

**TRIBUNALE DI VARESE**

**Sezione Fallimentare**

**Fallimento Pelletteria Santini Mario di Cangì Agnese & C. Sas e del  
socio Cangì Agnese - n. 4526/2018**

**Giudice Delegato Dott. Manuela Palvarini  
Curatrice Fallimentare Dott. Maria Ida Piazza**

\* \* \* \* \*

Io sottoscritto geom. Giuseppe Ribera con studio in Varese via Sabotino n. 11 iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della provincia di Varese al n. 1893 ed a quello dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Varese al n. 720, con riferimento all'incarico conferito dal Curatore Fallimentare ed autorizzato dal Giudice, procedo alla redazione di stima degli immobili di proprietà della Fallita Cangì Agnese, titolare di quote sugli stessi.

Trattasi di cinque immobili, tutti posti in comune di Varese, per i quali, per chiarezza descrittiva, identificativa e valutativa vengono predisposte cinque distinte perizie.

La signora Cangì Agnese è proprietaria della quota di 12/18 dei seguenti Immobili, posti in comune di Varese, precisamente.

1) In via Vetta d'Italia 19/c, fabbricato costituito da laboratorio artigianale con soprastante appartamento, accessori, area pertinenziale, mappali 17400 sub. 4 e 17400 sub. 6.

.....  
.....

.....  
.....  
.....  
.....

TABELLA DI FORMAZIONE LOTTI E VALORI ATTRIBUITI ALLA

QUOTA DI 12/18 DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA'

DELLA SIGNORA CANGI AGNESE

Lotto	Perizia	Immobile	Lettera	Valore €
1	Prima	Casa via Vetta d'Italia 19/c	A - B	256.000,00


Si procede alla redazione di cinque distinte perizie relative ai sette formati lotti, in quanto la quarta è riferita a tre autorimesse e suddivisa in tre fascicoli separati.

Carattere corsivo riporti le domande dei quesiti posti dal Giudice e nel seguito le relative risposte.

PRIMA PERIZIAFABBRICATO IN VARESE VIA VETTA D'ITALIA 19/c - LOTTO 1

Provveda l'esperto stimatore a

a. controllare, prima di ogni altra attività, anche mediante accesso presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, ad acquisire copia dell'atto di provenienza alla fallita e di quello immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione della sentenza di fallimento e delle relative note di trascrizione verificando l'esistenza di eventuali servitù o altri vincoli trascritti (per esempio, il regolamento condominiale contrattuale) e/o di iscrizioni ipotecarie e/o di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali e l'eventuale regime patrimoniale scelto dai coniugi (ove debitamente annotato a margine dell'atto di matrimonio ante fallimento)

Eseguite ricerche presso Ufficio ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese, si è accertato che l'area sulla quale è stato costruito il fabbricato descritto a Catasto Fabbricati con le unità Foglio 8 mappale 17400 sub. 4 e mappale 17400 sub. 6, e area di pertinenza a Catasto Terreni Foglio Logico 9 mappale 33360 all'epoca identificata con i mappali 1662/a e 1663/a, era stata acquistata da e Cangì Agnese, per la quota di un mezzo ciascuno, con l'atto in data 6 marzo 1968, repertorio n. 66519 del dott. Furio Rossi, registrato a Varese il 25 marzo 1968 al numero 6885 volume 290, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 2 aprile 1968 ai numeri 2911/2485, del quale è stata acquisita copia.

E' stata anche acquisita copia della nota di trascrizione.

Documenti che si trattengono a disposizione della procedura.

Non necessita l'acquisizione di atto immediatamente anteriore al ventennio dalla data di trascrizione della sentenza di fallimento, trascritta il 21 febbraio 2018 in quanto l'atto di acquisto di cui sopra è antecedente al ventennio da tale data.

Terminati i lavori di costruzione del fabbricato, con l'atto in data 18 giugno 1971 repertorio n. 6665 del dott. Guido Zafferri, registrato a Varese il 25 giugno 1971 al numero 12398 volume 310, trascritto a Varese il 23 luglio 1971 ai numeri 6968/6078, e Cangì Agnese hanno costituito a favore del comune di Varese impegno non aedificandi sui mappali 1662/a e 1663/a.

Non risultano trascrizione di servitù o altri vincoli, quali il regolamento condominiale contrattuale in quanto immobile composto da due unità che non costituiscono un condominio.

Su tale bene, nella qualità di terzo datore di ipoteca, risulta iscrizione di ipoteca volontaria n. 22152/5028 in data 2 dicembre 2009 di € 300.000,00 a favore Credito Bergamasco società per Azioni, dipendente da concessione a garanzia di mutuo fondiario della somma di € 150.000,00 da rimborsare in

quindici anni, concesso al debitore Pelletteria Santini Mario di Cangi Agnese & C. s.a.s.

Allo stato attuale, a seguito della successione di ..... apertasi il giorno ..... la cui dichiarazione è stata registrata a Varese il 27 aprile 2000 al n. 466 volume 2000, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 30 agosto 2002 ai numeri 17213/11873, la proprietà compete alla signora Cangi Agnese per la quota di 12/18, ed ai figli .....

per la quota di 2/18 ciascuno, eredità accettata in forma tacita con trascrizione in data 1 ottobre 2003 numeri 20584/13013.

Alla data dell'acquisto non era ancora in vigore la legge 20 settembre 1975 n. 151, disciplina del diritto di famiglia.

