

**Tribunale di Varese**

Ufficio della Volontaria Giurisdizione

**EREDITÀ GIACENTE RG n 790/2023**

relativa alla

Giudice Dott.ssa Federica CATTANEO

Curatore dell'Eredità Giacente Avv. Anna Corbani

**PERIZIA**

**Lotto Unico**

**Unità immobiliare residenziale**

**Varese – viale Belforte 124**

**Esperto della stima:** geom. Claudia Caravati

**Email:** caravati@studiotecnicoclg.it

**Pec:** claudia.caravati@geopec.it

**Lotto Unico**

---

1 - Identificativo	pag. 2
2 - Descrizione immobile	pag. 3
3 - Stato di possesso	pag. 4
4 - Attuali e precedenti proprietari	pag. 4
5 - Vincoli e oneri giuridici	pag. 5
6 - Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 5
7 - Altre informazioni per l'acquirente	pag. 6
8 - Valutazione	pag. 9

**Conclusioni** **pag. 11**

---

**Allegati** **pag. 12**

---

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:**

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al primo piano con cantina al piano interrato, situate in un fabbricato di quattro piani fuori terra oltre a sottotetto in Varese, rione Belforte, in fregio alla sede stradale del viale Belforte. L'edificio è a prevalente destinazione residenziale con alcune unità commerciali poste al piano terra.

**1. IDENTIFICATIVO****Appartamento e cantina****Abitazione di tipo civile[A/2] sita in Varese viale Belforte 124**

Unità immobiliare posta al piano primo, composta da disimpegno, tinello, cucina, bagno, camera, con balcone prospettante sul viale Belforte. L'accesso avviene direttamente dal viale o dal cortile interno in comune con l'altro edificio posto sul lato Sud, attraverso il vano scala comune. L'unità è anche dotata di una piccola cantina sita al piano interrato, con accesso tramite lo stesso vano scala comune.

**Quote e tipologia del diritto**

L'unità immobiliare risulta intestata ad

c.f. \_\_\_\_\_ proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.

**Identificazione Catastale - Catasto Terreni**

L'immobile risulta identificato al Catasto Terreni al mappale 14892 del foglio logico 9 del Comune di Varese, sezione Varese, FU D ACCERT di mq 655, attualmente intestato a First Consulting Team SRL – FCT con sede in Milano, c.f. 13311150158 a seguito di atto di compravendita del 30/09/2004 n° 38597 di rep. Notaio Della Ratta Rinaldi Alberta in Cusano Milanino (MI)

**Identificazione Catastale - Catasto Fabbricati**

Comune di Varese Sezione VA – Foglio 12 – mappale 2606 – Sub. 6 - Cat A/2 - classe 2 - vani 4 - rendita € 382,18 sup. catastale totale 72 mq – totale escluse aree scoperte 67 mq -- piani: 1 – S1

Dati derivanti da:

- Superficie di impianto pubblicata il 09-11-2015 (planimetria presentata il 21/08/1957)
- Variazione del 28/01/2015 VA0023678 G.A.F. – codifica piano incoerente
- Atto 10/05/2005 n° 47987 di rep. Notaio Ferrara Antonino in Varese

**Coerenze**

Per l'abitazione: a nord prospetto su viale Belforte, ad est prospetto su area condominiale, a sud altra unità immobiliare e vano scala comune ad ovest altra unità immobiliare.

Per la cantina: a nord muro perimetrale, ad est altra unità (cantina) a sud corridoio comune ad ovest altra unità (cantina).

Salvo errori e come meglio in fatto.

## **2. DESCRIZIONE IMMOBILE**

### **2.1 Caratteristiche costruttive dell'immobile**

L'unità oggetto di perizia è parte di un fabbricato di abitazione con negozi edificato alla metà degli anni '50 lungo il viale Belforte.

L'edificio ha quattro piani fuori terra oltre al sottotetto, un piano seminterrato ed uno completamente interrato in cui sono situate le cantine e non risulta dotato di ascensore.

La struttura portante è del tipo misto in muratura e cemento armato, solette in c.a. e laterizi, copertura con tetto in legno a quattro falde e manto in tegole di laterizio. Le facciate sono rivestite con tessere di ceramica. L'accesso all'immobile avviene tramite serramenti in ferro.

