A3837FF4b54607e47e11886855a8fe rilasciato da ArubaPBC S.p.a.

Copia formata ai sensi dell'articolo 57 bis della legge notarile.

In Arcisate, nel mio studio in piazza della Repubblica n. 4, il giorno venti di gennaio dell'anno duemilaventiti.

Copia su supporto informatico conforme al documento originale su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 23 D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82, che si rilascia per gli usi consentiti.

IL BOLO È STATO ASSOLTO VIRTUAMENTE AI SENSI DEL DECRETO 22 FEBBRAIO 2007 MEDIANTE M.U.I..



9/11/2023 08:43

geomwaller@libero.it

Condominio via De Gasperi 31 Cassano M.go richiesta dati per CTU

A lobyacta@libero.it <lobyacta@libero.it>

Buongiorno avv.,

come da telefonata intercorsa con la presente sono a chiedere informazioni necess. per il mio incarico quale CTU nella procedura esec imm RG 293/2023 promossa dalla Cassa di Risparmio di Asti contro [redacted]

La procedura è affidata al Giudice dott.ssa Elisa Tosi, con prossima udienza fissata per il 28/02/2024 ore 10,45 (lo devo depositare 30gg prima della data dell'udienza).

L'immobile oggetto del pignoramento è (appartamento e cantina) posto al terzo e quarto piano, oltre a box nel cortile del condominio sito in via De Gasperi n. 31 a Cassano Magnago, da Lei amministrato, oltre al box auto nel cortile.

I riferimenti catastali sono:

NCEU fg 12 mappale 760 sub 11 (abitazione e cantina);

NCEU fg 12 mappale 8944 sub 4 (box auto).

Al fine di poter espletare il compito affidato ho necessità di conoscere i seguenti dati riferiti all'immobile oggetto della procedura:

- estremi e se ha già la copia delle pratiche edilizie e/o agibilità del complesso immobiliare [redacted]

- millesimi di proprietà con eventuali specifiche di tabelle aggiuntive per la ripartizione di altre spese (es. scala, ascensore, riscaldamento se centralizzato, etc.);

- spese medie annuali per l'ordinaria gestione;

- ammontare delle spese non pagate specificando quelle degli ultimi due anni;

- se sono previsti lavori di straordinaria amministrazione già deliberate. In tale caso specificare l'importo totale della spesa con descrizione sintetica delle opere da eseguire, la quota di competenza dell'immobile citato con le cifre già versate;

- se sono previsti lavori che devono ancora essere deliberati e/o discussi;

- dati del CPI (Certificato Prevenzioni Incendi) del condominio con numero della pratica, la data di scadenza, oppure specifica che il complesso NON è soggetto al CPI;

- contenziosi o altre Esecuzioni Immobiliari in essere nel condominio o in fase di discussione, per quelle promosse dal condominio stesso (da citare solo come numero di ruolo senza riferimento alle persone);

- ogni altra indicazione che ritiene opportuno sottolineare inerente i beni pignorati.

La libreria per accedere a tali dati, anche in relazione al rispetto della privacy è data dall'allegato provvedimento di incarico che invio in allegato.

Ringrazio anticipatamente per la collaborazione, per chiarimenti, i miei recapiti sono:

e mail: geomwaller@libero.it  
cell 334 7611356

Cordiali saluti

Cassol geom Carlo

D.Lgs. 196/2003 si informa che i dati sono stati raccolti nel pieno rispetto della normativa sulla privacy. Questo messaggio è ad uso esclusivo di colui al quale è indirizzato, e potrebbe contenere informazioni riservate. Se avete ricevuto questo messaggio per errore, mi scuso per l'accaduto e Vi invito cortesemente a darne notizia e a

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.

Busto Arsizio, 13/03/2024

Professionista con delega alla vendita Dott.ssa Novella Battaini

Studio Pitzurra <info@studiopitzurra.it>

R: Condominio via De Gasperi 31 Cassano Magnago richiesta dati per CTU tribunale Busto Arsizio

A geomwaller@libero.it <geomwaller@libero.it>

Buongiorno,  
la proprietà della [redacted] anno complessivamente  
mm proprietà della [redacted] ascensore 248, mm riscaldamento 123.  
Le spese riscaldamento vengono interamente ripartite per millesimi riscaldamento, perché non è stato possibile  
procedere con la contabilizzazione (impianti a pavimento di vecchia generazione).  
L'acqua viene divisa per persone.

**Le spese ordinarie preventivate per il 2023 sono di € 5454**, mentre il debito precedente ammonta ad € 7370,95 (€ 12956, dedotti € 5585,05 incassati dall'attuale conduttore a seguito del pignoramento del canone di locazione).  
Il condominio sta procedendo con altra azione legale per il recupero delle spese residue.  
A breve convocherà assemblea per preventivare le spese ordinarie relative al 2024, che presumo saranno di  
importo simile a quelle del 2023.

Per quanto attiene le spese straordinarie:  
**Bonus 110%**: è stato realizzato il capotto (no serramenti, né centrale termica). Con l'occasione sono state  
rimosse le tubazioni gas cucina dei singoli appartamenti, per cui boiler per acqua calda e fornelli sono elettrici.  
I condomini si sono accollati le quote della Sigora Caci, per cui non vi sono debiti a carico della proprietà Caci.  
Per quanto riguarda i lavori di **ristrutturazione** parti comuni, le rate preventivate ad oggi per gli anni 2023/2024  
ammontano a [redacted].

Purtroppo [redacted] deciso di non rifare il balcone per cui sarà responsabile degli eventuali danni che le  
infiltrazioni causeranno alle parti comuni o private di altri condomini.  
La signora dovrà saldare rata straordinaria di **€ 774 sc. 30/6/2024 per la sanatoria parti comuni**.  
Il condominio non è soggetto a CPI

Ci sono due condomini morosi: uno per cui è stato nominato il Curatore dell'eredità giacente.  
Un secondo di recente deceduto per cui il tutore ha richiesto anche in questo caso la nomina del Curatore  
dell'eredità giacente.

Alligo Cias (abbiamo poi cambiato impresa e studio tecnico, a causa del blocco della cessione dei crediti).  
Un cordiale saluto.

Avv. Lucia Pitzurra  
Via Volta, 23 – 21012 Cassano Magnago (Va)  
Cell: 3494474797 - info@studiopitzurra.it

Le informazioni, i dati e le notizie contenute nella presente comunicazione e i relativi allegati sono di natura privata e come tali possono essere riservate e sono,  
comunque, destinate esclusivamente ai destinatari indicati in epigrafe.  
La diffusione, distribuzione e/o la copiatura del documento trasmesso da parte di qualsiasi soggetto diverso dal destinatario è proibita, sia ai sensi dell'art. 616 c.p., sia ai  
sensi del D.Lgs. n. 196/2003 e con il Regolamento UE 679/2016 - GDPR.  
Se avete ricevuto questo messaggio per errore, vi preghiamo di distruggerlo e di darcene immediata comunicazione. Grazie.  
This e-mail (including attachments) is intended only for the recipient(s) named above. It may contain confidential or privileged information and should not be read,  
copied or otherwise used by any other person. If you are not the named recipient, please contact us.  
Ref. 616 c.p. - D.L. 196/2003 UE 679/2016 - GDPR. Thanks

Da: geomwaller@libero.it <geomwaller@libero.it>  
Inviato: martedì 23 gennaio 2024 16:43  
A: Studio Pitzurra <info@studiopitzurra.it>

**CONTRATTO DI LOCAZIONE USO ABITATIVO**  
(stipulato ai sensi dell'Art.2, comma 1, della Legge 09/12/1998, n. 431)

TRA:

**IL LOCATORE:**

La Sig.ra

Cervi n.

**LA CONDUTTRICE:**

La società

30, P.I. 02913/90123, qui rappresentata dal sig.

**CONDUTTRICE**

in qualità di Presidente in seguito denominato PARTE

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

**ART. 1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

La parte Locatrice concede in locazione alla parte Conduttrice la quale accetta, la seguente unità immobiliare di sua esclusiva proprietà sita NEL Comune di Cassano Magnago (VA) - Via Alcide de Gasperi n. 31 - Piani 3° - 4°

- FG 12 - MAPP. 760 - SUB. 11 - PIANI 3°-4°-51 - CAT. A/2 - CL. 2 - RENDITA € 67,85;  
- FG 12 - MAPP. 8944 - SUB 4 - PIANO 1° - CAT. C/6 - CL. 6 - RENDITA € 19,83.

**ART. 2 - CONDIZIONI DELL'IMMOBILE E DIVIETO DI MODIFICHE**

L'immobile viene consegnato alla Parte Conduttrice con l'impegno da Parte della Locatrice a ritirare completamente i serramenti entro ottobre 2019. E' proibito al Conduttore, senza preventivo consenso scritto ha dove la Legge lo preveda, del locatore, apportare agguunte ed eseguire mutamenti nei locali, e negli impianti esistenti. E' comunque fatto obbligo al conduttore, all'atto della ricezione del locali, di ridurre in ripristino lo stato dei medesimi, fatto salvo espresso esonerato al riguardo da parte del locatore e comunque con rinuncia del conduttore a qualsiasi indennizzo per eventuali migliorie. La parte Conduttrice dichiara di aver esaminato i locali oggetto del presente contratto e di averli trovati adatti al proprio uso ed in buono stato di manutenzione fatta eccezione per i serramenti di cui sopra e del ripristino del bagno.

**ART. 3 - DESTINAZIONE DELLA LOCAZIONE**

La parte Conduttrice dichiara che l'unità immobiliare oggetto della locazione sarà adibita ad uso abitazione civile. E' vietato al Conduttore mutarne l'uso, sublocare o cedere tutti o in parte dei locali gratuitamente ed anche parzialmente.

**ART. 4 - DURATA DELLA LOCAZIONE**

La durata della locazione viene fissata e stabilita, ai sensi del Comma 1 della Legge n. 431/1998, in anni 4 (quattro) con decorrenza dal 15/07/2019 al 14/07/2023.

Raggiunto il primo termine di quattro anni e non essendo intervenuta alcuna disdetta con A.R da una delle parti almeno di tre mesi prima della scadenza, la locazione si intenderà tacitamente rinnovata per uguale periodo.

**ART. 5 - CERTIFICAZIONI DELL'IMMOBILE**

Il Locatore rilascia alla firma del presente copia ai Condatore di tutte le dovute certificazioni dell'immobile in materia di impiantistica e copia della prestazione APE come da normative vigenti.

ART. 13 – CAUZIONE  
A garanzia, quale deposito cauzionale, delle obbligazioni assunte dal presente contratto viene versata la somma di € 1.800,00 (Miliecentoventuro/00) al locatore il quale la restituirà in tutta interezza al termine della locazione previa verifica delle condizioni dell'immobile.

ART. 12 – ESONERO DA RESPONSABILITÀ  
La parte Conduttrice esonera espressamente la parte Locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare da fatto doloso o colposo di terzi.

ART. 11 – VISITA DEI LOCALI  
La parte Locatrice si riserva il diritto di visitare, anche a mezzo di persone delegate, i locali concessi in locazione anche durante il corso della locazione previa richiesta e motivazione le ragioni. A tal fine la parte Conduttrice si obbliga a concordare con la parte Locatrice un giorno lavorativo della settimana in cui sarà consentita la visita. L'orario di visita verrà concordato tra le parti ed avrà una durata minima di due ore consecutive.

ART. 10 – MANUTENZIONE E RIPARAZIONI ORDINARIE DELLA COSA LOCATA  
La parte Conduttrice è costituita custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon Padre di famiglia. Essa è tenuta ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'Art. 1609 del C.C. Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico della Parte Conduttrice, quest'ultima è tenuta a darne tempestiva comunicazione scritta alla Parte Locatrice medesima. La Parte Conduttrice dovrà consentire, previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata alla Parte Locatrice, o ai loro incaricati.

ART. 9 – COMPORTAMENTO REGOLE E DECORO  
È fatto obbligo rispettare il regolamento condominiale e comunque salvaguardare il decoro dello stabile. La parte conduttrice si obbliga ad osservare le regole del buon vicinato e corretto vivere civile.

ART. 8 – MOROSITÀ  
Il mancato pagamento di una sola rata del canone salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 della Legge n. 392/1978 per un importo pari a due mensilità dal canone costituisce motivo di risoluzione del contratto.

ART. 7 – CORRISPETTIVO  
Il prezzo della locazione viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito nella somma di € 7.200,00 (Settemiladuecento/00) annuale oltre a € 200,00 (salvo Congiuglio) di spese condominiali, da pagarsi anticipatamente alla locatrice, in n. 12 (dodici) rate mensili anticipate di € 950,00 (novecentoventuro/00) comprensivo di spese, ciascuna. Vengono anticipate alla firma del presente due mensilità pari a € 1.900,00 (Milienovecento/00) comprensivo di spese. Per le rate successive il pagamento dovrà essere effettuato il 15° giorno di ogni mese tramite bonifico bancario o assegno bancario.

ART. 6 – RECESSO ANTICIPATO  
La Parte Conduttrice ha la facoltà di recedere in qualsiasi momento, anticipatamente dalla scadenza del contratto con un preavviso di almeno tre mesi, da recaptarsi a mezzo A/R.

**ART. 14 - REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO**

La registrazione del contratto e della sue eventuali proroghe saranno fatte a cure del Locatore e le spese verranno divise in parti uguali.

**ART. 15 - ELEZIONE DI DOMICILIO**

A tutti gli effetti del presente contratto compresa la notifica di eventuali atti giudiziari la parte Conduttrice elegge domicilio nell'immobile locato e presso l'ufficio di segreteria del Comune in cui è situato l'immobile locato.

**ART. 16 - AUTORIZZAZIONE COMUNICAZIONE DATI**

Le Parti autorizzano espressamente a fornire i propri dati personali a terzi reciprocamente per adempimenti riguardanti il solo rapporto locativo o comunque ad esso collegato, (L. 31 dicembre 1996 n.675).

**ART. 17- RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE**

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le parti rinviato a quanto in materia presente contratto.

Data: Varese 10/02/2019

Letto, approvato e sottoscritto in tutte le sue parti.

La Parte Locatrice:

La Parte Conduttrice:



11. 05/07/2023

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 144,00 (importo in euro)  
Imposta di registro 144,00 Imposta di bollo 0,00

Uno o più locatori hanno compilato il quadro D.

