

4.2.1.1 - 7.

Nota di iscrizione Registro generale n. 19739 Registro particolare n. 4635

Presentazione n. 101 del 04/11/2010

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO

Data 27/10/2010 *Numero di repertorio* 17626/117

Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. *Codice fiscale* 09816500152

Sede MILANO (MI)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE

Derivante da 0300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Capitale € 12.055,34 *Tasso interesse annuo* 5,757% *Tasso interesse semestrale* -

Interessi - Spese - Totale € 24.110,68

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune C922 - COMERIO (VA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana CO *Foglio* 5 *Particella* 1193 *Subalterno* -

Natura A8 - ABITAZIONE IN VILLE *Consistenza* 16,5 vani

Indirizzo VIA GARIBALDI N. *civico* -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* -

Denominazione o ragione sociale EQUITALIA ESATRI S.P.A.

Sede MILANO (MI)

Codice fiscale 09816500152 *Domicilio ipotecario eletto* EQUITALIA ESATRI S.p.A.

PIAZZA REPUBBLICA, ANG VIA

Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* NUDA PROPRIETA'

Per la quota di 35/100

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* -

Cognome [REDACTED] *Nome* [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso [REDACTED] *Codice fiscale* [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* NUDA PROPRIETA'

Per la quota di 35/100

Sezione D - Ulteriori informazioni



*Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati
(ovvero altri*

prospetti che si ritiene utile pubblicare)

EQUITALIA ESATRI S.P.A. VIALE DELL'INNOVAZIONE 1/B - MILANO



4.2.1.1 - 8.

Nota di trascrizione Registro generale n. 1059 Registro particolare n. 549

Presentazione n. 100 del 21/01/2011

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 28/10/2010 *Numero di repertorio* 5029/2010

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE *Codice fiscale* 80100530122

Sede VARESE (VA)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Richiedente DR.FERDINANDO CUTINO NOTAIO

Indirizzo BESOZZO - VIA RONCARI N.1/7

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune A619 - BARASSO (VA)

Catasto TERRENI

Foglio 9 Particella 278 *Subalterno* -

Natura T - TERRENO *Consistenza* 25 are 10 centiare

Immobile n. 2

Comune B150 - BRENTA (VA)

Catasto TERRENI

Foglio 9 Particella 503 *Subalterno* -

Natura T - TERRENO *Consistenza* 11 are 30 centiare

Immobile n. 3

Comune B150 - BRENTA (VA)

Catasto TERRENI

Foglio 9 Particella 1478/AA *Subalterno* -

Natura T - TERRENO *Consistenza* 4 are

Immobile n. 4

Comune B150 - BRENTA (VA)

Catasto TERRENI

Foglio 9 Particella 1478/AB *Subalterno* -

Natura T - TERRENO *Consistenza* 80 centiare

Immobile n. 5

Comune B150 - BRENTA (VA)

Catasto TERRENI

Foglio 9 Particella 2370 *Subalterno* -



Natura T - TERRENO Consistenza 4 are 20 centiare

Immobile n. 6

Comune C751 - CITTIGLIO (VA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana CI Foglio 13 Particella 1991 Subalterno -

Sezione urbana CI Foglio 13 Particella 2748 Subalterno 1

Sezione urbana CI Foglio 13 Particella 3710 Subalterno -

Natura D1 - OPIFICI Consistenza -

Indirizzo VIA PROV. PER VARESE N. civico -

Piano T

Immobile n. 7

Comune C751 - CITTIGLIO (VA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana CI Foglio 13 Particella 2748 Subalterno 2

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO

POPOLARE

Consistenza 5,5 vani

Indirizzo VIA PROV.PER VARESE N. civico -

Piano 1

Immobile n. 8

Comune C751 - CITTIGLIO (VA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana CI Foglio 13 Particella 2748 Subalterno 3

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO

POPOLARE

Consistenza 2 vani

Indirizzo VIA PROV.PER VARESE N. civico -

Piano 2

Immobile n. 9

Comune C751 - CITTIGLIO (VA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana CI Foglio 13 Particella 2748 Subalterno 4

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO

POPOLARE

Consistenza 2 vani

Indirizzo VIA PROV.PER VARESE N. civico -

Piano 2

Immobile n. 10

Comune C751 - CITTIGLIO (VA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana CI Foglio 13 Particella 2748 Subalterno 5

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO

POPOLARE

Consistenza 1 vani

Indirizzo VIA PROV.PER VARESE N. civico -

Piano 2

Immobile n. 11



Comune C751 A - CITTIGLIO (VA)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 783 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 2 are 80 centiare
Immobile n. 12
Comune C751 A - CITTIGLIO (VA)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 927 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 20 centiare
Immobile n. 13
Comune C751 A - CITTIGLIO (VA)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 2880 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 4 are 90 centiare
Immobile n. 14
Comune C751 A - CITTIGLIO (VA)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 6309 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 21 are 80 centiare
Immobile n. 15
Comune C751 A - CITTIGLIO (VA)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 6310 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 5 are 25 centiare
Immobile n. 16
Comune C751 A - CITTIGLIO (VA)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 6311 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 63 centiare
Immobile n. 17
Comune C751 A - CITTIGLIO (VA)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 6313 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 5 are 60 centiare
Immobile n. 18
Comune C751 A - CITTIGLIO (VA)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 6314 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 2 are 50 centiare
Immobile n. 19
Comune C751 A - CITTIGLIO (VA)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 6315 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 5 are 90 centiare
Immobile n. 20
Comune C751 A - CITTIGLIO (VA)
Catasto TERRENI



*Foglio 9 Particella 6316 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 30 centiare
Immobile n. 21
Comune C751 A - CITTIGLIO (VA)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 6317 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 60 centiare
Immobile n. 22
Comune C751 A - CITTIGLIO (VA)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 6318 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 1 ettari 2 are 40 centiare
Immobile n. 23
Comune C751 A - CITTIGLIO (VA)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 6319 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 50 centiare
Immobile n. 24
Comune C922 - COMERIO (VA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana CO Foglio 10 Particella 36 Subalterno 2
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,
RIMESSE, AUTORIMESSE
Consistenza 35 metri quadri
Indirizzo VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. civico 27
Piano T
Immobile n. 25
Comune C922 - COMERIO (VA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana CO Foglio 10 Particella 36 Subalterno 3
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO
POPOLARE
Consistenza 2,5 vani
Indirizzo VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. civico 27
Piano T
Immobile n. 26
Comune C922 - COMERIO (VA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana CO Foglio 10 Particella 1193 Subalterno -
Natura A8 - ABITAZIONE IN VILLE Consistenza 16,5 vani
Indirizzo VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. civico 27
Immobile n. 27
Comune C922 A - COMERIO (VA)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 311 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 36 are 40 centiare
Immobile n. 28*



Comune C922 A - COMERIO (VA)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 313 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 10 are 10 centiare
Immobile n. 29
Comune C922 A - COMERIO (VA)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 314 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 16 are
Immobile n. 30
Comune C922 A - COMERIO (VA)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 496 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 65 are 50 centiare
Immobile n. 31
Comune C922 A - COMERIO (VA)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 719 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 51 are 40 centiare
Immobile n. 32
Comune C922 A - COMERIO (VA)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 857 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 33 are 20 centiare
Immobile n. 33
Comune C922 A - COMERIO (VA)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 908 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 10 are 50 centiare
Immobile n. 34
Comune C922 A - COMERIO (VA)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 910 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 26 are 30 centiare
Immobile n. 35
Comune C922 A - COMERIO (VA)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 1208 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 5 are 60 centiare
Immobile n. 36
Comune C922 A - COMERIO (VA)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 1218 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 63 are
Immobile n. 37
Comune C922 A - COMERIO (VA)
Catasto TERRENI



Foglio 9 Particella 1231 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 56 are
Immobile n. 38
Comune C922 A - COMERIO (VA)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 2224 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 45 centiare
Immobile n. 39
Comune C922 A - COMERIO (VA)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 855 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 13 are 80 centiare
Immobile n. 40
Comune C922 A - COMERIO (VA)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 1413 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 41 are 10 centiare
Immobile n. 41
Comune C922 A - COMERIO (VA)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 1827 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 6 are 60 centiare
Immobile n. 42
Comune D963 - GEMONIO (VA)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 1406 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 15 are
Immobile n. 43
Comune D963 - GEMONIO (VA)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 1716 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 6 ettari 15 are 40 centiare
Immobile n. 44
Comune D963 - GEMONIO (VA)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 1720 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 5 are 70 centiare
Immobile n. 45
Comune D963 - GEMONIO (VA)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 2379 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 33 are 70 centiare
Immobile n. 46
Comune D963 - GEMONIO (VA)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 2456 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 3 ettari 23 are 90 centiare



Immobile n. 47

Comune L682 - VARESE (VA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana VA Foglio 12 Particella 4941 Subalterno -

Sezione urbana VA Foglio 12 Particella 5321 Subalterno -

Sezione urbana VA Foglio 12 Particella 6401 Subalterno -

Sezione urbana VA Foglio 12 Particella 7855 Subalterno -

Natura D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI

Consistenza -

Indirizzo VIA CARLO CARCANO N. civico 6

Piano T

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune C751 A - CITTIGLIO (VA)

Catasto TERRENI

Foglio 9 Particella 1740 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 60 centiare

Immobile n. 2

Comune C751 A - CITTIGLIO (VA)

Catasto TERRENI

Foglio 9 Particella 1748 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 20 centiare

Immobile n. 3

Comune D946 A - GAVIRATE (VA)

Catasto TERRENI

Foglio 9 Particella 2823 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 5 are 40 centiare

Immobile n. 4

Comune E863 A - MALNATE (VA)

Catasto TERRENI

Foglio 9 Particella 2056 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 70 centiare

Immobile n. 5

Comune L733 - VENEGONO INFERIORE (VA)

Catasto TERRENI

Foglio 9 Particella 671 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 80 centiare

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale SEGNA LEGNAMI S.N.C. DI SEGNA CLAUDIO & C.

Sede ROVERE' DELLA LUNA (TN)

Codice fiscale 00223310228

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 7/20

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 7/200



Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 7/20

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 7/200

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

[REDACTED] E' ELETTIVAMENTE DOMICILIATA
IN [REDACTED] VIA [REDACTED] N. [REDACTED] PRESSO LO STUDIO DELL'AVVOCATO FRANCESCO
SENALDI.

Si precisa che l'usufrutto uxorio a favore della [REDACTED] nata a [REDACTED] il

[REDACTED] si consolidato in seguito alla sua morte, avvenuta a Varese il 20/01/2008.



4.3 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO EDILIZIA e / o CATASTALE

4.3.1. ACCERTAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

4.3.1.A. ACCERTAMENTO URBANISTICO EDILIZIO VARERSE VIA CARCANO 6

Dalle ricerche e verifiche esperite presso il Comune di Varese sono state reperite le autorizzazioni edilizie riferite agli immobile di Via Carcano che risalgono al 26/05/1913 ed al 29/05/1923.

Normativa urbanistica e regolarità edilizia

Secondo quanto prescritto dal PRG. vigente l'area si trova all'interno del comparto CA 13 – Zona di riqualificazione ed integrazione, che occupa gran parte dell'isolato compreso tra le vie Cairoli, Carcano e Tonale.

È Parte integrante e sostanziale il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Varese in data 09/08/2012 con protocollo n. 45101 allegato alla presente.

Analizzando le Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. si rileva che il comparto è attualmente connotato dall'assemblaggio incoerente di corpi edilizi (magazzini, sedi di attività produttive e residenze), di scarso o nullo valore architettonico; per gli interventi è richiesta una progettazione integrata, con ridisegno dell'isolato lungo due lati della maglia stradale (via Merini e via Carcano), mentre il terzo lato, parallelo a via Cairoli, dovrà essere arretrato per realizzare uno spazio a verde attrezzato (eventualmente con piccola attrezzatura coperta) a servizio della scuola elementare Cairoli e del quartiere.

L'edificazione compatta (con destinazione mista a residenza e terziario) lascerà libera una corte interna sistemata a verde.

Dovranno essere realizzati, oltre a quelli richiesti come standard delle attività da insediare, posti auto interrati aggiuntivi (per far fronte alle esigenze pregresse della zona) nella misura di almeno il 30% del totale.

L'intero comparto ha una superficie territoriale di riferimento di mq. 7.490, una superficie coperta esistente (dato indicativo) di mq. 4.760 ed una volumetria esistente (dato indicativo) di mc. 20.440.

Le indicazioni del P.G.T. individuano una superficie territoriale a standard di mq. 2.500 ed una superficie territoriale di intervento extra standard di mq. 4.990.

La possibilità edificatoria prevede una quota di interventi edilizi in area standard (dato indicativo)



di mq. 200 come possibilità edificatoria complessiva ed una quota di interventi edilizi in altre aree corrispondente a (dato indicativo) mq. 6.000 come possibilità edificatoria complessiva; in totale la edificatoria aggiuntiva complessiva sarà (dato indicativo) di mq. 6.200.

Le destinazioni d'uso ammesse sono nelle aree a standard servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico per l'istruzione inferiore (FF), per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport e per parcheggi ad uso pubblico e di interesse locale; per le altre aree residenza, abitazioni per anziani, per studenti o collettive, uffici pubblici o privati, spazi per attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi (bar, ristorazione).

Per classi di destinazioni la possibilità edificatoria sarà di mq. 3.900 per la residenza e di mq. 2.100 per le attività produttive ed il terziario.

All'interno della zona il **Programma Urbano dei Parcheggi** prevede la localizzazione del **parcheggio n. 27**, individuato nelle tavole di P.R.G. "Usi e modalità di trasformazione del territorio".

Le prescrizioni inerenti la progettazione e gli obiettivi dell'intervento sono illustrati nelle schede riassuntive contenute nel volume "Programma Urbano dei Parcheggi" (ex Legge 24/03/1989 n. 122) allegato alla delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 26/06/01 che riportano quanto segue:

Parcheggio n. 27

Localizzazione: Biuno Inferiore via Carcano;

Tipologia: Rotazione a raso

Superficie a Parcheggio: mq. 3.265

Numero posti auto complessivo: 123

Costo presunto dell'intervento: € 106.906.57

Proprietà: Privata

Particella: 1855

P.R.G. Vigente: Zona CA 13

Prescrizioni inerenti la progettazione:

l'area destinata a parcheggio dovrà essere realizzata con masselli per pavimentazione erbosa del tipo in calcestruzzo vibro-compresso, posati su sabbia e intasati con terra vegetale successivamente seminata.

Per la porzione di area rimanente dovrà essere predisposta adeguata sistemazione a verde con essenze vegetali autoctone.

Obiettivo dell'intervento:



l'intervento prevede la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di un'area a parcheggio a servizio della zona di Biumo Inferiore che risulta particolarmente carente di posti auto di uso pubblico. Nelle vicinanze sono inoltre presenti scuole ed attività commerciali.

A seguito di un incontro con i tecnici dell'ufficio Pianificazione Attuativa del Comune di Varese, si è venuti a conoscenza dello sviluppo, da parte dell'Amministrazione Comunale, di un piano integrato per l'area stazioni, studio attualmente ancora in fase preliminare, che a detta dei tecnici comunali, non dovrebbe influenzare il comparto CA 13.

Il sottoscritto Ctu oltre alle fattibilità urbanistiche della Zona CA13 rammenta la fattibilità urbanistica contemplata nella norma di cui all'art. 33 e 79 delle Nta che di seguito si riporta

Art. 33 - Categorie di intervento: definizioni

1 Le modalità di intervento relative agli edifici ed alle aree di pertinenza vengono classificate secondo le seguenti categorie:

a. manutenzione ordinaria

b. manutenzione straordinaria

c.1 restauro

c.2 risanamento conservativo

d.1 ristrutturazione con vincoli

d.2 ristrutturazione senza vincoli

e.1 sostituzione edilizia

e.2 ristrutturazione urbanistica

e.3 demolizione senza ricostruzione

f. nuova edificazione.

2 All'atto della richiesta di autorizzazione o concessione edilizia dovrà essere precisata la categoria di intervento a cui essa si riferisce; la categoria dovrà essere indicata anche all'atto del rilascio dell'autorizzazione o concessione.

Art. 79 - Definizione e obiettivi del Piano

1 - Tali zone comprendono parti del territorio urbanizzate anche parzialmente, nelle quali il Piano individua l'esigenza di una riorganizzazione complessiva dell'ambiente fisico e degli usi, attraverso un disegno unitario, ai fini di una migliore dotazione di spazi e attrezzature di uso pubblico e di un riassetto integrato (anche attraverso interventi di rinnovo urbano) dal punto di vista ambientale, infrastrutturale ed edilizio.



2 - Le zone sono classificate in tre categorie, in base alle caratteristiche morfologiche e funzionali attuali e alla prevalente finalità degli interventi coordinati previsti dal Piano:

CA - zone prevalentemente edificate

CB - zone scarsamente edificate

CC - zone di realizzazione integrata di servizi con completamento dei tessuti urbani.

3 - La Variante Generale del P.R.G. si attua in queste zone mediante piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intera zona ovvero, se trattasi di zona la cui attuazione può ai sensi delle presenti norme avvenire per stralci, anche mediante piano attuativo avente ad oggetto uno o più comparti individuati nelle tavole della Variante Generale del P.R.G. in scala 1:2.000. In tale ultima ipotesi l'attuazione è subordinata alla preventiva approvazione del Piano-Programma di coordinamento dell'attuazione (PCA) di cui al precedente art. 25. Il piano attuativo deve in ogni caso garantire il rispetto degli standard, delle quantità edificatorie, degli usi e dei requisiti urbanistici definiti dalla scheda normativa relativa alla zona.

4 - In caso di intervento in un comparto, l'attuazione è possibile quando sia presente all'interno dello stesso comparto la superficie minima da destinarsi a standard secondo la legislazione vigente.

Qualora le schede normative prevedano che le aree per il soddisfacimento degli standard siano reperite in comparti diversi della stessa zona, il piano attuativo deve prevedere l'attuazione contestuale degli standard relativi anche a questi comparti.

5 - Nelle zone CA e CB il piano attuativo - assimilato a Piano di Recupero - può essere presentato dai proprietari che rappresentino almeno il 75% del valore degli immobili interessati in base all'imponibile catastale della zona, secondo le modalità previste dalla legislazione vigente. L'Amministrazione può procedere alla redazione di un piano di recupero di iniziativa pubblica, esteso all'intera zona individuata dalla Variante Generale del P.R.G..

6 - Nelle zone CC l'attuazione del Piano può avvenire attraverso la presentazione da parte di tutti i proprietari di un Piano di lottizzazione o di un Programma Integrato, o attraverso la predisposizione da parte dell'Amministrazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o di un Programma Integrato.

7 - Nelle zone C per le quali entro otto mesi dalla data di approvazione della presente Variante Generale del P.R.G. non sia stato adottato e/o approvato alcun piano



attuativo, di iniziativa pubblica o privata, può essere presentato dai proprietari, rappresentanti uno o più dei comparti in cui le zone stesse sono suddivise, un Piano-Programma di coordinamento dell'attuazione (PCA) avente i contenuti e le finalità indicati all'art. 25 delle presenti Norme.

Relativamente alla individuazione del comparto o dei comparti rappresentati dai proprietari proponenti, il PCA può proporre lievi modifiche rispetto a quanto previsto dalle tavole in scala 1:2000 della presente Variante Generale del P.R.G.

