

Perizia lotto 12, 13 e 14

IMMOBILE n. 18

Comune di **Cocquio Trevisago** (VA) – Catasto Fabbricati

Fg. **8** – Particella **6193** – Sub **19** – Cat. **C/6** – mq. **12** – Rendita €. 12,39

IMMOBILE n. 19

Comune di **Cocquio Trevisago** (VA) – Catasto Fabbricati

Fg. **8** – Particella **6193** – Sub **20** – Cat. **C/6** – mq. **12** – Rendita €. 12,39

IMMOBILE n. 20

Comune di **Cocquio Trevisago** (VA) – Catasto Fabbricati

Fg. **8** – Particella **6193** – Sub **21** – Cat. **C/6** – mq. **12** – Rendita €. 12,39

Coerenze dei n.3 posti auto scoperti: nord/est proprietà al mappale 575, a sud/est e sud/ovest area cortili zia di comproprietà al mappale n.6193, a nord/ovest proprietà ai mappali 6462, 5077, 574.

2. Descrizione Sommaria

Trattasi di n.3 posti auto scoperti, ubicati all'interno del complesso edilizio costituito da n. 7 unità residenziali con relativi box auto.

I posti auto in oggetto (*oltre gli altri posti auto già oggetto di precedente relazione peritale*) risultano posti all'ingresso della proprietà, a margine di un'area cortilizia, con pavimentazione in terra naturale, totalmente recintata e dotata di cancello a comando elettrico dalle abitazioni.

La località di Cocquio Trevisago si pone certamente in posizione favorevole per gli accessi alle più grandi reti viarie locali, ai plessi scolastici e centri commerciali.

3. Stato di Possesso

Dalle verifiche svolte l'utilizzo dei posti auto non prevede utilizzi designati o comunque noti, pertanto da ritenersi del tutto liberi da alcun possesso.

4. Vincoli ed Oneri Giuridici

4.1 Vincoli ed Oneri Giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale

Ipotesi non ricorrenti

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cocquio Trevisago ha permesso di accertare che le realizzazioni edificatorie, comprensive dei posti auto, sono avvenute in forza di regolare autorizzazione, compreso i posti auto scoperti.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso

Non si individuano altre limitazioni d'uso.

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

4.2.1 Iscrizioni

Atto Giudiziario del Tribunale di Varese del 05.09.2012 Rep. 1216/2012, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta alla Conservatoria RR.II il 14.11.2012 ai numeri R.G. 18555 R.P. 2716, a favore della

Atto Giudiziario del Tribunale di Varese del 21.03.2013 Rep. 770/2013, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta alla Conservatoria RR.II il 27.05.2013 ai numeri R.G. 7730 R.P. 1153, a favore della [] , con

4.2.2 Pignoramenti

Atto Giudiziario del Tribunale di Varese del 23.04.2013 Rep. 1690/2013, Verbale di Pignoramento Immobili, trascritto alla Conservatoria RR.II il 17.07.2013 ai numeri R.G. 10636 R.P. 7459, a favore della

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o Catastali

4.3.1 Accertamento di conformità urbanistico-edilizia

Dagli accertamenti svolti si può confermare la conformità urbanistico-edilizia dei posti auto in oggetto, ricompresi nella più generale autorizzazione edilizia.

4.3.2 Accertamento di conformità catastale

Dalle visure catastali si rileva che gli immobili, come identificati, risultano conformi alla loro esecuzione.

5. Altre informazioni per l'acquirente

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

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

5.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

5.4 Altre spese

5.5 Cause in corso

Trattandosi di Condominio non costituito sono ipotesi non ricorrenti.

6. Precedenti proprietari

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano essere realizzati su area composta dai mappali 5913, 5910, 5810, 5807 oggi riconvertiti nel mappale urbano di cui al mappale 6193 vari subalterni, come da schede allegate.

Quanto al mappale 5913 questo deriva dal frazionamento del mappale 563 acquistato dalla [redacted] con atto a ministero DR. Carlo GIANI del 18.10.2006 (di cui si allega copia autentica dell'atto stesso);

detto mappale era pervenuto in proprietà [redacted] in forza di acquisto fattone in data 15.02.2006 con atto a ministero Dr. Bruno VOLPE, trascritto a Varese il 02.03.2006 a seguito di frazionamento catastale, [redacted] proprietario di più ampia area al mappale 563;

Detto mappale risulta pervenuto a [redacted] in forza di atto di acquisto a ministero Dr. Ferdinando CUTINO del 01.03.1999 trascritto a Varese il 31.03.1999 [redacted] già proprietario nel ventennio.