### **2.2 Caratteristiche dell'unità immobiliare**

Per quanto riguarda l'appartamento, pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati, con rivestimenti in piastrelle di ceramica nel bagno e nella cucina, i pavimenti sono in parquet per finello e camera, in linoleum per cucina e disimpegno, in piastrelle di ceramica nel bagno; le porte interne sono in legno con specchiature a vetro, la porta di ingresso è in legno.

Le aperture esterne hanno contorni in travertino con serramenti in legno con vetro semplice e tapparelle in legno.

Il balcone ha pavimento in piastrelle di ceramica e parapetto in ferro con parziali pannellature di chiusura.

L'unità è dotata di impianto citofonico, con apparecchio installato nel corridoio vicino all'ingresso, di riscaldamento autonomo (attualmente privo di caldaia) con termosifoni in ghisa e termostato installato nel corridoio, l'acqua calda veniva presumibilmente prodotta mediante scaldabagno (al momento del sopralluogo non presente).

**Stato di conservazione: sufficiente**

### **2.3 Consistenza**

#### **Appartamento e cantina**

La superficie lorda commerciale dell'appartamento è stata calcolata sulla base del rilievo metrico eseguito nel corso del sopralluogo, mentre quella della cantina desunta dai grafici catastali, con determinazione della superficie convenzionale con applicazione dei coefficienti di riduzione relativi alle varie tipologie di ambienti (con riferimento al DPR 138/1998).

I risultati sono esposti nella seguente tabella:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda Circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	65,77	100%	65,77
Balcone	sup lorda di pavimento	13,47	30%	4,04
Cantina	Sup. lorda di pavimento	4,47	25%	1,12
<b>TOTALE</b>				<b>70,93</b>

### 3. STATO DI POSSESSO

In data 08/03/2024 si è svolto il sopralluogo durante il quale si è proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico. Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato abbandonato, anche se occupato da mobili e suppellettili.

### 4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Con riferimento alla documentazione fornita, implementata dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese - Territorio fino alla data del 11/03/2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue

#### 4.1 Attuali proprietari

- Con atto di compravendita del 10/05/2005 rep. 47987/16060 Notaio Ferrara Antonino con sede in Varese, trascritto a Varese il 13/05/2005 ai nn. 13248/7426, la piena proprietà della unità contraddistinta con la particella 2606 sub. 6 di Varese perveniva a proprietaria per 1/1 in  
regime di separazione dei beni dalla precedente proprietaria I .. con sede in  
Milano c.f. Milano c.f.  
Al quadro D della nota di trascrizione sono riportati patti speciali e condizioni per la gestione condominiale e la ripartizione di spese e manutenzione.

#### 4.2 Precedenti proprietà

- Con atto di compravendita del 30/09/2004 rep. 38597/10387 Notaio Della Ratta Rinaldi Alberta con sede in Cusano Milanino (MI), trascritto a Varese il 30/10/2004 ai nn. 26282/15902, la piena proprietà (fra gli altri) delle unità contraddistinte in Catasto Fabbricati con la particella 2606 sub. 6 ed in Catasto Terreni con la 14892 perveniva a First Consulting Team

S.R.L.-F.C.T. con sede in Milano c.f. 13311150158 dalla precedente proprietaria Immobiliare MABOS S.R.L. con sede in Milano c.f. 07614860158.

- Con atto di compravendita del 30/09/2004 rep. 38599/10388 Notaio Della Ratta Rinaldi Alberta con sede in Cusano Milanino (MI), trascritto a Varese il 30/10/2004 ai nn. 26283/15903, la piena proprietà (fra gli altri) delle unità contraddistinte in Catasto Fabbricati con la particella 2606 sub. 6 ed in Catasto Terreni con la 14892 perveniva a [redacted] con sede in [redacted] con [redacted] sede in [redacted] Continuità delle trascrizioni: SI Si rileva però che non risultano volturati in Catasto Terreni per il mappale 14892 i due passaggi sopra riportati.