8 - Una volta approvato il P.C.A., i proprietari dei comparti da esso interessati possono, limitatamente a detti comparti, presentare proposta di piano di recupero (zone CA e CB) o di piano di lottizzazione.

9 - I soggetti successivamente interessati all'attuazione di altri comparti potranno presentare anche dopo l'approvazione del P.C.A. una proposta di piano attuativo relativo ai comparti su cui intendono intervenire; qualora fossero necessarie modifiche al P.C.A. approvato in precedenza, essi dovranno proporre una variante allo stesso P.C.A., che dovrà essere approvata preliminarmente all'approvazione dei piani attuativi relativi ai comparti.

10 - In assenza di piano attuativo approvato sono possibili gli interventi di cui alle lettere a, b, c.1 e c.2 dell'art. 33, primo comma, delle presenti Norme. (che precede) Sono esclusi in tale situazione cambi di destinazione d'uso rispetto agli usi presenti alla data di adozione della presente Variante, al di là della quota, considerata non rilevante a fini urbanistici, di cui al comma 3 del precedente art.5.

Nel caso in cui il piano attuativo approvato escluda una proprietà edilizia, su quest'ultima sarà possibile, oltre agli interventi di cui sopra, la ristrutturazione edilizia con vincoli (d.1) senza incremento di SLP.

Consistenza e caratteristiche costruttive dei fabbricati

Il complesso è costituito da diversi fabbricati (circa mq. 2.256 di superficie coperta (mq. 2.418 SLP), un tempo ad uso produttivo, con destinazione segheria, depositi, garage ed ufficio e abitazione custode, situati su di una vasta area (circa. mq. 3966). Le superfici sono state desunte dalle schede catastali e da verifiche in loco.

L'edificio originariamente ad uso ufficio/abitazione (A) si sviluppa su due piani fuori terra (ca. m. 7 di altezza). Le facciate sono intonacate e tinteggiate a color sabbia con motivi decorativi in mattoni



per evidenziare gli spigoli dell'edificio. I serramenti e le persiane sono in legno verniciato, la copertura è in legno con manto di copertura in tegole marsigliesi; il terrazzo e la ringhiera sono in ferro.

L'ampio fabbricato adiacente a via Merini (B) si sviluppa su un piano fuori terra (ca. m. 4,70 di altezza), ha una struttura in muratura e cemento, con all'interno colonne portanti in ferro; il tetto è in legno con manto di copertura in tegole marsigliesi. Verso il cortile si aprono grandi vetrate con telaio in ferro.

Il fabbricato E si articola su di un piano fuori terra e presenta le medesime caratteristiche strutturali del fabbricato B.

Il fabbricato C si sviluppa su di un piano fuori terra (ca. m. 3,50 di altezza) ha una struttura in mattoni, la copertura è in stato di totale degrado. In adiacenza si trova una tettoia in lamiera (D) anch'essa in condizioni fatiscenti.

Nel complesso i fabbricati A,B,E presentano un impianto strutturale in discrete condizioni, con la necessità di un totale rifacimento delle finiture. I fabbricati C e D devono invece essere demoliti.



4.3.1.B. ACCERTAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMERIO VIA GARIBALDI 27

Dalle ricerche e verifiche esperite presso il Comune di Comerio non sono emerse pratiche edilizie risalenti all'edificazione dell'immobile, databile tranquillamente nel 1800, state reperite invece le autorizzazioni per gli interventi sulla copertura. Non risulta accatastato ne trasformato urbanisticamente l'autorimessa posta tra la particella 36 sub 1 e 36 sub 2.

Per il servizio igienico posto al piano terra della Villa mappale 1193 confrontato con la scheda catastale del 1940 non è conforme e non risultano pratiche edilizie a conforto.

Il fabbricato in questione è urbanisticamente inserito in **Ambito territoriale T1** "sistema edificato storico"

4.3.1.B.1 altri terreni in COMERIO

I mappali 311-312-313-314-496-719-857-908-910-1208-1218-1231-855-1413 ricadono in **ambito territoriale T4** del "territorio naturale"

I mappali 311-314- 1208 sono classificati in "aree di rilevante interesse paesaggistico"

I mappali 312- 313-719-857-908-910-1208-1218-1231-855-1413 sono classificati in "aree boscate"

I mappali 496-719-857-908-910-1208-1218-1231-855-1413 sono inoltre compresi nel perimetro del "Parco Naturale del Campo dei Fiori".

È parte integrante e sostanziale allegato alla presente il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Comerio in data 04/09/2012 con protocollo n. 4943 .



4.3.1.C. ACCERTAMENTO URBANISTICO EDILIZIO CITTIGLIO VIA PROVINCIALE

Dalle ricerche e verifiche esperite presso il Comune di Cittiglio non sono emerse pratiche edilizie risalenti all'edificazione dell'immobile, databile tranquillamente nei primi del 1900, state reperite invece le autorizzazioni per gli interventi sulla copertura risalenti al 1967 con Licenza edilizia n.79/rt del 31/10/1967.

Si è rilevato che parte degli immobili produttivi con riferimento alle schede catastali del 1940 non risultano ne autorizzati ne completamente accatastati.

È parte integrante e sostanziale allegato alla presente il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cittiglio in data 05/09/2012 con protocollo n. 4532 . ed in particolare quanto disposto e richiamato dai vincoli Geologici di cui di seguito si riporta stralcio:

"COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PGT

Classe 4 (colore rosso): Fattibilità con gravi limitazioni

L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.

Norme generali valide per tutte le classi di fattibilità geologica 4

Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definito dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativi. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica."

4.3.1.C.1 ALTRI TERRENI IN CITTIGLIO

I mappali 6309-6313-6314-6315-1991-2748 6318 in parte, nel vigente PGT ricadono in "Ambiti Produttivi e artigianali di consolidamento AP-CO art. 19.1.

I mappali 927-2880-783-2748 e 6318 in parte , nel vigente PGT ricadono in "Ambiti Agricoli di rilevanza ambientale paesistica art. 22.

Sono soggetti a vincoli:

Fasce di rispetto Ferroviarie i mappali: 1740-1748-6313-6318 in parte e 2280 in parte.

Fasce di rispetto stradale i mappali: 6309-6314-6313-6315-1991-2748-6318.



Tutti i mappali sono soggetti a Vincolo Paesaggistico ex art. 142 comma 1 lettera C del Dlgs
22/01/2001 n. 42.

Classe 4 di Fattibilità Geologica: i mappali 6309-6313-6314-6315-1991-2748 e 6318 in parte.



4.3.1.D TERRENI IN BRENTA

È parte integrante e sostanziale allegato alla presente il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Brenta in data 11/08/2012 con protocollo n. 3168 .

Il mappale 503 in parte ricade nel vigente PGT in Ambiti del tessuto urbano Consolidato, servizi esistenti , aree a parcheggi pubblici. La restante parte in area per gioco e sport. E Ambiti tutelati sottoposti a Vincolo Paesaggistico ex art. 142 comma 1 lettera C del Dlgs 22/01/2001 n. 42.

I mappali 1478 -2370 ricadono nel vigente PGT in Ambiti Agricoli produttivi di cui all'art. 18 del Piano delle regole.

Sono altresì sottoposti ai seguenti:

Vincolo DPA elettrodotta, Fascia di rispetto reticolo idrografico, Fascia di rispetto Captazione , Fascia A di pertinenza Acustica, Vincolo di rispetto stradale esterno al centro abitato.



4.3.1.E TERRENI IN GEMONIO

È parte integrante e sostanziale allegato alla presente il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Gemonio in data 09/08/2012 con protocollo n. 5579 .

Nel vigente PRG del Comune di Gemonio:

i mappali 1716-2456 -1720-2379 e v1406 ricadono in zona E2 verde boschivo con i seguenti vincoli: Vincolo Paesaggistico ex art. 142 comma 1 lettera C del Dlgs 22/01/2001 n. 42, e Vincolo Idrogeologico.



4.3.1.F TERRENI IN GAVIRATE

È parte integrante e sostanziale allegato alla presente il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Gavirate in data 28/08/2012 con protocollo n. 7659 C/8246 .

Il Mappale 2823 nel vigente PRG è ricompreso in parte in zona denominata "B3 - residenziale a densità rada" e in parte in zona denominata " E2 a verde naturale" e in parte in zona destinata a sede ferroviaria.

Nell'adottato PGT in ambito "T3 sistemi insediativi diffusi".

4.3.1.G TERRENI IN MALNATE

È parte integrante e sostanziale allegato alla presente il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Malnate in data 14/09/2012 con protocollo n. 15896 .

Il Mappale 2056, nel vigente PGT è compresa nell'area monofunzionale AMF1 per attività secondarie e terziarie, ulteriormente compresa in ambito di paesaggio P6 - dell'industria nonché in fascia di rispetto ferroviario.

4.3.1.H TERRENI IN VENEGONO INFERIORE

È parte integrante e sostanziale allegato alla presente il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Venegono Inferiore in data 04/09/2012 con protocollo n. 7425 .

Il Mappale 671 ricade nel vigente Prg. In "zona residenziale B2"



4.3.2 ACCERTAMENTO CONFORMITÀ CATASTALE

4.3.2.A. ACCERTAMENTO CONFORMITÀ CATASTALE VARERSE VIA CARCANO 6

Sulla base delle ricerche ed ispezioni esperite presso l'Agenzia del Territorio di Varese sui beni oggetto della presente procedura si sono riscontrate le schede catastali dell'immobile di cui al titolo che confrontate con lo stato dei luoghi **NON sono conformi**.

4.3.2.B. ACCERTAMENTO CONFORMITÀ CATASTALE COMERIO VIA GARIBALDI

27

Sulla base delle ricerche ed ispezioni esperite presso l'Agenzia del Territorio di Varese sui beni oggetto della presente procedura si sono riscontrate le schede catastali dell'immobile di cui al titolo che confrontate con lo stato dei luoghi **NON sono conformi**.

4.3.2.B.1 ACCERTAMENTO CONFORMITÀ CATASTALE COMERIO MAPPALE 312

L'immobile di cui al mappale 312 localizzato all'interno del terreno di cui al mappale 313 risulta scaricato da catasto terreni come area urbana, il documento di passaggio non è reperibile presso l'Agenzia del Territorio di Varese, (dalla lettura delle mappe cartacee si rileva un'annotazione a matita con l'anno del Tipo Mappale che però non è dato reperibile in visura). **È in ogni caso mancante la scheda catastale di accatastamento a Catasto Fabbricati.**

4.3.2.C. ACCERTAMENTO CONFORMITÀ CATASTALE CITTIGLIO VIA PROVINCIALE 1

Sulla base delle ricerche ed ispezioni esperite presso l'Agenzia del Territorio di Varese sui beni oggetto della presente procedura si sono riscontrate le schede catastali dell'immobile di cui ai mappali quali confrontate con lo stato dei luoghi **NON sono conformi**.

Si è rilevato che parte degli immobili produttivi con riferimento alle schede catastali del 1940 non risultano completamente accatastati.



5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE

5.1 Spese fisse annue di gestione dell'immobile

Allo stato non sono evidenti o riscontrabili spese di gestione dell'immobile.

5.2 Spese condominiali

non sono presenti spese condominiali

5.3 Spese condominiali scadute

non sono presenti spese condominiali

5.4. Altre spese

5.4.1. Altre spese Immobili di Cittiglio Via Provinciale 1

Parte del manto di copertura dell'immobile identificato con la lettera "L" nella descrizione che precede al capitolo **2.1.C** risulta (quasi sicuramente) essere in Eternit, oltre al prelievo di campioni da inviare a laboratori di analisi autorizzati si dovrà procedere, da parte di ditta autorizzata alla rimozione ed allo smaltimento di tale materiale con un impegno di spesa stimato per la sola rimozione e smaltimento in €/mq. €. 15,00 circa oltre Iva di legge, oltre ancora alle opere provvisorie (perimetrazione area di intervento, ponteggi e procedure amministrative necessarie ed occorrenti ed il piano di lavoro di cui all'art. 256 del Dlgs 81/2008 così come modificato dal Dlgs 106/2009. Stimando una spesa complessiva pari a €. 18.000,00 oltre iva di legge

5.5. Cause in corso

Sugli immobili di cui alla presente relazione di stima non risultano cause pendenti

5.6 Altre spese accessorie per adempimenti urbanistici e Catastali

5.6.1. Immobili di Varese via Carcano 6

Accatastamento Docfa in €. 1.500,00 oltre CnG e Iva
diritti catastali stimati in €. 100,00.



5.6.2. Immobili di Comerio via Garibaldi 27

Istanza in sanatoria ex art. 36 L.318/2001 per la regolarizzazione dell'autorimessa al mappale 36 e relativo accatastamento.

Istanza in sanatoria ex art. 36 L.318/2001 per regolarizzazione del servizio igienico al piano terra Villa mappale 1193 e relativo accatastamento.

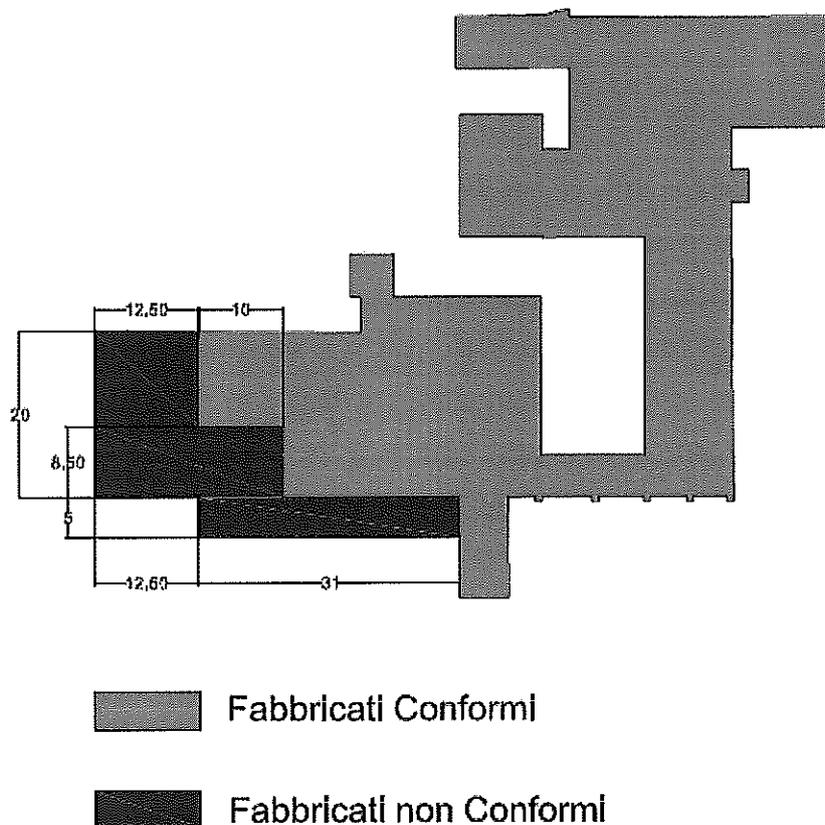
Per l'espletamento di tali incombenze si prevede una spesa di €. 2.000,00 oltre a sanzione amministrativa di €. 516,00.

Accatastamento Docfa in €. 1.500,00 oltre CnG e Iva
diritti catastali stimati in €. 100,00.

5.6.2.1 Immobile di Comerio mappale 312

Accatastamento Docfa in €. 1.200,00 oltre CnG e Iva
diritti catastali stimati in €. 250,00.

5.6.3. Immobili di Cittiglio Via Provinciale 1



Oltre a quanto previsto al capitolo 5.4.1 si dovrà predisporre Istanza in sanatoria ex art. 36 L.318/2001 per la regolarizzazione dell'edificato ai mappali 1991graffato con 2748 e 3710 nonché accatastamento per le porzioni di fabbricati non autorizzati con riferimento alla scheda catastale e lo stato dei luoghi.

Per l'espletamento di tali incombenze si prevede una spesa:

Spese tecniche per sanatoria circa €. 5.000,00 oltre CnG e Iva

Oneri concessori stimati in circa 50.000,00 (mq. 500,00 x €. 50,00 x 2) e la valutazione del danno ambientale non stimata.

Accatastamento con adeguamento mappa e variazione Docfa in €. 2.000,00 oltre CnG e Iva diritti catastali stimati in €. 250,00.

In alternativa la demolizione dei manufatti irregolari per un preventivato costo di €. 60.000.- oltre ancora alle opere provvisionali (perimetrazione area di intervento, ponteggi e procedure amministrative necessarie ed occorrenti ed il piano di lavoro di cui Dlgs 81/2008 così come modificato dal Dlgs 106/2009.

5.7 Altre spese accessorie per adempimenti di legge

Dal 1° luglio 2009 è necessario allegare, agli atti di trasferimento a titolo oneroso di edifici o porzioni di edificio (appartamenti) situati nella regione Lombardia – **l'attestato di certificazione energetica** così come stabilito dalla Giunta Regionale con delibera n° 8/8745 (pubblicata nel B.U. del 15/01/2009) L'obbligo di allegazione riguarda tutti gli edifici a prescindere dall'epoca di costruzione e dalla superficie utile e si applica anche ai provvedimenti giudiziari emersi nell'ambito di procedure esecutive individuali o concorsuali (purché le stesse si siano aperte, rispettivamente, con pignoramenti trascritti ovvero con provvedimenti pronunciati a decorrere dal 1° gennaio 2008). Per gli immobili oggetto della presente procedura, la spesa presunta per l'espletamento di tale incombenza è stimabile in circa €. 1.000.- per ogni unità immobiliare oltre oneri fiscali e previdenziali.



6 PRECEDENTI PROPRIETARI (provenienza sino al ventennio)

6.1 [REDACTED] (provenienza sino al ventennio)

Successione di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi deceduto il [REDACTED] giusta denuncia di successione n. 27 vol. 490 registrata a Varese il 17/01/1966, trascritta alla Conservatoria di Registri Immobiliari di Varese il 02/04/1966 ai n. 2600/2106, integrata con denuncia registrata a Varese il 28/04/1967 al n. 83 vol. 501, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 08/06/1967 ai n. 4652/3824, devolutasi per legge a favore di [REDACTED] usufruttuaria, nata a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduta a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

L'eredità di [REDACTED] è stata accettata con beneficio di inventario giusta dichiarazione resa innanzi la Pretura di Varese in data 19/05/1965, trascritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Varese in data 19/05/1965 ai n. 3614/3062.

Successione di [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] e deceduto a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] successione registrata a Gavirate il 27/09/1971 al n. 30 vol. 425 e trascritta alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Varese il 06/12/1971 ai n. 11359/9875, devoluta per testamento olografo redatto in data 30/03/1965 e pubblicato con verbale a Rogito Notaio Marcello Schiavo di Milano in data 12/01/1971 repertorio n. 429327 e registrato a Milano il 13/01/1971 al n. 1024 a favore di [REDACTED] e [REDACTED].

L'Eredità di [REDACTED] è stata accettata con beneficio di inventario giusta la dichiarazione resa innanzi la Pretura di Varese in data 06/02/1971 cron. 818 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Varese in data 08/02/1971 ai n. 1430/1277.