*b. accedere all'immobile per verificarne la consistenza e la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale, per identificarlo esattamente/compiutamente, per trarne gli elementi necessari per la sua descrizione, per scattare fotografie, per accertare lo stato di conservazione e lo stato di possesso / godimento, per identificare i soggetti occupanti (e la composizione del relativo nucleo familiare) e per individuare i titoli che ne giustificano l'eventuale permanenza nell'immobile*

Il 21 maggio 2018 con la Curatrice del fallimento dott. Maria Ida Piazza ho svolto accesso nell'immobile, con la verifica della consistenza e corrispondenza ai progetti depositati in comune e alla scheda catastale, per trarne gli elementi necessari per la sua descrizione e scattare fotografie, per verificare lo stato di possesso, accertando che al momento i soggetti occupanti sono la signora Cangi Agnese e il figlio ..... quali comproprietari.

*d. identificare i beni oggetto di stima comprensivi dei confini e dei dati catastali, indicare gli ulteriori elementi necessari per l'atto di trasferimento e, segnatamente, le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 1249/39) e acquisire la relativa scheda*

Beni immobili costituiti da fabbricato con una abitazione e un laboratorio artigianale, il tutto così descritto ed identificato a Catasto Fabbricati.

Comune di Varese – Catasto Fabbricati

Intestati

Cangi Agnese ..... proprietà per 12/18  
 ..... proprietà per 2/18  
 ..... proprietà per 2/18  
 ..... proprietà per 2/18

Dati identificativi e di classamento

Sezione VA Foglio 8 mappale 17400 sub. 4 via Vetta d'Italia 19/c Piano T  
Categoria C/3 Classe 4 Consistenza m<sup>2</sup> 221 Superficie Catastale Totale m<sup>2</sup>  
270 Rendita € 559,27

Sezione VA Foglio 8 mappale 17400 sub. 6 via Vetta d'Italia 19/c Piano T-1-  
S1 Categoria A/2 Classe 2 Consistenza vani 6,5 Superficie Catastale Totale  
m<sup>2</sup> 173 Totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 163 Rendita € 621,04.

Fabbricato con area di pertinenza, il tutto descritto a Catasto Terreni di  
Varese sezione censuaria di Varese, al Foglio Logico 9, mappale 33360  
(derivato dalla fusione dei mappali 33360 e 33661) Ente Urbano della  
superficie di Are 12,80.

Confini del mappale 33360 secondo la mappa di Catasto Terreni: mappali  
18292, 16282, 6283, 9537, 6585, strada (via Vetta d'Italia).

E' stata acquisita copia delle due planimetrie catastali che risultano essere  
state presentate in data 19 novembre 1986 protocollo 2134/2 per  
l'appartamento e in data 1 febbraio 1996 n. 3063/1996 per il laboratorio.

Planimetrie per le quali dovranno essere presentate le variazioni in quanto  
sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto allo stato dei luoghi:

- quella dell'appartamento, mappale 17400 sub. 6, riporta a piano terra  
locale spazzatura, ora non più esistente in quanto inglobato nella superficie  
del laboratorio e non riporta il terrazzo al di sopra del laboratorio;
- quella del laboratorio mappale 17400 sub. 4 non riporta alcuni divisori  
interni; inoltre nella parte sul retro vi è una rientranza di fatto inesistente ma  
da ripristinare, come in seguito meglio precisato, e sempre nella parte  
retrostante, una tettoia più lunga rispetto all'esistente ed un'altra alla stessa  
adiacente, peraltro da rimuovere, non è riportata.

Variazioni catastali da presentare dopo approvazione di denuncia di  
cambiamento, Tipo Mappale, per corretto inserimento in mappa del  
fabbricato. Spesa complessiva per compenso per il professionista, cassa di  
previdenza, IVA, diritti d'ufficio, che si quantifica in € 3.000,00.

*e. descrivere i beni e formare, ove opportuno, uno o più lotti di vendita*

Fabbricato di due piani fuori terra, costituito al piano terreno da unità  
laboratorio artigianale composto da tre ambienti per lo svolgimento  
dell'attività, un ufficio e due servizi, vano con caldaia, due tettoie esterne, ed  
al primo piano da appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina,  
disimpegno, tre camere, due bagni, due balconi, terrazzi su laboratorio,  
cantina a piano terra e legnaia a piano seminterrato.

Immobile al quale si accede percorrendo peduncolo stradale pavimentato in  
calcestruzzo che si diparte da via Vetta d'Italia.

Ciascuna unità dispone di distinto e separato accesso anche se vi è una  
scala interna che le collega. Riscaldamento con impianti collegati e unica  
caldaia ed in generale impianti in generale con condotte principali comuni.  
Fabbricato che era stato costruito per lo svolgimento di attività e per

l'abitazione della famiglia dell'artigiano, pertanto con i presupposti di un unitario utilizzo. Caratteristiche per le quali ritengo opportuno procedere alla formazione di un solo lotto di vendita.

*f. individuare lo stato di possesso dei beni; se occupati da terzi, indicare il titolo in base al quale sono occupati e verificarne l'eventuale registrazione in data antecedente alla trascrizione della sentenza di fallimento*

Beni immobili occupati dalla signora Cangì Agnese e dal figlio

*g. accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute e gravanti sui proprietari e aventi causa o tesi a espropriazione o connessi con il loro carattere storico o artistico e paesistici o idrogeologici o forestali o di cause di prelazione dello Stato ex D.Lgs.42/2004 anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi*

Immobile sul quale, ad eccezione dell'atto di assunzione di impegno non aedificandi sopra riportato, il cui vincolo allo stato attuale non risulta più applicabile essendo state nel frattempo modificate le norme urbanistiche, non è risultata l'esistenza di vincoli sull'attitudine edificatoria, di natura condominiale, da convenzione urbanistiche, e per il carattere storico, artistico, paesistico, idrogeologico, forestale e di prelazione da parte dello stato.

