

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. **220/2019**

promossa da:

BANCO BPM S.P.A.
con l'Avvocato Francesca Cassella

contro:



Giudice dell'Esecuzione:
Dott. FABIO EUGENIO MARIA IACOPINI

CONSULENZA ESTIMATIVA
Lotto 001
Immobili in Saltrio via Ruggero Leoncavallo n° 19

Esperto alla stima: Geom. TULLIO IERARDI
Email: t.ierardi@libero.it
Pec: tullio.ierardi@geopec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Beni:** Via [REDACTED] – [REDACTED] (VA) - 21050**Lotto:** 001**Immobile:** A – A1

Categoria: Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole [D1]

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Saltrio, foglio 6, particella 461 subalterno 501**Immobile:** B

Categoria: Terreno [Ente Urbano]

Dati Catastali: Catasto Terreni del Comune di Saltrio, foglio 9, particella 461**Immobile:** C

Categoria: Terreno [Bosco Ceduo]

Dati Catastali: Catasto del Comune di Saltrio, foglio 9, particella 455**Immobile:** D

Categoria: Terreno [Bosco Ceduo]

Dati Catastali: Catasto Terreni del Comune di Saltrio, foglio 9, particella 460**Immobile:** E

Categoria: Terreno [Prato]

Dati Catastali: Catasto Terreni del Comune di Saltrio, foglio 9, particella 566**Immobile:** F

Categoria: Terreno [Seminativo]

Dati Catastali: Catasto Terreni del Comune di Saltrio, foglio 9, particella 97**Immobile:** G

Categoria: Terreno [Bosco Ceduo]

Dati Catastali: Catasto Terreni del Comune di Saltrio, foglio 9, particella 565**Immobile:** H

Categoria: Terreno [Seminativo]

Dati Catastali: Catasto Terreni del Comune di Saltrio, foglio 9, particella 3497**Immobile:** I

Categoria: Terreno [Bosco Ceduo]

Dati Catastali: Catasto Terreni del Comune di Saltrio, foglio 9, particella 452**2. Possesso****Beni:** Via Ruggero Leoncavallo n° 17 – Saltrio (VA) - 21050**Lotto:** 001**Immobile:** A**Possesso:** Al momento del sopralluogo la parte abitativa/ristorante (scheda catastale n.1) e fienile (scheda catastale n. 2) occupati e utilizzati dall'esecutato con la sua famiglia: parte della tettoia (scheda catastale n. 2) utilizzata in comune dall'esecutato e da terzi; la parte magazzino/stalle (scheda catastale n. 2) da terzi a seguito di contratto di comodato d'uso**Immobile:** B – C - D – H - I**Possesso:** Al momento del sopralluogo utilizzati dall'esecutato con la sua famiglia

Immobile: A1 - E - F - G

Possesso: Al momento del sopralluogo utilizzati occupati e utilizzati da terzi a seguito di contratto di comodato d'uso

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Via [REDACTED] – [REDACTED] (VA) - 21050

Lotto: 001

Immobile: A – B

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: immobili A e B accessibili; immobili A1 - C - D - E - F - G - H - I non accessibili

4. Creditori Iscritti

Beni: Via [REDACTED] – [REDACTED] (VA) - 21050

Lotto: 001

Immobile: A – B – C - D – E – F – G – H - I

Creditore Procedente: BANCO BPM S.P.A. con sede in MILANO (MI) codice fiscale 09722490969

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari non esegutati

Beni: Via [REDACTED] – [REDACTED] (VA) - 21050

Lotto: 001

Immobile: A – B – C - D – E – F – G - H

Comproprietari non esegutati: Nessuno

Immobile: I

Comproprietari non esegutati: Quota di 1/6 in capo a Manasseri Benedetto sulla particella 452 del Catasto Terreni

6. Misure Penali

Beni: Via [REDACTED] – [REDACTED] (VA) - 21050

Lotto: 001

Immobile: A – B – C - D – E – F – G – H - I

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via [REDACTED] – [REDACTED] (VA) - 21050

Lotto: 001

Immobile: A – B – C - D – E – F – G – H - I

Continuità delle trascrizioni: Sì



**Beni in Saltrio
Lotto 001**

Via [REDACTED] (VA)

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di complesso immobiliare in oggetto fa parte di un'azienda agricola che si trova in posizione periferica e decentrata rispetto al paese di Saltrio in contesto naturale ambientale che prevale sul costruito, caratterizzato da strade sterrate, ampi prati e campi agricoli.