Non risulta trascritta l'integrazione della denuncia di successione in morte di [REDACTED] [REDACTED]

L'usufrutto pari a 1/6 (un sesto) indiviso di titolarità della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] si è consolidata in data [REDACTED]



7 DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEI BENI**7.1.1 .DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEI BENI Immobile di Varese Via Carcano 6**

Sez. U	FG	Part.	Sub	CAT.	Classe	Consistenza	Rendita €.	Lotto Omogeneo
VA	12	4941 5231 6401 7855		D/8			12.103,68	15

Consistenza e caratteristiche costruttive dei fabbricati

Il complesso è costituito da diversi fabbricati (circa mq. 2.256 di superficie coperta (mq. 2.418 SLP), un tempo ad uso produttivo, con destinazione segheria, depositi, garage ed ufficio e abitazione custode, situati su di una vasta area (circa. mq. 3966).

L'edificio originariamente ad uso ufficio/abitazione (C) si sviluppa su due piani fuori terra per circa mt. 7 di altezza. Le facciate sono intonacate e tinteggiate a color sabbia con motivi decorativi in mattoni sugli spigoli dell'edificio. I serramenti e le persiane sono in legno verniciato, la copertura è in legno con manto di copertura in tegole marsigliesi; la struttura del terrazzo e la ringhiera sono in ferro. La SLP è pari a circa mq. 324.

Il fabbricato adiacente a via Merini (B) si sviluppa su un piano fuori terra la cui altezza utile è pari a circa mt. 4,70, la struttura perimetrale è in muratura e cemento, quella interna è costituita da doppio filare di pilastri in ferro; il tetto è in legno con manto di copertura in tegole marsigliesi e perlatura all'intradosso. Verso il cortile si aprono grandi vetrate con telaio in ferro. La SLP è pari a circa mq. 1439.

Il fabbricato in fregio alla via Cairoli (A) si articola anch'esso su di un piano fuori terra con struttura in mattoni pieni e cemento la copertura in legno e tegole marsigliesi, l'altezza utile è di circa 4,00 mt. La SLP è pari a circa mq. 530.

Il fabbricato D si sviluppa su di un piano fuori terra (ca. m. 3,50 di altezza) ha una struttura in mattoni, la copertura è in stato di totale degrado. La SLP è pari a circa mq. 65.

In adiacenza si trova una tettoia in lamiera (E) anch'essa in condizioni fatiscenti. La SLP è pari a circa mq. 60.

Nel complesso i fabbricati A e C si presentano in discrete condizioni, parte della copertura del fabbricato B abbisogni di interventi urgenti di manutenzione al fine di evitare ulteriori cedimenti



dovuti ad infiltrazioni meteoriche, come sono rilevabili nel lato sud e nord dello stesso. Tutti gli immobili necessitano di un totale rifacimento delle finiture e degli impianti. I fabbricati D e E dovranno invece necessariamente essere demoliti per il loro recupero.

Allo stato tutta l'area risulta in completo abbandono con crescita e sviluppo di essenze vegetali lignee ed arboree infestanti sul lato sud ed in contorno al fabbricato C.

COLORE	IDENT.	DESTINAZIONE	SUP- MQ.
	A	LABORATORIO /DEPOSITO	530
	B	LABORATORIO	1.439
	C	UFFICI - ABITAZIONE - RIPOSTIGLI	324
	D	AUTORIMESSA	65
	E	TETTOIA DEPOSITO	60
	A.S.	AREA SCOPERTA	1.744

Varese Via Carcano 6		Superficie Effettiva Lorda mq.	Destinazione Coefficiente Correttivo	Superficie Raggiagliata mq.
Individuazione Destinazioni Uso Dati Desunti da scheda catastale				
Piano	Destinazione			
PT	A LABORATORIO	530,00	1,00	530,00
PT	B LABORATORIO	1.439,00	1,00	1.439,00
PT	PORTICO UFFICIO	22,80	0,30	6,84
PT	C UFFICIO	55,88	1,00	55,88
PT	C MAGAZZINO	129,00	1,00	129,00
P1	C ABITAZIONE	55,88	1,00	55,88
P1	C MAGAZZINO	110,08	1,00	110,08
P1	C TERRAZZO	22,80	0,30	6,84
PT	D AUTORINESSA	64,00	0,30	19,20
PT	E PORTICATO	60,00	0,25	15,00
				2.352,72
	AREA SCOPERTA			1.744,00



7.1.2 DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEI BENI Immobile di Comerio Via Garibaldi 27

a Catasto Fabbricati gli immobili

Sez. U	FG	Part.	Sub	CAT.	Classe	Consistenza	Rendita €.	Lotto Omogeneo
CO	10	36	2	C/6	3	35 mq	37,96	1
CO	10	36	3	A/4	3	2,5 vani	67,14	1
CO	10	1193		A/8	1	16,5 vani	1.363,45	1

Si precisa che nel pignoramento non è ricompreso la porzione di fabbricato destinato ad autorimessa di cui al:

Sez. U	FG	Part.	Sub	CAT.	Classe	Consistenza	Rendita €.	Lotto Omogeneo
CO	10	36	1	C/6	3	21 mq	22,78	1

E ancora area nuda confinante con l'area pertinenziale 1193, ed altra area di cui al mappale 2239 con compreso nella presente procedura.

Comune di Comerio (Va) Catasto Terreni:

FG	Part.	Sub	Qualità	Classe	Ha	Rd	Ra	Lotto Omogeneo
9	1827		Prato arb.	1	0 06 60	3,24	3,07	1

Il fabbricato di cui mappale 1193 disposto su tre piani oltre al piano interrato e sottotetto è composto da un' area pertinenziale esterna ad uso giardino e transito dal e sul fronte nord e un'area a giardino finemente piantumato mantenuto a sud.

La Villa è così distribuita;

al piano terra: ingresso, e da sinistra cucina, dispensa con accesso al terrazzo est, disimpegno con servizio igienico, scala di accesso al piano seminterrato e piano primo, salone con accesso ai terrazzi est , ovest e sud con doppia fila di scale di accesso al giardino, saletta, studio e camera.

Al piano primo: scala di accesso al piano secondo, da destra disimpegno, camera con accesso al terrazzo est, disimpegno, camera con accesso al terrazzo nord, camera con accesso al terrazzo ovest, camera, camera padronale con accesso al balcone sud, sala da bagno.

Al piano secondo: disimpegno e servizio igienico, a destra camera con balcone a nord , camera con accesso al terrazzo rivolto a sud, camera, camera con balcone a nord, ulteriore camera. Dal servizio igienico prosegue la scala che collega il piano secondo al sottotetto dove sono presenti tre vani.

Dal giardino pertinenziale a sud ovest, nonché da scala esterna dell'area pertinenziale posta a nord è raggiungibile il terreno di cui al mappale 1827 destinato a prato con piantagione di essenze di noce.



Sia la villa che il fabbricato accessorio e l'area pertinenziale oltre al terreno mappale 1827 sono completamente recintati e godono, soprattutto la villa, ad ogni piano di una invidiabile vista sul lago di Varese, sulle destinazioni a giardino e parco limitrofe.

Piano seminterrato: dalla scala posta al piano terra si accede al piano seminterrato dove su ampia superficie sono distribuiti cantina, cantina vini, legnaia, locale caldaia questo ricavato nel cavedio posto a nord, ripostigli, portici e lavatoio.

La località è comodamente raggiungibile dal capoluogo di provincia sia con mezzi di trasporto privati che pubblici (autolinee Varesine, ferrovia Nord) la zona è servita dalle urbanizzazioni primarie, rete acquedotto, rete fognaria, rete elettrica, e da rete metanifera. Scuole, edifici pubblici ecc sono a poche centinaia di metri.

Villa d'epoca mappale 1193

Struttura:

presenta una struttura portante verticale costituita da muratura in pietre e mattoni, con strutture portanti orizzontali realizzate in travi di legno ed in parte in laterocemento.

Copertura:

Il tetto è realizzato con struttura in legno, con manto di copertura in coppi e gronda in pietra. I canali di gronda, i pluviali e le scossaline sono in lamiera preverniciata. Lo stato di manutenzione è buono.

Finiture:

le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate con le due tonalità di giallo chiaro in corrispondenza del piano terra, e più scuro per i piani superiori. Elementi decorativi sono posti in corrispondenza delle aperture e degli spigoli per evidenziare i piani e come i parapetti dei balconi sono realizzati in cemento.

I serramenti esterni ed interni (originali) sono in legno verniciato color crema con vetri singoli e persiane in legno color grigio chiaro. Alcuni serramenti sono stati sostituiti di recente e sono provvisti di vetri isolanti. I davanzali sono in cemento, i contro-davanzali in marmo. Al piano sottotetto recentemente sono state realizzate due aperture (Velux) sulla copertura.

Le porte interne sono in legno, alcune decorate con vetrate.

I pavimenti sono per lo più in legno a listelli posato a fascia e bindello ed in piastrelle di graniglia con decori. In alcuni locali sono stati posati recentemente, piastrelle in monocottura ed in cotto. I pavimenti nella sala e nei vari salottini e nello studio sono in legno. Al piano primo i pavimenti



sono in piastrelle di graniglia con decori nel disimpegno e nel guardaroba, in legno nelle camere ed in ceramica nei bagni. La pavimentazione del sottotetto è in cotto naturale tipo lombardo.

I rivestimenti sono in stucco, pittura e ceramica nei bagni, un bagno al piano primo è rivestito di legno. Il piano interrato ha alcuni soffitti a volte in mattoni.

La scala interna presenta alzate e pedate in lastre di marmo grigio, con ringhiera in ferro battuto tipica dello stile e dell'epoca dell'immobile. Anche il vano scala è rivestito con marmo per un'altezza di circa 80cm. la scala di servizio che porta dal piano secondo al sottotetto ha pedate in marmo e ringhiera in ferro battuto.

Caratteristiche impianti:

L'impianto elettrico risulta parzialmente adeguato alla normativa vigente.

L'impianto idrico-sanitario alimenta quattro servizi igienici oltre la cucina , uno per ogni piano; nel sottotetto sono presenti degli scaldacqua elettrici.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, con caldaia a gas posta nel cavedio interrato a nord.

Stato di manutenzione e conservazione:

La villa presenta nel complesso un buono stato di manutenzione e conservazione. Ad eccezione di due terrazzi per i quali sono abbisognati di rifacimento della impermeabilizzazione e di conseguenza della pavimentazione.

Fabbricato accessorio mappale 36

Si articola in due piani fuori terra. Il piano terra è suddiviso in tre posti auto (regolarmente accatastati) più un androne d'ingresso all'unità posta al piano primo che, chiusa da porta basculante in legno come per gli altre tre vani, viene utilizzata come ricovero per le auto. Quest'ultima porzione non risulta censita al Catasto fabbricati di Varese. Al piano interrato si trova una cantina di ca. mq. 9, anch'essa non censita , come pure una buca per manutenzione veicoli posta nella rimessa a lato della cantina.

Il piano primo, allo stato non è abitabile, ed è utilizzato come ripostiglio , è suddiviso in due vani principali con una cottura ed un servizio igienico in disuso, oltre ad un terrazzo rivolto a nord ed a ovest. La copertura ed il solaio a copertura del piano primo sono in pessimo stato così come i serramenti interni ed esterni. L'unità che precede abbisogna di radicali e totali interventi di ristrutturazione e di impiantistica a nuovo.



Area pertinenziale e terreno adiacente

I fabbricati sopra descritti insistono su di un terreno pertinenziale di circa 1.400 mq disposto a nord con l'accesso dalla pubblica via e a sud con il giardino e risulta completamente recintato. Al di fuori la recinzione a sud - sud ovest, si trova un terreno di proprietà identificato con la particella n. 1827 di ca. mq. 660, avente destinazione residenziale ancorché con limitata edificabilità.

DATI METRICI

Mappale 1193 Villa		Superficie Effettiva Lorda mq.	Destinazione Coefficiente Correttivo	Superficie Raggiagliata mq.
Individuazione Destinazioni Uso Dati Desunti da scheda catastale				
Piano	Destinazione			
PS1	CANTINA	354,10	0,50	177,05
PS1	CANTINA PORTICO	31,88	0,30	9,56
T	ABITAZIONE	213,75	1,00	213,75
T	TERRAZZI	86,79	0,30	26,04
T	PORTICO	20,87	0,30	6,26
P1	ABITAZIONE	187,28	1,00	187,28
P1	TERRAZZI	47,87	0,30	14,36
P1	BALCONE	2,64	0,30	0,79
P2	ABITAZIONE	142,65	1,00	142,65
P2	TERRAZZO	54,05	0,30	16,22
P2	BALCONI	4,70	0,30	1,41
P3	SOTTOTETTO	125,93	0,50	62,97
Totale Superficie Raggiagliata Mq.				858,34

Mappale 36 Dependance e Autorimesse		Superficie Effettiva Lorda mq.	Destinazione Coefficiente Correttivo	Superficie Raggiagliata mq.
Individuazione Destinazioni Uso Dati Desunti da schede catastali				
Piano	Destinazione			
PT	AUTORIMESSA	43,65	1,00	43,65
PT	RIMESSA	50,00	1,00	50,00
PS1	CANTINA	9,00	0,50	4,50
P1	ABITAZIONE	59,04	1,00	59,04
P1	TERRAZZO	55,09	0,30	16,53
Totale Superficie Raggiagliata Mq.				173,72

Mappale 1827 terreno a giardino esterno	Superficie Effettiva Lorda mq.		Superficie Raggiagliata mq.
Area esterna recintata	660		660,00

Altri beni in Comercio



FG	Part.	Sub	Qualità	Classe	Ha	Rd	Ra	Lotto Omogeneo
9	311		Semin. Arb.	4	0 36 40	7,52	6,58	2
9	313		Prato	4	0 10 10	0,94	0,94	3
9	312*		Ente Urbano		0 00 40			3
9	314		Prato	4	0 16 00	1,49	1,49	2
9	496		Bosco ced.	1	0 65 50	13,53	3,38	6
9	719		Bosco ced.	3	0 51 40	2,12	2,65	4
9	857		(Bosco ced.)	3	0 33 20			4
9	908		Bosco ced.	3	0 10 50	0,43	0,54	4
9	910		Bosco ced.	3	0 26 30	1,09	1,36	4
9	1208		Bosco ced.	2	0 05 60	0,72	0,29	2
9	1218		Bosco ced.	2	0 63 00	8,13	3,25	7
9	1231		Pascolo Cesp	U	0 56 00	2,02	1,16	4
9	2224		Semin. Arb.	1	0 00 45	0,31	0,24	8
9	855		(Bosco ced.)	3	0 13 80			4
9	1413		Bosco ced.	2	0 41 10	5,31	2,12	5
312* Immobile ex rurale non accatastato								



7.1.3 DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEI BENI Immobili di Cittiglio Via**Provinciale 1****Fabbricati**

Sez. U	FG	Part.	Sub	CAT.	Classe	Consistenza	Rendita €.	Lotto Omogeneo
CI	13	1991 2748 3710	1	D/1			9.892,00	3
CI	13	2748	2	A/4	1	5,5 vani	124,98	3
CI	13	2748	3	A/4	1	2 vani	45,45	3
CI	13	2748	4	A/4	1	2 vani	45,45	3
CI	13	2748	5	A/4	1	1 vani	22,72	3

Terreni

FG	Part.	Sub	Qualità	Classe	Ha	Rd	Ra	Lotto Omogeneo
9	783		Incolto prod.	2	0 02 80	0,04	0,03	3
9	927		Semin. Arb.	2	0 03 20	1,74	1,49	3
9	2280		Semin. Arb.	2	0 04 90	2,66	2,28	3
9	6309		Seminativo	2	0 21 80	11,82	10,13	3
9	6311		Seminativo	2	0 00 63	0,34	0,29	3
9	6313		Prato irr.	2	0 05 60	1,74	1,59	3
9	6314		Prato irr.	2	0 02 50	0,77	0,71	3
9	6315		Prato irr.	2	0 05 90	1,83	1,68	3
9	6317		Prato irr.	2	0 00 60	0,19	0,17	3
9	6318		Prato irr.	2	1 02 40	52,89	50,24	3
9	1991		Ente Urbano		0 22 40			
9	2748		Ente Urbano		0 46 28			
Sommano mq.					2 19 01			

di cui agricoli o inedificabili ai mappali 783,927,2280, per mq. 600,00 e per circa mq. 7840 il mappale 6318 per complessivi mq. 8.440.- nella tabella che precede in verde le destinazioni agricole e in azzurro quelle produttive il mappale 6318 è parzialmente in zona agricola e parzialmente in zona produttiva.

Edificabili quindi mq. 6103 , 1991, 2748 con le limitazioni previste dalla "COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PGT" del Comune di Cittiglio che fa ricadere le aree sopra elencate in Classe 4 (colore rosso): Fattibilità con gravi limitazioni.

L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Così come descritto nella norma specifica del Piano Geologico: "COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PGT"

Classe 4 (colore rosso): Fattibilità con gravi limitazioni



L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.

Norme generali valide per tutte le classi di fattibilità geologica 4

Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definito dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativi. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica."

Altri Terreni

FG	Part.	Sub	Qualità	Classe	Ha	Rd	Ra	Lotto Omogeneo
9	1740		Seminativo	3	0 01 60	0,41	0,37	3.2
9	1748		Bosco ced.	3	0 01 20	0,04	0,05	3.2

Aree poste in prossimità del passaggio a livello che dalla SS 233 zona cimitero porta alla zona industriale di Cittiglio.



7.1.4 DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEI BENI Immobili di Gemonio

FG	Part.	Sub	Qualità	Classe	Ha	Rd	Ra	Lotto Omogeneo
9	1406		Prato	4	0 15 00	4,26	3,87	4
9	1716		Bosco ced.	2	6 15 40	57,21	12,71	4
9	1720		Prato	3	0 05 70	1,91	1,77	4
9	2379		Prato	3	0 33 70	11,31	10,44	4
9	2456		Bosco ced.	2	3 23 90	30,11	6,69	4
Sommano Mq.					9 93 70			

Trattasi di aree boscate poste a confine territoriale con il Comune di Brenta raggiungibili oltre che da strade campestri in comune di Gemonio anche dalla Variante della Sp che da Cittiglio porta a Brenta queste aree sono confinanti a Nord con il torrente Boesio e sono nelle dirette vicinanze della aree individuate in comune di Brenta di cui al punto successivo.

7.1.5 DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEI BENI Immobili di Brenta

FG	Part.	Sub Pos	Qualità	Classe	Ha	Rd	Ra	Lotto Omogeneo
9	503		Seminativo	3	0 11 30	2,92	2,63	5
9	1478	AA	Seminativo	3	0 04 00	1,03	0,93	5
9	1478	AB	Prato	1	0 00 80	0,39	0,37	5
9	2370		Prato	1	0 42 00	2,06	1,95	5
Sommano Mq.					0 58 10			

I terreni di cui ai mappali 1478 e 503 sono posti nel territorio di Brenta e sono posto a Sud della SP che dalla rotonda di Cittiglio porta a Brenta. Confino con il torrente Boesio a sud oltre il quale si estendono le aree boscate di cui al punto precedente in comune di Gemonio.

Il mappale 2370 è di fatto utilizzato come area pubblica in fregio a parcheggi comunali.

7.1.6 DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEI BENI Immobili di Gavirate

FG	Part.	Sub	Qualità	Classe	Ha	Rd	Ra	Lotto Omogeneo
9	2823		Semin. Arb.	4	0 05 40	2,09	1,25	6
Sommano Mq.					0 05 40			

Area confinante a nord con la linea ferroviaria Varese Laveno, posta in zona a destinazione prevalente a residenza .