-anno 2019 serie 3T n. 4897

-registrato presso l'ufficio DVVA UT VARESE

La richiesta si riferisce al contratto di locazione:

presentata da 02913790123

protege di un contratto di locazione fino alla data 14/07/2027,

acquisito con protocollo 23070512304159130 - CC001 la comunicazione di

in data 05/07/2023 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha

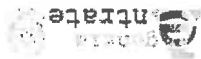
ufficio territoriale di DVVA UT VARESE

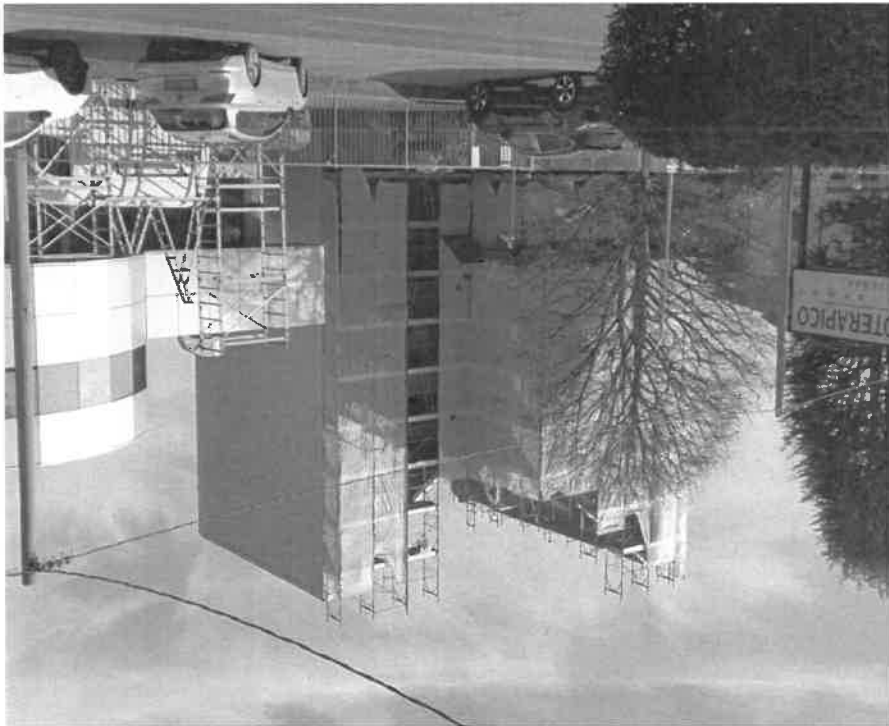
LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE

PER CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod. RL12)

RICORVA DI PRESENTAZIONE ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATE DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI  
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)









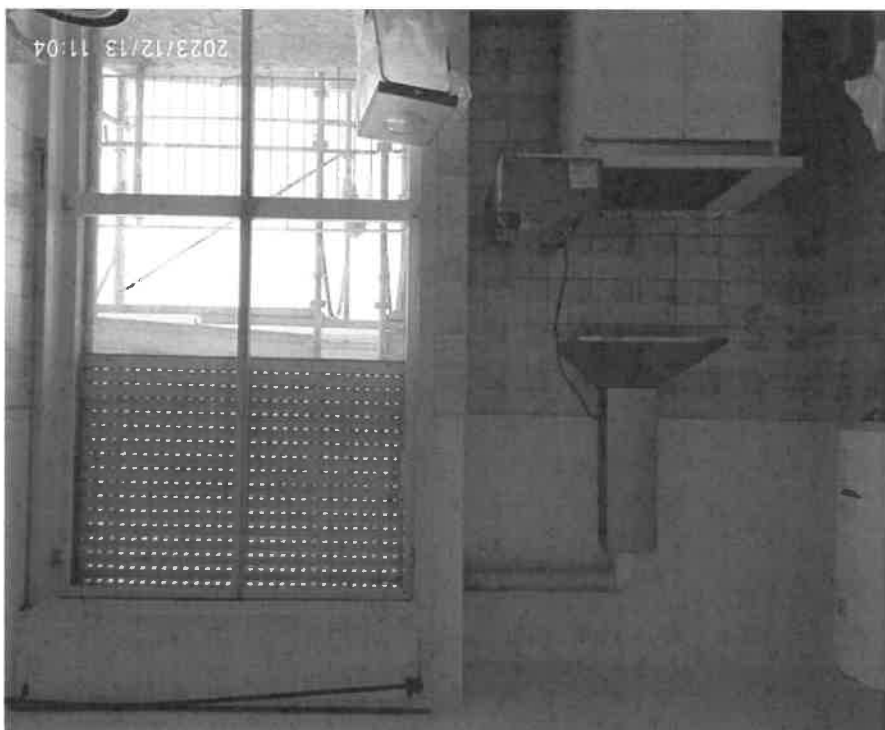
























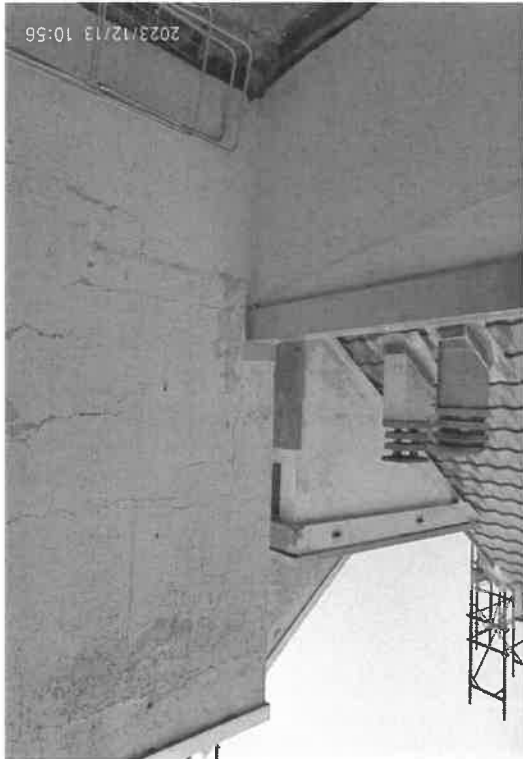




Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.







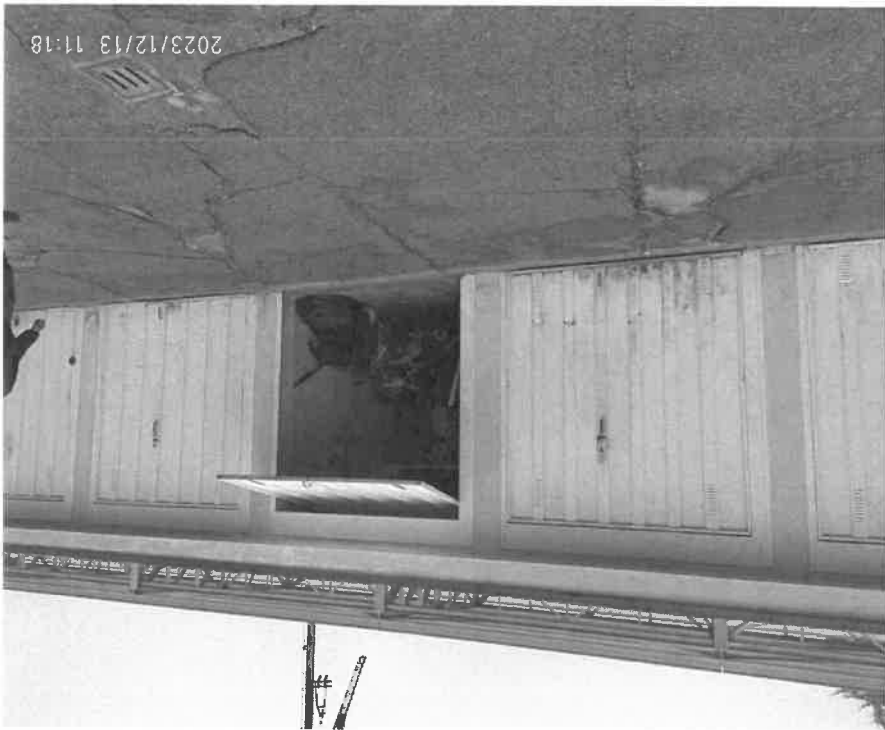














La costruzione ha struttura portante in cemento armato con muri di tamponamento esterni in doppio tavolato di mattoni forati con interposta camera d'aria. La copertura sarà a falde con manna in eternit e lastre piane di colore grigio chiaro. I solai saranno in laterizio armato dello spessore risultante dai calcoli statici. I serramenti saranno del tipo non obliquo in lamiera stampata con cassonetto e davanzelli incorporati.

L'ascensore è del tipo semiautomatico.

Il rivestimento esterno delle pareti sarà in intonaco plettrico e di tipo idrobugo perdian.

La descrizione dovrà essere dettagliata

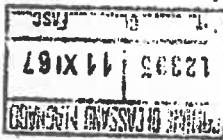
### DESCRIZIONE DELLE OPERE:

I sottoscritti IMMOBILIARE FEDIR - Geom. Sergio Fedeli

a sensi dei vigenti Regolamenti Edilizio e d'igiene, presentano, per l'approvazione, il progetto di nuova costruzione di un edificio

ad uso di civile abitazione da eseguire nello stabile sito in Via De Gasperi in Cassano Magnago al Comunale N. 760 e distinto in mappa col N. 760 della [redacted] domiciliata in Cassano Magnago in Via 4 Novembre N° 107 Roma Maria & Giovanni

### CASSANO MAGNAGO



di **Illustrissimo Signor SINDACO**



Cassano Magnago, li 10 Novembre 1967

## DOMANDA DI LICENZA DI COSTRUZIONE

316767  
(360)

Fedeli

6





Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.

Il Proprietario

DOTT. ARCH. SERGIO CROCI

indirizzate al Sig. \_\_\_\_\_

Eventuali comunicazioni d'ufficio dipendenti dalla presente denuncia dovranno essere

Il **Costruttore** (suo domicilio) Impresa di costruzioni geom. Sergio Fedeli  
CORSO ITALIA 2 GALLARATE  
IMPRESA COSTRUZIONI FEDELI  
FEDERIOM  
SERGIO CROCI  
GALLARATE

CASSANO N. VALVA L. 10-11-1939

Il **Direttore delle opere** (suo domicilio)

DOTT. ARCH. SERGIO CROCI  
STUDIO DI ARCHITETTURA

CASSANO N. VALVA L. 10-11-1939

Il **Progettante** (suo domicilio)

DOTT. ARCH. SERGIO CROCI  
STUDIO DI ARCHITETTURA

Il **Proprietario** Per l'Immobiliare FEDER -



Si dichiara che l'accluso progetto, è compilato in piena conformità alle vigenti norme di Legge e dei Regolamenti locali - nei riguardi pure delle proprietà confinanti - e ciò con assoluto sollievo di ogni eventuale responsabilità del Comune.

Cubatura del fabbricato mc. 4.800  
Superficie coperta del fabbricato mq. 272,00

300 m  
1900

(1) Specificare se rurale, popolare, civile o di lusso.

COMPOSTO DI VANI									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	oltre appartamenti
			9	3					
NUMERO DEI VANI									TOTALE VANI
									12
Locali ad uso diversi									
TOTALE									9

Appartamenti ad uso abitazione (1)

CASSANO

Il fabbricato è così composto:

PERMESSO DI ABITABILITÀ DI EDIFICI O PARTE DI ESSI

COMUNE DI CASSANO MAGNAGO

PROVINCIA DI VARESE



Pratica n. 316 Anno 1967

IL SINDACO

Visita la domanda del Sig. Fedeli Geom. Sergio

residente a Gallarate Via Archetti, 13

tendente ad ottenere l'autorizzazione all'abitabilità della costruzione

posta nell'abitato di questo Comune in Via A. De Gasperi, 43

mappale N. 760, composta di appartamenti N. 14, Piani N. 5

stanze utili N. 42, vani N. 16 e N. 64 accessori.

Visito che in data 21/XI/1967 è stato concesso il nulla osta per (1)

costruzione

suddetta;

Visita la ricevuta N. 801 in data 10/X/1968 comprovante il

pagamento della tassa di concessione governativa;

Visito il verbale d'ispezione dell'Ufficiale Sanitario in data 21/X/1968

Visito l'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, N. 1265

DICHIARA

che la (1) casa di nuova costruzione

del sig. Fedeli Geom. Sergio

posta in Via A. De Gasperi N. 43 mappale N. 760

E' ABITABILE

4 febbraio 1969

Dal Municipio, il 4 febbraio 1969

IL SINDACO





(1) Costruzione, ricostruzione, ampliamento o modificazione.

Pratica N. 316/967



COMUNE DI CASSANO MAGNAGO

PROVINCIA DI VARESE

IL SINDACO

Marco da Bollo

Vista la domanda del sig. Geom. Sergio Fedeli

residente a Gallarate Via Corso Italia, 2 N

per essere autorizzato a costruire n. 3 edifici

in questo Comune

al mappale n. 2760 in via De Gasperi

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere della Commissione Edilizia in data 21 novembre 967

Udito il riferimento del tecnico comunale;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario;

Visti i regolamenti comunali di edilizia, di igiene, di polizia locale e sulla tutela delle strade

comunali;

Visto il Capo IV del Titolo II della legge 17 agosto 1942, n. 1150;

Vista la legge Comunale e Provinciale;

Concede il proprio

**NULLA OSTA**

al Sig. Geom. Sergio Fedeli

per la esecuzione dei lavori sopra descritti, subordinatamente alle seguenti condizioni:

Si autorizza con riferimento alla convenzione stipulata in data

29 dicembre 1967, n. 1371 di rep. -

Ad evitare l'applicazione delle sanzioni

previste dalla legge (ammenda fino a

L. 50.000.-) la casa non potrà esse-

re occupata prima del rilascio del per-

mezzo di abitabilità.

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

1) Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi.

2) Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose e ad assicurare, quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possano risentire dalla esecuzione di tali opere.

3) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici.

4) Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dall'Ufficio Comunale.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo.

5) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso.

6) Gli assiti di cui al paragrafo 3) od altri ripari devono esser imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e murati pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su cui è collocata.

7) Nessuna costruzione potrà essere iniziata senza la prescritta licenza comunale.  
8) La licenza del Sindaco sarà valida per sei mesi. Qualora entro sei mesi dalla presentazione della denuncia le opere non siano state iniziate o se iniziate, siano rimaste sospese per oltre sei mesi, esse non potranno essere intraprese o continuate senza nuova denuncia.

9) Quando la costruzione è prevista sul confine con la pubblica proprietà ovvero su allineamenti deliberati dal Comune il richiedente dovrà fare richiesta al Comune dei punti fissi di linea e di livello ai quali dovrà esattamente allinearsi.

10) Le opere dovranno essere eseguite in modo perfettamente conforme ai progetti approvati senza apportare variazioni nella forma, nella distribuzione e nella destinazione dei locali, nei materiali e nelle strutture delle murature, dei tetti, dei solai e nelle decorazioni.