## **5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dalla documentazione reperita con le verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese - Territorio alla data del 11/03/2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

### **5.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

nessuna reperita

### **5.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

nessuna reperita

### **5.3 Atti di asservimento urbanistico:**

nessuno reperito

### **5.4 Altre limitazioni d'uso:**

nessuna reperita

### **5.5 Iscrizioni**

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo

**Iscritta a Varese in data 13/05/2005 ai nn. 13249/2467** con atto Rep. 47988/16061 Notaio Ferrara Antonino in Varese, del 10/05/2005, a favore di Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma c.f. 00651990582 gravante sulla piena proprietà dell'unità alla particella 2606 sub. 6 di Varese, contro [redacted]

Importo capitale € 96.000,00

Importo complessivo € 192.000,00

Durata anni 30

## **6. CONFORMITA' EDILIZIO URBANISTICA E CATASTALE**

### **6.1 Inquadramento urbanistico**

Dall'esame della documentazione relativa al PGT – Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Varese si evince che l'immobile nel quale è compresa l'unità residenziale oggetto

della presente perizia, ricade in zona "TUC-R2 – Tessuto Urbano Consolidato residenziale di trasformazione" di cui agli artt. 31-32-33 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole.

## 6.2 Pratiche edilizie

In data 06/03/2024 è stato eseguito accesso agli atti presso l'Archivio Storico del Comune di Varese ed è stata esaminata la pratica inerente la costruzione dell'edificio che comprende l'unità oggetto di perizia, rilevando i seguenti dati:

- Pratica edilizia P.G.N. 5854/1954 – Costruzione fabbricato in viale Belforte sul mappale 2606/B Proprietà
- Autorizzazione in data 26/04/1954
- Autorizzazione variante 08/07/1955
- Certificato di agibilità rilasciato in data 22/11/1955.

## 6.3 Conformità edilizia

Dal confronto tra quanto rilevato nel corso del sopralluogo eseguito in data 08/03/2024 e le tavole grafiche in atti del Comune di Varese, si è riscontrata la sostanziale conformità della situazione attuale dell'unità oggetto di perizia con quanto a suo tempo autorizzato.

## 6.4 Conformità catastale

Anche in riferimento alla situazione catastale l'unità di cui in oggetto risulta conforme rispetto all'ultima scheda catastale presente in banca dati del CF presentata in data 21/08/1957, pur dovendo tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche e grafiche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta.

Si ribadisce però l'esistente difformità dei dati di Catasto Terreni in cui risulta necessario il definitivo passaggio ad ente urbano.

## 7. ALTRE INFORMAZIONI

### 7.1 Questioni in ambito condominiale

Le unità in oggetto risultano comprese in edificio condominiale denominato "Condominio viale Belforte 122-124".

#### 7.1.1 Spese condominiali

La scrivente ha ottenuto per tramite del Curatore dell'Eredita giacente Avv. Anna Corbani la documentazione relativa alla gestione condominiale e copia del regolamento condominiale.

Si riporta quanto risultante dal "Riparto preventivo con scadenze rate" predisposto dall'Amministratore Rag. Luca Brianza. Dal suddetto elaborato si desume che le rate siano relative alla gestione 2023/2024 ma non è possibile desumere le date di inizio e fine della

gestione e si evince che relativamente al complesso comprendente i fabbricati al civico 122 e 124 all'unità di proprietà Arena competono 28,840 millesimi mentre per quanto riguarda il solo immobile al civico 124 i millesimi sono apri a 50,770.

Va preliminarmente evidenziato inoltre che il condominio nel suo complesso versa in una situazione debitoria molto importante. Su un bilancio annuale indicato in € 35.400,00 viene riportato un debito complessivo pari ad € 129.905,20 alla chiusura della gestione 2022/2023.

Per l'unità oggetto della presente perizia si rileva:

*ESERCIZIO 2023/2024*

Totale spese gestione € 1.000,72

Saldi 2022/2023 € 8.018,92

Spese straordinarie, nessuna indicata

In merito alle rate in corso di gestione risulta:

- saldo 2022/23 scadenza: a vista € 8.018,92 non versato
- rata 1 scadenza: 01.11.2023 € 333,57 non versata
- rata 2 scadenza: 01.02.2024 € 333,21 non versata
- rata 3 scadenza: 01.04.2024 € 333,21 non ancora scaduta

### 7.1.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si riporta quanto indicato nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 10.05.2005:

*"quadro a: il titolo in trascrizione reca i seguenti testuali patti speciali: "a) le parti hanno convenuto che rimangono ad esclusivo carico della parte acquirente tutte le spese relative alla manutenzione delle unità acquistate, nonché quelle relative alla regolarizzazione a norma di legge degli impianti per le utenze civili a servizio delle unità stesse. b) si hanno per qui costituite, in via reale, a reciproco favore e carico, tutte le servitù attive e passive, apparenti, nascenti in fatto ai sensi dell'articolo 1062 del codice civile, per effetto della vendita separata di porzioni immobiliari già di unica ed indivisa proprietà, con particolare riferimento a quanto segue: --- alla servitù di utilizzo di parte dell'area comune destinata a parcheggio, a tal proposito la parte acquirente espressamente approva che dette zone siano destinate a parcheggio di autoveicoli, autorizzando la parte venditrice a confermare e formalizzare le relative servitù perpetue e gratuite; --- alla servitù di transito per manutenzioni ed ispezioni per l'accesso al tetto di copertura del fabbricato al mappale 2606, di cui sono gravate le unità al piano sottotetto di cui ai subalterni 17 e 19. c) l'odierna parte acquirente si dichiara edotta che: \* le spese di manutenzione del cortile condominiale sono suddivise tra i vari utilizzatori nella seguente percentuale: fabbricato al mappale 2606: 46% (quarantasei percento); fabbricato al mappale 14226: 46% (quarantasei percento); box: 2,25% (due virgola venticinque percento); posti auto: 5,75% (cinque virgola settantacinque percento). \* le spese di manutenzione della rampa*

d'accesso sono suddivise tra i vari utilizzatori nella seguente percentuale: fabbricato al mappale 2606: 39,63% (trentanove virgola sessantatre percento); fabbricato al mappale 14226: 39,63% (trentanove virgola sessantatre percento); box: 1,93% (uno virgola novantatre percento); posti auto: 4,95% (quattro virgola novantacinque percento); mappale 20999: 13,86% (tredici virgola ottantasei percento). \* i proprietari dell'unità immobiliare di cui al mappale 2606 sub.1 avranno la facoltà di: a) realizzare, a proprie cura e spese, impianto di riscaldamento autonomo, rimanendo di conseguenza esclusi in tale eventualità da qualsivoglia compartecipazione alle spese di riscaldamento generali, mantenendo la servitù di attraversamento delle tubazioni a servizio dell'esistente impianto di riscaldamento; b) procedere, a proprie cura e spese, alla chiusura con muratura dell'apertura che mette in collegamento la stessa unità con l'andito comune al piano seminterrato, da tale momento l'accesso a detta unità avverrà direttamente dal viale Belforte, e sarà conseguentemente precluso l'utilizzo del cortile condominiale e della relativa rampa d'accesso, degli anditi e del vano scala; all'uopo è stato espressamente convenuto che detta unità immobiliare sarà esclusa dal pagamento di qualsiasi spesa condominiale che abbia attinenza con l'utilizzo e/o la proprietà degli enti comuni citati al precedente comma; \* la società venditrice si è riservata la facoltà di tenere direttamente e/o tramite incaricato di fiducia l'amministrazione del condominio in oggetto per i primi due esercizi." quadro b: a detta unità immobiliare segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del codice civile, nonché del vigente regolamento di condominio, pari a millesimi 50,77(cinquanta virgola settantasette).

Si rimanda, per tutte le altre limitazioni d'uso e dotazioni condominiali, a quanto espressamente indicato nel Regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

### **7.1.3 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Si ricorda quanto previsto dall'art. 63 delle disposizioni attuative del c.c. relativo agli obblighi solidali nella corresponsione delle spese condominiali in caso di subentro. Sarà quindi necessario attivarsi, al momento della manifestazione di interesse per l'acquisto dell'unità in oggetto, con l'Amministratore del Condominio al fine di ottenere indicazioni aggiornate relative alla situazione debitoria, ad eventuali opere di manutenzione straordinaria deliberate con eventuale accesso ai bonus edilizi ad oggi vigenti, a situazioni pendenti e/o cause in corso.

### **7.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Non possibile

### **7.3 Certificazione Energetica APE**

Alla data di redazione della presente perizia non risulta possibile l'accesso al Catasto Energetico Regionale della Lombardia e non è stato quindi possibile verificare se l'unità

## 8 - VALUTAZIONE

### 8.1 Criterio di stima

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

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento a metodo comparativo individuando il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)." (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato, sulla base di dati desunti da avvenuti atti di compravendita. Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative legato al periodo di crisi. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 8.2 Determinazione del valore

E' stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

#### COMPARABILE A

Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 09/2021 al prezzo di 60.000,00 €, ubicato nel comune di Varese (VA), Viale Belforte 122, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 912 mapp. 14226, ovvero nel medesimo complesso condominiale dell'unità oggetto della

presente perizia, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 76,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