*h. verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in caso di opere abusive, indicarne l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/2003 e successive, quantificarne i relativi costi e assumere le opportune informazioni presso gli Uffici Comunale competenti*

Pratiche edilizie esaminate inerenti la costruzione del fabbricato.

Autorizzazione PGN 8050/1969/95-RT notificata in data 29 luglio 1969, inizio lavori in data 9 dicembre 1969, decreto di abitabilità e agibilità in data 12 luglio 1974, per la costruzione di fabbricato con appartamento e laboratorio artigianale al piano terra e appartamento al primo piano.

Concessione Edilizia PGN 6018/1981 int. 131 in data 6 dicembre 1982 per la costruzione di due porticati a protezione degli accessi del laboratorio artigianale.

Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata in data 10 luglio 1995 PGN 23326/86 C/3052 a seguito della domanda di condono edilizio presentata in data 28 agosto 1986, per realizzazione di box, deposito spazzatura, legnaia, tettoia e modifiche interne con accorpamento dell'appartamento a piano terra al laboratorio; il relativo decreto di agibilità è stato rilasciato in data 17 luglio 1995.

Concessione Edilizia PGN 21360/1994 int. 140 in data 16 giugno 1995 di ampliamento del laboratorio artigianale con accorpamento del box.  
Permesso di Costruire PGN 7711/2010 int. 92 in data 29 novembre 2010 per la formazione di muri di contenimento e recinzioni in c.a.

In data 28 giugno 1994 prot. 23316 il comune di Varese ha concesso l'esecuzione dei lavori e permesso l'allacciamento delle sole acque nere alla fognatura comunale attraverso un tratto in comune con altri.

In data 3 novembre 2005 prot. 52634 Area X Lavori Pubblici Attività Strade alla quale era stato richiesto parere preventivo, ha rilasciato parere favorevole alla realizzazione di recinzione in rete metallica sul mappale 1663.

Dall'esame della documentazione sono risultate le seguenti difformità:

- il laboratorio nella parte di retro si compone di una regolare figura rettangolare e non con la rientranza di metri 2,70 x 1,10 rappresentata nel grafico di progetto; in pratica risulta maggior superficie, peraltro non sanabile, di m<sup>2</sup> 2,97;
- è stata installata una tettoia sostenuta da pali in ferro davanti alla parete est della parte sul retro del laboratorio a completamento di altra esistente in posizione ortogonale, anche questa in parte, ovvero per l'intero, da rimuovere;
- sono state posate pareti in cartongesso e porte per la separazione di due ambienti interni del laboratorio;
- all'interno del laboratorio è stato formato un ufficio e sono stati riuniti in unico spazio i due antibagno, peraltro stato attuale riportato nella planimetria catastale;
- il soprastante terrazzo non risulta rappresentato in nessuna pratica edilizia;
- è stata realizzata una scala esterna che conduce sia al terrazzo che nel prosieguo alla parte nel retro di nord ovest.

L'ampliamento di cui alla concessione 140/1994, era stato eseguito con accorpamento dell'autorimessa oggetto di condono edilizio, la quale era stata realizzata a distanza dal confine come riportato nel progetto, di metri 2,30.

Da visione del fascicolo di questa pratica edilizia presso il comune di Varese è risultato che in data 4 maggio 1994 era stato presentato progetto con figura planimetrica simile a quella attualmente esistente, e che successivamente in data 28 marzo 1995 era stato presentato nuovo progetto con l'arretramento di metri 2,70 x 1,10.

Modifica che era stata presentata per il rispetto della distanza di cinque metri dal confine (metri 2,30 + metri 2,70).

Ampliamento per il quale non può essere presentata sanatoria e che pertanto deve essere rimosso, per i seguenti motivi:

- mancanza del presupposto della doppia conformità urbanistica riferite all'epoca di realizzazione dell'abuso e ALL'attuale in quanto da verifica dei

calcoli volumetrici contenuti nella pratica edilizia 194/1994 è risultato che l'ampliamento autorizzato aveva lasciato disponibilità volumetrica di 7,23 m<sup>2</sup>, mentre l'ampliamento ha volume di m<sup>3</sup> 8,91 (metri 2,70 x 1,10 x 3,00), pertanto mancata conformità all'origine;

- in ogni caso ampliamento che non rispetta la distanza di cinque metri dal confine.

La ringhiera del soprastante terrazzo verso il confine col mappale 6585 deve essere rimossa e posizionata ad una misura arretrata di metri 2,70 in quanto quella esistente non rispetta distanza dal confine di cinque metri.

La scala esterna dovrà prevedere una ringhiera che non consenta l'accesso al terrazzo.

Approfondita la tematica, non ricorrono nemmeno i presupposti per la presentazione di domanda di condono edilizio (legge 47/85, 724/94 e 323/03) in quanto, anche se opera ragionevolmente eseguita prima dell'entrata in vigore di tutte le leggi, non risultano ragioni del credito di data anteriore all'entrata in vigore della legge.

Dovrà essere pertanto ripristinato lo stato dei luoghi previo abbattimento della parte costruita in eccedenza di metri 2,70 x 1,10, che di fatto comporterà anche la rimozione dell'antistante tettoia.

L'ufficio tecnico del comune di Varese sentito al proposito ha confermato che non è possibile richiedere sanatoria per l'ampliamento del laboratorio, mancando i presupposti di doppia conformità urbanistica ed il rispetto della distanza dal confine.

Per le modifiche interne potrà essere presentata CILA in sanatoria previo pagamento della sanzione di € 1.000,00.