Il compendio in questione è composto da n° 2 fabbricati (che nel prosieguo saranno distinti con le lettere A e A1), costruiti negli anni a supporto dell'attività dell'azienda agricola con annessa area a cortile e area a verde/giardino pertinenziale e appezzamenti di terreno di natura agricola (che nel prosieguo saranno distinti con le lettere B, C, D, E, F, G, H e I).

Il tutto posto in Via Leoncavallo n° 17 del paese di Saltrio (VA).

Identificativo immobile: A

Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole D/10 sito in Via [REDACTED] (VA)

Unità immobiliare posta al piano terra e primo con accesso da area di pertinenza esclusiva composta da: portico, salone, veranda, cucina, ripostiglio cucina/dispensa, cantina, altro portico, due servizi e altro ripostiglio al piano terra, sette camere con annessi servizi e balconi (ballatoi) e locale caldaia al piano primo.

Identificativo immobile: A1

Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole D/10 sito in Via [REDACTED] (VA)

Unità immobiliare posta al piano terra e primo con accesso da area esclusiva composta da: locale e annessa tettoia e locali di pertinenza ad uso ripostigli - locali attrezzi al piano terra e fienile al piano primo

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/1 C.F. [REDACTED], nato a Varese il 27/11/1967.

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di BANCO BPM S.P.A. con sede in MILANO (MI) codice fiscale 09722490969.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione immobile A-A1:

[REDACTED] nato a Varese il 27/11/1967, C.F. [REDACTED] – proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.



Descrizione:**Comune di Saltrio**

Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole: Fg. 6, Mappale 461 sub 501 - Cat D/10 zona censuaria ---, classe ---, consistenza --- sup. catastale --- rendita € 6,444,00 – Via Leoncavallo n. 17, piano: T-1.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/08-2015 protocollo n. VA0121977 in atti dal 06/08-2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 55042.1/2015);
- VARIAZIONE del 29/09/2014 protocollo n. VA0144596 in atti dal 29/09/2014 FUSIONE – AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 61083.1/2014);

Coerenze immobile A e A1 da nord in senso orario come da scheda:

prospetto su quattro lati su area esclusiva.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:**immobile A-A1:**

- Alla data del sopralluogo (29/01/2020 e 12/08/2020) le unità immobiliare in oggetto per quanto riguarda entrambi fabbricati A e A1 non sono risultate corrispondenti all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 29/09/2014.
- Inoltre nella visura catastale vi è discordanza con la toponomastica ovvero è indicato il numero civico 17 anziché il civico 19 come indicato nell'atto di pignoramento.

(Allegato D: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 29/09/2014 estratta dallo scrivente in data 15/01/2020.

(Allegato C: Visure catastali aggiornate - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati)

Identificativo immobile: B**Terreno**

Trattasi di appezzamento di terreno pressoché pianeggiante su cui insistono gli immobili A e A1.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/1 C.F. [REDACTED], nato a Varese il 27/11/1967.

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di BANCO BPM S.P.A. con sede in MILANO (MI) codice fiscale 09722490969.

Identificato in Catasto Terreni come segue:**intestazione immobile B:**

L'immobile risulta alla partita speciale di tipo: "Aree di Enti Urbani e promiscui".

Descrizione:**Comune di Saltrio**

Terreno: Fg. 9, Mappale 461 ENTE URBANO, Ett. 0.48.50, senza reddito.

Dati derivanti da:

- Tipo mappale del 22/09/2014 protocollo n. VA0140512 in atti dal 22/09/2014 presentato il 22/09/2014 (n. 140512.1/2014);
- Tipo mappale del 14/10/2003 protocollo n. 254854 in atti dal 14/10/2003 (n. 7970.2/2003);
- Tipo mappale del 14/10/2003 protocollo n. 254854 in atti dal 14/10/2003 (n. 7970.1/2003);
- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

Coerenze da nord in senso orario come da mappa catastale:

mappale 452 e torrente, mappale 460 e 461.