#### COMPARABILE B

Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 06/2021 al prezzo di 50.000,00 €, ubicato nel comune di Varese (VA), Viale Belforte 66, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fig. 912 mapp. 14226 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 76,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

#### COMPARABILE C

Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 09/2021 al prezzo di 62.000,00 €, ubicato nel comune di Varese (VA), Via Calatafimi 23, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fig. 912 mapp. 13695 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 77,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Calcolo del prezzo medio

"Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

<b>Prezzo e Caratteristiche</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
Data DAT	09/2021	06/2021	09/2021
Prezzo PRZ (€)	60.000,00	50.000,00	62.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	76,00	71,00	77,00

pMED (€/mq)	789,47	704,23	805,19
-------------	--------	--------	--------

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 767,86$$

Arrotondabile ad € 800

In considerazione delle caratteristiche dell'unità oggetto di stima si stabilisce di adottare il valore medio ottenuto dalla comparazione delle succitate compravendite.

Si procede quindi con l'applicazione del prezzo medio ricavato all'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale lorda circa</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Abitazione con cantina pertinenziale	70,93	€ 800,00	€ 56.744,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 56.744,00</b>

### 8.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Dalle verifiche effettuate si ritiene necessario procedere con alcune decurtazioni al valore dell'immobile come sopra determinato, relative alla reinstallazione del generatore di calore e del boiler mancanti al momento del sopralluogo e all'onere derivante dal debito condominiale.

Considerato inoltre che l'immobile è gravato da ipoteca, come indicato al precedente paragrafo 5.5, al fine dell'eventuale vendita del bene nell'ambito della procedura di eredità giacente ad opera della curatela, si renderebbe necessaria – in caso di mancato accordo preventivo con il suddetto istituto di credito finalizzato alla cancellazione del gravame all'atto del rogito notarile di trasferimento - , l'instaurazione, ad iniziativa del soggetto acquirente, di una procedura in sede di volontaria giurisdizione, volta alla liberazione dell'immobile dalle ipoteche ai sensi dell'art 2889 cc. Tale procedura comporterebbe la necessità di sostenere costi vivi stimabili in circa 200 euro e compensi legali calcolati secondo le vigenti tabelle forensi di cui al D.M. 55/2024 pari ad € 2.225,00 oltre accessori di legge, ovvero € 3.246,54".

Le decurtazioni da applicare risultano quindi di seguito riepilogate:

Spese relative a posa generatore di calore e boiler mancanti al momento del sopralluogo oltre a verifica impianti	€ 4.500,00
Spese condominiali anno in corso e saldo gestione precedente – importo arrotondato	€ 9.020,00
Eventuali spese per cancellazione ipoteca – importo arrotondato	€ 3.450,00
<b>Totale decurtazioni</b>	<b>€ 16.970,00</b>

### 8.4 Valore stimato finale

Il valore indicato riguarda l'immobile nello stato di fatto relativo alla data della presente perizia con riferimento allo stato di fatto visionato nel corso del sopralluogo ed alle decurtazioni apportate relativamente alla situazione descritta nella presente relazione.

<b>Valore immobile Appartamento con cantina (arrotondato)</b>	<b>€ 39.774,00</b>
---	--------------------

In relazione alle verifiche di carattere edilizio urbanistico e della relativa conformità, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato, non pare possibile intendere questo nell'ottica di completa sostituzione all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Varese, li 18 aprile 2024

- Allegato A – Documentazione fotografica
- Allegato B1 – Estratto mappa catastale
- Allegato B2 – Visura storica Catasto Terreni
- Allegato B3 – Visura storica Catasto fabbricati
- Allegato B4 – Planimetria catastale
- Allegato C1 – Stralcio PGT e Normativa
- Allegato C2 – Pratica Edilizia 5854/1954
- Allegato C3 – Abitabilità
- Allegato E1 – 2004-10-30 NT 26282-15902 Compravendita
- Allegato E2 - 2004-10-30 NT 26283-15903 Compravendita
- Allegato E3 - 2005-05-13 NI 13249-2467 Ipoteca volontaria
- Allegato E4 2005-05-13 NT 13248-7426 Compravendita
- Allegato F – Comparabili
- Allegato G – Regolamento condominiale e situazione spese