Per il soprastante terrazzo, previo arretramento della ringhiera a cinque metri dal confine, potrà essere presentata sanatoria previo pagamento del doppio del contributo costo di costruzione da calcolarsi previa determinazione della classe dell'edificio, secondo gli attuali parametri di circa € 3.500,00.

Spese tecniche complessive ipotizzabili in almeno € 3.500,00, con Cassa di previdenza ed IVA.

Costi complessivi quantificabili in complessivi € 8.000,00.

Costi per demolizioni e rimozioni murature, serramenti, tettoia, spostamenti delle ringhiere e posizionamento di altre, quantificabili in almeno € 2.000,00, oltre a quelle successivamente necessarie per l'esecuzione dei muri di chiusura della parte rimossa.

*i. accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale,*



*l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e/o l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno antecedente e nell'anno in corso e/o di spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute*  
Nulla al riguardo in quanto immobile che non è un condominio

*j. verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate, la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e acquisirne una copia)*  
Nulla al riguardo in quanto immobile abitato dai proprietari signora Cangì Agnese e

*k. acquisire (se non in atti) presso l'ufficio di stato civile del Comune l'estratto dell'atto di matrimonio del fallito/della fallita dal quale risulti il regime patrimoniale prescelto dai coniugi ed eventuali convenzioni matrimoniali (per esempio, fondo patrimoniale)*  
Non necessita in quanto la signora Cangì Agnese è di stato civile vedova.

*l. verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'eventuale attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.) e la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato e all'ex coniuge del fallito/della fallita che occupa l'immobile (e acquisirne copia)*  
Da verifica presso la Cancelleria del Tribunale di Varese non è risultata la pendenza di cause relative a domande trascritte e di assegnazione di casa coniugale al coniuge.

*2. REDIGA quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto di stima, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni*  
Immobile per il quale si procede alla formazione di unico lotto

*- L'esatta elencazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con numero progressivo*

Immobile Lettera A - Appartamento  
Immobile Lettera A1 - Cantina  
Immobile Lettera A2 - Legnaia

Immobile Lettera B - Laboratorio artigianale

Fabbricato che si compone di due unità immobiliari posto in comune di Varese, rione San Fermo, via Vetta d'Italia 19/c, al quale si accede da peduncolo stradale in leggera salita, pavimentato in cemento, che si diparte

dalla strada e che si immette nell'area pertinenziale al fabbricato identificato in mappa mappale 33360, sulla quale è stata costituita servitù con l'atto di acquisto in data 6 marzo 1968, al quale è stata allegata planimetria che rappresenta "striscia di terreno quadrettata della larghezza di metri 4 metri 5 e metri 4 con invito verso strada di metri 6, a parte dei mappali 1662 sub. c, 1662 sub. b e 1663 sub. b, assoggettata a servitù di passo e transito con qualsiasi e compatibile mezzo e con diritto pure di installarvi sia per via aerea che sotterranea allacciamenti ai pubblici servizi a favore delle porzioni di terreno ai mappali 1662 sub. a, b, c, 1663 sub. a, b", come da definizione riportata nell'atto stesso.

Confini:

dell'appartamento mappale 17400 sub. 6: da tutti i lati prospetto su area comune ed in parte anche su tettoie dell'unità sub. 4; della cantina a piano terra: unità mappale 17400 sub. 4 ed area comune; della legnaia al piano seminterrato: da un lato fondazione del fabbricato qui in oggetto, muri perimetrali e area comune.

del laboratorio mappale 17400 sub. 4: cantina a parte dell'unità sub. 6 e area comune;

dell'area mappale 33360 secondo mappa di Catasto Terreni: mappali 16282, 16283, 6585, strada e mappale 18292.

Non esistono millesimi per le parti comuni.

*- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti*

Fabbricato posto nel rione varesino di San Fermo, via Vetta d'Italia, strada che si distacca da via Brennero, la quale prende corpo da Valle Olona. Località nel cui contesto ci sono esercizi per le quotidiane necessità nonché scuole e servizi vari.

*- Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal fallito/dalla fallita; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione, indichi la data di registrazione e la data di scadenza del contratto e dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi*

Immobili nel possesso dei proprietari signora Cangì Agnese e dal figlio

*- I vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che*

saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare e in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

a) Per vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali obbligazioni propter rem, uso, abitazione, assegnazione al coniuge ecc.)

b) Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dell'aggiudicatario ex art. 179 bis disp. att. codice di rito

- Iscrizioni

- Pignoramenti, sequestri e altre trascrizioni pregiudizievoli

Per vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali: pronuncia esplicita negativa in quanto non risultano trascritte domande giudiziali;

- Atti di asservimento urbanistico: pronuncia esplicita positiva per atto di assunzione di impegno non aedificandi a favore del comune di Varese stipulato in data 18 giugno 1971 repertorio n. 6665 del dott. Guido Zafferri trascritto a Varese il 23 luglio 1971 ai numeri 6968/6078;

- Atti di cessione di cubatura: pronuncia esplicita negativa.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: pronuncia esplicita negativa;

- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali obbligazioni propter rem, uso, abitazione, assegnazione al coniuge ecc.) pronuncia esplicita negativa.

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita come riportato nel quesito, a cura e spese dell'aggiudicatario, da visura con aggiornamento dei repertori alla data del 9 ottobre 2018.

- Iscrizioni pronuncia esplicita positiva - sull'immobile in oggetto grava iscrizione di ipoteca volontaria n. 22152/5028 in data 2 dicembre 2009 di € 300.000,00 a favore di Credito Bergamasco - Società per Azioni derivante da concessione a garanzia di mutuo di € 150.000,00 concesso a Pelletteria Santini di Cangi Agnese & C. s.a.s. con sede in Varese, da rimborsare in quindici anni, terzi datori di ipoteca ..... e Cangi Agnese.