7.1.7 DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEI BENI Immobili di Malnate

FG	Part.	Sub	Qualità	Classe	Ha	Rd	Ra	Lotto Omogeneo
9	2056		Seminativo	3	0 01 70	0,92	0,66	7
Sommano Mq.					0 01 70			

Reliquato di terreno posto in fregio alla ferrovia Varese Milano in zona urbanizzate con vocazione Artigianale industriale.

7.1.8 DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEI BENI Immobili di Venegono

Inferiore

FG	Part.	Sub	Qualità	Classe	Ha	Rd	Ra	Lotto Omogeneo
9	671		Seminativo	2	0 00 80	0,50	0,52	8
Sommano Mq.					0 00 80			

Reliquato di terreno incorporato in più ampia proprietà posto in prossimità della linea ferroviaria e della stazione di Venegono Inferiore.



8 DIVISIBILITÀ DEI BENI

A prescindere dalle quote di comproprietà dell'esecutato sui beni oggetto della presente , sulla base dei rilievi, delle valutazioni oggettive e delle ricerche commerciali esperite dal Ctu incaricato, gli immobili sono divisibile in lotti omogenei di seguito riportati.



8.1.1. DIVISIBILITÀ DEI BENI: LOTTO N. 1**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, DATI METRICI**

Il lotto n. 1 è formato dai seguenti immobili ricadenti nel territorio di Varese località Biumo via Carcano 6 ed è individuato e composto dalle seguenti unità/porzioni immobiliari:

Sez. U	FG	Part.	Sub	CAT.	Classe	Consistenza	Rendita €.	Lotto Omogeneo
VA	12	4941 5231 6401 7855		D/8			12.103,68	1

Dati Metrici

Mappale 4941-5231-6401-7855 Individuazione Destinazioni Uso Dat/ Desunti da scheda catastale		Superficie Ragguagliata mq.	Valore di mercato Riscontrabile €/mq	Valore di mercato Riscontrabile mq ragg x €
Piano	Destinazione			
PT	A LABORATORIO	530,00	350,00	185.500,00
PT	B LABORATORIO	1.439,00	350,00	503.650,00
PT	PORTICO UFFICIO	6,84	350,00	2.394,00
PT	C UFFICIO	55,88	600,00	36.322,00
PT	C MAGAZZINO	129,00	350,00	45.150,00
P1	C ABITAZIONE	55,88	600,00	36.322,00
P1	C MAGAZZINO	110,08	350,00	38.528,00
P1	C TERRAZZO	6,84	350,00	2.394,00
PT	D AUTORINESSA	19,20	200,00	3.840,00
PT	E PORTICATO	15,00	150,00	2.250,00
	AREA SCOPERTA x 10%	248,94	350,00	87.129,00
	AREA SCOPERTA x 2%	29,90	350,00	10.464,69
	Sommano superfici ragguagliate mq.	2.352,72		
Sommano in totale Lotto 1				861.226,69
Diconsi euro: ottocentosessantunomiladuecentovetisei/69				



8.1.2. DIVISIBILITÀ DEI BENI: LOTTO N. 2 Comerio

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, DATI METRICI

Il lotto n. 2 è formato dai seguenti immobili ricadenti nel territorio di Comerio Via Garibaldi 27 ed è individuato e composto dalle seguenti unità/porzioni immobiliari: Fabbricati ai mappali 36/1/2/3 -1193 e Terreno al mappale 1827

Sez. U	FG	Part.	Sub	CAT.	Classe	Consistenza	Rendita €.	Lotto Omogeneo
CO	10	36	2	C/6	3	35 mq	37,96	2
CO	10	36	3	A/4	3	2,5 vani	67,14	2
CO	10	1193		A/8	1	16,5 vani	1.363,45	2

Si precisa che nel pignoramento non è ricompreso la porzione di fabbricato destinato ad autorimessa di cui al:

Sez. U	FG	Part.	Sub	CAT.	Classe	Consistenza	Rendita €.	Lotto Omogeneo
CO	10	36	1	C/6	3	21 mq	22,78	2

FG	Part.	Sub	Qualità	Classe	Ha	Rd	Ra	Lotto Omogeneo
9	1827		Prato arb.	1	0 06 60	3,24	3,07	2

Dati Metrici

Mappale 36/1/2/3 -1193 e Terreno 1827		Superficie Raggiagliata mq.	Valore di mercato Ricontrabile €/mq	Valore di mercato Ricontrabile mq ragg x €
Individuazione Destinazioni Uso	Dati Desunti da scheda catastale			
Piano	Destinazione			
Villa				
PS1	CANTINA	177,05		
PS1	CANTINA PORTICO	9,56		
T	ABITAZIONE	213,75		
T	TERRAZZI	26,04		
T	PORTICO	6,26		
P1	ABITAZIONE	187,28		
P1	TERRAZZI	14,36		
P1	BALCONE	0,79		
P2	ABITAZIONE	142,65		
P2	TERRAZZO	16,22		
P2	BALCONI	1,41		
P3	SOTTOTETTO	62,97		
Sommano superfici raggiagliate mq.		858,34	1.300,00	
Sommano in totale Villa mappale 1193				1.115.835,50
Diconsi euro: un milione centocinquantacinquemilottocentotrentacinque/50				



Mappale 36/1/2/3 Terreno 1827 Individuazione Destinazioni Uso				
Dati Desunti da scheda catastale				
Piano	Destinazione	Superficie Raguagliata mq.	Valore di mercato Ricontrabile €/mq	Valore di mercato Ricontrabile mq ragg x €
Depandance				
PT	AUTORIMESSA	43,65		
PT	RIMESSA	50,00		
PS1	CANTINA	4,50		
P1	ABITAZIONE	59,04		
P1	TERRAZZO	16,53		
	Sommano superfici ragguagliate mq.	173,72	500,00	
Sommano in totale Depandance 36/1/2/3				86.858,50
Diconsi euro: ottantaseimilaottococinquantotto/50				
Mappale 1827 Individuazione Destinazioni Uso				
Dati catastali				
Piano	Destinazione	Superficie Catastale mq.	Valore di mercato Ricontrabile €/mq	Valore di mercato Ricontrabile mq x €
Depandance				
PT	Area mappale 1827	660,00	80,00	52.800,00
Sommano area esterna 1837				52.800,00
Diconsi euro: cinquantaduemilaottocento/00				
Sommano in totale Lotto 2				1.255.494,00
Diconsi euro: unmillioneduecentocinquantacinquemilaquattrocentonocantaquattro/00				



8.1.2.1. DIVISIBILITÀ DEI BENI: LOTTO N. 2.1 Comerio**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, DATI METRICI**

Il lotto n. 2.1 è formato dai seguenti immobili ricadenti nel territorio di Comerio ed è individuato e composto dalle seguenti unità/porzioni immobiliari: Fabbricati ai mappali 313 Terreno e 312 fabbricato.

FG	Part.	Sub	Qualità	Classe	Ha	Rd	Ra	Lotto Omogeneo
9	313		Prato	4	0 10 10	0,94	0,94	2.1
9	312		Ente Urbano		0 00 40			2.1

Mappale 312 e 313 Individuazione Destinazioni Uso Dati catastale e rilievo 312		Superficie catastale mq.	Valore di mercato Riscontrabile €/mq	Valore di mercato Riscontrabile mq x €
Piano	Destinazione			
PT	Cascina	40,00	150,00	6.000,00
	Area mappale 313	1010,00	10,00	10.100,00
Sommano in totale Lotto 2.1				16.100,00
Dicorsi euro: sedicimilacento/00				



8.1.2.2. DIVISIBILITÀ DEI BENI: LOTTO N. 2.2 Comerio**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, DATI METRICI**

Il lotto n. 2.2 è formato dai seguenti immobili ricadenti nel territorio di Comerio ed è individuato e composto dalle seguenti unità/porzioni immobiliari: Terreni 311,314, 1208 .

FG	Part.	Sub	Qualità	Classe	Ha	Rd	Ra	Lotto Omogeneo
9	311		Semin. Arb.	4	0 36 40	7,52	6,58	2.2
9	314		Prato	4	0 16 00	1,49	1,49	2.2
9	1208		Bosco ced.	2	0 05 60	0,72	0,29	2.2

Mappale 311,314, 1208 Individuazione Destinazioni Uso Dati catastali		Superficie Catastale mq.	Valore di mercato Riscontrabile €/mq	Valore di mercato Riscontrabile mq x €
Piano	Destinazione			
	Boschi Aree ai mappali 311,314, 1208	5.800,00	5,00	29.000,00
Sommano in totale Lotto 2.2				29.000,00
Diconsi euro: ventinovenmila/00				

FG	Part.	Qualità	Ha	Valore Agricolo medio - 2012 €/mq	Valore complessivo area	Lotto Omogeneo
9	311	Semin. Arb.	0 36 40	5,15	18.746,00	2.2
9	314	Prato	0 16 00	4,40	7.040,00	2.2
9	1208	Bosco ced.	0 05 60	1,43	800,80	2.2
			0 58 00		26.586,80	

8.1.2.3. DIVISIBILITÀ DEI BENI: LOTTO N. 2.3 Comerio**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, DATI METRICI**

Il lotto n. 2.3 è formato dai seguenti immobili ricadenti nel territorio di Comerio ed è individuato e composto dalle seguenti unità/porzioni immobiliari: Terreni 719, 857, 908, 910, 1231, 855, 1413, 496, 1218 .

FG	Part.	Sub	Qualità	Classe	Ha	Rd	Ra	Lotto Omogeneo
9	496		Bosco ced.	1	0 65 50	13,53	3,38	2.3
9	719		Bosco ced.	3	0 51 40	2,12	2,65	2.3
9	857		(Bosco ced.)	3	0 33 20			2.3
9	908		Bosco ced.	3	0 10 50	0,43	0,54	2.3
9	910		Bosco ced.	3	0 26 30	1,09	1,36	2.3



9	1218		Bosco ced.	2	0 63 00	8,13	3,25	2.3
9	1231		Pascolo Cesp	U	0 56 00	2,02	1,16	2.3
9	855		(Bosco ced.)		0 13 80			2.3
9	1413		Bosco ced.	2	0 41 10	5,31	2,12	2.3
9	2224		Semin. Arb.	1	0 00 45	0,31	0,24	Non Valutato

Mappale 719, 857, 908, 910, 1231, 855, 1413, 496, 1218 Individuazione Destinazioni Uso Dati catastali		Superficie Catastale mq.	Valore di mercato Riscontrabile €/mq	Valore di mercato Riscontrabile mq ragg x €
Piano	Destinazione			
	Boschi Aree ai mappali 719, 857, 908, 910, 1231, 855, 1413, 496, 1218	36.080,00	0,50	18.040,00
Sommano in totale Lotto 2.3				18.040,00
Diconsi euro: diciottomilaquaranta/00				

FG	Part.	Qualità	Ha	Valore Agricolo medio - 2012 €/mq	Valore complessivo area	Lotto Omogeneo
9	496	Bosco ced.	0 65 50	1,43	9250	2.3
9	719	Bosco ced.	0 51 40	1,43	7350,2	2.3
9	857	Bosco ced.	0 33 20	1,43	4747,6	2.3
9	908	Bosco ced.	0 10 50	1,43	1501,5	2.3
9	910	Bosco ced.	0 26 30	1,43	3760,9	2.3
9	1218	Bosco ced.	0 63 00	1,43	9009	2.3
9	1231	Pascolo Cesp	0 56 00	1,19	6664	2.3
9	855	Bosco ced.	0 13 80	1,43	1973,4	2.3
9	1413	Bosco ced.	0 41 10	1,43	5877,3	2.3
		Sommano	3 36 80		50934,7	
9	2224	Semin. Arb.	0 00 45			Non Valutato



8.1.2.4. DIVISIBILITÀ DEI BENI: LOTTO N. 3 Cittiglio**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, DATI METRICI**

Il lotto n. 3 è formato dai seguenti immobili ricadenti nel territorio di Cittiglio ed è individuato e composto dalle seguenti unità/porzioni immobiliari:

Sez. U	FG	Part.	Sub	CAT.	Classe	Consistenza	Rendita €.	Lotto Omogeneo
CI	13	1991 2748 3710	1	D/1			9.892,00	3
CI	13	2748	2	A/4	1	5,5 vani	124,98	3
CI	13	2748	3	A/4	1	2 vani	45,45	3
CI	13	2748	4	A/4	1	2 vani	45,45	3
CI	13	2748	5	A/4	1	1 vani	22,72	3

FG	Part.	Sub	Qualità	Classe	Ha	Rd	Ra	Lotto Omogeneo
9	783		Incolto prod.	2	0 02 80	0,04	0,03	3
9	927		Semin. Arb.	2	0 03 20	1,74	1,49	3
9	2280		Semin. Arb.	2	0 04 90	2,66	2,28	3
9	6309		Seminativo	2	0 21 80	11,82	10,13	3
9	6311		Seminativo	2	0 00 63	0,34	0,29	3
9	6313		Prato irr.	2	0 05 60	1,74	1,59	3
9	6314		Prato irr.	2	0 02 50	0,77	0,71	3
9	6315		Prato irr.	2	0 05 90	1,83	1,68	3
9	6317		Prato irr.	2	0 00 60	0,19	0,17	3
9	6318		Prato irr.	2	1 02 40	52,89	50,24	3
9	1991		Ente Urbano		0 22 40			3
9	2748		Ente Urbano		0 46 28			3

Fabbricati Mappali 1991,2748,3710, 2748 e terreni mappali 783, 927, 2280, 6309, 6311, 6313, 6314, 6315, 6317, 6318, 1991, 2748		Superficie Raggiagliata mq.	Valore di mercato Ricontrabile €/mq	Valore di mercato Ricontrabile mq ragg x €
Piano	Destinazione			
PT	A UFFICIO	142,99	600,00	85.794,00
P1	A ABITAZIONE	127,11	500,00	63.555,00
P1	A BALCONE	4,48	500,00	2.237,50
P2	A ABITAZIONE	130,54	500,00	65.270,00
PT	B DEPOSITI	86,00	250,00	21.500,00
PT	C SEGHERIA	424,00	250,00	106.000,00
PT	D PORTICI	2,40	200,00	480,00
PT	E OFFICINA LABOR. DEP	915,00	250,00	228.750,00



P1	F PORTICO	70,00	200,00	14.000,00
PT	G PORTICO	73,50	200,00	14.700,00
PT	H STALLA	149,00	250,00	37.250,00
P1	H STALLA	74,50	200,00	14.900,00
PT	L SEGHERIA	358,00	250,00	89.500,00
PT	M PORTICO	53,00	200,00	10.600,00
PT	I DEPOSITO	27,00	250,00	6.750,00
	AREA	21.901,00	5,00	109.505,00
	Sommano superfici ragguagliate mq.	2637,52		
Sommano in totale Lotto 3				870.791,50
Diconsi euro: ottocentosettantamilasettecentonovantuna/50.				

8.1.2.5. DIVISIBILITÀ DEI BENI: LOTTO N. 3.1 Cittiglio

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, DATI METRICI

Il lotto n. 3.1 è formato dai seguenti immobili ricadenti nel territorio di Cittiglio ed è individuato e composto dalle seguenti unità/porzioni immobiliari:

FG	Part.	Sub	Qualità	Classe	Ha	Rd	Ra	Lotto Omogeneo
9	1740		Seminativo	3	0 01 60	0,41	0,37	3.1
9	1748		Bosco ced.	3	0 01 20	0,04	0,05	3.1

Mappali 1748 e 1740 Individuazione Destinazioni Uso Dati catastali		Superficie Catastale mq.	Valore di mercato Riscontrabile €/mq	Valore di mercato Riscontrabile mq superficie x €
Plano	Destinazione			
	Boschi Aree ai mappali 1740 e 1748	280,00	5,00	1.400,00
Sommano in totale Lotto 3.1				1.400,00
Diconsi euro: millequattrocento				



8.1.2.6. DIVISIBILITÀ DEI BENI: LOTTO N. 4 Gemonio**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, DATI METRICI**

Il lotto n. 4 è formato dai seguenti immobili ricadenti nel territorio di Gemonio ed è individuato e composto dalle seguenti unità/porzioni immobiliari:

Trattasi di aree boscate poste a confine territoriale con il Comune di Brenta raggiungibili oltre che da strade campestri in comune di Gemonio anche dalla Variante della Sp che da Cittiglio porta a Brenta queste aree sono confinanti a Nord con il torrente Boesio e sono nelle dirette vicinanze della aree individuate in comune di Brenta di cui al punto successivo.

FG	Part.	Sub	Qualità	Classe	Ha	Rd	Ra	Lotto Omogeneo
9	1406		Prato	4	0 15 00	4,26	3,87	4
9	1716		Bosco ced.	2	6 15 40	57,21	12,71	4
9	1720		Prato	3	0 05 70	1,91	1,77	4
9	2379		Prato	3	0 33 70	11,31	10,44	4
9	2456		Bosco ced.	2	3 23 90	30,11	6,69	4
Sommano Mq.					9 93 70			

Mappali 1406,1716,1720,2379,2456 Individuazione Destinazioni Uso Dati catastali		Superficie Catastale mq.	Valore di mercato Riscontrabile €/mq	Valore di mercato Riscontrabile mq superficie x €
Piano	Destinazione			
	Boschi Aree ai mappali 1406,1716,1720,2379,2456	99.370,00	1,00	99.370,00
Sommano in totale Lotto 4				99.370,00
Diconsi euro: novantanovemilatrecentosettanta/00.				

FG	Part.	Qualità	Ha	Valore Agricolo medio - 2012 €/mq	Valore complessivo area	Lotto Omogeneo
9	1406	Prato	0 15 00	4,40	6660	4
9	1716	Bosco ced.	6 15 40	1,43	88002,2	4
9	1720	Prato	0 05 70	4,44	2530,8	4
9	2379	Prato	0 33 70	4,44	14962,8	4
9	2456	Bosco ced.	3 23 90	1,43	46317,7	4
			9 93 70		158473,5	



8.1.2.7. DIVISIBILITÀ DEI BENI: LOTTO N. 5 Brenta**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, DATI METRICI**

Il lotto n. 5 è formato dai seguenti immobili ricadenti nel territorio di Brenta ed è individuato e composto dalle seguenti unità/porzioni immobiliari:

I terreni di cui ai mappali 1478 e 503 sono posti nel territorio di Brenta e sono posto a Sud della SP che dalla rotonda di Cittiglio porta a Brenta. Confino con il torrente Boesio a sud oltre il quale si estendono le aree boscate di cui al punto precedente in comune di Gemonio.

Il mappale 2370 è di fatto utilizzato come area pubblica in fregio a parcheggi comunali.

FG	Part.	Sub Pos	Qualità	Classe	Ha	Rd	Ra	Lotto Omogeneo
9	503		Seminativo	3	0 11 30	2,92	2,63	5
9	1478	AA	Seminativo	3	0 04 00	1,03	0,93	5
9	1478	AB	Prato	1	0 00 80	0,39	0,37	5
9	2370		Prato	1	0 42 00	2,06	1,95	5
Sommano Mq.					0 58 10			

Mappali 503,1478,2370 Individuazione Destinazioni Uso Dati catastali		Superficie Catastale mq.	Valore di mercato Riscontrabile €/mq	Valore di mercato Riscontrabile mq superficie x €
Piano	Destinazione			
	Boschi Aree ai mappali 503,1478,2370	5.810,00	5,00	29.050,00
Sommano in totale Lotto 5				29.050,00
Diconsi euro: ventinovemilacinquanta/00.				