Salvo errori e come meglio in fatto.



Informazioni in merito alla conformità catastale:

immobile B:

- Nulla da segnalare.

(*Allegato C: Visure catastali aggiornate: Catasto Terreni e Catasto Fabbricati*).

Identificativo immobile: C

Terreno

Trattasi di appezzamento di terreno a bosco, con andamento in declivio e conformazione geometrica irregolare.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/1 C.F. [REDACTED], nato a Varese il 27/11/1967.

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di BANCO BPM S.P.A. con sede in MILANO (MI) codice fiscale 09722490969.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione immobile C:

[REDACTED] nato a Varese il 27/11/1967, C.F. [REDACTED] – proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Descrizione:

Comune di Saltrio

Terreno: Fg. 9, Mappale 455 Bosco Ceduo classe 3, are 06.30 – reddito Dominicale € 0,16 – reddito Agrario € 0,20.

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

Coerenze da nord in senso orario come da mappa catastale:

mappale 452 e torrente, mappale 460 e 461.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

immobile C:

- Nulla da segnalare.

(*Allegato C: Visure catastali aggiornate - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati*).

Identificativo immobile: D

Terreno

Trattasi di appezzamento di terreno a bosco, con andamento in declivio e conformazione geometrica irregolare.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/1 C.F. [REDACTED], nato a Varese il 27/11/1967.

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di BANCO BPM S.P.A. con sede in MILANO (MI) codice fiscale 09722490969.



Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**intestazione immobile D:**

██████████ nato a Varese il 27/11/1967, C.F. ██████████ – proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Descrizione:**Comune di Saltrio**

Terreno: Fg. 9, Mappale 460 Bosco Ceduo classe 3, are 03.70 – reddito Dominicale € 0,10 – reddito Agrario € 0,11.

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

Coerenze da nord in senso orario come da mappa catastale:

mappale 455 e torrente, mappale 565 e 566.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:**immobile D:**

- Nulla da segnalare.

(*Allegato C: Visure catastali aggiornate - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati*).

Identificativo immobile: E**Terreno**

Trattasi di appezzamento di terreno a prato con andamento pressoché pianeggiante e conformazione geometrica irregolare.

Quota e tipologia del diritto:

- ██████████ titolare del diritto di proprietà per 1/1 C.F. ██████████, nato a Varese il 27/11/1967.

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di BANCO BPM S.P.A. con sede in MILANO (MI) codice fiscale 09722490969.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**intestazione immobile E:**

██████████ nato a Varese il 27/11/1967, C.F. ██████████ – proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Descrizione:**Comune di Saltrio**

Terreno: Fg. 9, Mappale 566 Prato classe 4, are 32.20 – reddito Dominicale € 2,49 – reddito Agrario € 2,49.

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

Coerenze da nord in senso orario come da mappa catastale:

mappale 460, mappale 97, strada consorziale e mappale 461.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:**immobile E:**

- Nulla da segnalare.

(*Allegato C: Visure catastali aggiornate - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati*).



Identificativo immobile: F

Terreno

Trattasi di appezzamento di terreno a prato con andamento pressoché pianeggiante e conformazione geometrica irregolare.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/1 C.F. [REDACTED], nato a Varese il 27/11/1967.

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di BANCO BPM S.P.A. con sede in MILANO (MI) codice fiscale 09722490969.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione immobile F:

[REDACTED] nato a Varese il 27/11/1967, C.F. [REDACTED] – proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Descrizione:

Comune di Saltrio

Terreno: Fg. 9, Mappale 97 Seminativo classe 4, are 17.00 – reddito Dominicale € 2,63 – reddito Agrario € 2,63.

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

Coerenze da nord in senso orario come da mappa catastale:

mappale 565, strada consorziale e mappale 566.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

immobile F:

- Nulla da segnalare.