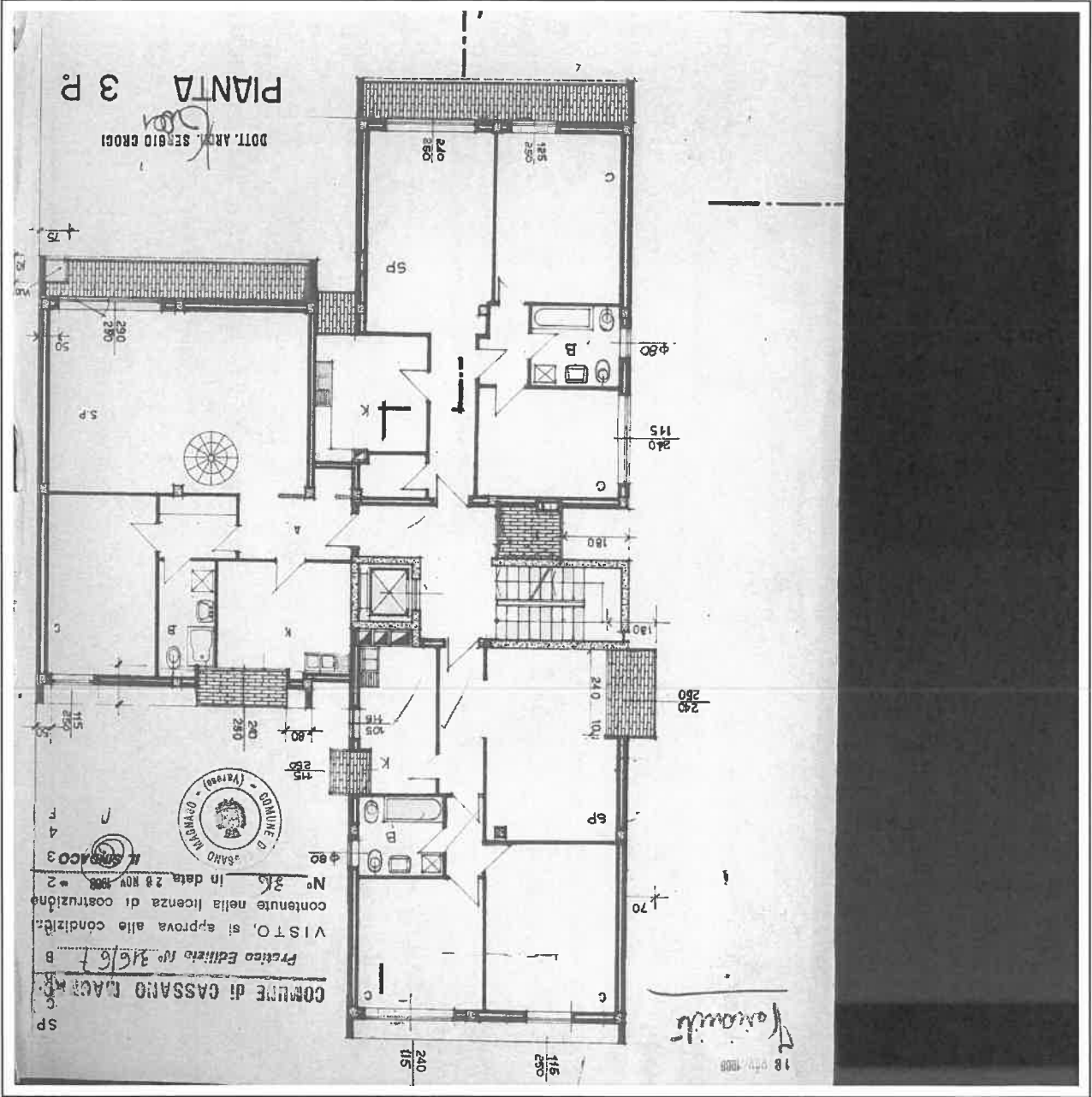
11) Nelle zone esterne all'abitato le nuove costruzioni lungo le strade o spazi pubblici dovranno rispettare le distanze stabilite dal T. U. 8-12-1933, N. 1740.

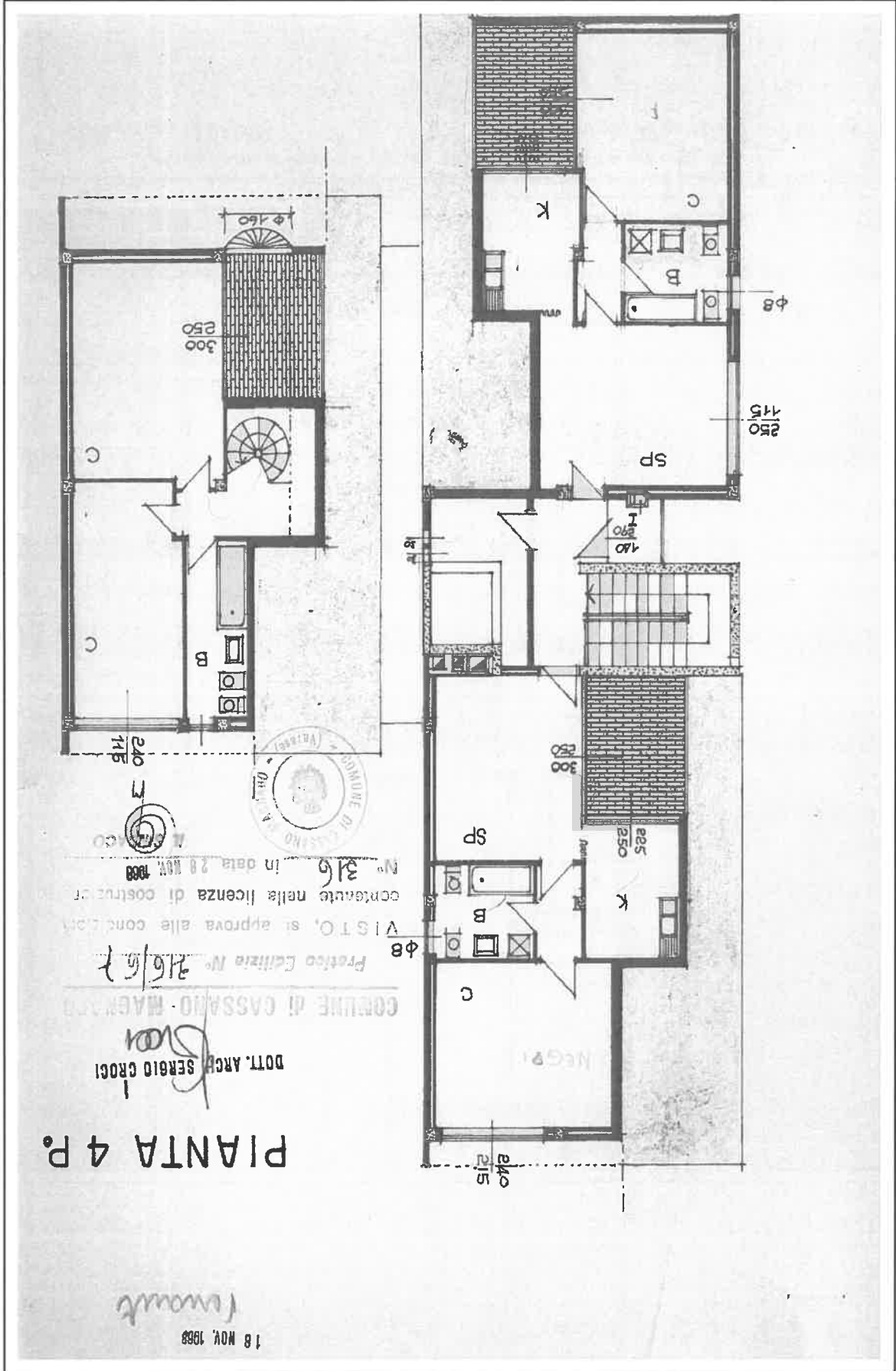
12) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico.  
13) L'Ufficio Comunale si riserva delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari, ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.

14) Il Proprietario e l'Assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza delle norme generali di legge e dei regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione. Le opere dovranno essere realizzate con l'osservanza delle norme dettate dal Titolo I della Legge 26.11.1962, n. 1684.

Dal Municipio, li \_\_\_\_\_ 1962







Varese, 18 marzo 2019



Il tutto come meglio illustrato e descritto negli elaborati grafici allegati.

- Imbiancature
- Rasature pareti e soffitti
- Revisione intonaci interni
- Pavimenti balconi
- Massetto balconi
- Impermeabilizzazione balconi
- Demolizione pavimenti e massetti balconi
- Verifica ed eventuale adeguamento impianto elettrico
- Sostituzione serramenti
- Rifacimento rivestimento cucina
- Demolizione rivestimento cucine
- Sostituzione sanitari bagno al piano terzo

Inoltre si effettueranno i seguenti interventi:

- Rifacimento bagno piano quarto
- Creazione lavatoio come da autorizzazione del 1967

Le opere da eseguire saranno le seguenti:

stato autorizzato

Accettato che il bagno posto al piano quarto è conforme rispetto alla pratica edilizia n. 316/1967, si ripristina lo

#### DESCRIZIONE DELL'OPERA

che le opere da eseguire sono conformi alle normative urbanistiche approvate ed adottate, nonché ai regolamenti edilizi vigenti e non sono in contrasto con le norme igienico-sanitarie e di sicurezza.

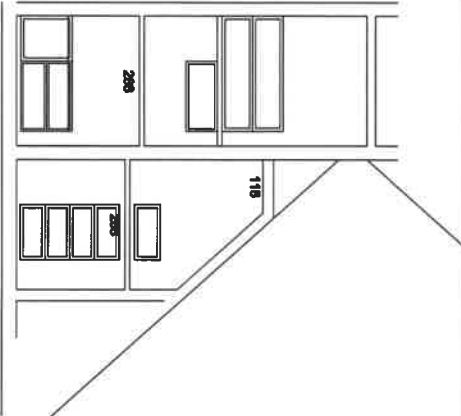
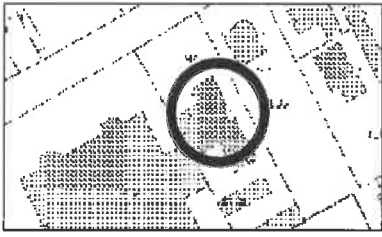
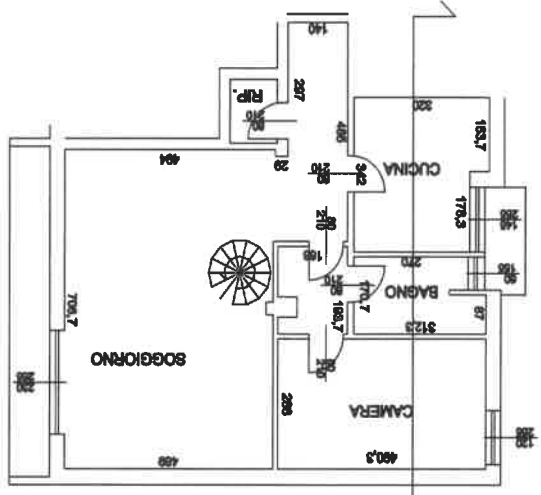
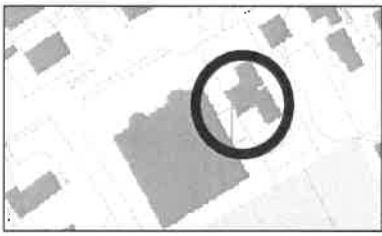
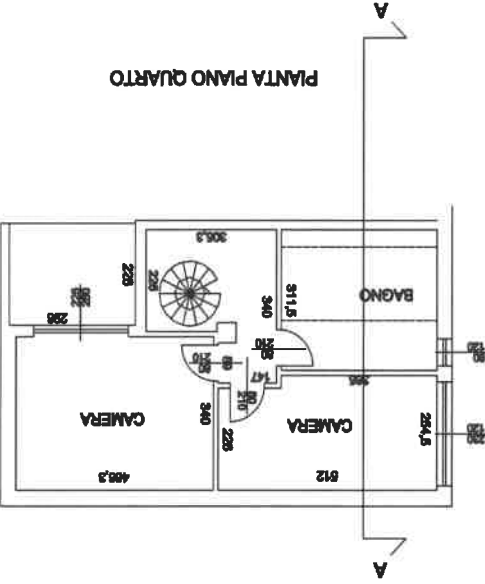
#### ASSEVERA

La sottoscritta Dott. Arch. SIMONA MIGLIERINA, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Varese al n. 2714 di posizione in qualità di Progettista dell'intervento di "manutenzioni ordinarie e ripristino stato autorizzato appartamento in Cassano Magnago via A. De Gasperi 31" da eseguirsi negli immobili di proprietà della Sig.ra Maria Salzillo, identificati al N.C.E.U. fig. 12 dal mappale n. 760 sub 11

#### RELAZIONE TECNICA

Oggetto: IMMOBILE SITO A CASSANO MAGNAGO IN VIA A. DE GASPERI 31

SIMONA MIGLIERINA  
ARCHITETTO  
e-mail: simona\_miglierina@libero.it  
tel. 349 3515361

DATA: 18 MARZO 2109	SCALA: 1:100	TAVOLA: 1
Dott. Arch. SIMONA MIGLIERINA, Via Sport della Chiesa, 18 - 21100 - Varese, Telefono +390432515361 email: simone_miglierina@libero.it		
PROGETTISTA: ARCH. SIMONA MIGLIERINA	PROPRIETA': [REDACTED]	
STATO DI FATTO PIANO TERZO E QUARTO STATO AUTORIZZATO E MANUTENZIONI INTERNA APPARTAMENTO IN VIA A. DE GASPERI 31 SEGNALE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380) AI FINI PER OPERE DI RIPRISTINO		
COMUNE DI CASSANO MAGNAGO APPARTAMENTO DI VIA ALCIDE DE GASPERI 31		
SEZIONE AA 	MAPPA CATASTALE 	
Pianta Piano Terzo 	ESTRATTO PGT 	
Pianta Piano Quarto 		



**DATA:** 18 MARZO 2109

**SCALA:** 1:100

**TAVOLA:** 2

**PROGETTISTA:** ARCH. SIMONA MIGLIERINA

**PROPRIETA':** [REDACTED]

**PROGETTO AUTORIZZATO**

**SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380) AI FINI PER OPERE DI RIPRISTINO STATO AUTORIZZATO E MANUTENZIONI INTERNA APPARTAMENTO IN VIA A. DE GASPERI 31**

**PIANO TERZO E QUARTO**

**APPARTAMENTO DI VIA ALCIDE DE GASPERI 31**

**COMUNE DI CASSANO MAGNAGO**

APPARTAMENTO	DISTRIBUZIONE	B (m)	H (m)	Sup (mq)	S (mq)	SUPERFICIE LOCALI			POTRE E FINESTRE	Superfici porte e	RAPP. ILLUMINANTE	RAPP. AEREO	TE
						Rapp. Napp.	Rapp. Illuminante	Rapp. AEREO					
PIANO TERZO	ATRIO	7,38											
PIANO TERZO	BRUCIATOIO	1,55											
PIANO TERZO	SCOGGIORNO	34,90	2,3	1,55	4,49	5,67	7,71	1,90					
PIANO TERZO	CUCINA	10,10	1,45	2,55	1,68	3,70	3,58	1,74					
PIANO TERZO	DISTRIBUTIVO	2,95											
PIANO TERZO	BAGNO	4,37	0,6	1,55	0,99	0,98	1,30	0,61					
PIANO TERZO	CAMERA	14,12	1,1	2,55	1,34	3,06	6,03	4,61					
TOTALE		75,65											
PIANO QUARTO	BAGNO	3,44	0,65	1,1	0,78	0,78	1,49	0,61					
PIANO QUARTO	CAMERA 1	12,61	1,1	1,70	1,76	4,57	4,57	1,89					
PIANO QUARTO	CAMERA 2	15,85	2,15	2,1	4,28	5,63	3,71	1,82					
TOTALE		34,90											