8.1.2.8. DIVISIBILITÀ DEI BENI: LOTTO N. 6 Gavirate**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, DATI METRICI**

Il lotto n. 6 è formato dai seguenti immobili ricadenti nel territorio di Gavirate ed è individuato e composto dalle seguenti unità/porzioni immobiliari:

Area confinante a nord con la linea ferroviaria Varese Laveno, posta in zona a destinazione prevalente a residenza .

FG	Part.	Sub	Qualità	Classe	Ha	Rd	Ra	Lotto Omogeneo
9	2823		Semin. Arb.	4	0 05 40	2,09	1,25	6

Mappali 2823 Individuazione Destinazioni Uso Dati catastali		Superficie Catastale mq.	Valore di mercato Riscontrabile €/mq	Valore di mercato Riscontrabile mq superficie x €
Piano	Destinazione			
	Aree parzialmente edificabile ai mappali 2823	540,00	80,00	43.200,00
Sommano in totale Lotto 6				43.200,00
Diconsi euro: quarantatremiladuecento/00				





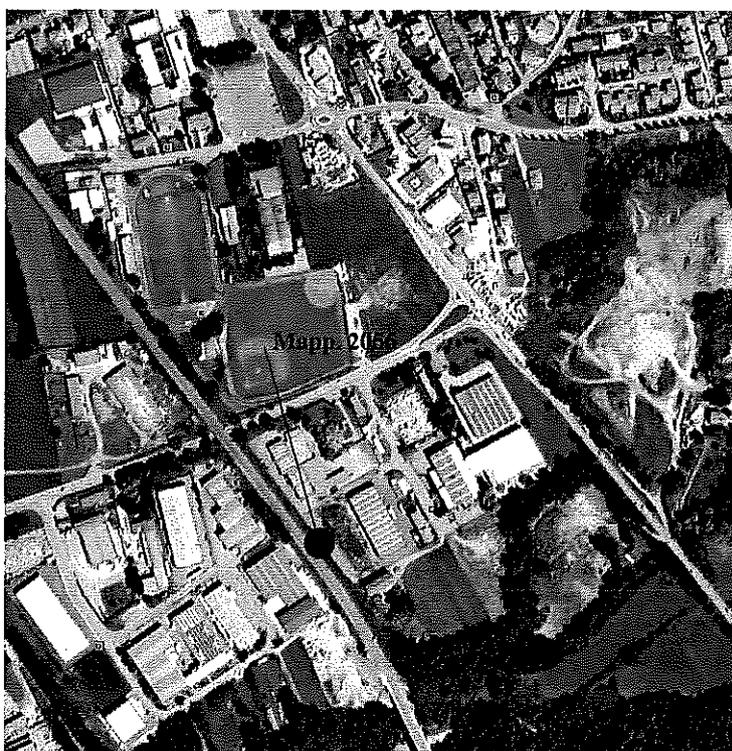
8.1.2.9. DIVISIBILITÀ DEI BENI: LOTTO N. 7 Malnate**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, DATI METRICI**

Il lotto n. 7 è formato dai seguenti immobili ricadenti nel territorio di Malnate ed è individuato e composto dalle seguenti unità/porzioni immobiliari:

Reliquato di terreno posto in fregio alla ferrovia Varese Milano in zona urbanizzate con vocazione Artigianale industriale.

FG	Part.	Sub	Qualità	Classe	Ha	Rd	Ra	Lotto Omogeneo
9	2056		Seminativo	3	0 01 70	0,92	0,66	7

Mappali 2056 Individuazione Destinazioni Uso Dati catastali		Superficie Catastale mq.	Valore di mercato Riscontrabile €/mq	Valore di mercato Riscontrabile mq superficie x €
Piano	Destinazione			
	Aree parzialmente edificabile ai mappali 2056	170,00	30,00	5.100,00
Sommario in totale Lotto 7				5.100,00
Diconsi euro: cinquemilacento/00				



8.1.2.10. DIVISIBILITÀ DEI BENI: LOTTO N. 8 Venegono Inferiore**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, DATI METRICI**

Il lotto n. 8 è formato dai seguenti immobili ricadenti nel territorio di Venegono Inferiore ed è individuato e composto dalle seguenti unità/porzioni immobiliari:

Reliquato di terreno incorporato in più ampia proprietà posto in prossimità della linea ferroviaria e della stazione di Venegono Inferiore.

Reliquato di terreno incorporato in più ampia proprietà posto in prossimità della linea ferroviaria e della stazione di Venegono Inferiore.

FG	Part.	Sub	Qualità	Classe	Ha	Rd	Ra	Lotto Omogeneo
9	671		Seminativo	2	0 00 80	0,50	0,52	8

Mappali 2056 Individuazione Destinazioni Uso Dati catastali		Superficie Catastale mq.	Valore di mercato Riscontrabile €/mq	Valore di mercato Riscontrabile mq superficie x €
Piano	Destinazione			
	Aree parzialmente edificabile ai mappali 671	80,00	100,00	8.000,00
Sommano in totale Lotto 8				8.000,00
Diconsi euro: ottomila/00.				



8.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA

Il criterio utilizzato nella presente relazione, per la determinazione del valore di mercato dell'immobile di che trattasi, è quello normale ed usuale dell'estimo, basato sul metodo sintetico – comparativo, sulla scorta delle attuali quotazioni correnti concretamente realizzabili in zona per immobili di simili caratteristiche. La scelta qui operata tiene conto delle indagini di mercato svolte dal sottoscritto, prendendo a campione immobili paragonabili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con gli immobile in questione. Il sottoscritto Ctu ha preso in considerazione i prezzi medi rilevati dall'osservatorio immobiliare dell'AgT, e quelli editi dalla CCIAA di Varese, nonché i valori agricoli medi della provincia di Varese per l'annualità 2012 e da rilevamenti personali sul territorio. Ha altresì tenuto conto dei dati storici desunti da perizie redatte anche non recentemente sugli immobile di cui tratta la presente perizia riferibili comunque a momenti non congiunturali come questi correnti.

Il sottoscritto ha ritenuto attribuire i seguenti valori con le supportate motivazioni:

Lotto 1	Varese Via Carcano	In virtù della commerciabilità del bene che ai fini urbanistici di trasformazione deve essere indispensabilmente, ai sensi delle vigenti normative di PRG, essere unito ad altre proprietà di terzi ricadenti nel medesimo comparto, per la fattibilità della stessa trasformazione, ha ritenuto più congruo stimare analiticamente quanto presente sull'area, fabbricati e area nuda, evitando possibili e futuribili (?) interventi di ristrutturazione urbanistica con piani integrati di intervento al momento opinabili (vedi prossima adozione del PGT di Varese) Valore medio unitario €/mq. 366,00
Lotto 2	Comerio Via Garibaldi	Villa e Dependance con terreno esterno: Casa molto bella e di notevole superficie e volume con straordinaria ed invidiabile vista sui laghi, sufficientemente mantenuta, ben esposta, ma con giardino, ancorché ben curato, di modestissime dimensioni. Con dotazioni di impianti riferiti all'epoca dell'immobile. Valore medio unitario €/mq. 1.300,00
Lotto 2.1.	Comerio Cascina 212 e terreno 213	In considerazione della posizione posta a sud del centro di Comerio, su area sufficientemente pianeggiante ancorché abbisognante di interventi conservativi importanti e recupero edilizio della cascina può trovare buona collocazione in sede di commercializzazione.



		Valore medio unitario €/mq. 15,00
Lotto 2.2.	Comerio Terreni boschivi 311,314, 1208	Area boschiva comodamente raggiungibile da strada comunale. Area posta nelle immediate vicinanze di ville ed abitazioni. Valore medio unitario €/mq. 5,00
Lotto 2.3	Comerio Terreni boschivi 719, 857, 908, 910, 1231, 855, 1413, 496, 1218	Area boschiva non comodamente raggiungibile da strade comunali o sentieri tracciati. Aree poste nel Parco Campo dei fiori con tutte le limitazioni del caso poste a quote altimetriche che vanno dai 500, 650, e 1000 metri slm. Ancorché il valore medio agricolo della provincia di Varese sia attestato su importi unitari pari a circa €. 1,40/mq in considerazione della frammentazione delle particelle e della scarsa se non addirittura assente domanda di aree così conformate e localizzate, attribuisce . Valore medio unitario €/mq. 0,50.
Lotto 3	Cittiglio	Area e fabbricati produttivi, fortemente penalizzati dal piano geologico comunale che li inserisce in zona di pericolosità 4 con fortissime limitazioni urbanistiche che ne abbattano in modo considerevole il valore. Di fatto sono solo ammissibili interventi edilizi che mettano in sicurezza il patrimonio edilizio esistente con adeguamenti di carattere antisismico e/o a protezione dalle esondazioni del fiume Boesio. Difficilmente convertibili ed al momento privi di domanda. Valore medio unitario terreni €/mq. 5,00 Valore medio unitario fabbricati €/mq. 288,00
Lotto 3.1	Cittiglio	Boschi Aree ai mappali 1740 e 1748 di ridotte dimensioni, ma comodamente raggiungibili da strade di comunicazione comunali Valore medio unitario €/mq. 5,00.
Lotto 4	Gemonio	Area boschiva sufficientemente raggiungibile da strade interpoderali e/o comunali. Area sufficientemente raggruppate di grande estensione ed a quote altimetriche variabili dai 300 a 340 mt slm, sono in ogni caso limitate dall'esposizione a nord Valore medio agricolo Varese €/mq 1,60 Valore medio unitario €/mq. 1,00
Lotto 5	Brenta	Area comodamente raggiungibile da strade di grande traffico e comunali. Valore medio unitario €/mq. 5,00
Lotto 6	Gavirate	Aree edificabili ancorché parzialmente ma poste in zona con vocazione residenziale



		Valore medio unitario €/mq. 80,00
Lotto 7	Malnate	Aree edificabili ancorché parzialmente ma poste in zona con vocazione produttiva Valore medio unitario €/mq. 30,00
Lotto 8	Venegono Inferiore	Aree edificabili poste in zona con vocazione residenziale Valore medio unitario €/mq. 100,00





8.3 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Riepilogo lotti				
Lotto N.	Ubicazione	Valore Stimato	Quota comproprietà Fidanza Elio	Valore quota Fidanza Elio
1	Varese	861.226,69	0,35	301.429,34
2	Comerio Villa + dependance	1.255.494,00	0,35	439.422,90
2,1	Comerio Cascina + 313	16.100,00	0,35	5.635,00
2,2	Comerio altri terreni vicini	29.000,00	0,35	10.150,00
2,3	Comerio boschi	18.040,00	0,35	6.314,00
3	Segheria Cittiglio	910.393,50	0,35	318.637,73
3,1	Altri terreni Cittiglio	1.400,00	0,035	49,00
4	Gemonio	49.685,00	0,35	17.389,75
5	Brenta	29.050,00	0,35	10.167,50
6	Gavirate	43.200,00	0,035	1.512,00
7	Malnate	5.100,00	0,035	178,50
8	Venegono inferiore	8.000,00	0,035	280,00
Sommano €.		3.226.689,19		1.111.165,72
Quota [REDACTED] Diconsi euro: unimionecentoundicimilacentosessantacinque/72.				



8.4 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL DENE:**OPERE NECESSARIE PER LA SUA UTILE COMMERCIALIZZABILITÀ**

Per la concreta vendibilità del bene allo stato sono necessarie l'espletamento delle procedure richiamate nel capitolo che precedono ed in particolare si elencano nella successiva tabella:

Riepilogo lotti						
Lotti N.	Ubicazione	Valore Stimato	Spese per Commercializzabilità	Quota comproprietà Fianza Elio	Valore quota Fianza Elio	Spese per Commercializzabilità quota Fianza Elio
1	Varese	861.226,69	2.137,00	0,35	301.429,34	747,95
2	Comerio Villa + dependance	1.255.494,00	7.170,00	0,35	439.422,90	2.509,50
2,1	Comerio Cascina + 313	16.100,00	1.760,00	0,35	5.635,00	616,00
2,2	Comerio altri terreni vicini	29.000,00	-	0,35	10.150,00	
2,3	Comerio boschi	18.040,00	-	0,35	6.314,00	
3	Segheria Cittiglio	910.393,50	74.542,00	0,35	318.637,73	26.089,70
3,1	Altri terreni Cittiglio	1.400,00	-	0,035	49,00	
4	Gemonio	49.685,00	-	0,35	17.389,75	
5	Brenta	29.050,00	-	0,35	10.167,50	
6	Gavirate	43.200,00	-	0,035	1.512,00	
7	Malnate	5.100,00	-	0,035	178,50	
8	Venegono inferiore	8.000,00	-	0,035	280,00	
Sommano €.		3.226.689,19			1.111.165,72	29.963,15
Valore quota [redacted] al netto delle spese di commercializzabilità					1.081.202,57	
Quota [redacted] consi euro: unmillioneottantunomiladuecentodie/57						



8.5 DATI CATASTALI DA INSERIRE NEL DECRETO DI TRASFERIMENTO.**Lotto n. 1**

è formato dai seguenti immobili ricadenti nel territorio di Varese località Biumo via Carcano 6 ed è individuato e composto dalle seguenti unità/porzioni immobiliari:

per la quota di 7/20

Sez. U	FG	Part.	Sub	CAT.	Classe	Consistenza	Rendita €.	Lotto Omogeneo
VA	12	4941 5231 6401 7855		D/8			12.103,68	1

Dati definitivi saranno aggiornati dopo la variazione catastale di aggiornamento

Lotto n. 2

è formato dai seguenti immobili ricadenti nel territorio di Comerio Via Garibaldi 27 ed è individuato e composto dalle seguenti unità/porzioni immobiliari: Fabbricati ai mappali 36/1/2/3 -1193 e Terreno al mappale 1827

per la quota di 7/20

Sez. U	FG	Part.	Sub	CAT.	Classe	Consistenza	Rendita €.	Lotto Omogeneo
CO	10	36	2	C/6	3	35 mq	37,96	2
CO	10	36	3	A/4	3	2,5 vani	67,14	2
CO	10	1193		A/8	1	16,5 vani	1.363,45	2

Si precisa che nel pignoramento non è ricompreso la porzione di fabbricato destinato ad autorimessa di cui al:

Sez. U	FG	Part.	Sub	CAT.	Classe	Consistenza	Rendita €.	Lotto Omogeneo
CO	10	36	1	C/6	3	21 mq	22,78	2

FG	Part.	Sub	Qualità	Classe	Ha	Rd	Ra	Lotto Omogeneo
9	1827		Prato arb.	1	0 06 60	3,24	3,07	2



Dati definitivi saranno aggiornati dopo la variazione catastale di aggiornamento per il fabbricato al mappale 1193, nonché per le unità ai mappali 36 sub 1 e sub 2 con l'identificazione dell'autorimessa mancante.

Lotto n. 2.1

è formato dai seguenti immobili ricadenti nel territorio di Comerio ed è individuato e composto dalle seguenti unità/porzioni immobiliari: Fabbricati ai mappali 313 Terreno e 312 fabbricato.
per la quota di 7/20

FG	Part.	Sub	Qualità	Classe	Ha	Rd	Ra	Lotto Omogeneo
9	313		Prato	4	0 10 10	0,94	0,94	2.1
9	312		Ente Urbano		0 00 40			2.1

Dati definitivi dell'unità mappale 212 saranno aggiornati dopo l'aggiornamento catastale a catasto fabbricati.

Lotto n. 2.2

è formato dai seguenti immobili ricadenti nel territorio di Comerio ed è individuato e composto dalle seguenti unità/porzioni immobiliari: Terreni 311,314, 1208 .
per la quota di 7/20

FG	Part.	Sub	Qualità	Classe	Ha	Rd	Ra	Lotto Omogeneo
9	311		Semin. Arb.	4	0 36 40	7,52	6,58	2.2
9	314		Prato	4	0 16 00	1,49	1,49	2.2
9	1208		Bosco ced.	2	0 05 60	0,72	0,29	2.2

Lotto n. 2.3

è formato dai seguenti immobili ricadenti nel territorio di Comerio ed è individuato e composto dalle seguenti unità/porzioni immobiliari: Terreni 719, 857, 908, 910, 1231, 855, 1413, 496, 1218 .
per la quota di 7/20

FG	Part.	Sub	Qualità	Classe	Ha	Rd	Ra	Lotto Omogeneo
9	496		Bosco ced.	1	0 65 50	13,53	3,38	2.3
9	719		Bosco ced.	3	0 51 40	2,12	2,65	2.3
9	857		Bosco ced.	3	0 33 20			2.3
9	908		Bosco ced.	3	0 10 50	0,43	0,54	2.3



9	910		Bosco ced.	3	0 26 30	1,09	1,36	2.3
9	1218		Bosco ced.	2	0 63 00	8,13	3,25	2.3
9	1231		Pascolo Cesp	U	0 56 00	2,02	1,16	2.3
9	855		Bosco ced.	3	0 13 80			2.3
9	1413		Bosco ced.	2	0 41 10	5,31	2,12	2.3

Lotto n. 3

è formato dai seguenti immobili ricadenti nel territorio di Cittiglio ed è individuato e composto dalle seguenti unità/porzioni immobiliari:

a fabbricati: per la quota di 7/20

Sez. U	FG	Part.	Sub	CAT.	Classe	Consistenza	Rendita €.	Lotto Omogeneo
CI	13	1991 2748 3710	1	D/1			9.892,00	3
CI	13	2748	2	A/4	1	5,5 vani	124,98	3
CI	13	2748	3	A/4	1	2 vani	45,45	3
CI	13	2748	4	A/4	1	2 vani	45,45	3
CI	13	2748	5	A/4	1	1 vani	22,72	3

Dati definitivi saranno aggiornati dopo la variazione catastale di aggiornamento per il fabbricato al mappale 2748 sub 1, 1991,3710

A terreni: per la quota di 7/20

FG	Part.	Sub	Qualità	Classe	Ha	Rd	Ra	Lotto Omogeneo
9	783		Incolto prod.	2	0 02 80	0,04	0,03	3
9	927		Semin. Arb.	2	0 03 20	1,74	1,49	3
9	2280		Semin. Arb.	2	0 04 90	2,66	2,28	3
9	6309		Seminativo	2	0 21 80	11,82	10,13	3
9	6311		Seminativo	2	0 00 63	0,34	0,29	3
9	6313		Prato irr.	2	0 05 60	1,74	1,59	3
9	6314		Prato irr.	2	0 02 50	0,77	0,71	3
9	6315		Prato irr.	2	0 05 90	1,83	1,68	3
9	6317		Prato irr.	2	0 00 60	0,19	0,17	3
9	6318		Prato irr.	2	1 02 40	52,89	50,24	3
9	1991		Ente Urbano		0 22 40			3
9	2748		Ente Urbano		0 46 28			3



Lotto n. 3.1

è formato dai seguenti immobili ricadenti nel territorio di Cittiglio ed è individuato e composto dalle seguenti unità/porzioni immobiliari: per la quota di 7/200