Quanto al mappale 5910 questo deriva dal frazionamento del mappale 562 acquistato da [redacted] con atto a ministero DR. Carlo GIANI del 18.10.2006, già proprietaria nel ventennio.

Quanto al mappale 5807 questo deriva dal frazionamento del mappale 558 acquistato dalla sig.ra [redacted] con atto a ministero Dr. Carlo GIANI del 18.10.2006, già proprietaria al ventennio;

7. Descrizione particolareggiata del bene

I posti auto in oggetto, come si evince dalle planimetrie catastali, risultano ubicate a confine nord/ovest dell'area a cortile dell'intero complesso edilizio, realizzati, allo stato attuale, in materiale detto "*stabilizzato di cava*" ovvero materiale ghiaioso steso a formazione dei piani viabili, forse in previsione di una successiva pavimentazione bituminosa o di una pavimentazione ad inerbamento.

L'accesso avviene per tramite l'ingresso generale, con cancello di ampie dimensioni a comando elettrico dalle unità residenziali.

L'intera proprietà risulta recintata con spazi di manovra di ampia dimensione.

L'ubicazione del complesso residenziale, a poche centinaia di metri dalla nuova strada Provinciale Gavirate/Laveno Mombello, garantisce una comoda accessibilità alle più generali e più importanti reti viarie, così come sono presenti nelle più immediate vicinanze importanti Centri Commerciali, Istituti Scolastici sino ai gradi superiori nonché strutture sanitarie e di servizio primario.

8. Valutazione complessiva del bene

Gli immobili descritti ed identificati costituiscono naturale completamento di una edificazione realizzata in più ampio ambito, che comprende n.7 abitazioni, box auto e ulteriori posti auto. Il valore dei posti auto può determinarsi quale uso accessorio sia delle abitazioni comprese nel comparto sia esterne il complesso residenziale.

La loro ubicazione in area certamente separata dalle abitazioni, ma che comprende ulteriori posti auto e box chiusi, completa di recinzione e cancello carraio a comando elettrico, permette di assegnare ai posti auto in oggetto il medesimo valore già assegnato ai posti auto precedenti.

Valore cadauno posto auto €. 3.500,00 (tremila cinquecento euro)

Immobile n. **18** : €. **3.500,00** (tremila cinquecento)

Immobile n. **19** : €. **3.500,00** (tremila cinquecento)

Immobile n. **20** : €. **3.500,00** (tremila cinquecento)

.....

Con la presente si ritiene di avere ottemperato all'incarico ricevuto, rimettendone copia al sig. Giudice e restando a disposizione per ogni necessità dovesse occorrere.

Brunello,

Vito Natale SECCO



The image shows a handwritten signature in blue ink that reads "Vito Natale SECCO". To the right of the signature is a circular blue ink stamp. The stamp contains the text: "GEOM. SECCO" at the top, "COLLEGE" on the right, "SEGHENA" at the bottom, "VARESE" on the left, and "478 - 0117" at the bottom.

Allegati:

1. Estratto di mappa
2. Estratto di PGT

3. Visura Ipo-Catastale
4. Atto di Acquisto immobile
5. Visura storico-ventennale
6. Rapporto fotografico

Tribunale di Varese

Procedure Riunite

N. 627/2012 – 636/2012 – 183/2013

G.D. Dr. M.G. AGOZZINO

IMMOBILE n. 18-19-20

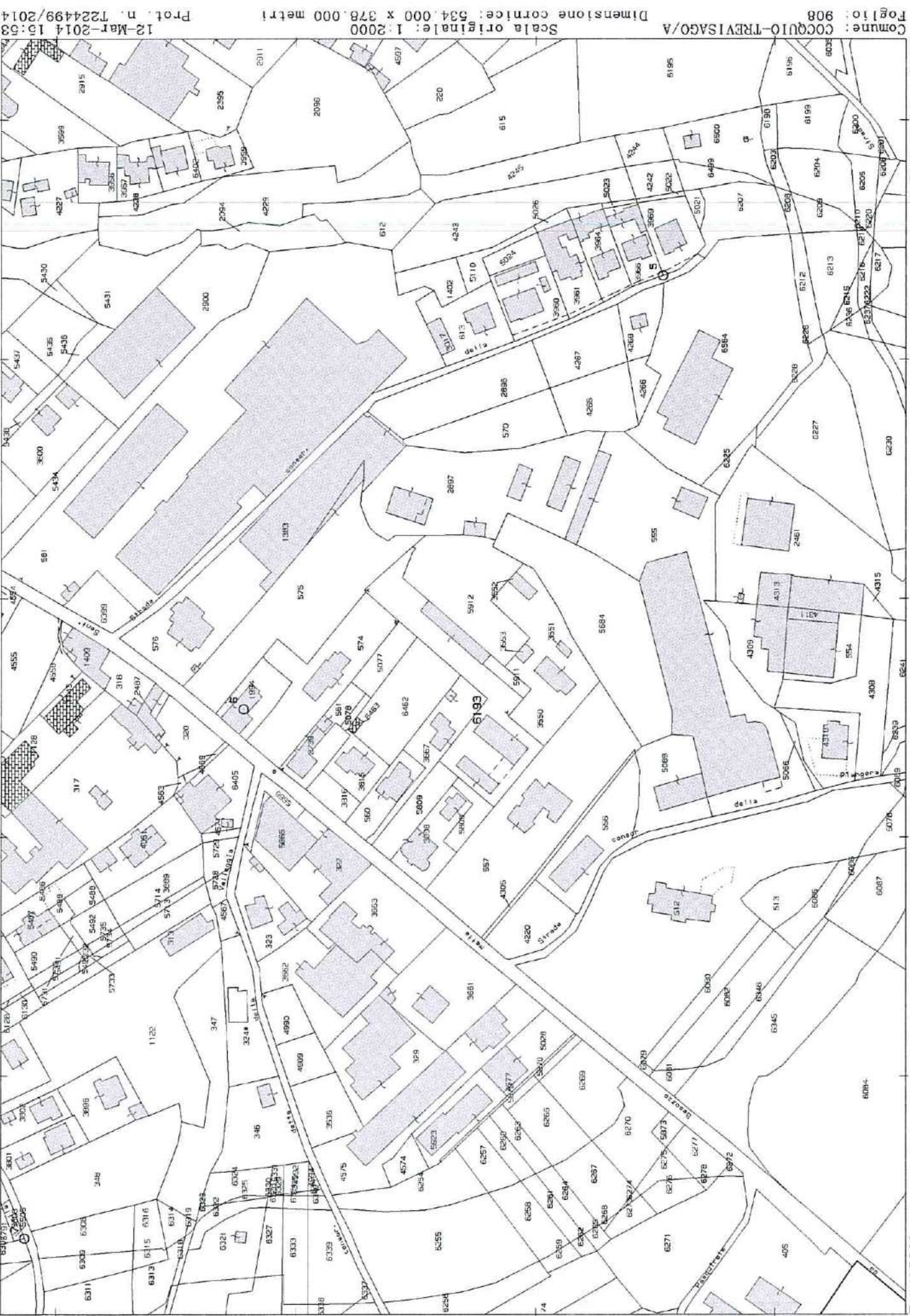
Allegato **1**

Estratto di Mappa

18-17-22

Ufficio Provinciale di Varese - Territorio Servizi atastali - Direttore D' ANGELO DOMENICO

Visura telematica (0.90 euro)



Comune: COCCIO-TREVISAGO/A
 Foglio: 908
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
 12-Mar-2014 15:53
 Prot. n. T224499/2014

N=5078100

I Particella: 6193

E=1475200

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Fantoni Claudio
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Varese N. 902