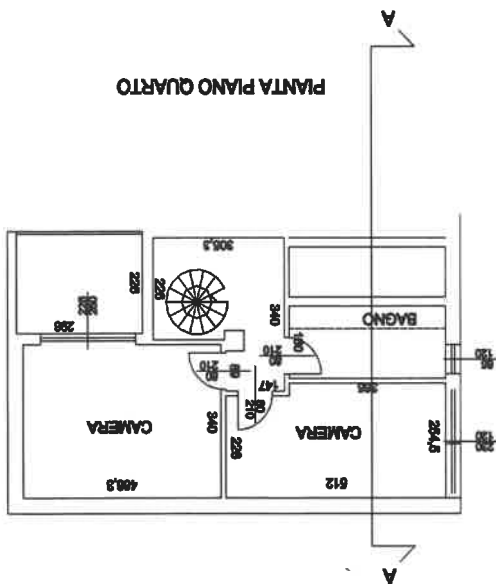
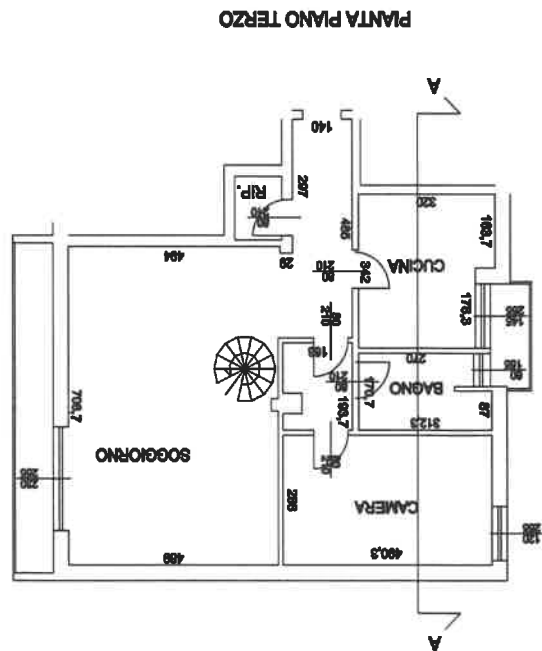
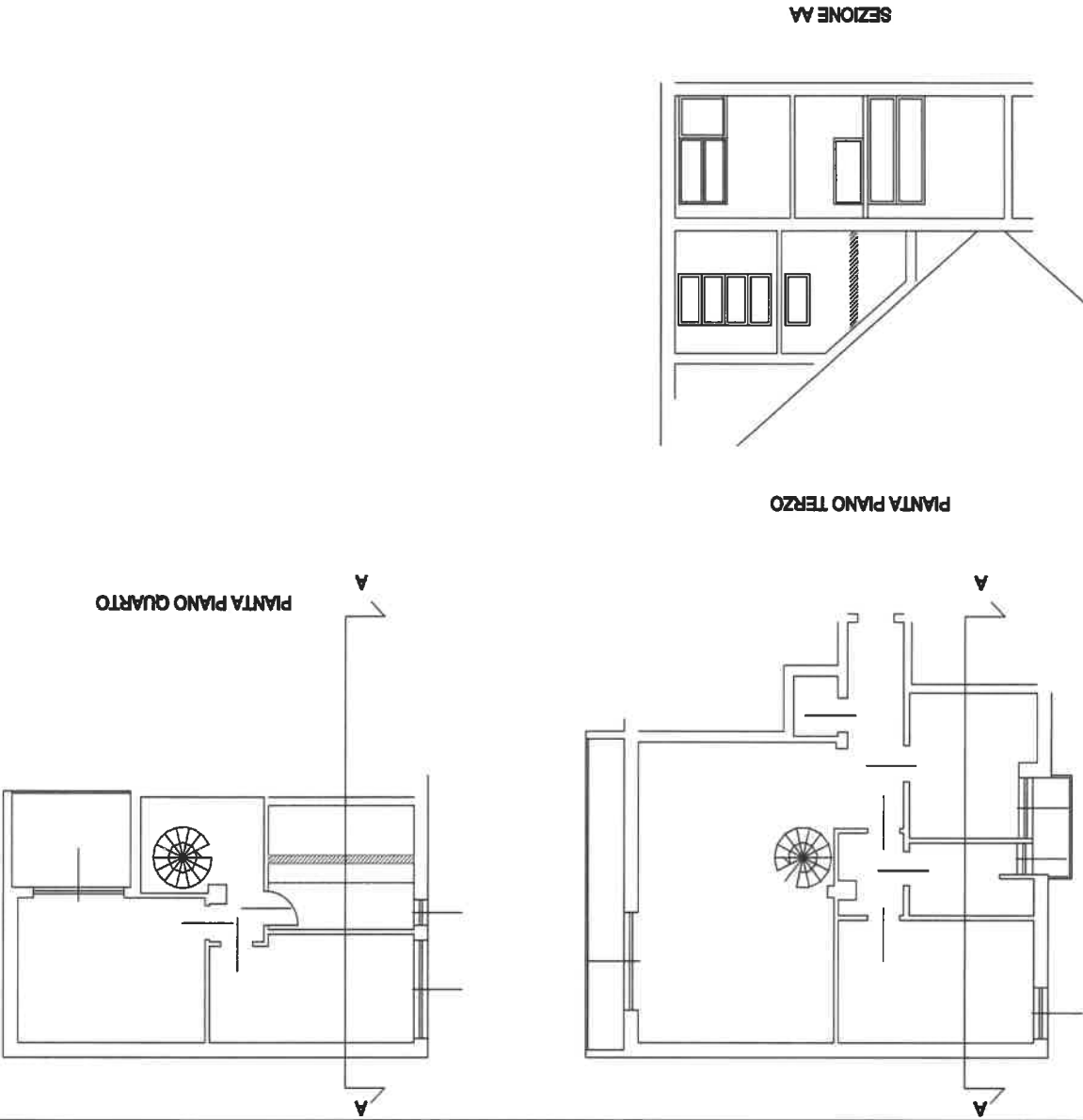



TAVOLA: <b>3</b>	SCALA: 1:100	DATA: 18 MARZO 2109
Dot. Arch. SIMONA MIGLIERINA, Via Sport della Chiesa, 18 - 21100 - Varese, Telefono +390432615361 email simona_migliarina@libero.it		
PROPRIETA': [REDACTED]	PROGETTISTA: ARCH. SIMONA MIGLIERINA	
<b>CONFRONTO</b> <b>PIANO TERZO E QUARTO</b> <b>STATO AUTORIZZATO E MANUTENZIONI INTERNA APPARTAMENTO IN VIA A. DE GASPERI 31</b> <b>SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380) AI FINI PER OPERE DI RIPRISTINO</b> <b>APPARTAMENTO DI VIA ALCIDE DE GASPERI 31</b> <b>COMUNE DI CASSANO MAGNAGO</b>		
 <p>SEZIONE AA</p> <p>PIANTA PIANO TERZO</p> <p>PIANTA PIANO QUARTO</p>		

Telefono cellulare 3494474797		Telefono fisso 0331206815		Posta elettronica ordinaria lobyacia@libero.it		Posta elettronica certificata lucia.pizurra@ordineavvocatibustoarsizio.it	
In qualità di (questa sezione deve essere compilata se il dichiarante non è una persona fisica)							
Ruolo		Legale rappresentante		Denominazione/Ragione sociale CONDOMINIO NUOVO		Tipologia condominio	
Sede legale		Provincia VA		Comune Cassano Magnago		Indirizzo VIAALCIDE DE GASPERI 31	
Codice Fiscale 91003520128		Partita IVA		CAP 21012		Inhabris <input type="checkbox"/> SNC <input type="checkbox"/> CAP <input type="checkbox"/>	
Cognome PITZURRA		Nome LUCIA		Codice Fiscale PTZLCU78L63D332L		Città di nascita Italia	
Sesso F		Luogo di nascita Italia		Città di nascita Italia		CAP 21012	

**DATI DEL TITOLARE** (in caso di più titolari, compilare il modulo secondario "Uheteri intestatari")  
 (articolo 119, comma 13-ter, del Decreto Legge 19/05/2020, n. 34)  
**Comunicazione inizio lavori asseverata per gli interventi di cui all'articolo 119 del Decreto Legge 19/05/2020, n. 34**

**CILA-SUPERBONUS**

<input checked="" type="checkbox"/> CILA-Superbonus		<input type="checkbox"/> CILA-Superbonus con altre comunicazioni o SCIA		<input type="checkbox"/> CILA-Superbonus con richiesta contestuale di atti presupposti	
Amministrazione destinataria Città di Cassano Magnago		Ufficio destinatario Area territorio			

**DICHIARAZIONI**

Consapevole delle sanzioni penali previste dalla Legge per le false dichiarazioni e attestazioni (articolo 76 del Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n. 445 e Codice Penale), sotto la propria responsabilità

**DICHIARA**

**a) Titolarità dell'intervento**

di avere titolo alla presentazione di questa pratica edilizia in quanto

(ad esempio proprietario, compratore, usufruttuario, amministratore di condominio, ecc.)

Titolo richiedente (proprietario, compratore, ecc.)	
amministratore di condominio	
Se altro negozio giuridico	

dell'immobile interessato dall'intervento e di

a.1 avere titolarità esclusiva all'esecuzione dell'intervento

a.2 non avere titolarità esclusiva all'esecuzione dell'intervento, ma di disporre comunque della dichiarazione di assenso dei terzi titolari di altri diritti reali o obbligatori, come risulta dall'allegato "Ulteriori intestazioni", compilato e firmato da parte di tutti i comproprietari (corredato da copia di documento d'identità in caso di presentazione cartacea)

**b) Opere su parti comuni o modifiche esterne**

che le opere oggetto della presente comunicazione di inizio lavori

b.1 non riguardano parti comuni

b.2 riguardano le parti comuni di un fabbricato condominiale

b.3 riguardano sia parti comuni di un fabbricato condominiale sia parti dell'immobile di proprietà di singoli condomini come risulta dall'allegato "Ulteriori immobili di proprietà dei singoli condomini"

b.4 riguardano parti comuni di un fabbricato con più proprietà, non costituito in condominio, e dichiara che l'intervento è stato approvato dai comproprietari delle parti comuni, come risulta dall'allegato "Ulteriori intestazioni", compilato e firmato da parte di tutti i comproprietari (corredato da copia di documento d'identità in caso di presentazione cartacea)

b.5 riguardano parti dell'edificio di proprietà comune ma non necessitano di assenso perché, secondo l'articolo 1102 del Codice Civile, appartano, a spese del titolare, le modificazioni necessarie per il miglior godimento delle parti comuni non alterandone la destinazione e senza impedire agli altri partecipanti di usufruirne secondo il loro diritto

**COMUNICA**

**c) Presentazione della comunicazione di inizio dei lavori asservata**

Inizio dei lavori per interventi soggetti a CILA

c.1 per la cui realizzazione non sono necessari altri atti di assenso, altre segnalazioni o comunicazioni, oltre a quelli eventualmente già acquisiti o comunicati di seguito elencati

(Nel caso di interventi strutturali, indicare la denuncia dei lavori presentata ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380)

Tipologia di atto	Autorità competente	Protocollo	Data
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			

per la cui realizzazione sono necessari atti di assenso, altre segnalazioni o comunicazioni, pertanto:

c.2 presenta in allegato alla CILA le comunicazioni o segnalazioni certificate di inizio attività indicate nel quadro riepilogativo allegato

c.3 presenta contestualmente alla CILA la domanda per l'acquisizione d'ufficio degli atti assenso necessari alla realizzazione dell'intervento, indicati nel quadro riepilogativo allegato. Il titolare dichiara di essere a conoscenza che l'intervento oggetto della comunicazione può essere iniziato solo dopo la comunicazione da parte dello Sportello Unico dell'avvenuto rilascio dei relativi atti di assenso

che la costruzione dell'immobile oggetto dell'intervento:

f.1  è stata completata in data antecedente al 01/09/1967

f.2  è stata autorizzata dal seguente titolo edilizio

f.3  è stata legittimata dal seguente titolo

Titolo		Numero titolo		Data titolo	
licenza edilizia		316/1967		09/09/1968	
Titolo		Numero titolo		Data titolo	

f) Attestazioni relative alla costruzione e legittimazione dell'immobile

che l'intervento interessa l'immobile sito in

Particella terreni o unità immobiliare urbana		Codice catastale		Sezione		Foglio		Particella		Subalterno		Categoria	
intero edificio		C004				12		760					
Provincia		Comune		Indirizzo		Civico		Barrato		Scala		Interno	
VA		Cassano Magnago		VIAALCIDE DE GASPERI		31						SNC	
												CAP	
												21012	

Ulteriori immobili oggetto del procedimento (se diverso da zero sarà necessario allegare il modulo "Ulteriori immobili oggetto del procedimento")

Il procedimento riguarda 0 ulteriori immobili

Destinazione d'uso principale

residenziale

e) Localizzazione dell'intervento

che la presente comunicazione riguarda:

d.1  intervento descritto di seguito nella dichiarazione del progettista, che rientra tra quelli soggetti alla comunicazione di inizio lavori asservata ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, del Decreto Legge 19/05/2020, n. 34 e che i lavori avranno inizio:

d.1.1  in data

25/11/2022

d.1.2  dopo la comunicazione, da parte dello sportello unico, dell'avvenuta acquisizione degli atti di assenso presupposti

d.2  costituisce variante in corso d'opera e integrazione a CILA Superbonus presentata in data

Data

Protocollo n.

d.3  costituisce integrazione alla pratica edilizia relativa agli interventi edilizi non soggetti a Superbonus presentata in data

Data

Protocollo n.

(nel caso in cui la CILA sia contestuale ad altri interventi non soggetti a Superbonus)

d) Qualificazione dell'intervento

Attenzione: qualora dai controlli successivi il contenuto delle dichiarazioni risultasse non corrispondente al vero, oltre alle sanzioni penali, è prevista la decadenza dai benefici ottenuti sulla base delle dichiarazioni stesse (articolo 75 del Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n. 445).

che l'intervento

1.1 non ricade nell'ambito di applicazione delle norme in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro (Decreto Legislativo 09/04/2008, n. 81)

1.2 ricade nell'ambito di applicazione delle norme in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro (Decreto Legislativo 09/04/2008, n. 81) e pertanto:

1.2.1 relativamente alla documentazione delle imprese esecutrici

1.2.1.1 dichiara che l'entità presunta del cantiere è inferiore a 200 uomini-giorno ed i lavori non comportano i rischi particolari di cui all'allegato XI del Decreto Legislativo 09/04/2008, n. 81 e di aver verificato il certificato di iscrizione alla Camera di commercio, il documento unico di regolarità contributiva, corredato da autocertificazione in ordine al possesso degli altri requisiti previsti dall'allegato XVII del Decreto Legislativo 09/04/2008, n. 81, e l'autocertificazione relativa al contratto collettivo applicato

1.2.1.2 dichiara che l'entità presunta del cantiere è pari o superiore a 200 uomini-giorno o i lavori comportano i rischi particolari di cui all'allegato XI del Decreto Legislativo 09/04/2008, n. 81 e di aver verificato la documentazione di cui alle lettere a) e b) dell'articolo 90 comma 9 prevista dal Decreto Legislativo 09/04/2008, n. 81 circa l'idoneità tecnico professionale della impresa/ esecutrice/ e dei lavoratori autonomi, l'organico medio annuo distinto per qualifica, gli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS), all'Istituto nazionale assicurazione infortuni sul lavoro (INAIL) e alle casse edili, nonché il contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti, della impresa/ esecutrice/

1.3 relativamente alla notifica preeliminare di cui all'articolo 99 del Decreto Legislativo 09/04/2008, n. 81

1.3.1 dichiara che l'intervento non è soggetto all'invio della notifica

1.3.2 dichiara che l'intervento è soggetto all'invio della notifica

1.3.2.1  la notifica è stata inserita nel sistema informativo Ge.C.A. <http://www.pvimpresa.servizi.it/cantieri/> e il relativo contenuto sarà esposto in cantiere per tutta la durata dei lavori, in luogo visibile dall'esterno