FG	Part.	Sub	Qualità	Classe	Ha	Rd	Ra	Lotto Omogeneo
9	1740		Seminativo	3	0 01 60	0,41	0,37	3.1
9	1748		Bosco ced.	3	0 01 20	0,04	0,05	3.1

Lotto n. 4

è formato dai seguenti immobili ricadenti nel territorio di Gemonio ed è individuato e composto dalle seguenti unità/porzioni immobiliari:
per la quota di 7/20

FG	Part.	Sub	Qualità	Classe	Ha	Rd	Ra	Lotto Omogeneo
9	1406		Prato	4	0 15 00	4,26	3,87	4
9	1716		Bosco ced.	2	6 15 40	57,21	12,71	4
9	1720		Prato	3	0 05 70	1,91	1,77	4
9	2379		Prato	3	0 33 70	11,31	10,44	4
9	2456		Bosco ced.	2	3 23 90	30,11	6,69	4

Lotto n. 5

è formato dai seguenti immobili ricadenti nel territorio di Brenta ed è individuato e composto dalle seguenti unità/porzioni immobiliari:
per la quota di 7/20

FG	Part.	Sub Pos	Qualità	Classe	Ha	Rd	Ra	Lotto Omogeneo
9	503		Seminativo	3	0 11 30	2,92	2,63	5
9	1478	AA	Seminativo	3	0 04 00	1,03	0,93	5
9	1478	AB	Prato	1	0 00 80	0,39	0,37	5
9	2370		Prato	1	0 42 00	2,06	1,95	5

Lotto n. 6

è formato dai seguenti immobili ricadenti nel territorio di Gavirate ed è individuato e composto dalle seguenti unità/porzioni immobiliari: per la quota di 7/200

FG	Part.	Sub	Qualità	Classe	Ha	Rd	Ra	Lotto Omogeneo
9	2823		Semin. Arb.	4	0 05 40	2,09	1,25	6



Lotto n. 7

è formato dai seguenti immobili ricadenti nel territorio di Malnate ed è individuato e composto dalle seguenti unità/porzioni immobiliari:

per la quota di 7/200

FG	Part.	Sub	Qualità	Classe	Ha	Rd	Ra	Lotto Omogeneo
9	2056		Seminativo	3	0 01 70	0,92	0,66	7

Lotto n. 8

è formato dai seguenti immobili ricadenti nel territorio di Venegono Inferiore ed è individuato e composto dalle seguenti unità/porzioni immobiliari:

per la quota di 7/200

FG	Part.	Sub	Qualità	Classe	Ha	Rd	Ra	Lotto Omogeneo
9	671		Seminativo	2	0 00 80	0,50	0,52	8

8.6 CONCLUSIONI

Sulla base degli accertamenti esperiti, delle più ampie informazioni reperite in luogo, sulla base delle informazioni di mercato ricorrenti nei territori comunali ove i beni ricadono, in considerazione dello stato di conservazione, manutenzione e finitura dell'ubicazione dei beni, il sottoscritto perito estimatore ritiene di attribuire il valore sotto riportato agli Immobili di che trattasi e complessivamente per i lotti formati e per la quota riferita a ██████████ in €. 1.081.202,57 (Diconsi euro: unmilioneottantunoliladuecentodie/57) al netto delle spese necessarie ed occorrenti per la commercializzazione dei beni.

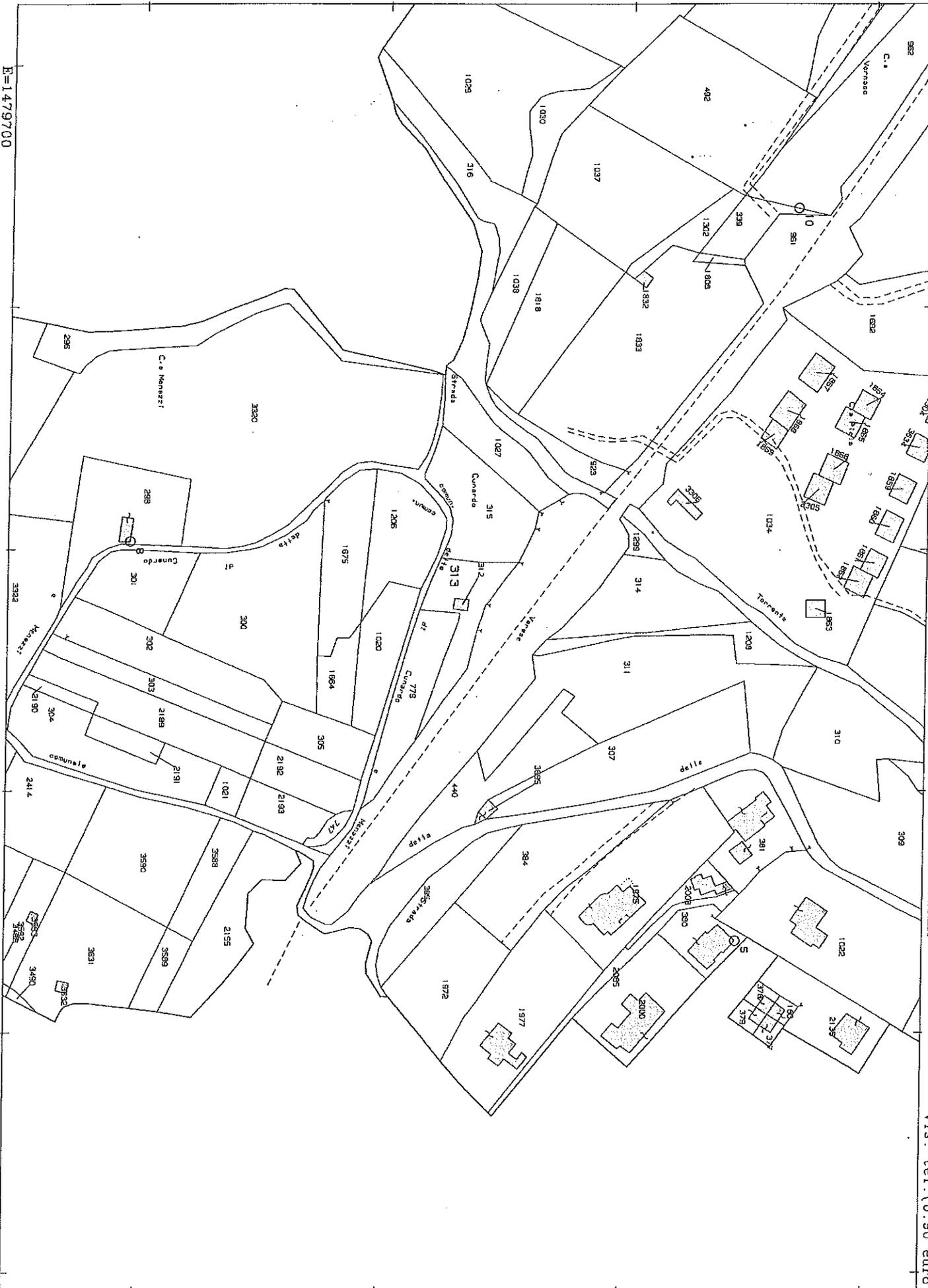
Tanto ad evasione del gradito incarico ricevuto e rimanendo a disposizione del Sig. Giudice per qual si voglia delucidazione, chiarimento o integrazione ritenuta utile necessaria od occorrente.

In fede, Varese li, 17/ottobre/2012

Il C.T.U.

Titta Farinella Geom. Davide

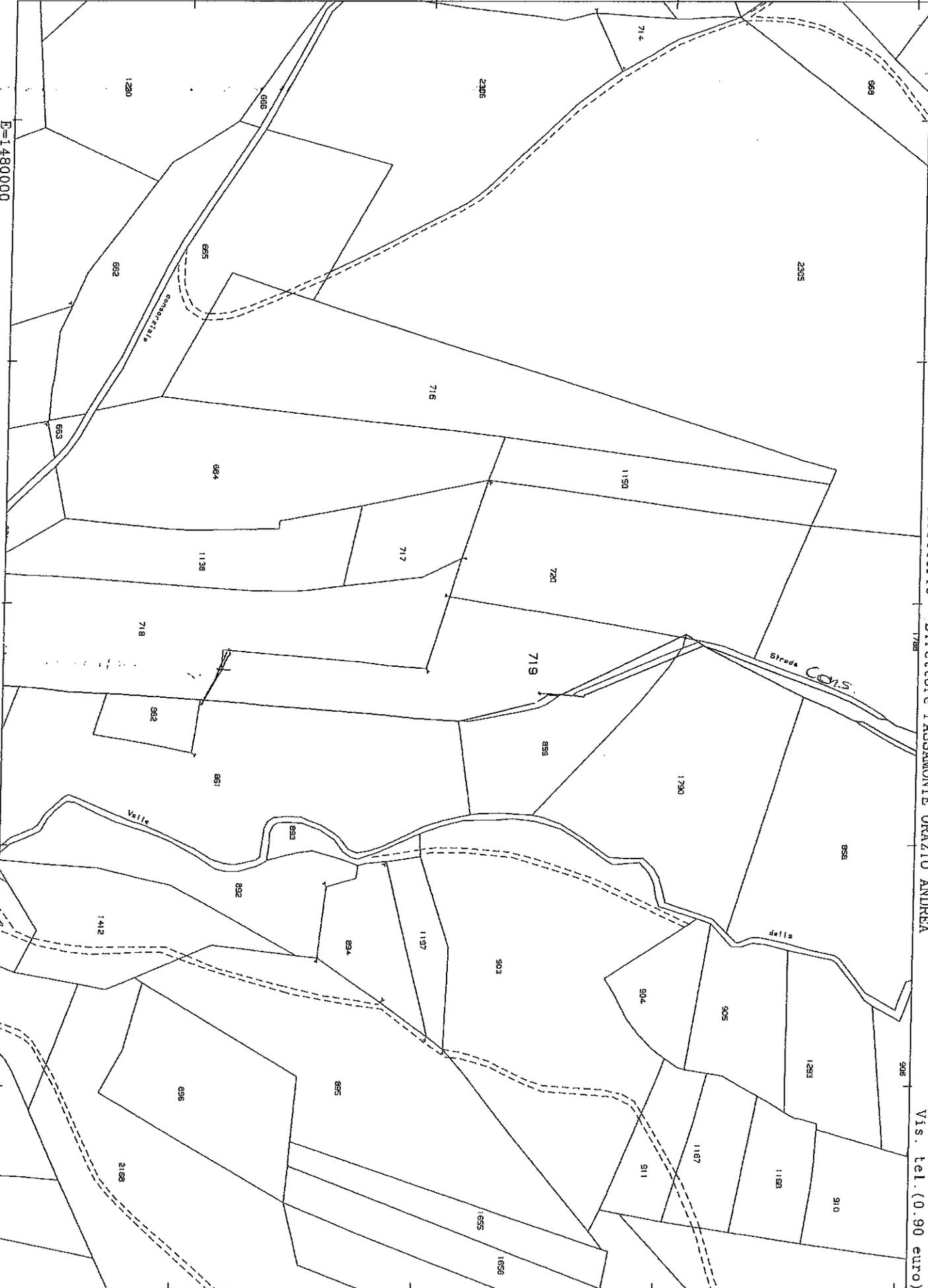


N=5077800

Direzione Provinciale di Varese Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore PASSAMONTE ORAZIO ANDREA

Vis. tel. (0.90 euro)



E=1480000

I Particella: 719

Comune: COMERIO/A
Foglio: 905

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

2-Lug-2018 7:50:3
Prot. n. T2863/2018

N=5078000

Direzione Provinciale di Varese Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore PASSAMONTE GRAZIO ANDREA

Vis. tel. (0.90 euro)



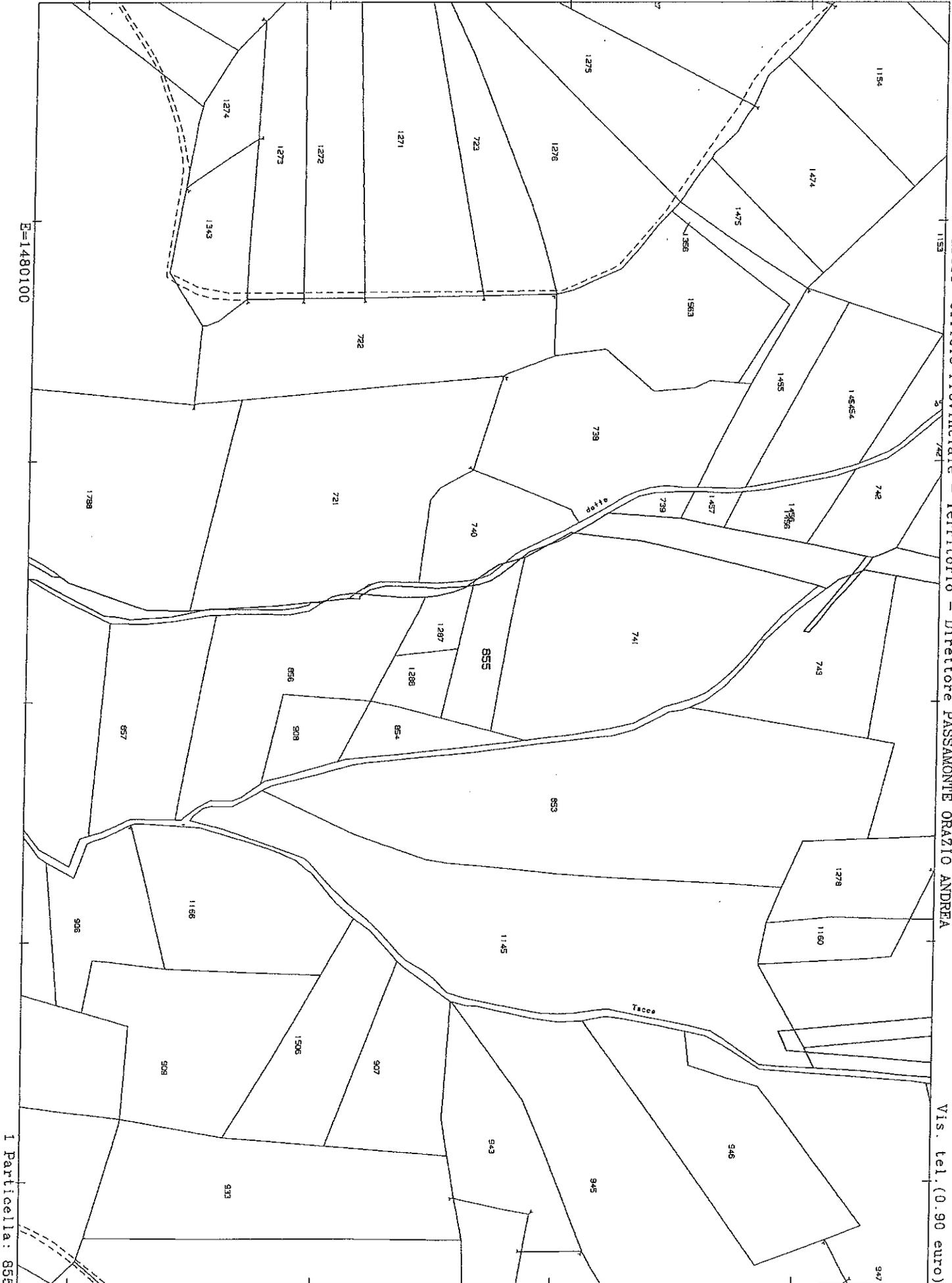
1 Particella: 857

N=5078100

E=1480100

Direzione Provinciale di Varese Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore PASSAMONTE ORAZIO ANDREA

Vis. tel. (0.90 euro)



