


Massimiliano Annoni  
**ARCHITETTO**  
Via Armando Diaz n. 17/a, 21046, Malnate (Va)  
Tel. 0332-861128, Cell. 348-3175226  
P. IVA 02573520125  
C.F. NNNMSM64S23L682M

**TRIBUNALE DI VARESE**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 323/2015 + 56/2017**  
**Integrazione Peritale**

▪ N. di Ruolo Generale	<b>285/2015 R.G.E.</b>
▪ Giudice dell' Esecuzione	Dott. ssa Flaminia D' Angelo
▪ Custode Giudiziario	Istituto Vendite Giudiziarie "G.I.V.G." di Varese
▪ Creditrice Procedente	Banco Popolare Società Cooperativa
▪ Debitore Esecutato	
▪ C.T.U.	Massimiliano Arch. Annoni



All' Esperto, Arch. Massimiliano Annoni, iscritto all' Ordine degli Architetti di Varese al n. 1035, residente a Malnate (Va), Via Armando Diaz n. 17 e con studio in Malnate (Va), Via Armando Diaz n. 17/a, già nominato con provvedimento in data , in occasione dell' udienza del 29.05.2019 viene conferito l' incarico di procedere alla valutazione dei beni non compresi nella precedente perizia.

Il Sottoscritto Arch. Massimiliano Annoni ha provveduto ad informare il Custode Giudiziario – Sig. Riccardo Quilici dell' Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (G.I.V.G.) – in merito all' integrazione richiesta; il Custode ha successivamente fissato il sopralluogo presso i luoghi oggetto di causa per il giorno 09.07.2019.

## PREMESSA

Oggetto della presente Perizia integrativa è un compendio di terreni composto da più subalterni al Catasto Terreni del Comune di Travedona Monate non contemplati nell'atto di pignoramento originario e, quindi, non oggetto di una precedente perizia di stima riguardante l' immobile principale redatta dallo Scrivente medesimo.

Essi definiscono rispettivamente:

### Catasto Terreni del Comune di Travedona Monate

- **Foglio 9, mappale n. 1025, Ente Urbano, ha 00 18 60.**

Identifica il mappale più ampio su cui insistono l' immobile ed il giardino di proprietà e di pertinenza alla villa.

### Catasto Terreni del Comune di Travedona Monate

- **Foglio 9, mappale n. 1026, Semin. Arb., Cl.1, ha 00 01 00, Reddito Dominicale € 0,70, Reddito Agrario € 0,39.**

Identifica una stradina di accesso secondaria che, attraverso il mappale 1046 e sul sedime di una viabilità consolidata, si ricongiunge con la via principale.

### Catasto Terreni del Comune di Travedona Monate

- **Foglio 9, mappale n. 2428, Semin. Arb., Cl. 1, ha 00 03 40, Reddito Dominicale € 2,37, Reddito Agrario € 1,32.**

Identifica una porzione della stradina principale di accesso alla proprietà; da lì, attraverso il mappale 1024 e per una viabilità consolidata, si raggiunge la via principale, la Via Marconi.

## PROPRIETA'

[Redacted content]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

#### INQUADRAMENTO URBANISTICO

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Travedona Monate in data 23.08.2019 (vedi allegato n. 12), i terreni oggetto della presente perizia integrativa risultano classificati – in base a quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio – come di seguito:

##### Catasto Terreni del Comune di Travedona Monate, Foglio 9

###### • Mappale n. 1025, Ente Urbano

Secondo il P.G.T. vigente:

ZONA ZR – edificato residenziale contemporaneo.

I terreni ricompresi in tale ambito territoriale hanno un indice fondiario pari a 0,5 mc/mq; nel caso specifico il terreno in esame non ha volumetria in quanto Ente Urbano. Si riscontra, inoltre, la presenza, sull' area, di vincolopaesaggistico, ex D.M. 21.01.1975.

Secondo la Variante Generale adottata in data 06.04.2019:

AREA A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Viene riconfermata l' esistenza di vincolo paesaggistico.

##### Catasto Terreni del Comune di Travedona Monate, Foglio 9

###### • Mappale n. 1026, Seminativo Arborato

Secondo il P.G.T. vigente:

IN STRADA PRIVATA

I terreni ricadenti in tale classificazione sono parte di strade private e sono completamente soggetti a vincolo paesaggistico.

Secondo la Variante Generale adottata in data 06.04.2019:

La classificazione rimane la medesima stabilita dal P.G.T. vigente.

**Catasto Terreni del Comune di Travedona Monate, Foglio 9**

• **Mappale n. 2428, Seminativo Arborato**

Secondo il P.G.T. vigente:

Parte in ZONA ZR – edificato residenziale contemporaneo, parte in STRADA PRIVATA.