- Pignoramenti, sequestri e altre trascrizioni pregiudizievoli: pronuncia esplicita positiva.

Trascrizione in data 21 febbraio 2018 ai numeri 3030/2148 della Sentenza di fallimento per atto in data 16 gennaio 2018 repertorio 57/18 del Tribunale di Varese.

c) Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)

Nulla al riguardo non essendo fabbricato condominio

- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

Nulla al riguardo non essendo fabbricato condominio

- Eventuali cause in corso.

Da ricerche svolte presso la Cancelleria del Tribunale di Varese non sono risultate cause in corso ai nomi Pelletteria Santini di Cangì Agnese & C. s.a.s. e Cangì Agnese.

- L'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione);

Acquisto da parte di \_\_\_\_\_ e Cangì Agnese, per la quota di un mezzo ciascuno, da \_\_\_\_\_, dell'area sulla quale è stato costruito il fabbricato in oggetto, all'epoca identificata dai mappali 1662/a e 1663/a, ora mappale 33360, con atto in data 6 marzo 1968, repertorio n. 66519 del dott. Furio Rossi, registrato a Varese il 25 marzo 1968 al numero 6885 volume 290 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 2 aprile 1968 ai numeri 2911/2485.

Successione di \_\_\_\_\_ apertasi il giorno \_\_\_\_\_ la cui dichiarazione è stata registrata a Varese il 27 aprile 2000 al n. 466 volume 2000, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 30 agosto 2002 ai numeri 17213/11873, eredi della quota di un mezzo, la moglie Cangì Agnese per la quota di 3/18 ed i tre figli \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, per la quota di 2/18 ciascuno.

Successione per la quale risulta accettazione tacita di eredità dei quattro eredi trascritta a Varese il giorno 1 ottobre 2003 ai numeri 20584/13013, in dipendenza dell'atto in data 30 settembre 2003 repertorio 56912/8750 della dott. Franca Bellorini.

- L'indicazione di eventuali comproprietari dei beni come risultante dai pubblici registri immobiliari

Beni immobili di proprietà per 12/18 della signora Cangì Agnese e per 2/18 ciascuno dei signori \_\_\_\_\_

- L'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi 47/85, n. 724/94, n. 326/2003 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti

Pratiche edilizie esaminate inerenti la costruzione del fabbricato.

Autorizzazione PGN 8050/1969/95-RT notificata in data 29 luglio 1969, inizio lavori in data 9 dicembre 1969, decreto di abitabilità e agibilità in data 12 luglio 1974, per la costruzione di fabbricato con appartamento e laboratorio artigianale al piano terra e appartamento al primo piano.

Concessione Edilizia PGN 6018/1981 int. 131 in data 6 dicembre 1982 per la costruzione di due porticati a protezione degli accessi del laboratorio artigianale.

Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata in data 10 luglio 1995 PGN 23326/86 C/3052 a seguito della domanda di condono edilizio presentata in data 28 agosto 1986, per realizzazione di box, deposito spazzatura, legnaia, tettoia e modifiche interne con accorpamento dell'appartamento a piano terra al laboratorio; il relativo decreto di agibilità è stato rilasciato in data 17 luglio 1995.

Concessione Edilizia PGN 21360/1994 int. 140 in data 16 giugno 1995 di ampliamento del laboratorio artigianale con accorpamento del box.

Permesso di Costruire PGN 7711/2010 int. 92 in data 29 novembre 2010 per la formazione di muri di contenimento e recinzioni in c.a.

In data 28 giugno 1994 prot. 23316 il comune di Varese ha concesso l'esecuzione dei lavori e permesso l'allacciamento delle sole acque nere alla fognatura comunale attraverso un tratto in comune con altri.

In data 3 novembre 2005 prot. 52634 Area X Lavori Pubblici Attività Strade alla quale era stato richiesto parere preventivo, ha rilasciato parere favorevole alla realizzazione di recinzione in rete metallica sul mappale 1663.

Dall'esame della documentazione sono risultate le seguenti difformità:

- il laboratorio nella parte di retro è costituito da una regolare figura rettangolare e non con la rientranza di metri 2,70 x 1,10 rappresentata nel grafico di progetto; in pratica risulta maggior superficie, peraltro non sanabile, di m<sup>2</sup> 2,97;
- è stata installata una tettoia sostenuta da pali in ferro davanti alla parete est di tale parte di laboratorio a completamento di altra esistente in posizione ortogonale, anche questa in parte, ovvero per l'intero, da rimuovere;
- sono state posate pareti in cartongesso e porte a separazione di due ambienti interni del laboratorio;
- all'interno del laboratorio è stato formato un ufficio e sono stati riuniti in unico spazio i due antibagno, peraltro difformità riportate nella planimetria catastale;
- il soprastante terrazzo non risulta rappresentato in nessuna pratica edilizia;
- è stata realizzata una scala esterna che conduce sia al terrazzo che nel prosieguo alla parte nel retro di nord ovest.

L'ampliamento di cui alla concessione 140/1994, era stato eseguito con accorpamento dell'autorimessa oggetto di condono edilizio, la quale era

stata realizzata a distanza dal confine come riportato nel progetto, di metri 2,30.

Da visione del fascicolo di questa pratica edilizia presso il comune di Varese è risultato che in data 4 maggio 1994 era stato presentato progetto con figura planimetrica simile a quella attualmente esistente, e che successivamente in data 28 marzo 1995 era stato presentato nuovo progetto con l'arretramento di metri 2,70 x 1,10.