(Allegato C: Visure catastali aggiornate – Catasto Terreni e Catasto Fabbricati).

Identificativo immobile: G

Terreno

Trattasi di appezzamento di terreno a bosco, con andamento in declivio e conformazione geometrica irregolare.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/1 C.F. [REDACTED], nato a Varese il 27/11/1967.

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di BANCO BPM S.P.A. con sede in MILANO (MI) codice fiscale 09722490969.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione immobile G:

[REDACTED] nato a Varese il 27/11/1967, C.F. [REDACTED] – proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.



Descrizione:

Comune di Saltrio

Terreno: Fg. 9, Mappale 565 Bosco Ceduo classe 3, are 27.40 – reddito Dominicale € 0,71 – reddito Agrario € 0,85.

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

Coerenze da nord in senso orario come da mappa catastale:

mappale 460 e torrente, mappale 913, mappale 3593 e 97.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

immobile G:

- Nulla da segnalare.

(*Allegato C: Visure catastali aggiornate - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati*).

Identificativo immobile: H

Terreno

Trattasi di appezzamento di terreno a prato con andamento in declivio e conformazione geometrica irregolare.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/1 C.F. [REDACTED], nato a Varese il 27/11/1967.

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di BANCO BPM S.P.A. con sede in MILANO (MI) codice fiscale 09722490969.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione immobile H:

[REDACTED] nato a Varese il 27/11/1967, C.F. [REDACTED] – proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Descrizione:

Comune di Saltrio

Terreno: Fg. 9, Mappale 3497 Seminativo classe 3, are 16.20 – reddito Dominicale € 3,35 – reddito Agrario € 2,93.

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

Coerenze da nord in senso orario come da mappa catastale:

mappale 452, mappale 461, strada consorziale e mappale 727.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

immobile H:

- Nulla da segnalare.

(*Allegato C: Visure catastali aggiornate - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati*).



Identificativo immobile: I**Terreno**

Trattasi di appezzamento di terreno a bosco, con andamento in declivio e conformazione geometrica irregolare.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 5/6 C.F. [REDACTED], nato a Varese il 27/11/1967.

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di BANCO BPM S.P.A. con sede in MILANO (MI) codice fiscale 09722490969.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**intestazione immobile I:**

[REDACTED] nato a Varese il 27/11/1967, C.F. [REDACTED] – proprietà per 5/6 in regime di separazione dei beni;

[REDACTED] nato a San Fratello il 17/04/1947, C.F. [REDACTED] proprietà per 6/36 bene personale.

Descrizione:**Comune di Saltrio**

Terreno: Fg. 9, Mappale 452 Bosco Ceduo classe 3, are 09.50 – reddito Dominicale € 0,25 – reddito Agrario € 0,29.

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

Coerenze da nord in senso orario come da mappa catastale:

mappale 564 e torrente, mappale 455, 461 e 3497.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:**immobile I:**

• Nulla da segnalare.

(*Allegato C: Visure catastali aggiornate - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati*).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**Caratteristiche zona:**

Il compendio oggetto di procedura è posto in via Leoncavallo, zona periferica del paese in cotesto naturale e ambientale che prevale sul costruito, in quanto caratterizzato da strade sterrate e ampi prati.

Area urbanistica:

A traffico locale con buona possibilità di parcheggio all'interno del compendio.

La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Il Comune di Saltrio non è dotato di un servizio di Autobus pubblici di linea interni ma dispone di servizio di trasporto su ruote extraurbano che collega a Varese

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi principali nelle immediate vicinanze raggiungibili in auto (municipio, banche, supermercati, scuole e servizi alla persona).



3. STATO DI POSSESSO:**Lotto 001**

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 29/01/2020 ad ore 15.00 con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese in qualità di custode giudiziario alla presenza della signora [REDACTED] (convivente dell'esecutato), ove nel contempo lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo a vista e fotografico, come da Verbale di sopralluogo redatto dal custode incaricato.