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Varese**

Comune di Cocquio-trevisago

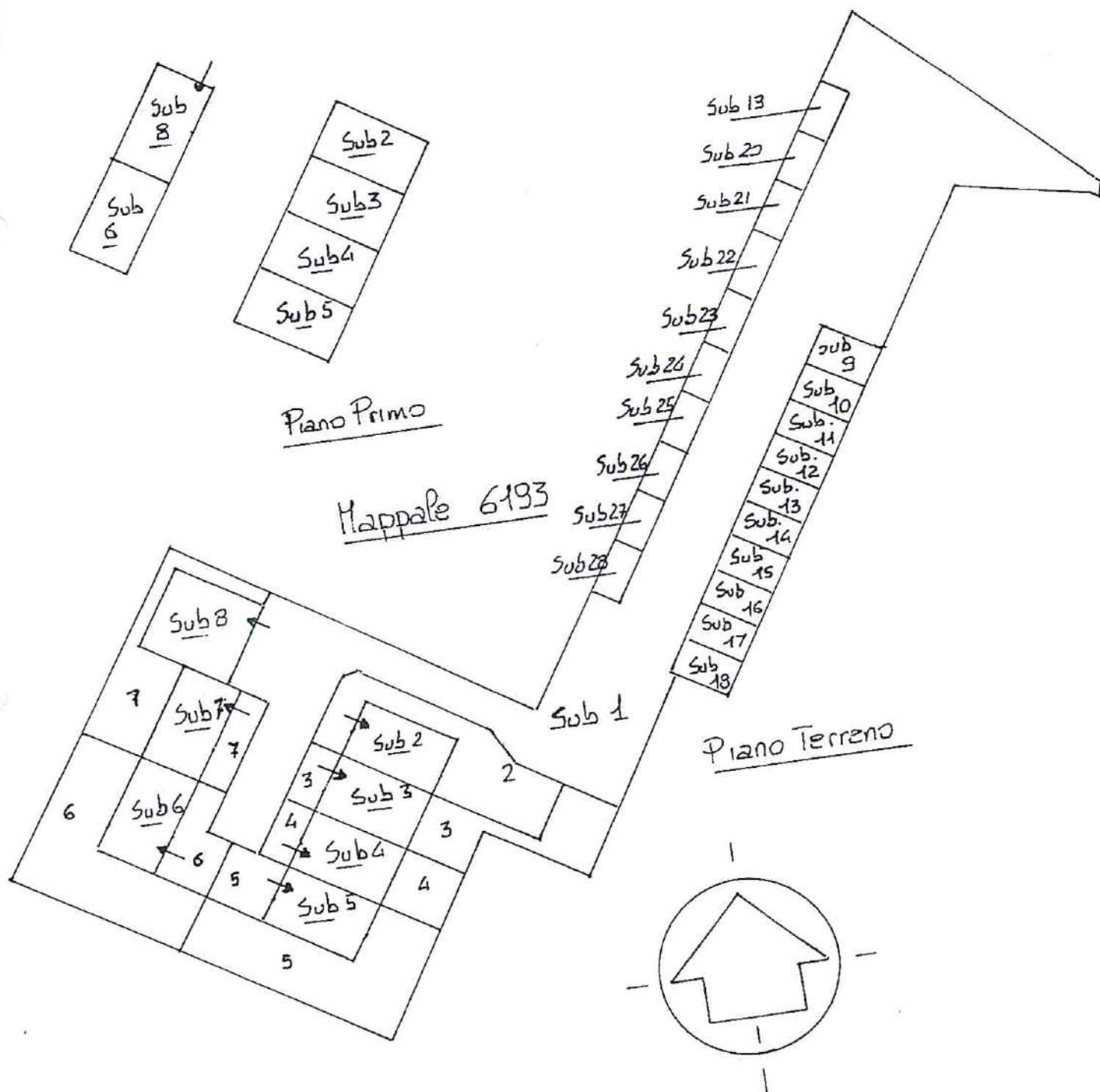
Protocollo n. VA0204037 del 18/06/2008

Sezione: CO Foglio: 8 Particella: 6193

Tipo Mappale n. 148402 del 14/05/2008

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/07/2013 - Comune di COCQUIO-TREVISAGO (CS10) - < Sezione Urbana: CO Foglio: 8 Particella: 6193 - Elaborato

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Varese**

Dichiarazione protocollo n. VA0204037 del 18/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cocquio-trevisago

Strada Fiume

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: CO
Foglio: 8
Particella: 6193
Subalterno: 19

Compilata da:
Fantoni Claudio

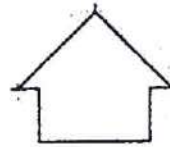
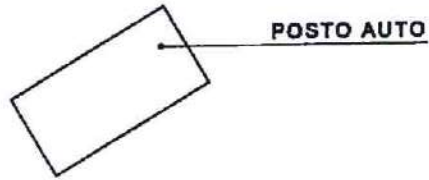
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Varese