Modifica che era stata presentata per il rispetto della distanza di cinque metri dal confine (metri 2,30 + metri 2,70).

Ampliamento per il quale non può essere presentata sanatoria e che pertanto deve essere rimosso, per i seguenti motivi:

- mancanza del presupposto della doppia conformità urbanistica riferite all'epoca di realizzazione dell'abuso e all'attuale in quanto da verifica dei calcoli volumetrici contenuti nella pratica edilizia 194/1994 è risultato che l'ampliamento autorizzato aveva lasciato disponibilità volumetrica di 7,23 m<sup>2</sup>, mentre l'ampliamento ha volume di m<sup>3</sup> 8,91 (metri 2,70 x 1,10 x 3,00), pertanto mancata conformità all'origine;

- in ogni caso ampliamento che non rispetta la distanza di cinque metri dal confine.

La ringhiera del soprastante terrazzo verso il confine col mappale 6585 deve essere rimossa e posizionata ad una misura arretrata di metri 2,70 in quanto quella esistente non rispetta distanza dal confine di cinque metri.

La scala esterna dovrà prevedere una ringhiera che non consenta l'accesso al terrazzo.

Approfondita la tematica, non ricorrono nemmeno i presupposti per la presentazione di domanda di condono edilizio (legge 47/85, 724/94 e 323/03) in quanto, anche se opera ragionevolmente eseguita prima dell'entrata in vigore di tutte le leggi, non risultano ragioni del credito di data anteriore all'entrata in vigore della legge.

Dovrà essere pertanto ripristinato lo stato dei luoghi previo abbattimento della parte costruita in eccedenza di metri 2,70 x 1,10, che di fatto comporterà anche la rimozione dell'antistante tettoia.

L'ufficio tecnico del comune di Varese sentito al proposito ha confermato che non è possibile richiedere sanatoria per l'ampliamento del laboratorio, mancando i presupposti di doppia conformità urbanistica ed il rispetto della distanza dal confine.

Per le modifiche interne potrà essere presentata CILA in sanatoria previo pagamento della sanzione di € 1.000,00.

Per il soprastante terrazzo, previo arretramento della ringhiera a cinque metri dal confine, potrà essere presentata sanatoria previo pagamento del doppio del contributo costo di costruzione da calcolarsi previa determinazione della classe dell'edificio, secondo gli attuali parametri di circa

€ 3.500,00.

Spese tecniche complessive ipotizzabili in almeno € 3.500,00, con Cassa di previdenza ed IVA.

Costi complessivi quantificabili in totali € 8.000,00.

Costi per demolizioni e rimozioni murature, serramenti, tettoia, spostamenti delle ringhiere e posizionamento di altre, quantificabili in almeno € 2.000,00, oltre a quelle successivamente necessarie per l'esecuzione dei muri di chiusura della parte rimossa.

Secondo il Piano di Governo del Territorio vigente presso il comune di Varese immobile ubicato in zona TUC-R1 il quale individua le parti di territorio in cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli attraverso l'insediamento di edifici a prevalente destinazione residenziale e tipologia a bassa densità (edifici mono-bifamiliari).

E' consentita la nuova edificazione su lotti della superficie minima di 800 m<sup>2</sup> con Indice Fondiario di 0,5 mc/mq.

Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione e risanamento conservativo, mentre l'ampliamento del volume degli edifici esistenti è possibile fino ad un massimo del 15%, in quanto il volume esistente ha già saturato la potenzialità edificatoria dell'area.

*- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione oggetti della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato, ai fini della determinazione della superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile: infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascuno elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento*

Descrizione Analitica dell'Appartamento Lettera A

Unità immobiliare costituita da appartamento posto al primo piano al quale si accede da scala che si diparte dall'area comune di pertinenza, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno notte, tre camere, due bagni, due

balconi, terrazzi sul laboratorio, a piano terra cantina Lettera A1, al piano seminterrato legnaia Lettera A2. Altezza utile interna dell'appartamento metri 3,00.

La cantina A1 è ubicata in adiacenza al laboratorio e vi si accede dal fronte principale del fabbricato, mentre la legnaia A2 è stata ricavata in spazio adiacente la fondazione del fabbricato.

Superficie netta di ciascun locale espressa in m<sup>2</sup>

Ingresso	3,01
Soggiorno	38,24
Cucina	17,05
Disimpegno notte	8,18
Camera	13,84
Camera	15,49
Bagno	5,09
Bagno	3,62
Camera	18,45

Balconi superficie complessiva 12 m<sup>2</sup>.

Terrazzo coperto superficie di m<sup>2</sup> 42.

Terrazzo sopra laboratorio di complessiva superficie di m<sup>2</sup> 60,35 (8,50 x 7,10), da considerare però per superficie di m<sup>2</sup> 41,18 (5,80 x 7,10) a seguito del necessario arretramento della ringhiera di metri 2,70.

Superficie commerciale attribuita da quella lorda dell'appartamento, al netto del vano scala, con aggiunte le superfici dei balconi, dei terrazzi, cantina, legnaia con utilizzo dei coefficienti riduttivi come da D.P.R. 138/1998. Superficie del terrazzo sul laboratorio considerata al netto dell'arretramento della ringhiera di metri 2,70 per il rispetto della distanza da confine lato nord-est.

Parte dell'immobile	Sup. m <sup>2</sup>	Coeff.	m <sup>2</sup> parametrati
Appartamento	148	100%	148,00
Balconi, terrazzi fino a 25 m <sup>2</sup>	25	30%	7,50
Balconi, terrazzi oltre 25 m <sup>2</sup>	67	10%	6,70
Cantina	15	25%	3,75
Legnaia	32	25%	8,00
		Totale	173,95

Per arrotondamento m<sup>2</sup> 174.