1.4 ricade nell'ambito di applicazione del Decreto Legislativo 09/04/2008, n. 81 ma si riserva di presentare le dichiarazioni di cui al presente quadro prima dell'inizio lavori, poiché i dati dell'impresa esecutrice saranno forniti prima dell'inizio lavori

di essere a conoscenza che l'efficacia della presente CILA è sospesa qualora sia assente il piano di sicurezza e coordinamento di cui all'articolo 100 del Decreto Legislativo 09/04/2008, n. 81 o il fascicolo di cui all'articolo 91, comma 1, lettera b), quando previsti, oppure in assenza di notifica di cui all'articolo 99, quando prevista, oppure in assenza di documento unico di regolarità contributiva

i) Rispetto degli obblighi in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro

h.1 che i lavori sono/saranno eseguiti dalla impresa/ indicata/ e nell'allegato "Soggetti coinvolti"

h.2 che l'impresa/ sarà/ saranno individuata/ e prima dell'inizio dei lavori

*(opzione ammissibile solo nel caso della CILA condizionata)*

h) Impresa esecutrice dei lavori

di aver incaricato, in qualità di progettista, il tecnico indicato alla sezione 2 dell'allegato "Soggetti coinvolti" e dichiara inoltre

g.1 di aver incaricato in qualità di altri tecnici, i soggetti indicati nell'allegato "Soggetti coinvolti"

g.2 che gli altri tecnici incaricati saranno individuati prima dell'inizio dei lavori

*(opzione ammissibile solo nel caso della CILA condizionata)*

g) Tecnici incaricati

**DICHIARAZIONI DEL PROGETTISTA**

**Il sottoscritto progettista**

Cognome		LOMBARDO	
Nome		MARCO	
Codice Fiscale		[REDACTED]	
Albo o Ordine	Provincia/Regione	Numero Iscrizione	
geometri	CO	2793	

*N.B. : Tutti gli altri dati relativi al progettista (anagrafici, timbro ecc.) sono contenuti nell'allegato "Soggetti coinvolti"*

Il progettista, in qualità di tecnico asseverante, preso atto di assumere la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale, consapevole che le dichiarazioni false, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dagli articoli 75 e 76 del Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n. 445, sotto la propria responsabilità

**DICHIARA**

**(1) Tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere**

che i lavori riguardano l'immobile individuato nella comunicazione di inizio lavori di cui la presente relazione costituisce parte integrante e sostanziale che le opere in progetto sono subordinate a comunicazione di inizio lavori in quanto rientrano tra quelle previste dall'articolo 19, comma 13-ter, del Decreto Legge 19/05/2020, n. 34, costituendo:

1.1  interventi per l'efficientamento energetico

1.2  interventi strutturali disciplinati dalle "Norme tecniche per le costruzioni"

e che, in particolare, i lavori consistono in:  
 Realizzazione Capotto Esterno di Facciata nonché colibentazione di strutture opache dipendenti ed opere accessorie di ripristino e risanamento connesse. Sostituzione serramenti e infissi esterni delle singole unità immobiliari.

**2) Altre comunicazioni, segnalazioni, asseverazioni ecc.**

che per la realizzazione dell'intervento edilizio sono necessarie le seguenti segnalazioni, asseverazioni, comunicazione e notifiche che si presentano contestualmente alla CILA. (Nel caso di interventi strutturali, indicare la denuncia dei lavori presentata ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380)

Comunicazioni, segnalazioni, ecc.	Specificare	Autorità competente

che gli interventi compiutamente descritti nell'elaborato progettuale o nella parte descrittiva, sono conformi alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia

**ASSEVERA**

all'articolo 9-bis del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380) sensi dell'articolo 33 del Decreto Legge 31/05/2021, n. 77, non è richiesta l'attestazione dello stato legittimo, di cui Penale, esperiti i necessari accertamenti di carattere urbanistico, edilizio, statico, igienico ed a seguito del sopralluogo (Al progettista, in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice

**ASSEVERAZIONE DEL PROGETTISTA**

**NOTE:**

Tipologia di atto	Specificare	Autorità competente

che la realizzazione dell'intervento edilizio è subordinata al rilascio dei seguenti atti di assenso, obbligatori ai sensi delle normative di settore, per cui si richiede la loro acquisizione d'ufficio sulla base della documentazione allegata alla presente comunicazione (Nel caso di interventi strutturali indicare l'autorizzazione sismica di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, di cui si richiede il rilascio con la presente CLA-Superbonus, ai fini degli interventi di cui all'articolo 119, comma 13-ter, del Decreto Legge 19/05/2020, n. 34)

**3) Atti di assenso da acquisire**



**Quadro Riepilogativo della documentazione**

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA CILA**

ALLEGATO	DENOMINAZIONE	QUADRO INFORMATIVO DI RIFERIMENTO	CASI IN CUI E' PREVISTO
<input type="checkbox"/>	n° ulteriori intestatari del procedimento		
<input checked="" type="checkbox"/>	soggetti coinvolti	(g, h)	sempre obbligatorio
<input checked="" type="checkbox"/>	ricevuta di versamento dei diritti di segreteria	-	se previsto dal Comune
<input type="checkbox"/>	ulteriori immobili oggetto del procedimento	e)	
<input checked="" type="checkbox"/>	ulteriori immobili di proprietà dei singoli condomini	b)	obbligatorio nel caso in cui siano previsti anche interventi trainati su parti private di unità immobiliari facenti parte dell'edificio condominiale beneficiario del Superbonus
<input checked="" type="checkbox"/>	copie dei documenti di identità dei titolari/ e/o del tecnico		obbligatorio in caso di presentazione cartacea, non richiesto in caso di presentazione telematica
<input type="checkbox"/>	copie dell'atto notarile con il quale è stata conferita la procura		obbligatorio se il richiedente è procuratore legale
<input checked="" type="checkbox"/>	elaborato progettuale	-	l'elaborato progettuale consiste nella mera descrizione, in forma sintetica, dell'intervento da realizzare. Se necessario per una più chiara e completa descrizione, il progettista potrà allegare elaborati grafici illustrativi. Resta fermo che per gli interventi di edilizia libera di cui all'articolo 6 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, e correlate norme statali e regionali, è sufficiente una sintetica descrizione dell'intervento, che può essere inserita direttamente nel presente modello
<input checked="" type="checkbox"/>	esame dell'impatto paesistico, ai sensi della Parte IV delle Norme del PPR	-	necessario per interventi che non ricadono in zona sottoposta a tutela paesaggistica, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici
<input checked="" type="checkbox"/>	altro	(descrizione dell'allegato)	(codice fiscale del firmatario)
	Delibera Condominio	LMBMRC86A13L319I	
	Documenti Impresa Esecutrice	LMBMRC86A13L319I	
	Notifica Preliminare	LMBMRC86A13L319I	
	Diagnosi Energetica	LMBMRC86A13L319I	
	Relazione sui Consumi Energetici - ex Legge 10/91	LMBMRC86A13L319I	

**ULTERIORE DOCUMENTAZIONE PER LA PRESENTAZIONE DI ALTRE COMUNICAZIONI, SEGNALAZIONI, ASSEVERAZIONI O NOTIFICHE (SCIA UNICA)**

<input type="checkbox"/>	2)	
<input type="checkbox"/>	2)	
<input type="checkbox"/>	2)	
<input type="checkbox"/>	2)	



Relazione Tecnica - ALLEGATO CILAS SUPERBONUS - Decreto Legge 34/2020 - Legge 77/2020 SMI

23/11/2022

COMUNE DI CASSANO MAGNAGO (VA) - Via ALCIDE DE GASPERI n.31

RELAZIONE TECNICA DELLE OPERE

**\*\*CONDOMINIO NUOVO\*\***

**\*\*CILAS SUPERBONUS\*\***

7

Relazione Tecnica di Progetto  
CILAS - SUPERECOBONUS 110%

- redatte, censite e depositate presso NCEU in data 2 Luglio 1969;
  - Le Schede Catastali di primo impianto per ciascuna unità immobiliare risultano esser state Abilitabilità rilasciate dal Comune di Cassano Magnago;
  - Che in data 04 Febbraio 1969 veniva dichiarato Abilitabile l'intero Fabbricato con Permesso di Variante in corso d'opera depositato;
  - Che in data 16 Novembre 1968 con prot.12608 il Comune di Cassano Magnago approvava la in corso d'opera di fabbricato;
  - Che in data 14 Novembre 1968 veniva Comunicata al Comune di Cassano Magnago. Variante
  - Che in data 18 Gennaio 1968 veniva Comunicato inizio Lavori con data 16 Gennaio 1968;
  - dal Comune di Cassano Magnago in data 09 Gennaio 1968;
  - Il fabbricato è stato costruito con Richiesta di Licenza Edilizia n.316/1967 rilasciata con Nulla Osta Costruzione del Fabbricato, nonché verificarne l'attinenza e confrontarne lo stato legittimo.
- A seguito di Richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassano Magnago, abbiamo potuto consultare ed estrarre copia dei titoli abilitativi relativi alla

## 2.ACCESO AGLI ATTI AMMINISTRATIVI CRONISTORIA DEI TITOLI ABILITATIVI DI LEGITTIMITA' DEL FABBRICATO



Tuttavia si tratta di un fabbricato per civile abitazione, costituito da n.14 unità immobiliari a destinazione residenziale, sito a Cassano Magnago (VA) in Via A. De Gasperi n.31 e meglio individuabile sulle mappe cartografiche di questo Comune di Cassano Magnago n.12 Mappale 760.

Il fabbricato è inoltre individuato all'interno della zonizzazione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Cassano Magnago nel **Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato**.

## 1.INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO

### 3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

#### INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il fabbricato è individuato all'interno della zonizzazione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Cassano Magnago nel Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato.

Estratto Tavola Azzonamento

Piano delle Regole

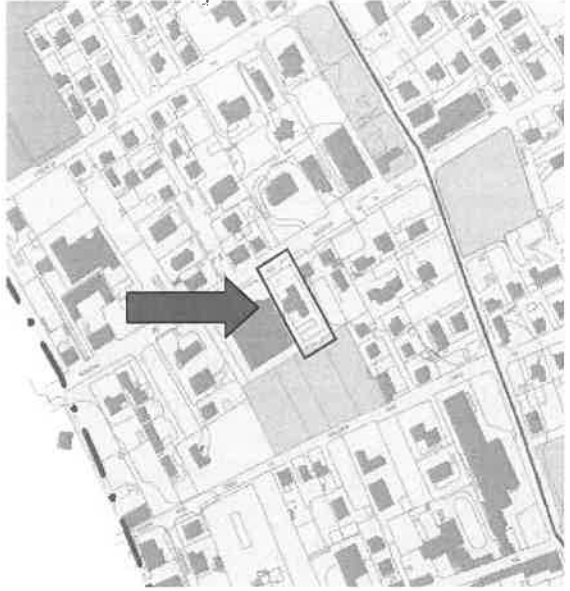
Tessuto Urbano Consolidato



Estratto Carta della Sensibilità

Sensibilità Paesaggistica

Classe S1 - MOLTO BASSA



3

Relazione Tecnica di Progetto  
 CILAS - SUPERECOBONUS 110%

Relazione Tecnica di Progetto  
CILAS - SUPERRECOBONUS 110%  
4

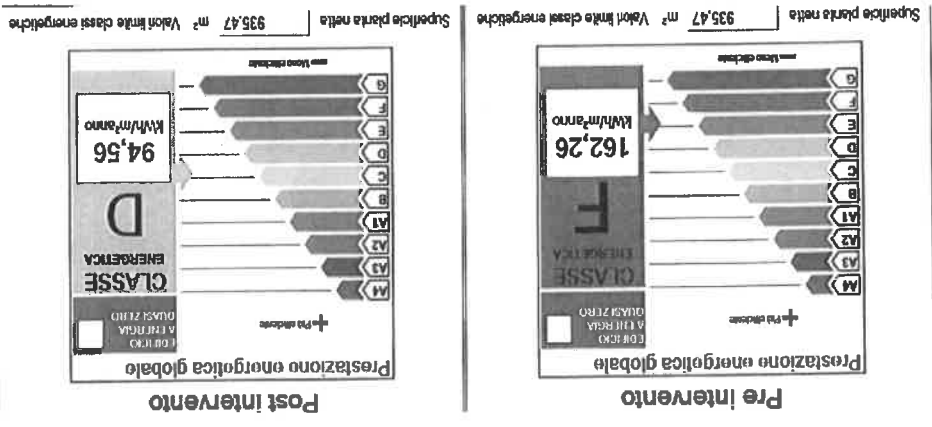
di seguito al Punto n.6

Per tutto quanto non meglio precisato, si rimanda a descrizione tecnica particolareggiata esposta

nell'appuntamento del Cappotto Esterno.  
Saranno inoltre necessario affrontare una serie di opere accessorie indispensabili e contestualizzate all'intervento, come il risanamento di travi e pilastri, di solette di balconi e ballatoi, nonché la modifica e l'adeguamento di tutti quegli elementi e impianti di facciata coinvolti

di opere limitate e circoscritte di risanamento.  
Trattasi di un intervento di MANUTENZIONE STRAORDINARIA ai sensi del Art.3 comma b del D.P.R. n.380 del 2001, poiché di fatto comporta un ripristino funzionale del fabbricato mediante una serie

nello scenario peggiorativo si dimostresse a priori il rispetto dei requisiti oggettivi.  
contributo positivo degli interventi Trainati previsti di sostituzione di Serramenti ed Infsi, affinché Ai fini Cautelativi, nell'affrontare lo Studio di Diagnosi Preventiva è stato volutamente escluso il



4. DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'INTERVENTO  
L'intervento mira principalmente alla riqualificazione energetica del fabbricato mediante una serie di opere sistemiche attive a rendere l'edificio più performante in termini di fabbisogno e dispersione del calore; inevitabilmente, l'obiettivo potrà essere raggiunto solo intervenendo sul miglioramento delle prestazioni di Struttura Opache e trasparenti disperdenti, ovvero mediante l'esecuzione di un Cappotto Termico di Facciata, isolamento di Strutture Orizzontali e con la sostituzione di Infsi e Serramenti. Al fine di poter accedere agli incentivi fiscali vigenti, in particolar modo a quanto previsto dal Decreto Legge n.34/2020 convertito in Legge n.77/2020 e s.m.i., è stato redatto Studio di Fatibilità e Diagnosi Energetica per verificare i requisiti oggettivi, accertando che gli interventi proposti consentano il doppio salto di classe energetica necessario:

5	Relazione Tecnica di Progetto CILAS - SUPERECOBONUS 110%
<p><b>5. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO OGGETTO DI INTERVENTO</b></p> <p>Il Fabbricato è un Palazzo Residenziale articolato in tre corpi di fabbrica adiacenti tra loro, composto da 14 unità abitative disposte su più livelli con un ingresso Comune e comunicanti tra loro per mezzo di un Vano Scale dotato di ascensore.</p> <p>Realizzato a cavallo degli anni '60/'70, conserva le caratteristiche tipologiche di allora, con struttura portante in Cemento Armato, murature perimetrali di tamponamento prive di isolamento mentre i solai di interpiano così come il solaio di copertura appaiono essere in strutture di tipo misto in latero-cemento.</p> <p>Fu oggetto negli anni, di una serie di interventi di carattere manutentivo, come ad esempio il rifacimento del manto di copertura, l'adeguamento dei sistemi impiantistici mentre fu del tutto trascurata la manutenzione degli elementi di facciata esterna, che mostrano evidenti segni di degrado prodotti da una costante esposizione agli agenti atmosferici.</p> <p>Si ritiene evidente e facilmente costatabile, la presenza di un intonaco plastico di facciata del tutto degradato, applicato sull'intonaco in malta di cemento presente sulle murature perimetrali; il fenomeno è chiaramente accentuato nel suo avanzamento dalle altezze e ridotte dimensioni di gronda del fabbricato, nonché da una maggior esposizione ai fenomeni di dilavamento verticale ed irrigamento diretto delle superfici.</p> <p>Allo stesso modo, è evidente come le strutture a sbalzo in calcestrutto come balconi, loggiate ed elementi di gronda presentano un acceleramento del fenomeno di degradamento, dovute alla carbonatazione; Sono dei fenomeni progressivi e inevitabili che rendono necessari interventi di ripristino corticale per ricostruire le parti ammalorate, eliminare le fessurazioni e proteggere le strutture sottostanti dalla penetrazione di sostanze in grado di corrodere i ferri d'armatura.</p> <p>È un edificio con impianto di riscaldamento centralizzato, all'avanguardia per l'epoca di costruzione e visti i sistemi impiantistici in quanto già dotato di centrale termica a gas con sistema di riscaldamento a soffitti, con colonne montanti di distribuzione anche se privi di contabilizzazione puntuale. Il sistema di generazione fu già oggetto di sostituzione ed adeguamento del Generatore qualche anno fa, pertanto alla data odierna non si ritiene indispensabile intervenire, e non essendoci particolari criticità di funzionamento.</p> <p>Il sistema di Produzione di acqua calda sanitaria, originariamente previsto con singoli scaldabagno a gas aspirati di tipo B, è stato col tempo dismesso per inefficienza dei condotti fumari, lasciando modo di installare singoli e puntuali scaldacqua istantanei elettrici per ciascuna delle abitazioni.</p> <p>Buona parte degli infissi esistenti, appartenenti alle unità immobiliari privati, risultano tuttora gli originari, prevalentemente in ferro con vetro singolo, e dalle scarse proprietà termiche; Ove richiesto sarà opportuno intervenire con la sostituzione e nuova installazione con dei Nuovi più performanti.</p>	

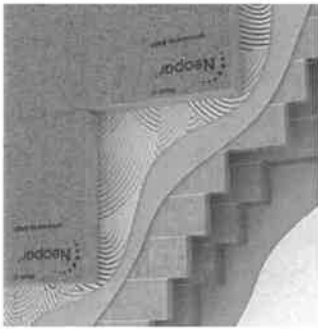
## 6. DESCRIZIONE TECNICA E PARTICOLAREGGIATA DELL'INTERVENTO

Come precedentemente relazionato, per far fronte ai requisiti ed ai dispositivi di legge previsti, l'accesso agli incentivi Fiscali deve esser garantito tramite una serie di interventi denominati Trainanti e Trainati, tali da garantire il doppio salto di Classe Energetica; in particolare:

### 6.1. ESecuzione di CAPOTTO TERMICO DI FACCIATA

Per Ottenere un indice di Trasmissione della Parete che soddisfi le Verifiche di legge previste, si procederà con l'applicazione di un Cappotto Termico in Polistirene espanso sintetizzato EPS additivato con grafite, conforme alla norma UNI EN 13163, avente valore di conducibilità termica  $\lambda$  compresa tra 0,030 e 0,031 W/mK, resistenza a trazione  $\geq 100$  KPa, euroclasse di reazione al fuoco E secondo EN 13501-1, rispondente ai criteri CAM (Criteri Ambientali Minimi), posti in opera per isolamento termico a cappotto e con spessore 12cm.

**Il Nuovo Cappotto consentirà un indice di Trasmissione della Parete nell'ordine di 0,218 W/m<sup>2</sup>K.**



Il sistema a cappotto, posato su pareti esterne già preparate, previsto di ETA, è costituito da adesivo minerale ad elevate prestazioni, fessaggio meccanico eseguito con idonei tasselli, successiva rasatura eseguita in due mani con idoneo rasante, con interposta rete in fibra di vetro anticallina del peso  $\geq 140$  g/mq; Lo Strato di Finitura sarà realizzato con fissativo pigmentato applicato sullo strato finale di rasatura armata, successiva copertura con tonachino colorato silicatico ad emulsione silossanica, con granulometria 1,5 mm, densità 1,8 kg/dm<sup>3</sup>, idrorepellente e traspirante, antimuffa ed antifungo, resistente all'esposizione raggi UV ed elevata stabilità del colore.

L'attuale Stato conservativo delle facciate è in evidente logoramento, pertanto si renderà necessario procedere con la rimozione di tutte le estroflessioni di facciata prodotte dal distaccamento dell'intonaco Plastico esistente, nonché ove necessario al ripristino della superficie intaccata anche mediante l'utilizzo di malte fixotropicche di risanamento.

Tale intervento sarà realizzato mediante una serie di opere preliminari, attive alla formazione di un supporto idoneo all'applicazione dei pannelli di rivestimento e cobentazione, nonché mediante la formazione di tutte quelle opere accessorie indispensabili. Inoltre al fine di garantire la stabilità dei supporti, sarà trattata e lavata la facciata mediante l'utilizzo di idonei prodotti non aggressivi, che migliorino l'adesione di colle e tasselli.

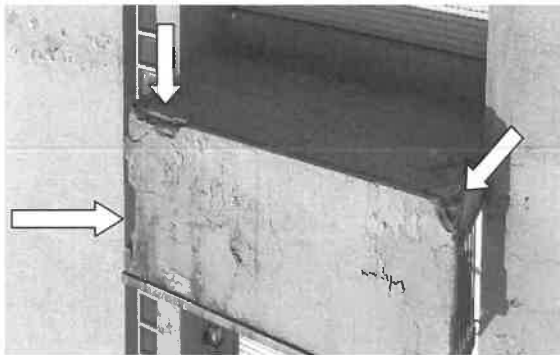


Relazione Tecnica di Progetto  
CILAS - SUPERECOBONUS 110%

7



Gli elementi di facciata in calcestruzzo offretutto costituiscono Pontil Termici di Facciata, e pertanto oltre al ripristino funzionale saranno opportunamente colbentati al fine di limitarne il contributo negativo che ne apportano alla facciata

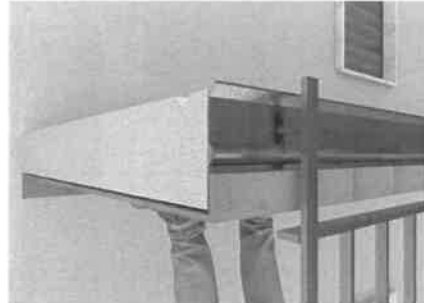
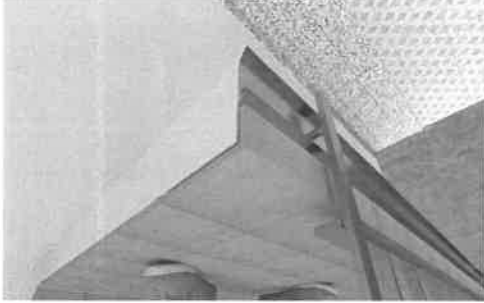


Come indicato nella Foto riportata di seguito, occorrerà procedere con una serie di opere accessorie di ripristino per garantire il risanamento degli elementi in Calcestruzzo ormai deteriorati.

Il Ripristino e risanamento delle strutture in cemento armato sard realizzato con malta premiscelata fitotropica monocomponente fibrorinforzata con fibre di polivinilalcol conforme alla UNI EN 1504-3, di tipo "R4", previa rimozione totale del calcestruzzo degradato e privo di coerenza con il sottofondo mediante spicconatura, spazzolatura dei ferri d'armatura ed eventuale integrazione attraverso la saldatura di monconi, trattamento di protezione anticorrosione mediante l'applicazione di due mani di un prodotto bicomponente a base cementizio - polimerica, quale inibitore di corrosione, conforme alla norma EN 1504-7, e successiva posa in opera di malta R3, conforme alla UNI EN 1504-3, resistente ai solfati.

**6b. RIPRISTINO DEGLI ELEMENTI IN CALCESTRUZZO DI FACCIATA**

Relazione Tecnica di Progetto  
CILAS - SUPERECOBONUS 110%  
8



Sarà ripristinato il Parapetto ad Altezza 1,10m dal Piano di Calpestio come previsto da R.LI.

agenti atmosferici del Frontalino.

Sarà inoltre applicata una scossalina in lamiera zincata preverniciata per garantire il riparo dagli agenti atmosferici del Frontalino.

alcili, peso  $140 \pm 150$  g/mq, crack bridging statico e rivestiti con Gress Porcellanato. dispersione acquosa, spessore finale pari a 2 mm rinforzato con rete in fibra di vetro resistente agli acidi, a base di leganti cementizi, aggregati selezionati a grana fine, additivi speciali e polimeri sintetici in idraulico, dello spessore non inferiore a 4 cm impermeabilizzato con malta bicomponente elastica rimozione degli strati presenti e nuova formazione di Massetto di soffondo a base di legante e preservarne la durabilità nel tempo, saranno ripristinate le loro pavimentazioni mediante. Dovendo intervenire sulle strutture di balconi in calcestruzzo, per garantirne il loro efficientamento

#### 6e. RIPRISTINO DI PAVIMENTAZIONI BALCONI

spessore indicativo di progetto 12cm.

a pavimento, opportunamente dimensionata strato sarà garantito dalla seta di lana di roccia grado di eliminare la dispersione del calore, tale colbente sul pavimento del piano sottotetto, in provvederà all'esecuzione di uno strato sovrapporre ad inulle dispersioni di calore, si Al fine di garantire un ottimo confort abitativo, e

#### 6d. ISOLAMENTO PIANO SOTTOTETTO



davanzale oltre lo spessore del cappotto termico di sp. 12cm.

ovvero in strizzo anfigorio levigato, per garantire il gocciolatoio del prevista inoltre la posa di nuovi davanzoli e soglie in pietra naturale, Tra le opere accessorie all'esecuzione di Cappotto di Facciata è

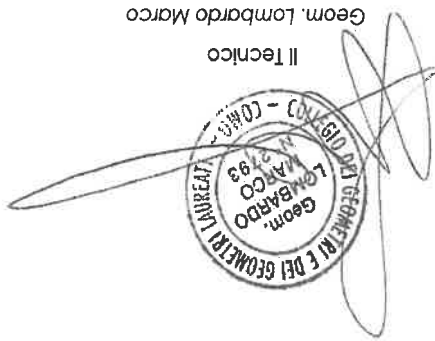



#### 6c. RIPRISTINO DI PAVIMENTAZIONI BALCONI

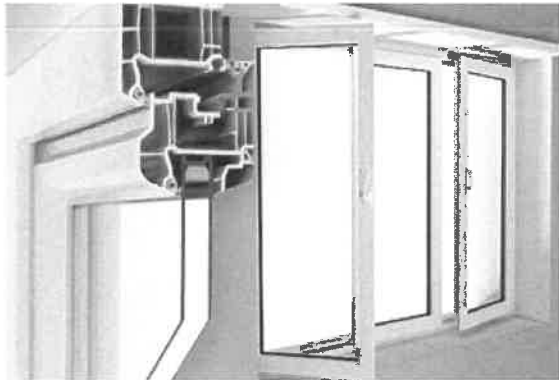
Relazione Tecnica di Progetto  
CILAS - SUPERECOBONUS 110%

9

Geom. Lombardo Marco  
Il Tecnico



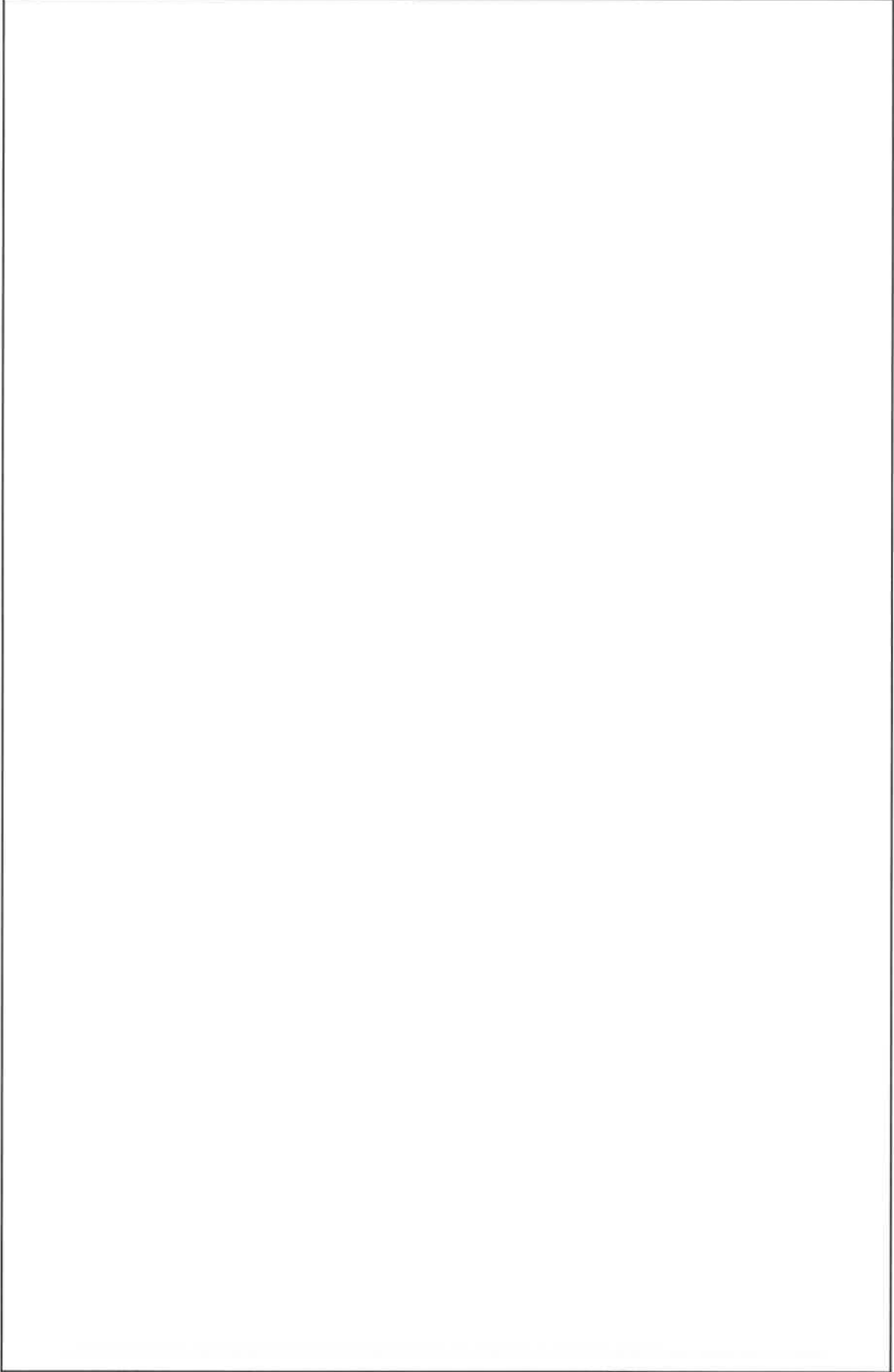
Locate Varesino, il 23.11.2022



**6f. Sostituzione di Serramenti ed Infilssi**  
Trattandosi di interventi classificati con interventi Trinati, e di competenze delle Singole unità immobiliari, sarà facoltà dei Singoli Proprietari decidere la loro sostituzione, e saranno opportunamente comunicati in corso d'opera, e costituiranno aggiornamento della documentazione tecnica di progetto.