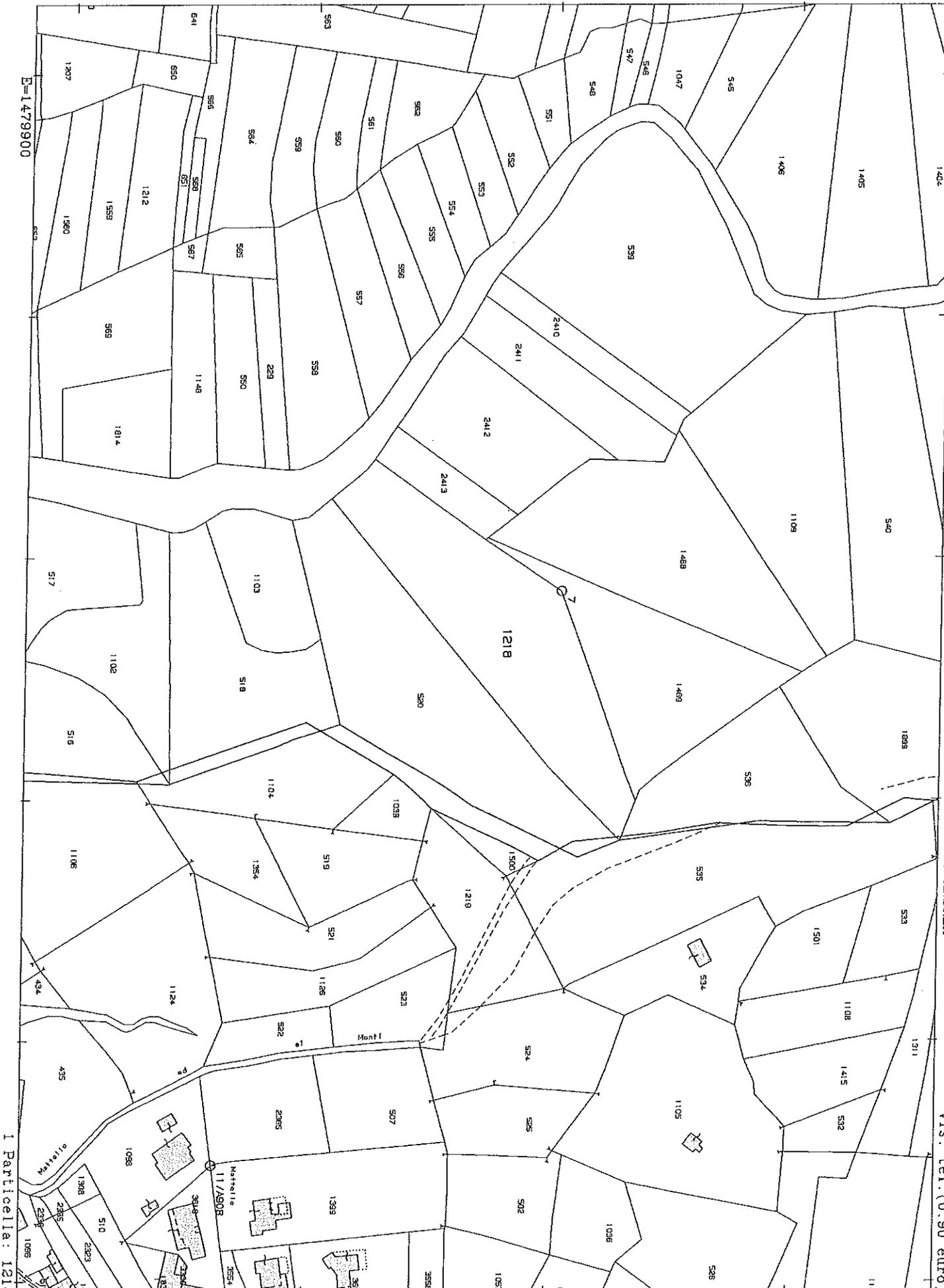
Comune: COMERIO/A
Foglio: 906

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

22-Ott-2018 14:25:42
Prot. n. T202631/2018

N=5077100

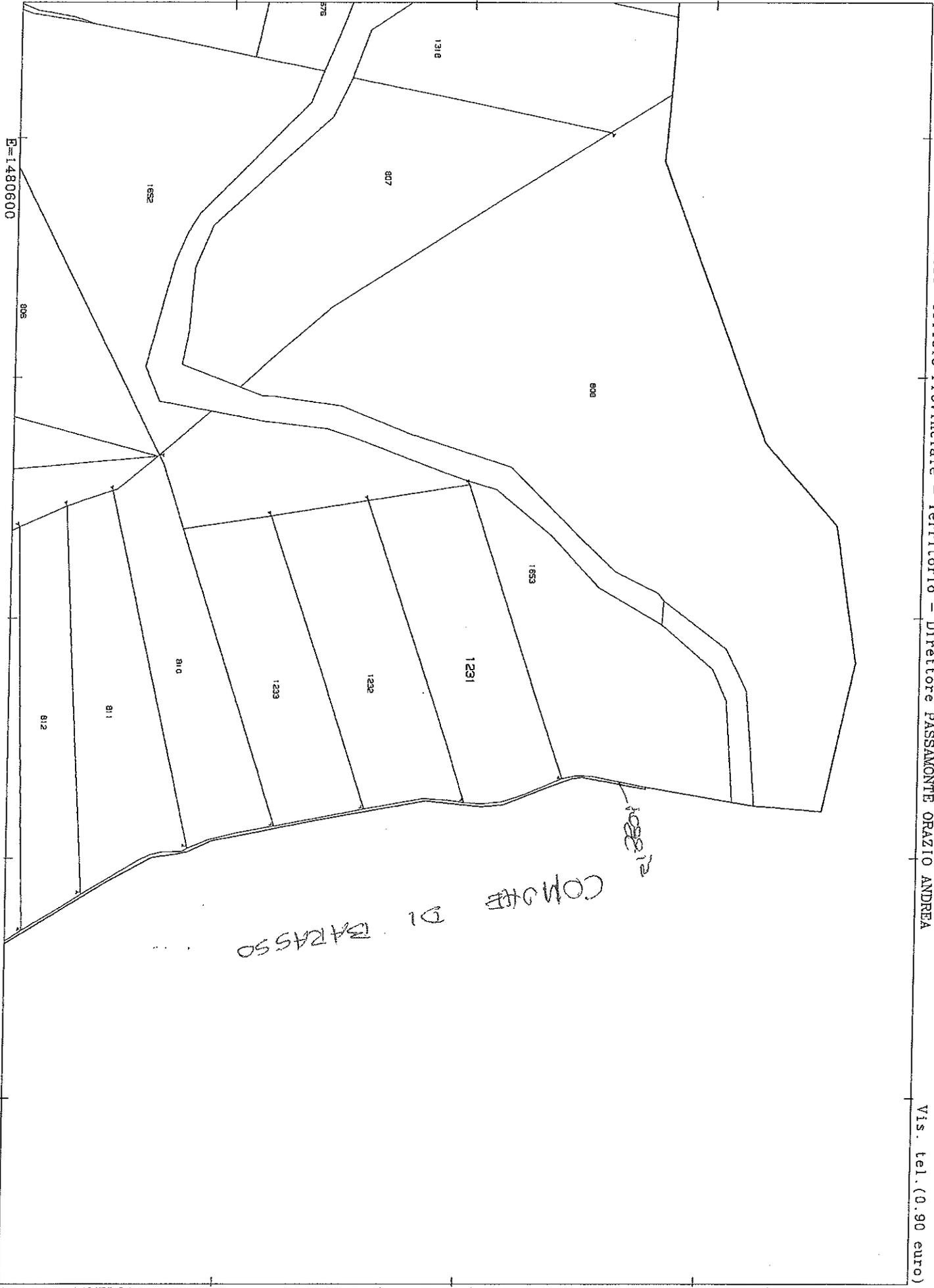
E=1479900





N=5079400

E=1480600



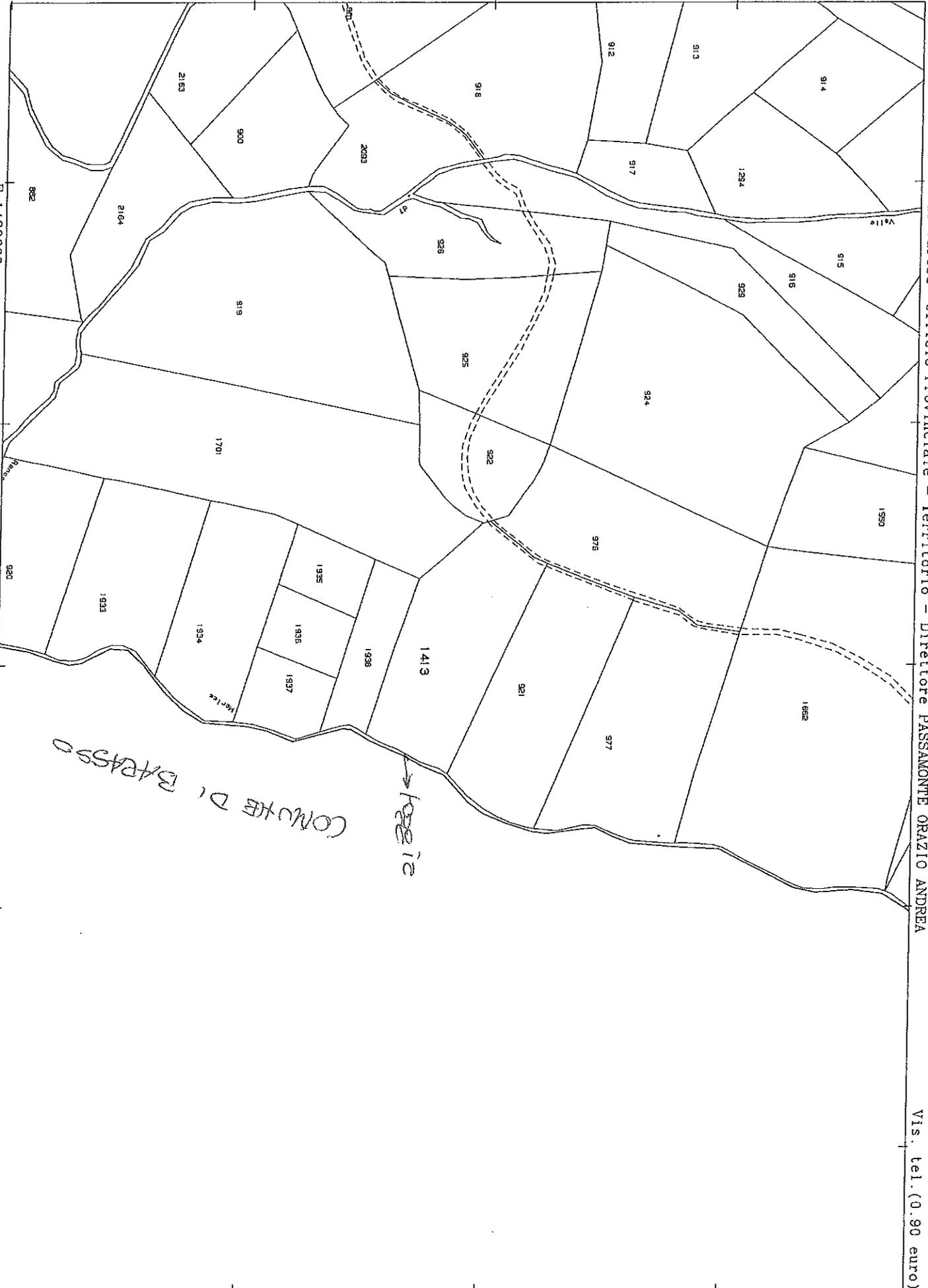
1 Particella: 1231

N=5077700

E=1480600

Direzione Provinciale di Varese Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore PASSAMONTE ORAZIO ANDREA

Vis. tel. (0.90 euro)

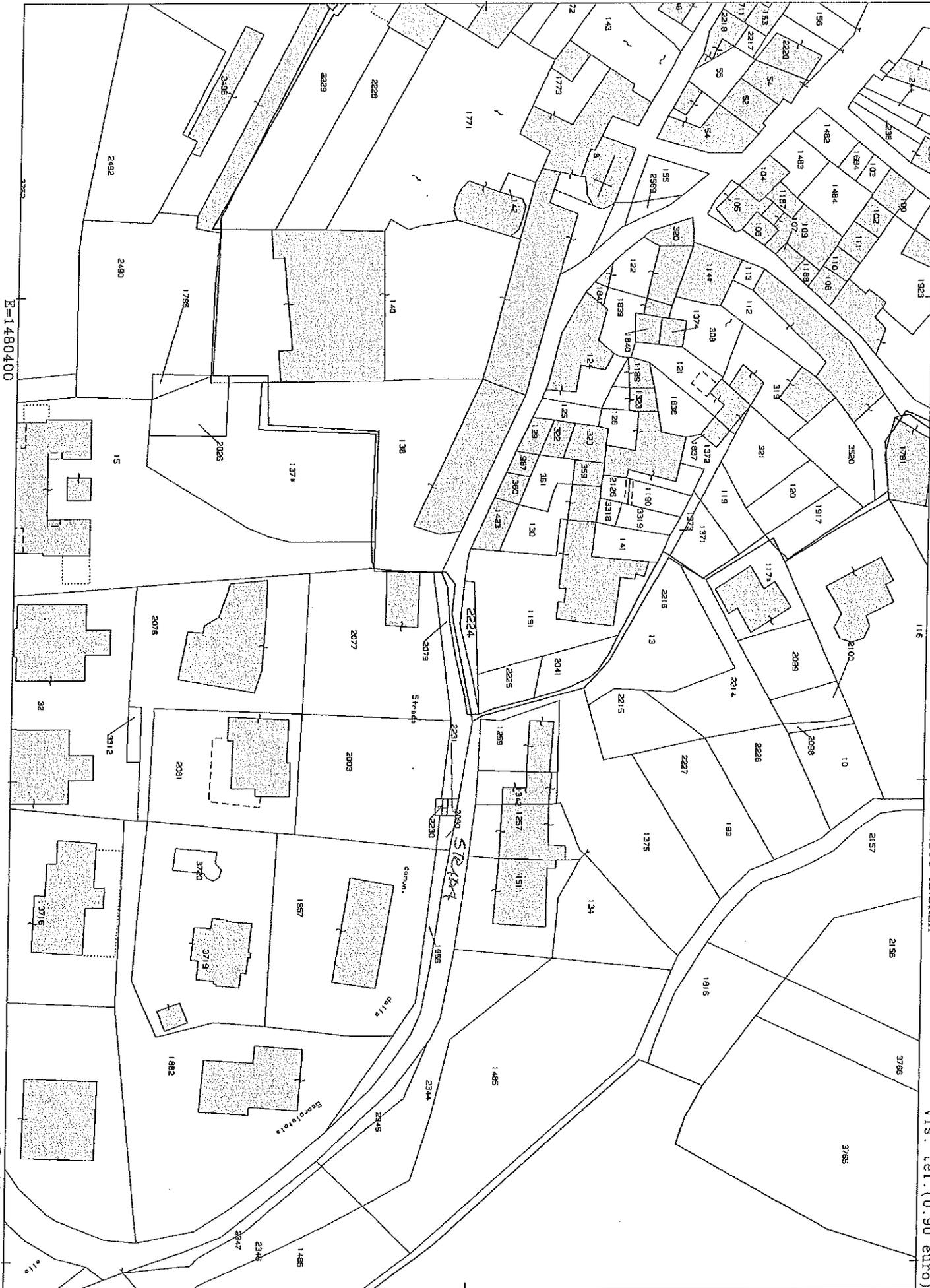


1 Particella: 1413

Comune: COMERIO/A
Foglio: 906

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

2-Lug-2018 7:56:14
Prot. n. T2948/2018



E=1480400

1 Particella: 2224



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 25681798

Comune Cittiglio

Ditta " [redacted] "

Via Provinciale p. Varese

" Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario "

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE

di CITTIGLIO

Talloncino di riscontro DELLA

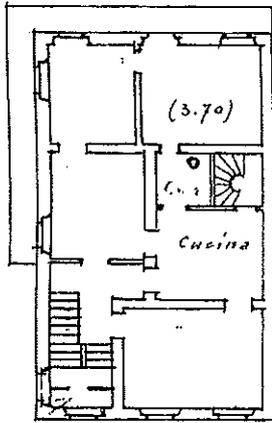
SCHEDA NUMERO

25681798

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproduttore in unita immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ed archiviare all'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

Strada Prov.¹⁰ p. Varese

Ditta Intestata

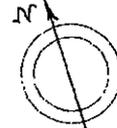


Ditta Intestata

I° PIANO

Torrente Boesia

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da:

Ing. Rodolfo Bulgarelli

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de Ingegneri

della Provincia di Milano

Data 26 Gennaio 1940 Firma ing. Bulgarelli

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/07/2018 - Comune di CITTIGLIO (C751) - < Sezione Urbana: CI Foglio: 13 Particella: 2748 - Subtetto 2748 - STRADA PROVINCIALE 394DIR piano: 1;



MINISTERO DELLE FINANZE *Da suddividere in 3 parti immobiliari*
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N.652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N. 25681799

Comune Cittiglio Ditta [REDACTED]

Via Provinciale p. Varese

Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

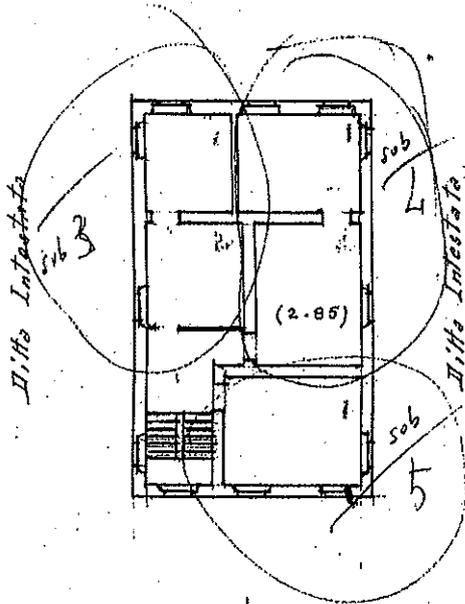
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE
di CITTIGLIO

Talloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
25681799

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riprodotta in unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentarsi al sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

strada Prov. le per Varese



II° PIANO

Torrente Boasio

F. Ferrara
74

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da:

Inge. Rodolfo Bulgareoni
(Titolo, nome e cognome del Tecnico)

iscritto all'Albo de Inge. g. n. e.
della Provincia di Milano

Data 26 Gennaio 1940 Firma ing. Bulgareoni

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/07/2018 - Comune di CITTIGLIO (C751) - < Sezione Urbana: CI Foglio: 13 Particella: 2748 - Subalterno 3 >
STRADA PROVINCIALE 394DIR piano: 2;



MINISTERO DELLE FINANZE *Da suddividere in 3 parti immobiliari*

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N.1652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 25681799

Comune Cittiglio

Ditta [REDACTED]

Via Provinciale p. Varese

¹⁾ Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

AVVERTIMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 052)

COMUNE

di CITTIGLIO

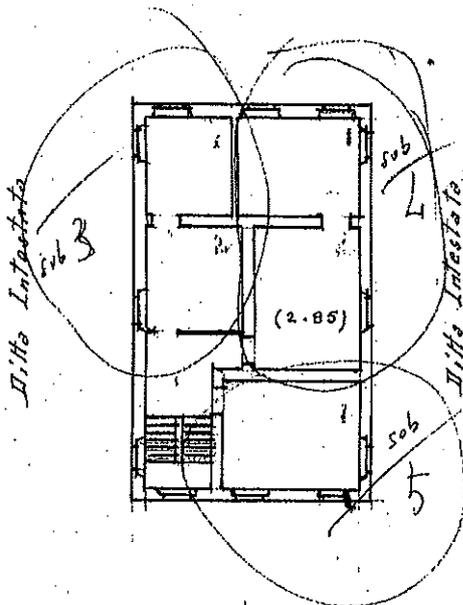
Talloncino di riscontro DELLA

SCHEDA NUMERO

25681799

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducendo la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 052.

strada Prov. le per Varese



II° PIANO

Torrente Boosio

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da:

Inq. Rodolfo Bulgheroni
(Titolo, nome e cognome del Tecnico)

iscritto all'Albo de Ingegneri
della Provincia di Milano

Data 26 Gennaio 1940 Firma ing. Bulgheroni

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/07/2018 - Comune di CITTIGLIO (C751) - < Sezione Urbana: CI Foglio: 13 Particella: 2748 - Subalterno 4 - STRADA PROVINCIALE 394DIR piano: 2;



MINISTERO DELLE FINANZE *Da subalterno n. 3* *Ufficio Immobiliari*
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N.1652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N.° 25681799

Comune Cittiglio Ditta " [redacted]

Via Provinciale p. Varese " Segnare cognome, nome, paternità del edo prima intestatario

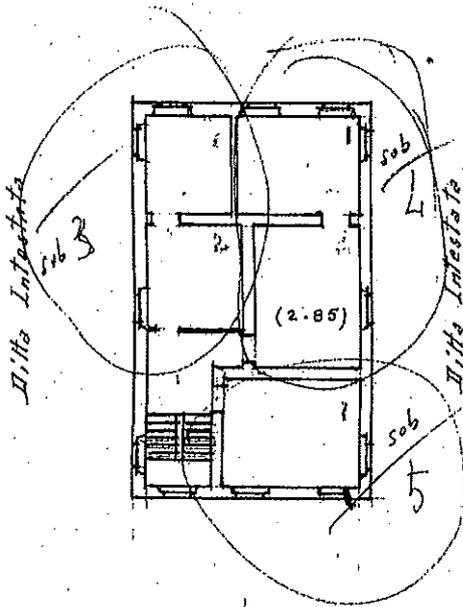
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 18 aprile 1939-XVII, n. 052)

COMUNE
di CITTIGLIO

Talloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
25681799

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducendo la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 052.

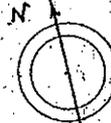
strada Provi.^{le} per Varese.