Al momento del sopralluogo la parte di immobile ricettivo indicato con A (scheda catastale n.1 – mappale 461 sub. 501) e fienile/deposito al piano primo dell'immobile indicato con A1 nella presente (scheda catastale n. 2 – mappale 461 sub. 501) erano occupati e utilizzati dall'esecutato con la sua famiglia: la tettoia (scheda catastale n. 2 – mappale 461 sub. 501) utilizzata in comune dall'esecutato e da terzi; la porzione di immobile indicato con A1 nella presente (capannone e stalla al piano terra - scheda catastale n. 2) da terzi con "contratto di comodato d'uso maneggio e ricovero animali", registrato presso l'Agenzia delle Entrate al n° 1640 Serie 3 in data 08/09/2015.

Durata del contratto: anni 6.

Canone di locazione: gratuito

Si rimanda al contratto allegato sotto "I" per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(Allegato I: copia "Contratto di comodato d'uso Maneggio e Ricovero animali" in data 08/09/2015 allegato alla prima relazione del Custode giudiziario agli atti della procedura) -

Successivamente lo scrivente, dovendo completare le operazioni di verifica in loco in quanto data la consistenza degli immobili da periziare non era stato possibile completarle nel precedente accesso, previo accordo con il custode dopo il lockdown è tornato sui luoghi ove ha completato le operazioni peritali di accertamento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti della procedura, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e danti causa, dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia del Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 20/01/2020 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

Nulla al riguardo di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

*(Vedi **Allegato L**: -Certificazione inerente l'esecutato richiesta dallo scrivente (in quanto l'estratto depositato agli atti della procedura conteneva un errore) e rilasciata dall'Ufficio Anagrafe – Stato Civile del Comune di Oltrona San Mamette (CO) inerente Estratto per riassunto degli atti di matrimonio).*

Nell'Estratto di matrimonio è riportato che l'esecutato [REDACTED] ha contratto matrimonio con la Signora [REDACTED], nata a Como il 03/01/1973, nel Comune di Oltrona San Mamette (CO) in data 15/06/1996.

Nelle annotazioni riportate nel detto certificato è scritto testualmente che.

Annotazioni: --Con atto in data 03.11.2000 a rogito del notaio dr. Roberto Capizzi in Olgiate del distretto notarile di Como gli sposi [REDACTED] nato a VARESE il 27-11-1967 e [REDACTED] nata a COMO il 03-01-1973 hanno scelto il regime della separazione dei beni.

-- Con provvedimento del Tribunale di Como in data 16.02.2012 n. 5113 è stata omologata il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 24.01.2012 fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

-- In data 07.05.2018 è stato presentato da [REDACTED] ricorso per cessazione effetti civili del matrimonio di cui l'atto controscritto.



4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Iscritta all'Agenzia del Territorio di Varese in data **18/02/2015 ai nn. 1888/254**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti del Dott. Carmelo Candore Notaio con sede in Arcisate (VA) in data 13/02/2015 rep. n. 45147/37474 a favore di BANCA POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Verona (VR), domicilio ipotecario eletto in Verona (VR), via Nogara n.2, c.f. 03700430238 e contro [REDACTED] (VA), nato a Varese (VA) il 27/11/1967 c.f. [REDACTED].
 Importo capitale: € 600.000,00.
 Importo totale: € 1.200.000,00
 Durata: anni 15

(Allegato R: ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 01/10/2020)

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 22/01/2019 rep. 263, **trascritto all'Agenzia del Territorio di Varese – Servizi di Pubblicità Immobiliare il 30/09/2019 ai nn. 17248 generale e 11789 particolare** a favore di "BANCO BPM S.P.A." con sede in Milano (MI), domicilio ipotecario eletto nello studio dell'Avv. Francesca Cassella, via Passerini n. 29, Induno Olona (VA) c.f. 09722490969, contro [REDACTED] (VA), nato a Varese (VA) il 27/11/1967 c.f. [REDACTED], gravante sugli immobili in oggetto, correttamente identificati.
 Pignoramento eseguito per l'importo di euro 545.936,58 oltre interessi e spese, come riportato al quadro D della nota di trascrizione.
(Allegato R: ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 01/10/2020).

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(Allegato R: ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 01/10/2020).