Descrizione analitica del Laboratorio Lettera B

Unità immobiliare costituita da laboratorio artigianale posto a piano terra al quale si accede dal cortile, composto da tre vani laboratorio, ufficio, due servizi igienici, al netto del vano scala e del vano caldaia, due tettoie esterne



adiacenti il laboratorio, l'una sul fronte principale e lato di confine della superficie di circa m<sup>2</sup> 56 e l'altra nella parte sul retro della superficie di circa m<sup>2</sup> 22, per totali m<sup>2</sup> 78.

Altezze interne: parte originaria metri 3,00 e parte in ampliamento metri 2,83.

Superficie commerciale del solo laboratorio, al netto del vano scala e del vano caldaia, detratto l'ampliamento da demolire, circa m<sup>2</sup> 234. Compresa tettoie, al netto di una parte di quella nel retro e da demolire, complessiva superficie di circa m<sup>2</sup> 78, qui considerate con parametro di un quarto. Totale superficie dell'unità m<sup>2</sup> 254.

Nell'attribuzione del valore complessivo dell'immobile, viene compreso il vano caldaia mentre il vano scala viene considerato una sola volta per la sua superficie orizzontale.

Area libera quantificabile in circa m<sup>2</sup> 900.

Esposizione: per tutti i quattro lati prospetti su area libera

Condizioni di manutenzione: normale

Caratteristiche strutturali del fabbricato.

Fondazioni, come da grafico di progetto, con dado in cls armato, parti strutturali in cls armato e muratura in laterizio, solette in latero cemento, copertura in tegole poggianti su struttura in cls armato, canali e gronde in rame, facciate esterne intonacate e tinteggiate, soglie in marmo e lastre di granito.

Tettoie con copertura in tegole tipo marsigliese su struttura di legno sostenuta da pali in ferro. Cannello su strada di accesso in ferro con apertura automatizzata, area pertinenziale in parte pavimentata con autobloccanti, in parte con cemento ed in parte in pendio e tenuta a verde.

Allacciamenti ad impianti idrico, elettrico, gas metano, telefono ed alla condotta fognaria con sistema di pompaggio comune con altri tre fabbricati. Impianto di riscaldamento irradiato da termosifoni con caldaia modello Sicure a gas metano in locale a piano terra al quale si accede solo dall'esterno superata porta metallica.

Caratteristiche interne delle unità.

Appartamento Lettera A: vi si accede da scala in ferro che prende corpo dal cortile, rifinita con pedate in granito e ringhiere in metallo, portone di ingresso in legno e ferro e vetro stampato, porte interne in legno alcune a tutta luce, finestre in legno con vetro semplice e avvolgibili in pvc, pavimenti in marmo e in una camera in moquette, cucina e bagni pavimentati e rivestiti in ceramica, plafoni intonacati al civile, balconi e terrazzi, di cui uno coperto, pavimentati in gres ceramico con ringhiera in ferro, un bagno con lavabo, wc, bidet e vasca, ed altro bagno con lavabo, wc, bidet e doccia. Tramezzature interne con tavolati in laterizio forato intonacato. Nel

soggiorno vi è un caminetto.

Cantina Lettera A1 e legnaia Lettera A2 entrambe con porta metallica, pavimenti in cemento e pareti al rustico.

Laboratorio Lettera B: porta di ingresso in ferro e vetro, porte interne in legno, finestre in pvc e legno con vetro semplice e avvolgibili in pvc alcune con griglie metalliche, pavimenti in piastrelle di graniglia, servizi con due lavabi e due wc pavimentati e rivestiti in ceramica. Tettoie, una sul fronte principale e altre nel retro, con pilastri in metallo, copertura con legno e soprastanti tegole in laterizio.

Impianti che visti dall'esterno si presentano in stato di rispondenza alla normativa, la quale ad onor del vero può essere dichiarata solo da un impiantista.

Al termine del peduncolo stradale di accesso e superato cancello metallico con telecomando, si accede all'area esterna al fabbricato per buona parte pavimentata con blocchetti di porfido, in parte con cemento e nella parte scoscesa verso strada a verde con piante ed essenze. Area interamente recintata.

*- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.)*

Area comune alle due unità pertinenziale al fabbricato nella quale è possibile il posteggio di auto.

*- La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con l'indicazione di ciascun immobile, della superficie commerciale a mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni o correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente*

Valutazione complessiva del bene.

Appartamento Lettera A

Superficie lorda commerciale complessiva, con balconi, terrazzi, cantina e

legnaia, come sopra determinata in circa m<sup>2</sup> 174.

Sottostante laboratorio artigianale Lettera B

Superficie lorda commerciale complessiva, con tettoie, come sopra determinata di circa m<sup>2</sup> 254.

Vano caldaia comune della superficie di circa 10m<sup>2</sup>

Vano scala per superficie orizzontale circa m<sup>2</sup> 15.

Area libera della superficie di circa m<sup>2</sup> 900.

Unità immobiliari che compongono un fabbricato costruito dalla famiglia degli attuali proprietari per lo svolgimento di attività artigianale ed abitazione, pertanto con le inerenti necessarie caratteristiche che di fatto rendono le due unità come un unico corpo, nel quale nel corso degli anni sono stati eseguiti lavori per ampliamento e manutenzioni e che, nonostante la vetustà di circa 50 anni, è stato mantenuto in efficienza e senza vizi apparenti, anche se presenta carenze generalizzate di manutenzione ordinaria apparsa non svolta da anni.