I terreni ricompresi nella ZONA ZR hanno un indice fondiario pari a 0,5 mc/mq; si riscontra, inoltre, la presenza, sull' area, di vincolopaesaggistico, ex D.M. 21.01.1975.

La parte residua del terreno è invece classificata come strada privata; anche questa porzione risulta soggetta a vincolo paesaggistico.

Secondo la Variante Generale adottata in data 06.04.2019:

Parte in AREA A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE, parte in STRADA PRIVATA.

Entrambe le porzioni sono soggette a vincolo paesaggistico ex D.M. 21.01.1975.

**CONSISTENZA DEI BENI**

Dalla disamina dell' Estratto mappa (vedi allegato n. 13), è possibile dedurre i confini dei mappali oggetto della presente perizia integrativa.

Essi sono:

**Del mappale n. 1025**, da Nord ed in senso orario:

A Nord mappale 2017 di altra proprietà; ad Est in parte mappale 2139 di altra proprietà, in parte mappale 2428 di proprietà, in parte mappale 2140 di altra proprietà, in parte mappale 4426 di altra proprietà; a Sud in parte mappali 4385 e 3010 di altra proprietà, in parte mappale 1026 di proprietà; ad Ovest in parte mappale 1030 di altra proprietà, in parte mappale 4301 di altra proprietà.

**Del mappale n. 1026**, da Nord ed in senso orario:

A Nord mappale 1025 di proprietà; ad Est mappale 3010 di altra proprietà; a Sud mappale 1046 di altra proprietà; ad Ovest mappale 1030 di altra proprietà.

**Del mappale n. 2428**, da Nord ed in senso orario:

A Nord in parte mappale 2139 di altra proprietà, in parte mappale 2633 di altra proprietà, in parte mappale 1024 di altra proprietà; ad Est la pubblica Via Marconi; a Sud mappale 2140 di altra proprietà; ad Ovest in parte mappale 1025 di proprietà, in parte mappale 2633 di altra proprietà.

La superficie commerciale del terreno su cui insiste il fabbricato residenziale è calcolata come differenza tra la superficie catastale dello stesso ed il sedime dell' edificio, come di seguito:

DESTINAZIONE	SUP. CAT.		COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE		SUP. COMM.		
Mappale 1025	Mq 1860,00	x	100%	=	Mq 1860,00	-	
Sedime immobile	Mq 213,80			=	Mq 213,80	=	
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE TERRENO</b>					<b>=</b>	<b>Mq 1646,20</b>	

La superficie commerciale degli altri due terreni è invece pari alla somma delle rispettive superfici catastali:

DESTINAZIONE	SUP. CAT.		COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE		SUP. COMM.		
Mappale 1026	Mq 100,00	x	100%	=	Mq 100,00	+	
Mappale 2428	Mq 340,00	x	100%	=	Mq 340,00	=	
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE TERRENI</b>					<b>=</b>	<b>Mq 440,00</b>	

## STIMA

In merito al mappale 1025, che identifica il terreno su cui insiste il fabbricato di civile abitazione, si procederà ad assegnare un valore pari ad € 40,00/mq commerciale, poiché trattasi di un giardino recintato e piantumato posto in una zona centrale dell'abitato.

Per le porzioni a strada in parte asfaltate in parte a ghiaia verrà invece assunto un valore pari ad € 25,00/mq commerciale:

	SUP. COMM.		€/mq		VALORE	
Terreno su cui insiste l'immobile	Mq 1646,20	x	€ 40,00/mq	=	€ 65.848,00	+
Terreni a strada	Mq 440,00	x	€ 25,00/mq	=	€ 11.000,00	=
<b>VALORE COMPLESSIVO DEI BENI</b>				=	<b>€ 76.848,00</b>	

Poiché, come ampiamente enunciato, la quota di proprietà dell'Esecutato, Sig. Tamborini Giovanni Angelo, è uguale a 2/3, di conseguenza il valore relativo è calcolato come di seguito:  $(€ 76.848,00 \times 2) : 3 = € 51.232,00$

**Va infine sottolineato che la medesima quota di proprietà andrà applicata anche ai beni già valutati nel precedente elaborato peritale, sebbene l'Esecutato Stesso avesse a suo tempo trascritto una Successione in cui dichiarava di essere pieno proprietario dell'immobile al mappale 1025, subalterni 4 e 5.**

Malnate (Va), 05.11.2019

In fede  
Il C.T.U.  
Massimiliano Arch. Annoni