**DICHIARAZIONI**

Consapevole delle sanzioni penali previste dalla Legge per le false dichiarazioni e attestazioni (articolo 76 del Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n. 445 e Codice Penale), sotto la propria responsabilità

**DICHIARA**

**a) Titolarità dell'intervento**

di avere titolo alla presentazione di questa pratica edilizia in quanto

*(ad esempio proprietario, compratore, usufruttuario, amministratore di condominio, ecc.)*

Titolo richiedente (proprietario, compratore, ecc.)

amministratore di condominio

dell'immobile interessato dall'intervento e di

a.1 avere titolarità esclusiva all'esecuzione dell'intervento

a.2 non avere titolarità esclusiva all'esecuzione dell'intervento, ma di disporre comunque della dichiarazione di

assenso dei terzi titolari di altri diritti reali o obbligatori, come risulta dall'allegato "Ulteriori interventi", compilato e firmato da parte di tutti i comproprietari (corredato da copia di documento d'identità in caso di presentazione cartacea)

**b) Opere su parti comuni o modifiche esterne**

che le opere oggetto della presente comunicazione di inizio lavori

b.1 non riguardano parti comuni

b.2 riguardano le parti comuni di un fabbricato condominiale

*(l'amministratore deve, comunque, disporre della delibera dell'assemblea condominiale di approvazione delle opere)*

b.3 riguardano sia parti comuni di un fabbricato condominiale sia parti dell'immobile di proprietà di singoli condomini come risulta dall'allegato "Ulteriori immobili di proprietà dei singoli condomini"

b.4 riguardano parti comuni di un fabbricato con più proprietà, non costituito in condominio, e dichiara che l'intervento è stato approvato dai comproprietari delle parti comuni, come risulta dall'allegato "Ulteriori interventi", compilato e firmato da parte di tutti i comproprietari (corredato da copia di documento d'identità in caso di presentazione cartacea)

b.5 riguardano parti dell'edificio di proprietà comune ma non necessitano di assenso perché, secondo l'articolo 1102 del Codice Civile, apporcano, a spese del titolare, le modificazioni necessarie per il miglior godimento delle parti comuni non alterandone la destinazione e senza impedire agli altri partecipanti di usufruirne secondo il loro diritto

**COMUNICA**

**c) Presentazione della comunicazione di inizio dei lavori asservata**

l'inizio dei lavori per interventi soggetti a CILA

c.1 per la cui realizzazione non sono necessari altri atti di assenso, altre segnalazioni o comunicazioni, oltre a quelli eventualmente già acquisiti o comunicati di seguito elencati

*(Nel caso di interventi strutturali, indicare la denuncia di lavori presentata ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380)*

Tipologia di atto	Autorità competente	Protocollo	Data
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			

per la cui realizzazione sono necessari atti di assenso, altre segnalazioni o comunicazioni, pertanto:

c.2 presentata in allegato alla CILA le comunicazioni o segnalazioni certificate di inizio attività indicate nel quadro riepilogativo allegato

c.3 presentata contestualmente alla CILA la domanda per l'acquisizione d'ufficio degli atti assenso necessari alla realizzazione dell'intervento, indicati nel quadro riepilogativo allegato. Il titolare dichiara di essere a conoscenza che l'intervento oggetto della comunicazione può essere iniziato solo dopo la comunicazione da parte dello Sportello Unico dell'avvenuto rilascio dei relativi atti di assenso

assenso

**d) Qualificazione dell'intervento**

che la presente comunicazione riguarda:

d.1 intervento descritto di seguito nella dichiarazione del progettista, che rientra tra quelli soggetti alla

comunicazione di inizio lavori asseverata ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, del Decreto Legge

19/05/2020, n. 34 e che i lavori avranno inizio:

d.1.1 in data

Data	
------	--

d.1.2 dopo la comunicazione, da parte dello sportello unico, dell'avvenuta acquisizione degli atti di

assenso presupposti

d.2 costituisce variante in corso d'opera e integrazione a CLA Superbonus presentata in data

Numero protocollo (in formato numerico)	36071
Data protocollo	24/11/2022

d.3 costituisce integrazione alla pratica edilizia relativa agli interventi edilizi non soggetti a Superbonus

presentata in data

Numero protocollo	
Data protocollo	

(nel caso in cui la CLA sia contestuale ad altri interventi non soggetti a Superbonus)

**e) Localizzazione dell'intervento**

**che l'intervento interessa l'immobile sito in**

Particella terreni o Unità imm. urbana	Cod. cat.	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Misura	<input type="checkbox"/>
Intero edificio	CO04	12	760					<input type="checkbox"/>
Provincia	Comune	Indirizzo	Civico	Baratto	Scala	Piano	SNC	<input type="checkbox"/>
VA	Cassano Magnago	VIA ALCIDE DE	31					
GASPERI								
Ulteriori immobili oggetto del procedimento (allegare il modulo "ulteriori immobili oggetto del procedimento")								
il procedimento riguarda 0 ulteriori immobili								
Destinazione d'uso principale								
residenziale								

**f) Attestazioni relative alla costruzione e legittimazione dell'immobile**

che la costruzione dell'immobile oggetto dell'intervento:

f.1 è stata completata in data antecedente al 01/09/1967

f.2 è stata autorizzata dal seguente titolo edilizio

f.3 è stata legittimata dal seguente titolo

Titolo		Numero titolo	316/1967	Data titolo	09/09/1968
licenza edilizia					
Titolo		Numero titolo		Data titolo	



**g) Tecnici incaricati**  
 di aver incaricato, in qualità di progettista, il tecnico indicato alla sezione 2 dell'allegato "Soggetti coinvolti" e dichiarare inoltre

g.1 di aver incaricato in qualità di altri tecnici, i soggetti indicati nell'allegato "Soggetti coinvolti"

g.2 che gli altri tecnici incaricati saranno individuati prima dell'inizio dei lavori

*(opzione ommissibile solo nel caso della CLA condizionata)*

**h) Impresa esecutrice dei lavori**

h.1 che i lavori sono/saranno eseguiti dalla impresa/è indicata/è nell'allegato "Soggetti coinvolti"

h.2 che l'impresa/è sarà/individuat/è prima dell'inizio dei lavori

*(opzione ommissibile solo nel caso della CLA condizionata)*

**i) Rispetto degli obblighi in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro**

che l'intervento

i.1 non ricade nell'ambito di applicazione delle norme in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro (Decreto Legislativo 09/04/2008, n. 81)

i.2 ricade nell'ambito di applicazione delle norme in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro (Decreto Legislativo 09/04/2008, n. 81) e pertanto:

i.2.1 relativamente alla documentazione delle imprese esecutrici

i.2.1.1 dichiara che l'entità presunta del cantiere è inferiore a 200 uomini-giorno ed i lavori non comportano i rischi particolari di cui all'allegato XI del Decreto Legislativo 09/04/2008, n. 81 e di aver verificato il certificato di iscrizione alla Camera di commercio, il documento unico di regolarità contributiva, corredato da autocertificazione in ordine al possesso degli altri requisiti previsti dall'allegato XVII del Decreto Legislativo 09/04/2008, n. 81, e l'autocertificazione relativa al contratto collettivo applicato

i.2.1.2 dichiara che l'entità presunta del cantiere è pari o superiore a 200 uomini-giorno o i lavori comportano i rischi particolari di cui all'allegato XI del Decreto Legislativo 09/04/2008, n. 81 e di aver verificato la documentazione di cui alle lettere a) e b) dell'articolo 90 comma 9 prevista dal Decreto Legislativo 09/04/2008, n. 81 circa l'idoneità tecnica professionale della/è impresa/è esecutrice/ e dei lavoratori autonomi, l'organico medio annuo distinto per qualifica, gli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS), all'Istituto nazionale assicurazione infortuni sul lavoro (INAIL) e alle casse edili, nonché il contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti, della/è impresa/è esecutrice/

i.3 relativamente alla notifica preliminare di cui all'articolo 99 del Decreto Legislativo 09/04/2008, n. 81

i.3.1 dichiara che l'intervento non è soggetto all'invio della notifica

i.3.2 dichiara che l'intervento è soggetto all'invio della notifica

i.3.2.1  la notifica è stata inserita nel sistema informativo GeCA <http://www.previmpresa.servizi.it/cantieri/> e il relativo contenuto sarà esposto in cantiere per tutta la durata dei lavori, in luogo visibile dall'esterno

i.4 ricade nell'ambito di applicazione del Decreto Legislativo 09/04/2008, n. 81 ma si riserva di presentare le dichiarazioni di cui al presente quadro prima dell'inizio lavori, poiché i dati dell'impresa esecutrice saranno forniti prima dell'inizio lavori

di essere a conoscenza che l'efficacia della presente CLA è sospesa qualora sia assente il piano di sicurezza e coordinamento di cui all'articolo 100 del Decreto Legislativo 09/04/2008, n. 81 o il fascicolo di cui all'articolo 91, comma 1, lettera b), quando previsti, oppure in assenza di notifica di cui all'articolo 99, quando prevista, oppure in assenza di documento unico di regolarità contributiva

**Attenzione:** qualora dai controlli successivi il contenuto delle dichiarazioni risulti non corrispondente al vero, oltre alle sanzioni penali, è prevista la decadenza dai benefici ottenuti sulla base delle dichiarazioni stesse (articolo 75 del Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n. 445).

### DICHIARAZIONI DEL PROGETTISTA

Il sottoscritto progettista

Codice Fiscale

Nome

Albo Ordine

architetto, pianificatore, paesaggista

VA 3298

Provincia/Regione Numero Iscrizione

N.B.: Tutti gli altri dati relativi al progettista (anagrafici, timbro ecc) sono contenuti nell'allegato "Soggetti coinvolti"

Il progettista, in qualità di tecnico asservente, preso atto di assumere la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale, consapevole che le dichiarazioni false, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dagli articoli 75 e 76 del Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n. 445, sotto la propria responsabilità

### DICHIARA

#### 1) Tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere

che i lavori riguardano l'immobile individuato nella comunicazione di inizio lavori di cui la presente relazione costituisce parte integrante e sostanziale

che le opere in progetto sono subordinate a comunicazione di inizio lavori in quanto rientrano tra quelle previste dall'articolo 19, comma 13-ter, del Decreto Legge 19/05/2020, n. 34, costituendo:

- 1.1 interventi per l'efficientamento energetico
- 1.2 interventi strutturali disciplinati dalle "Norme tecniche per le costruzioni"

e che, in particolare, i lavori consistono in:  
Realizzazione Cappotto Esterno di Facciata

#### 2) Altre comunicazioni, segnalazioni, asseverazioni ecc.

che per la realizzazione dell'intervento edilizio sono necessarie le seguenti segnalazioni, asseverazioni, comunicazioni e notifiche che si presentano contestualmente alla CLA. (Nel caso di interventi strutturali, indicare la denuncia dei lavori presentata ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380)

Comunicazioni, segnalazioni, ecc.

Specificare

Autorità competente

Tipologia di atto	Specificare	Autorità competente
3) Atti di assenso da acquisire	che la realizzazione dell'intervento edilizio è subordinata al rilascio dei seguenti atti di assenso, obbligatori ai sensi delle normative di settore, per cui si richiede la loro acquisizione d'ufficio sulla base della documentazione allegata alla presente comunicazione (Nel caso di interventi strutturali indicare l'autorizzazione sismica di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, di cui si richiede il rilascio con la presente CLA-Superbonus, ai fini degli interventi di cui all'articolo 119, comma 13-ter, del Decreto Legge 19/05/2020, n. 34)	
NOTE:		

**ASSEVERAZIONE DEL PROGETTISTA**

Il progettista, in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale, esperiti i necessari accertamenti di carattere urbanistico, edilizio, statico, igienico ed a seguito del sopralluogo (Ai sensi dell'articolo 33 del Decreto Legge 31/05/2021, n. 77, non è richiesta l'attestazione dello stato legittimo, di cui all'articolo 9-bis del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380)

**ASSEVERA**

che gli interventi compiutamente descritti nell'elaborato progettuale o nella parte descrittiva, sono conformi alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia

**Quadro Riepilogativo della documentazione**

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA CILA**

ALLEGATO	DENOMINAZIONE	INFORMATIVO DI RIFERIMENTO	CASI IN CUI E' PREVISTO
<input type="checkbox"/>	n° ulteriori testatori del procedimento	g, h)	sempre obbligatorio
<input checked="" type="checkbox"/>	sogetti coinvolti	g, h)	se previsto dal Comune
<input checked="" type="checkbox"/>	ricevuta di versamento dei diritti di segreteria	-	se previsto dal Comune
<input type="checkbox"/>	ulteriori immobili oggetto del procedimento	e)	
<input type="checkbox"/>	ulteriori immobili di proprietà dei singoli condomini	b)	obbligatorio nel caso in cui siano previsti anche interventi trainati su parti private di unità immobiliari facenti parte dell'edificio condominiale beneficiario del Superonus
<input checked="" type="checkbox"/>	copia dei documenti di identità del/i titolare/i e/o del tecnico	-	obbligatorio in caso di presentazione cartacea, non richiesto in caso di presentazione telematica
<input type="checkbox"/>	copia dell'atto notarile con il quale è stata conferita la procura	-	obbligatorio se il richiedente è procuratore legale
<input checked="" type="checkbox"/>	elaborato progettuale	-	l'elaborato progettuale consiste nella mera descrizione, in forma sintetica, dell'intervento da realizzare. Se necessario per una più chiara e completa descrizione, il progettista potrà allegare elaborati grafici illustrativi. Resta fermo che per gli interventi di edilizia libera di cui all'articolo 6 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, e correlate norme statali e regionali, è sufficiente una sintetica descrizione dell'intervento, che può essere inserita direttamente nel presente modello
<input type="checkbox"/>	esame dell'impatto paesistico, ai sensi della Parte IV delle Norme del PPR	-	necessario per interventi che non ricadono in zona sottoposta a tutela paesaggistica, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici
<input checked="" type="checkbox"/>	altro		

Relazione sui Consumi Energetici - ex Legge 10/91  
 Delibera Condominio  
 [descrizione dell'allegato]  
 [codice fiscale del firmatario]

ULTERIORE DOCUMENTAZIONE PER LA PRESENTAZIONE DI ALTRE COMUNICAZIONI, SEGNALAZIONI, ASSEVERAZIONI O NOTIFICHE (SCIA UNICA)

<input type="checkbox"/>	2)
<input type="checkbox"/>	2)
<input type="checkbox"/>	2)
<input type="checkbox"/>	2)

Luogo	Data	Il commitente	Il progettista architettonico
Cassano Magnago	02/11/2023		



OTTOBRE 2023

# VARIANTE ELABORATO PROGETTUALE



=====

Via Alcide De Gasperi n. 31, Cassano Magnago (Va)  
Catasto fabbricati fg. 12 – particella 760

**CONDOMINIO NUOVO**

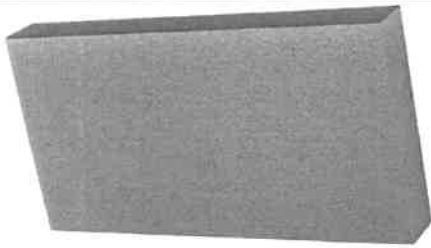
INGENERIA





### **ESECUZIONE DI CAPOTTO TERMICO DI FACCIATA**

Diversamente dal progetto iniziale, depositato con CILAS prot. n. 36071 del 24/11/2022, si procederà con la realizzazione del solo capotto termico esterno, assicurando comunque il miglioramento di due classi energetiche. Si procederà con l'applicazione di un Capotto Termico in Polistirene espanso sintetizzato - EPS - additivato con grafite, conforme alla norma UNI EN 13163, avente valore di conducibilità termica lambda D compreso tra 0,030 e 0,031 W/mK, resistenza a trazione  $\geq 100$  KPa, rispondente ai criteri CAM (Criteri Ambientali Minimi), posto in opera per isolamento termico a capotto e con spessore di 12 cm.