L'appartamento di presenta spazioso, ben tenuto e rifinito con cura e scelta dei materiali, anche se nello stesso, soprattutto nelle parti esterne, necessitano ordinarie manutenzioni.

L'area esterna è in gran parte pavimentata con autobloccanti e cemento e la residua parte in declivio verso strada è tenuta a verde.

Camera di Commercio di Varese per unità abitabili in buono stato in località San Fermo riporta valori a m<sup>2</sup> da € 700,00 a € 900,00.

Banca dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni civili di tipo normale riporta valori da € 730,00 a € 950,00 a m<sup>2</sup> e per ville e villini stato conservativo normale da € 1.100,00 € 1.550,00 a m<sup>2</sup>. Svolte ricerche nel mercato immobiliare locale, per abitazioni similari ad alcune centinaia di metri si sono riscontrate richieste per tentata vendita di circa € 1.500,00 - 1.400,00 a m<sup>2</sup>.

Non si sono rilevati prezzi per laboratori artigianali, eccezion fatta per pubblicazione di Camera di Commercio che per immobili industriali ed artigianali in Varese riporta valori da € 600,00 a € 800,00 a m<sup>2</sup>.

La valutazione del fabbricato qui in oggetto deve però tenere conto della sua caratteristica oggettiva costituita da appartamento di considerevole superficie e laboratorio artigianale difficilmente trasformabile in abitazione soprattutto per il necessario adeguamento alle normative igienico sanitarie di vespaio aerato e rapporti di aerazione e illuminazione.

Si evidenzia inoltre carenza per la mancanza di autorimessa chiusa, in quanto la tettoia non può però assolvere in modo completo a tale funzione.

Pluralità di dati riscontrati per i quali si ritiene di attribuire all'appartamento valore di € 1.300,00 a m<sup>2</sup>, al laboratorio valore di € 700,00 a m<sup>2</sup> ed all'area di pertinenza valore di € 30,00 a m<sup>2</sup>.

Da cui la seguente valutazione

Parte	Sup. m <sup>2</sup>	€ m <sup>2</sup>	Valore €
Appartamento	174	1.300,00	226.200,00
Laboratorio	254	700,00	177.800,00
Vano caldaia	10	500,00	5.000,00
Vano scala	15	1.000,00	15.000,00
Area di pertinenza	900	30,00	27.000,00
		Sommano	451.000,00

Adeguamenti e correzioni di stima le cui indicate percentuali comprendono le spese per adeguamenti catastali e urbanistici prima indicati.

Stato d'uso e manutenzione	2,00%
Demolizioni e ripristini	2,00%
Stato di possesso	3,00%
Vincoli e oneri giuridici	0,00%
Assenza di garanzia per vizi occulti	5,00%
Eventuali spese condominiali insolute	0,00%
Spese per regolarizzazione catastale	1,00%
Spese per regolarizzazione urbanistica	2,00%
<b>Totale</b>	<b>15,00%</b>

Valore finale con correzione della stima € 451.000,00 x 0,85 = € 383.350,00

Valore della quota di 12/18 di proprietà della signora Cangi Agnese  
€ 383.350,00 x 12/18 = € 255.566,67 Per arrotondamento € 256.000,00

Alla quota di 12/18 di proprietà della signora Cangi Agnese del fabbricato in Varese via Vetta d'Italia 19/c, mappali 17400 sub. 4 e 17400 sub. 6 di Catasto Fabbricati distinto e a Catasto Terreni col mappale 33360 è stato attribuito valore complessivo di € **256.000,00**.

Tre diverse ipotesi in cui

- eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura - nulla al riguardo;  
ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico catastale - nulla al riguardo;  
ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente - ogni onere per sistemazione catastale ed urbanistica nonché per demolizioni e costruzioni nel rispetto della normativa urbanistica, viene lasciato a carico dell'acquirente, evidentemente per la quota di competenza, essendo stati detratti in termini percentuali dall'intero valore.

- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

Non si prefigura comoda divisibilità, in quanto la quota di 12/18 dell'intero non trova specifico riferimento a singole parti dell'immobile.

*3 ALLEGHI il perito alla relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante.*

Nella parte terminale del fascicolo e dopo la quinta perizia, si allegano otto fotografie di esterni, otto interne dell'appartamento e otto interne del laboratorio, cantina e legnaia, nonché:

visura catasto fabbricati  
 planimetria catastale dell'appartamento mappale 17400 sub. 6  
 planimetria catastale del laboratorio mappale 17400 sub. 4  
 visura catasto terreni  
 estratto di mappa  
 segnalazione di rilascio di licenza edilizia on data 31.07.1969  
 parte di grafico di progetto  
 decreto di abitabilità  
 concessione edilizia p.g.n. 6018/1981 int. 131  
 parte del grafico di progetto  
 concessione in sanatoria p.g.n. 23326/86 C/3052 in data 10.07.1995  
 parte del grafico di progetto  
 decreto di agibilità  
 concessione edilizia p.g.n. 21360/1994 in data 16.06.1995  
 parte del grafico di progetto  
 concessione edilizia prot. 23316 in data 28.06.1994  
 parere favorevole in data 03.11.2005  
 permesso di costruire p.g.n. 54266/10 in data 29.11.2010

*4. DEPOSITI copia cartacea della perizia presso la cancelleria fallimentare del Tribunale contestualmente al suo deposito nel fascicolo telematico.  
 Copia che viene depositata*

*5. CHIEDA la proroga del termine assegnatogli per l'espletamento dell'incarico prima del suo decorso (illustrandone le ragioni e specificando i giorni all'uopo ritenuti necessari)".  
 Nulla al riguardo.*

Varese 11 ottobre 2018

Geom. Giuseppe Ribera