N. 902

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRENO



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/03/2014 - Com. di COCCQUIO-TREVISAGO (C810) - < Sez.Urb.: CO - foglio: 8 - Particella: 6193 - Subalterno: 19 - Scheda n. 1

Ultima planimetria in atti

19

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Varese**

Dichiarazione protocollo n. VA0204037 del 18/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cocquio-trevisago

Strada Fiume

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: CO
Foglio: 8
Particella: 6193
Subalterno: 20

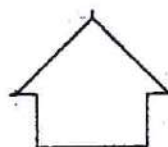
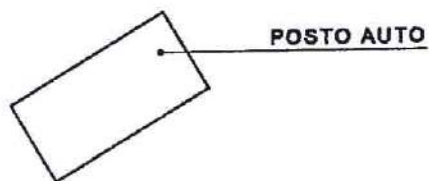
Compilata da:
Fantoni Claudio
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Varese

N. 902

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRENO



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/03/2014 - Com. di COCCQUIO-TREVISAGO (C810) - < Sez. Urb.: CO - foglio: 8 - Particella: 6193 - Subalterno: 20 - Scheda n. 1

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Varese**

Dichiarazione protocollo n. VA0204037 del 18/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cocquio-trevisago

Strada Fiume

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: CO
Foglio: 8
Particella: 6193
Subalterno: 21

Compilata da:
Fantoni Claudio
Iscritto all'albo:
Architetti

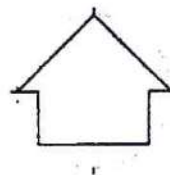
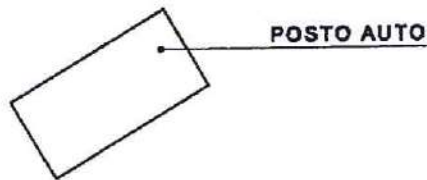
Prov. Varese

N. 902

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRENO



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/03/2014 - Com di COCCQUIO-TREVISAGO (C810) - < Sez.Urb.: CO - foglio: 8 - Particella: 6193 - Subalterno: 21

Ultima planimetria in atti

Tribunale di Varese

Procedure Riunite

N. 627/2012 – 636/2012 – 183/2013

G.D. Dr. M.G. AGOZZINO

IMMOBILE n. 18-19-20

Allegato **2**




Estratto di P.G.T.