II° PIANO

Torrente Boasio

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da:

Ing. Rodolfo Bulgheroni
(Titolo, nome e cognome del Tecnico)

iscritto all'Albo de Ingegneri
della Provincia di Milano

Data 26 Gennaio 1940 Firma ing. Bulgheroni

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/07/2018 - Comune di CITTIGLIO(C751) - < Sezione Urbana: CI Foglio: 13 Particella: 2748 - Subalterno 5 >
STRADA PROVINCIALE 394DIR piano: 2;

N 5081800

Provinciale di Varese Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore PASSAMONTE ORAZIO ANDREA

Vis. tel. (0.90 euro)



D=1474200

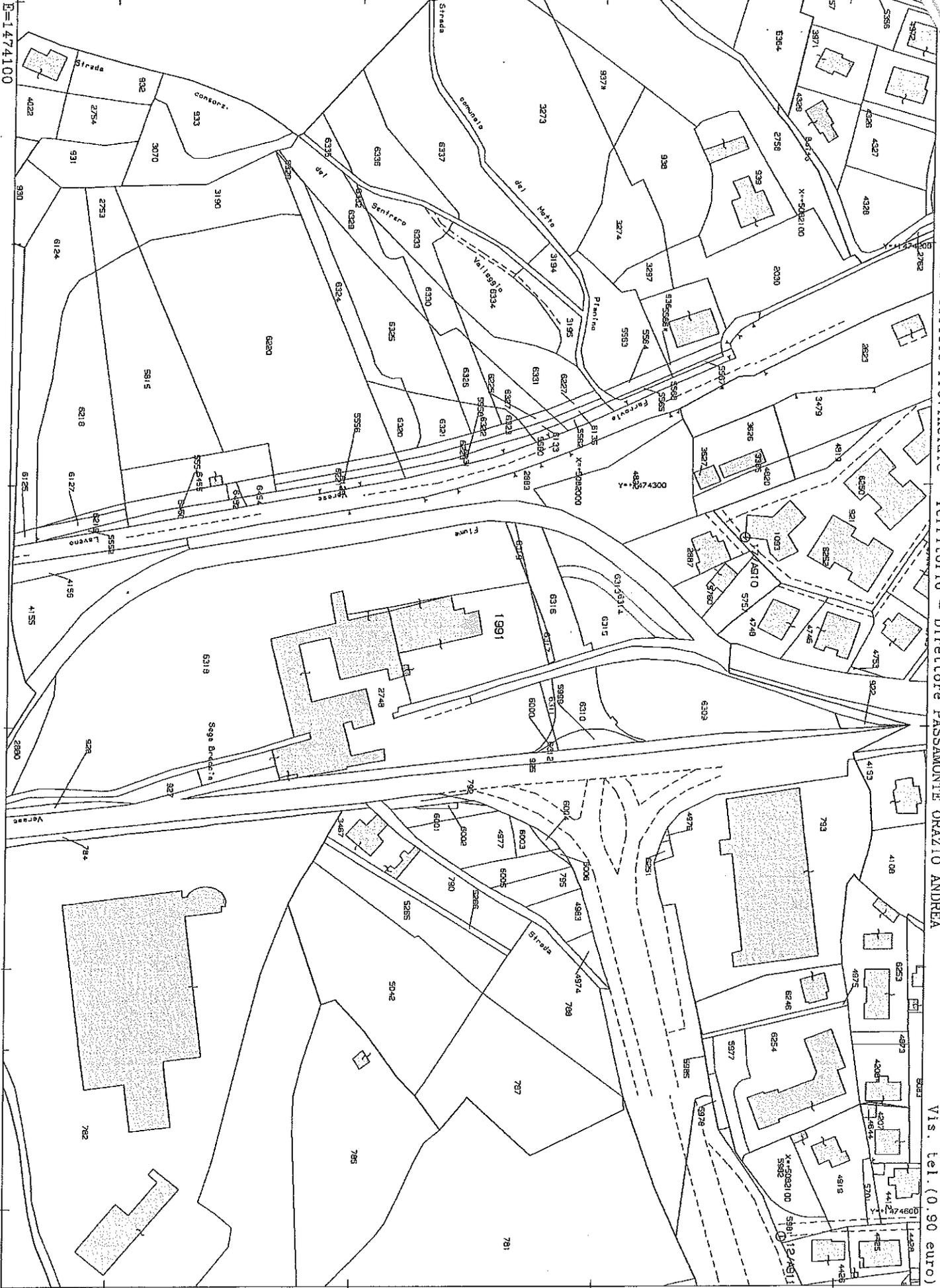
1 Particella: 2748

Comune: CITTIGLIO/A
Foglio: 913

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

26-Lug-2018 7:59:38
Prot. n. T25049/2018

N=5081800



Comune Provinciale di Varese Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore PASSAMONTE ORAZIO ANDREA

Vis. tel. (0.90 euro)

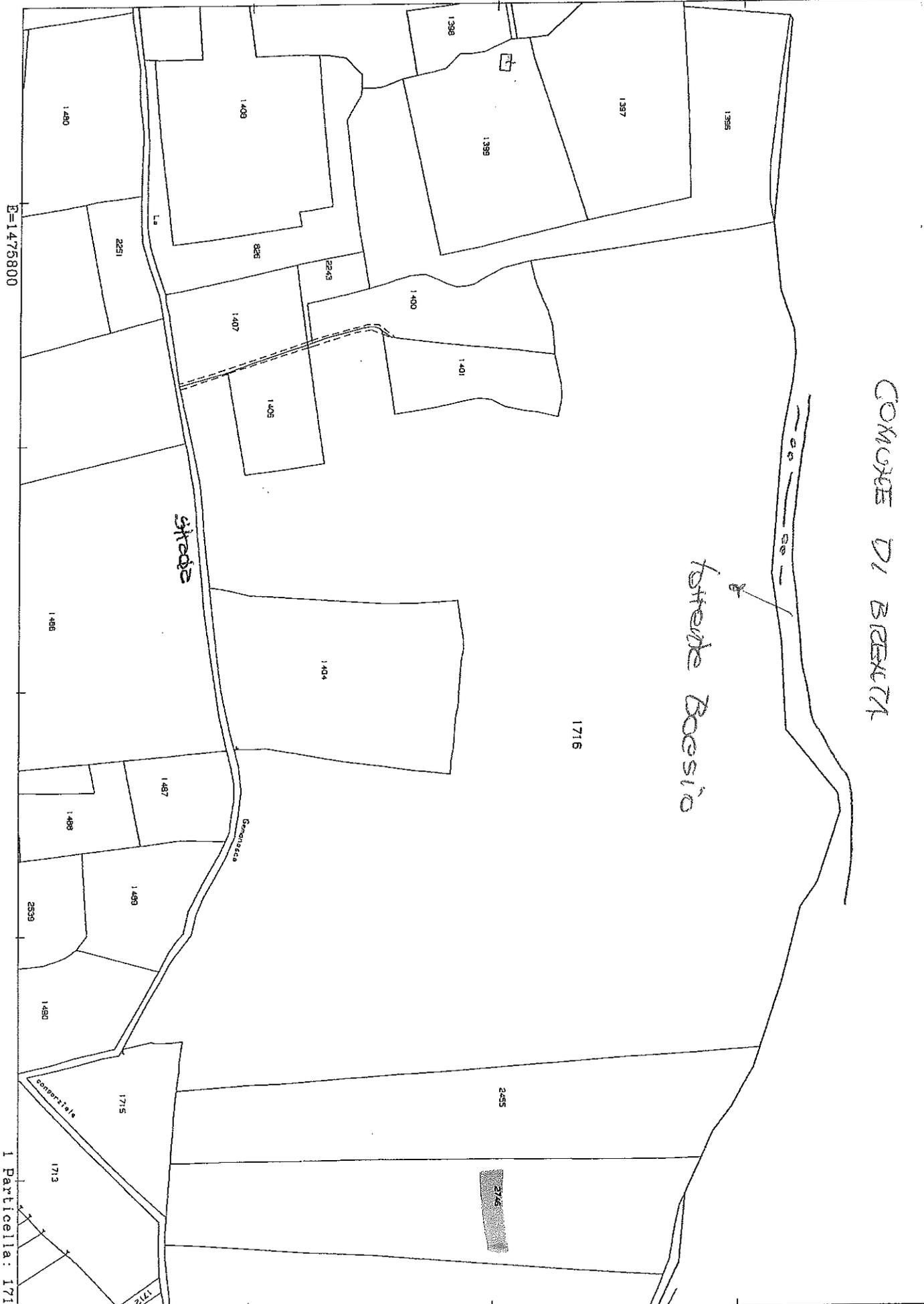
I Particella: 1991

COMUNE DI BRESCIA

torrente Boesio

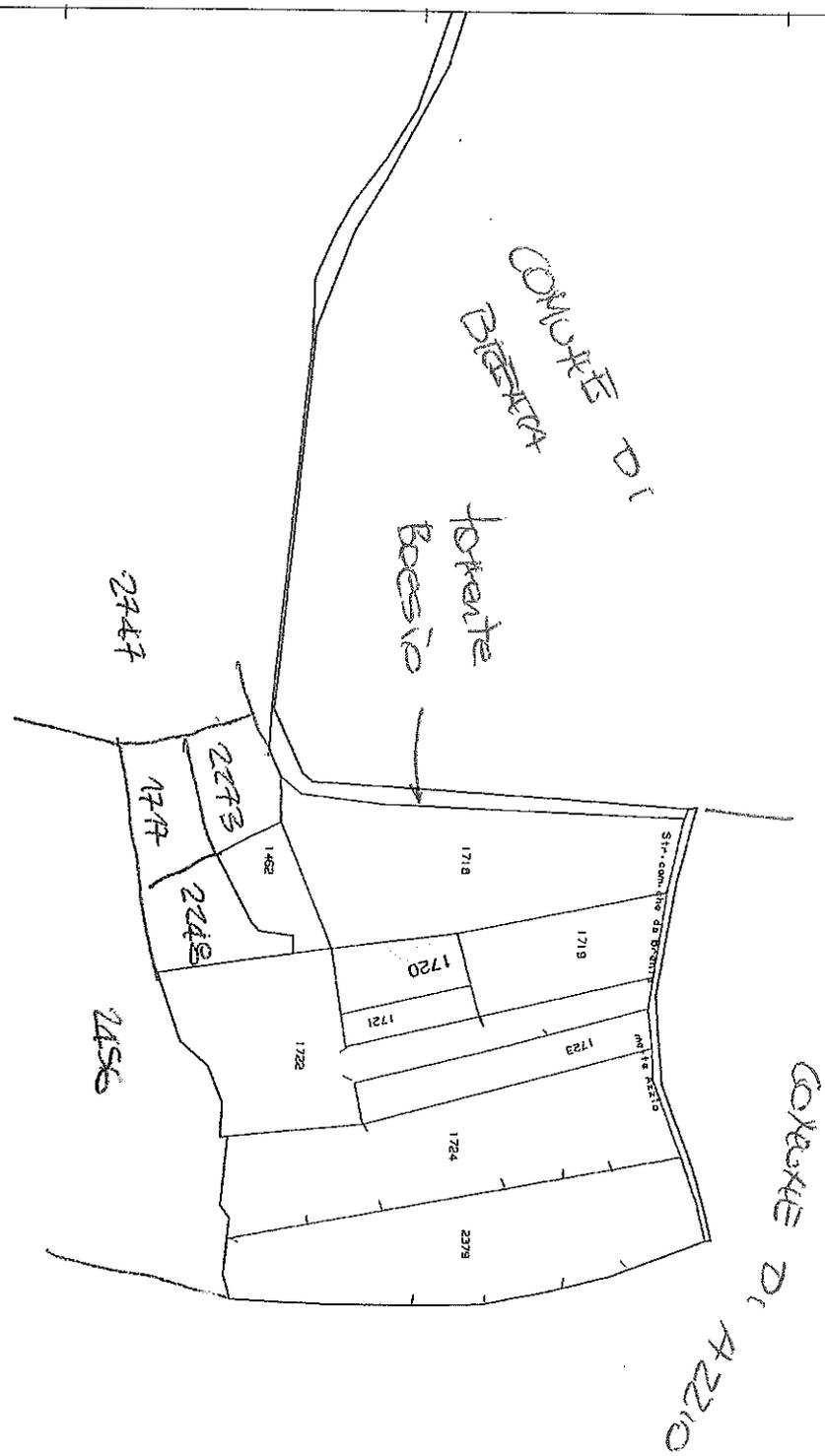
N=5081800

E=1475800



N=5081900

E=1476200

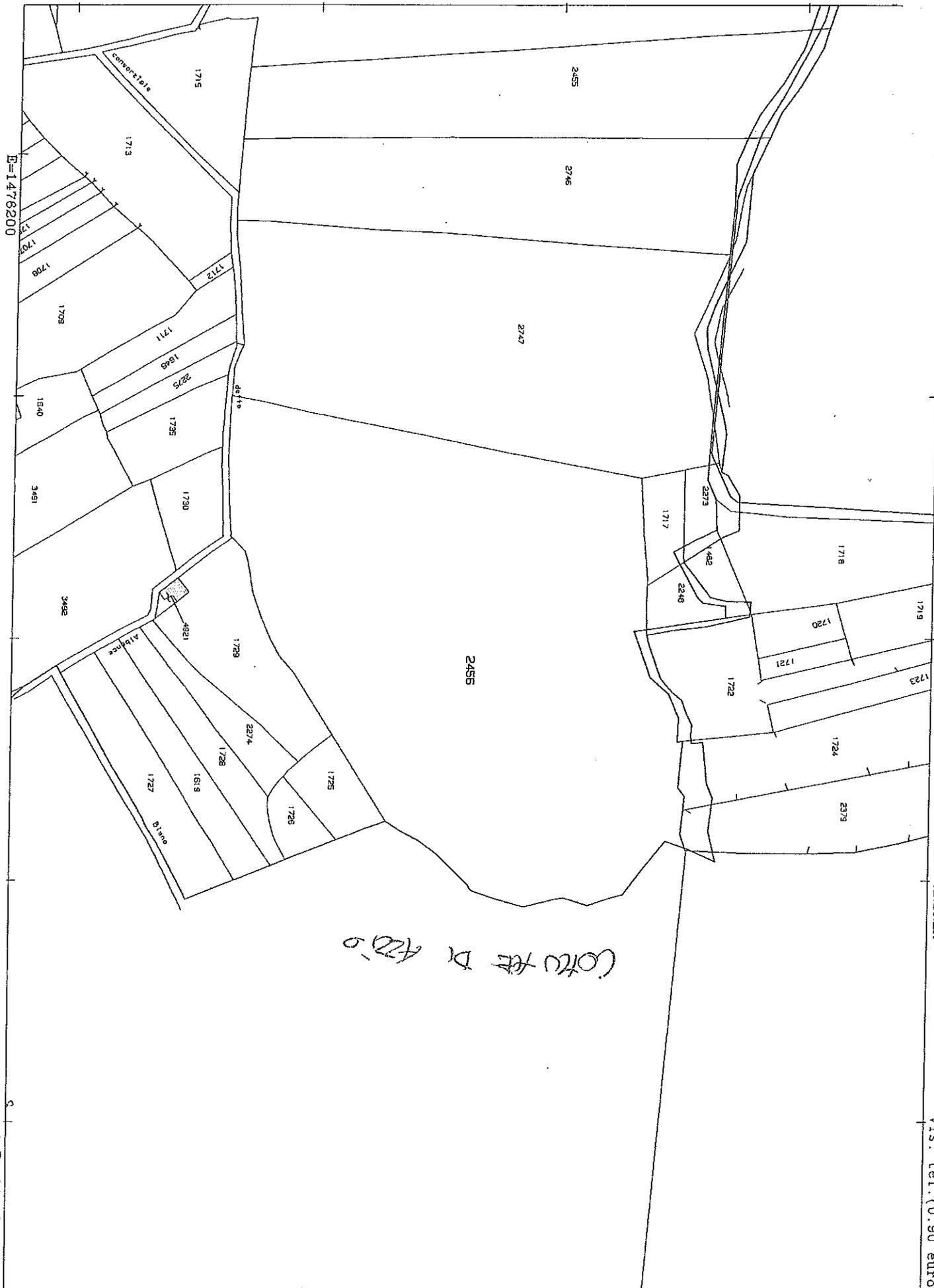


I Particella: 1720

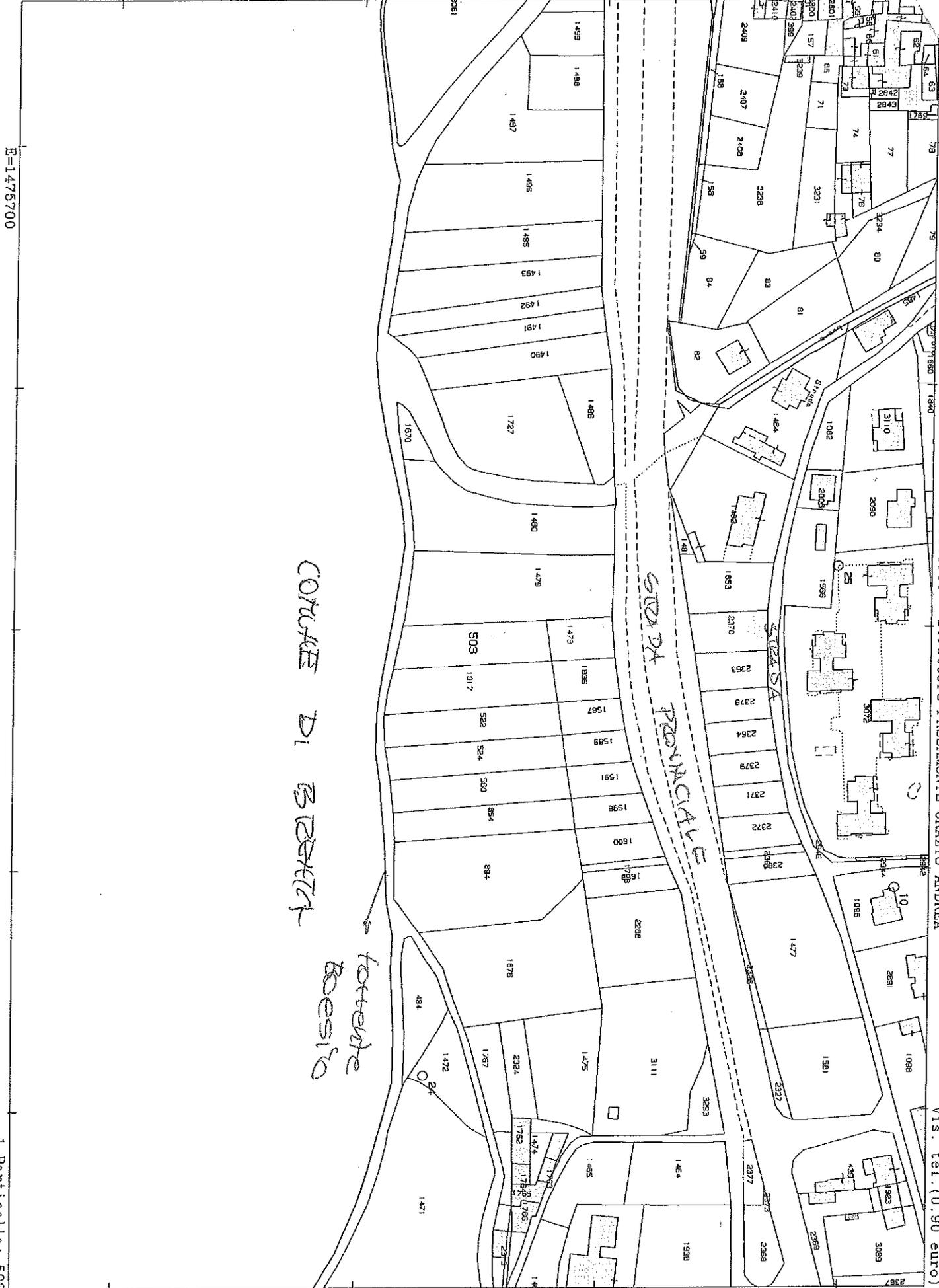
N=5081700

Provinciale di Varese Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore PASSAMONTE ORAZIO ANDREA

Vis. tel. (0.90 euro)



CORTILE DI ABDO



E=1475700

I Particella: 503