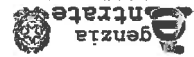
Il Progettista

Arch. Katia Tracanzan

*Elaborato firmato digitalmente*







Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre I

Provincia: VARESE

Comune: CASSANO MAGNAGO

Raster/zona: Periferia/VONICATZA, V'GASPAROLI, V'GARIBALDI, V'BOSACCIO, V'ACINOTTI, V'TRIESTE, V'MPOLO

Codice zona: DT

Microzona: I

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1450	L	3,3	4,9	L	
Abitazioni civili	Optimo	1800	2450	L				
Box	Normale	640	730	L	4	4,3	L	
Ville e Villini	Normale	1100	1450	L	3,4	5	L	

Legenda



Spazio disponibile per annotazioni

2023

# Rilevazione dei prezzi degli immobili

in provincia di Varese

Approvato dalla COMMISSIONE RILEVAZIONE PREZZI DEGLI IMMOBILI  
in data 16 novembre 2023  
sulla base delle rilevazioni effettuate nei 136 comuni della provincia

in collaborazione con:



La presente pubblicazione è consultabile sul sito internet della Camera di Commercio di Varese: [www.va.camcom.it](http://www.va.camcom.it), nella sezione "Tutela del mercato"  
 Camera di Commercio di Varese

105

Casciogo		Casorate Sempione		Cassano Magnago		Cassano Valcuvia	
UNITÀ ABITATIVE	€/m <sup>2</sup>	UNITÀ ABITATIVE	€/m <sup>2</sup>	UNITÀ ABITATIVE	€/m <sup>2</sup>	UNITÀ ABITATIVE	€/m <sup>2</sup>
nuove	1.900	nuove	1.700	nuove	1.700	nuove	1.700
ristrutturate	1.600	ristrutturate	1.400	ristrutturate	1.400	ristrutturate	1.300
abitabili in buono stato	950	abitabili in buono stato	700	abitabili in buono stato	700	abitabili in buono stato	650
da ristrutturare	400	da ristrutturare	400	da ristrutturare	400	da ristrutturare	350
BOX	12.000	BOX	9.000	BOX	9.000	BOX	8.000
singoli	16.000	singoli	12.000	singoli	9.000	singoli	8.000
POSTI AUTO	7.000	POSTI AUTO	4.000	POSTI AUTO	4.000	POSTI AUTO	3.500
Massimo	2.450	Massimo	2.000	Massimo	2.100	Massimo	2.000
Minimo	1.900	Minimo	1.400	Minimo	1.700	Minimo	1.300

**Rilevazione comuni**

vedi premessa p. 10 e indicazioni p. 80

anno 2023

Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare...

Tipo contratto...

progetti

**ZONA** V.BONICALZA V.GASPAROLI V.GARIBALDI V.BOSACCO V.PACINOTTI V.TRISTE V.M.POLO

☺ Posizione Zona

88 Tipologia Prevalente

Tutte le Statistiche di Zona ?

Semperferia

Abitazioni civili

Passa a Borsino PRO

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > LOMBARDIA > VARESE (VA) > CASSANO MAGNAGO

**Cassano Magnago (VA)**

Via Alcide De Gasperi, 21012 Cassano Magnago VA Italia

**Quotazioni Immobiliari di Zona**

**Quotazioni di Vendita**

Quotazioni di Affitto

Abitazioni & Ville

Box & Posti auto

Locali & Capannoni

Uffici & Negozi

**Abitazioni in stabili di 1° fascia**

Quotazioni di apart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.414	Euro 1.728	Euro 2.042



QUOTAZIONI IMMOBILIARI > LOMBARDIA > VARESE (VA) > CASSANO MAGNAGO  
Via Abate De Gasperi, 21012 Cassano Magnago (Va) Italia

**ZONA** V.BONICALZA, V.GASPAROLI, V.GARIBALDI, V.BOSACCIO, V.PACINOTTI, V.TRISTE, V.M.POLO

📍 Posizione Zona  
🔍 Tipologia Prevalente  
📊 Tutte le Statistiche di Zona ?

Passa a Borsino PRO

Semipreferta  
Abitazioni CIVIL

Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare...  
Tipo contratto...  
Procedi

### Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
<b>Abitazioni &amp; Ville</b> Quotazioni	€ 711	€ 767	€ 823
<b>Box &amp; Post auto</b> Quotazioni			
<b>Box auto &amp; Autorimesse</b> Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi			
<b>Locali &amp; Capannoni</b> Quotazioni			
<b>Uffici &amp; Negozi</b> Quotazioni			
<b>Quotazioni di Affitto</b>			

SEI UN AGENTE IMMOBILIARE ESPERTO DI QUESTA ZONA?

**Servizi Immobiliari**

**Valutazioni Certificate**

Aparteda 150€

**Sei un Agente Immobiliare esperto di questa Zona ?**

**Esperti di Zona**

**Posti auto scoperti**

Quotazioni di parcheggi scoperti

Zona di Zona 1 (Milles)		
Valore minimo	Euro 232	
Valore medio	Euro 277	
Valore massimo	Euro 322	

Zona di Zona 2 (Milles)		
Valore minimo	Euro 356	
Valore medio	Euro 432	
Valore massimo	Euro 508	





Serial ID : feb-15-2024 15:15:17 31DE57D7.00B6865 AD1EBCFD.1E0D0099.posta-certificata@legalmail.it

Gli stessi saranno depositati in pari data per via telematica presso cancelleria delle esecuzioni in allegato alla presente invio perizia e allegati relativi alla procedura in oggetto.  
-Spett. GIVG custode giudiziario

- Egr avv. ti per il creditore precedente

Allegato: perizia e allegati esec imm 293\_2023.zip (15.8 MB)

Oggetto: perizia e allegati esec imm 293/2023 Cassa di risparmio di Asti spa  
A: todeschini.giorgio<todeschini.giorgio@ordineavvocatiast.eu>

Data: 15 febbraio 2024, 15:14:27  
Da: carlo.cassol@geopec.it<carlo.cassol@geopec.it>

Data: 15 febbraio 2024, 15:14:27

Messaggio di posta elettronica allegato : postacert.eml

Message ID: 31FF8B2F.00B62B8E.AD1EBC27F.3CA0F1EF.posta-certificata@legalmail.it

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

The message "perizia e allegati esec imm 293/2023 Cassa di risparmio di Asti spa" was delivered by the certified email system "carlo.cassol@geopec.it", on 15/02/2024 at 15:14:55 (+0100) and addressed to "todeschini.giorgio@ordineavvocatiast.eu", was delivered by the certified email system.

### Delivery receipt

Identificativo messaggio: 31FF8B2F.00B62B8E.AD1EBC27F.3CA0F1EF.posta-certificata@legalmail.it

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.  
Il giorno 15/02/2024 alle ore 15:14:55 (+0100) il messaggio "perizia e allegati esec imm 293/2023 Cassa di risparmio di Asti spa" è stato consegnato nella casella di destinazione.

### Ricevuta di avvenuta consegna

Data: 15 febbraio 2024, 15:14:55  
Da: Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>  
A: carlo.cassol@geopec.it  
Oggetto: CONSEGNA: perizia e allegati esec imm 293/2023 Cassa di risparmio di Asti spa contro [redacted]  
Allegati: postacert.eml (15.8 MB) Messaggio di posta elettronica  
daticert.xml (1.1 KB)  
smime.p7s (9.1 KB)

Serial ID: fb-15-2024 15:15:17 31DE57D700B68865 AD1ED6FD.160D090 post-certificam@legalmail.it

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Immobiliari del tribunale di Busto Arsizio.  
Cordiali saluti  
Cassol geom Carlo

email ID : feb-15-2024 14:51:19 31F98B2F00B5E261AD0820343CA0F1EF.posta-certificata@legalmail.it

- Egr avv. ti per il creditore precedente

**Data:** 15 febbraio 2024, 14:49:43  
**Data:** carlo.cassol@gcopec.it <carlo.cassol@gcopec.it>  
**A:** odeschini.giorgio@ordineavvocatiast.it  
 todeschini.alexandro@ordineavvocatiast.it  
 caterinaantonella.blazich@busto.pecavvocati.it  
 segreteria.va@pec.givg.it  
**Oggetto:** perizia e allegati esec imm 293/2023 Cassa di risparmio di Asti spa  
**Allegato:** perizia e allegati esec imm 293\_2023.zip (15.8 MB)

Messaggio di posta elettronica allegato : postacert.eml

Message ID: 31DF1FF5.00B63BF3.AD080D0C.475D6704.posta-certificata@legalmail.it

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.  
 "carlo.cassol@gcopec.it", on 15/02/2024 at 14:50:07 (+0100) and addressed to "todeschini.alexandro@ordineavvocatiast.it", was delivered by the certified email system.  
 The message "perizia e allegati esec imm 293/2023 Cassa di risparmio di Asti spa contro Cacì Silvana" sent by

### Delivery receipt

Identificativo messaggio: 31DF1FF5.00B63BF3.AD080D0C.475D6704.posta-certificata@legalmail.it

Il giorno 15/02/2024 alle ore 14:50:07 (+0100) il messaggio "perizia e allegati esec imm 293/2023 Cassa di risparmio di Asti spa contro [redacted] proveniente da "carlo.cassol@gcopec.it" ed indirizzato a "todeschini.alexandro@ordineavvocatiast.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.  
 Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

### Ricevuta di avvenuta consegna

**Data:** 15 febbraio 2024, 14:50:07  
**Data:** Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>  
**A:** carlo.cassol@gcopec.it  
**Oggetto:** CONSEGNA: perizia e allegati esec imm 293/2023 Cassa di risparmio di Asti spa contro [redacted]  
**Allegati:** postacert.eml (15.8 MB) Messaggio di posta elettronica  
 daticert.xml (1.5 KB)  
 smime.p7s (9.1 KB)



Serial ID : feb-15-2024 15:10:31 opec2102320240215145016 49742 232 2 208 41@pec.aruba.it

Cassol geom Carlo

Cordiali saluti

Gli stessi saranno depositati in pari data per via telematica presso cancelleria delle esecuzioni immobiliari del tribunale di Busto Arsizio.  
in allegato alla presente invio perizia e allegati relativi alla procedura in oggetto.

-Spett. GIVG custode giudiziario

- Egr avv. ti per il creditore precedente

**Data:** 15 febbraio 2024, 14:49:43  
**Da:** carlo.cassol@geopec.it <carlo.cassol@geopec.it>  
**A:** odeschini.giorgio@ordineavvocatiast.it  
todschini.alejandro@ordineavvocatiast.it  
caterinaantonella.blazich@busto.pecavvocati.it  
segreteria.va@pec.givg.it  
**Oggetto:** perizia e allegati esec imm 293/2023 Cassa di risparmio di Asti spa  
**Allegato:** perizia e allegati esec imm 293\_2023.zip (15.8 MB)

Message di posta elettronica allegato : postacert.eml

Il giorno 15/02/2024 alle ore 14:50:16 (+0100) il messaggio "perizia e allegati esec imm 293/2023 Cassa di risparmio di Asti spa contro [redacted] proveniente da [redacted] ed indirizzato a "segreteria.va@pec.givg.it" è stato consegnato nella casella di destinazione. Identificativo messaggio: 31DF1FF5.00B63BF3.AD080D0C.475D6704.posta-certificata@legalmail.it

Ricevuta di avvenuta consegna

**Data:** 15 febbraio 2024, 14:50:16  
**Da:** posta-certificata@pec.aruba.it  
**A:** carlo.cassol@geopec.it  
**Oggetto:** CONSEGNA: perizia e allegati esec imm 293/2023 Cassa di risparmio di Asti spa contro [redacted]  
**Allegati:** datacert.xml (1.7 KB)  
postacert.eml (15.8 MB) Messaggio di posta elettronica smime.p7s (11.2 KB)



Serial ID : f6b-15-2024 151:125 opex211720240215145045.11732.24.1.32.203@sicurezza postale.it

Cassol geom Carlo

Cordiali saluti

immobiliari del tribunale di Busto Arsizio.

Gli stessi saranno depositati in parti data per via telematica presso cancelleria delle esecuzioni

in allegato alla presente invio perizia e allegati relativi alla procedura in oggetto.

-Spett. GIVG custode giudiziario

- Egr avv. ti per il creditore procedente

**Allegato:** perizia e allegati esec imm 293\_2023.zip (15.8 MB)

**Oggetto:** perizia e allegati esec imm 293/2023 Cassa di risparmio di Asti spa contro [redacted]

**A:** odeschini.giorgio@ordineavvocatiast.eu  
todeschini.alessandro@ordineavvocatiast.eu  
caterinaantonella.blazich@busto.pecavvocati.it  
segreteria.va@pec.givg.it

**Data:** carlo.cassol@geopec.it <carlo.cassol@geopec.it>

15 febbraio 2024, 14:49:43

Messaggio di posta elettronica allegato : postacert.eml

Il giorno 15/02/2024 alle ore 14:50:45 (+0100) il messaggio "perizia e allegati esec imm 293/2023 Cassa di risparmio di Asti spa contro [redacted] proveniente da "carlo.cassol@geopec.it" ed indirizzato a "caterinaantonella.blazich@busto.pecavvocati.it" è stato consegnato nella casella di destinazione. Identificativo messaggio: 31DF1FF5.00B63BF3.AD080D0C.475D6704.posta-certificata@legalmail.it

## Ricevuta di avvenuta consegna

**Data:** 15 febbraio 2024, 14:50:45  
**Data:** Namrial S.p.A. <posta-certificata@sicurezza postale.it>  
**A:** carlo.cassol@geopec.it  
**Oggetto:** CONSEGNA: perizia e allegati esec imm 293/2023 Cassa di risparmio di Asti spa contro [redacted]  
**Allegati:** [redacted].xml (1.7 KB)  
postacert.eml (15.8 MB) Messaggio di posta elettronica  
smime.p7s (9.1 KB)

Send ID: fb-15-2024 15:11:25 opec11720240215145045 1173224.132203@secrezportale.it

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

cell 334 7611356