LEGENDA

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

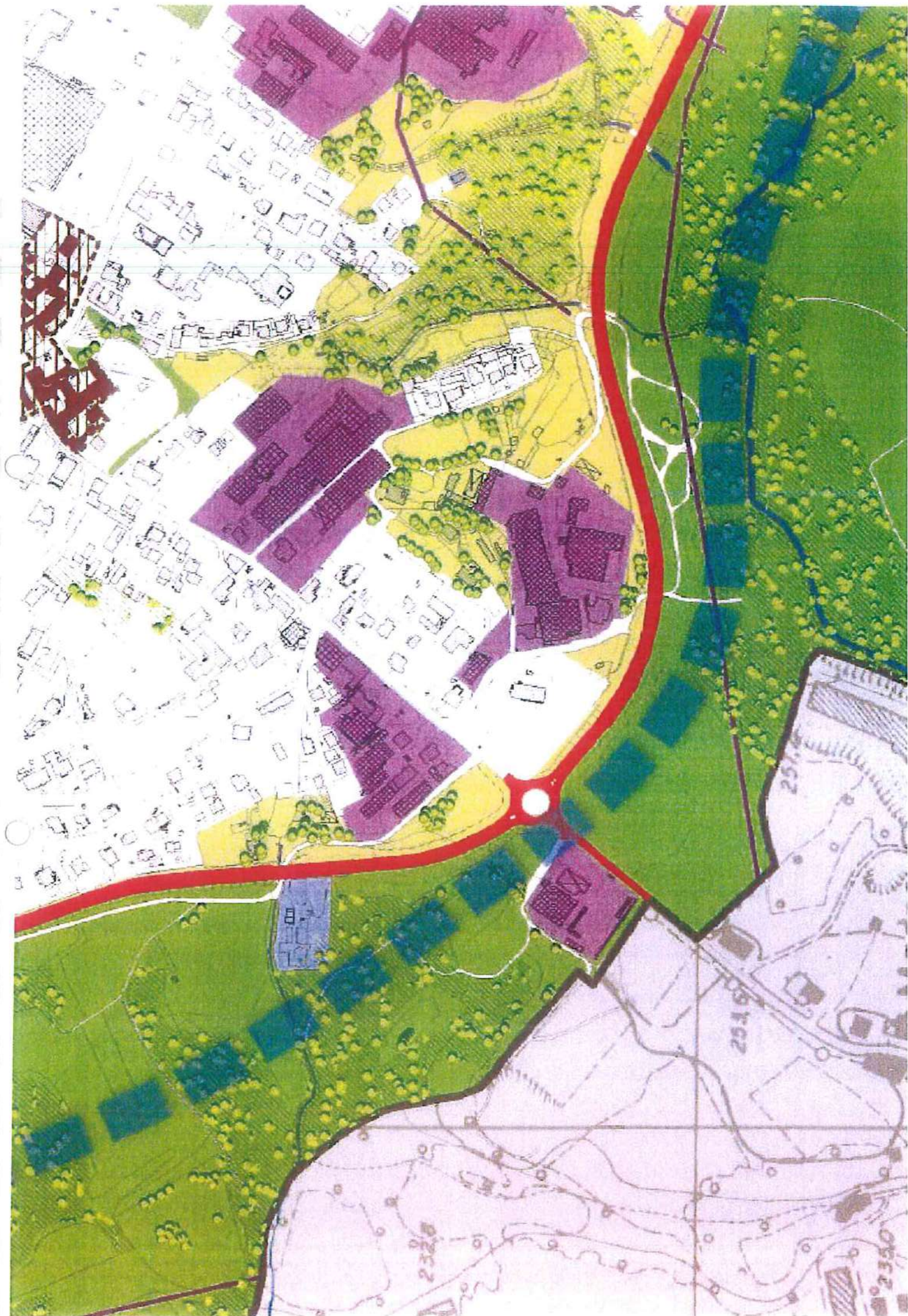
-  Linea ferroviaria e la relativa stazione
-  Viabilità primaria
-  Viabilità principale
-  Viabilità urbana
-  Principali elementi di nuova viabilità o di riorganizzazione della viabilità esistente
-  Riqualificazione nodi di viabilità già previsti o di nuova previsione
-  Percorsi ciclopedonali
-  Ambito di integrazione urbana della viabilità
-  Ambito lineare delle polarità urbane
-  Sistema di accesso intermodale al Parco Campo dei Fiori

RETE ECOLOGICA

-  Varco e corridoio ecologico
-  Barriere infrastrutturali
-  Connessioni ecologico-ambientali a scala locale

SISTEMA AMBIENTALE

-  Perimetro del Parco Campo dei Fiori
-  PTC del Parco Campo dei Fiori
-  perimetro zone ICO - zone di Iniziativa Comunale Orientata
-  SA - zona di interesse storico-ambientale
-  PAT - zona a parco attrezzato
-  PFA - zona a parco agricolo - forestale
-  PF - zona a parco forestale
-  RO1.1 - riserva naturale parziale del Monte Campo dei Fiori
-  Perimetro del Parco Naturale del Campo dei Fiori
-  Aree verdi della fondovalle con funzione ecologico-ambientale e fruitiva
-  Aree verdi collinari con funzione ecologico-ambientale
-  Aree verdi di frangia con funzione paesistico-ambientale
-  Aree verdi urbane o attrezzature sportive (esistenti o da attuare, pubblici o privati)
-  Fiumi e corsi d'acqua
-  Vincolo paesaggistico 150m del fiume Bardello di carattere strategico
-  Aree boschive
-  Aree agricole interessate da attività di recupero inerti con autorizzazione provinciale temporanea
-  Area di connessione ambientale e di separazione degli ambiti urbani



Tribunale di Varese

Procedure Riunite

N. 627/2012 – 636/2012 – 183/2013

G.D. Dr. M.G. AGOZZINO

IMMOBILE n. 18-19-20

Allegato **6**

Rapporto Fotografico



I posti auto corrispondono all'area di stazionamento dei veicoli



I posti auto corrispondono all'area di stazionamento dei veicoli



Area di manovra / Area cortili zia adiacente i posti auto