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Lotto 001****Spese scadute:**

Nulla da segnalare in quanto la porzione di fabbricato che compendia le unità immobiliari in oggetto non è soggetto ad amministrazione condominiale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**Immobile A**

Attualmente l'accessibilità al fabbricato che compendia le u.i. in questione può risultare possibile dall'esterno solo al piano terra dal cortile comune; per quanto riguarda la parte al piano primo al momento non è accessibile a soggetti diversamente abili ma è possibile, rendere fruibile le unità a questo piano, mediante la realizzazione di servo scala sulla rampa esistente che si diparte dal cortile comune.

Si dovrà inoltre modificare il servizio igienico esistente con idonei ausili, in quanto non è idoneo ad ospitare soggetti diversamente abili.

Si ritiene che tali interventi di adeguamento normativo, si possano presuntivamente quantificare nell'importo complessivo di € 8.000,00.

Per quanto riguarda le barriere architettoniche si rimanda anche a quanto riportato al punto **7** e **7.1** della presenta. pagina

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nulla da segnalare

Attestazione Prestazione Energetica:

Il fabbricato oggetto della presente inerente ristorante e accessori al piano terra e camere al piano primo, è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, come risulta dall'allegato "C" all'atto di provenienza.

Si conferma pertanto la presenza della Certificazione Energetica con i seguenti dati:

- Attestato di Certificazione Energetica prot. n° 12117-000035/14 registrato il 19/09/2014, valido fino al 19/09/2024;
- Classe Energetica: "G".

(Allegato H: copia attestato di prestazione energetica, allegato all'atto di provenienza dell'esecutato, reperito dallo scrivente presso il Notaio rogante ed esaminato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari).

Avvertenze ulteriori:**5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi a carico dell'immobile per eventuali spese non conosciute al momento della presente consulenza.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti della procedura, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo alla parte eseguita e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione presso l'Agenzia del Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 20/01/2020 per nominativi ed immobile con estrazione di nota, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

A tutto il giorno 30 settembre 2019, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà dell'esecutato signor [REDACTED] (VA), nato a Varese (VA) il 27/11/1967 c.f. [REDACTED], in regime di separazione dei beni a seguito di atto di compravendita del Notaio Candore Carmelo di Arcisate (Va) in data 13/02/2015 rep. N. 45146/37473 trascritto il 18/02/2015 ai n.ri 1887/1293 dal signor [REDACTED] nato il 10/10/1941 a Caccamo (PA) C.F. [REDACTED] e più precisamente:



- **per la quota di 1/1** della piena proprietà i fabbricati identificati dal mappale **461 subalterno 561**, foglio 6 del Catasto Fabbricati e i terreni identificati dai **mappali 461** (censito come Ente Urbano), **455, 460, 566, 97, 565 e 3497** foglio 9 del Catasto Terreni
- **per la quota di 5/6** della piena proprietà il terreno identificato dal **mappale 452** foglio 9 del Catasto Terreni, a seguito di atto di compravendita a rogito del Dott. Carmelo Candore Notaio di Arcisate (VA), in data 13/02/2015 rep. n. 45146/37473, **trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 18/02/2015 ai numeri 1887 generale e 1293 particolare.**

Si rimanda al titolo allegato sotto "G" per conoscenza di tutto quanto in essi contenuto.

(Allegato G: copia atto di provenienza Rep. 45146/37473 in data 13/02/2015 reperito dallo scrivente presso il Notaio rogante ed esaminato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari)

6.2. Precedenti proprietari:

Per quanto riguarda il mappale 461 (Catasto Terreni), il mappale 461 sub. 501 (Catasto Fabbricati) e il mappale 455:

- o Il dante causa della parte eseguita, signor CHINNICI ANTONIO sopra generalizzato, divenne proprietario della quota di 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni, del mappale 461 sub. 2 e sub. 3, dei mappali 455, 460, 566, 97, 565 e 3497, nonché della quota di 5/6 della piena proprietà del mappale 452, a seguito di atto di compravendita a rogito del Dott. Carmelo Candore Notaio di Arcisate (Va), in data 18/06/2006 rep. n. 18888/14550, **trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 26/07/2006 ai n.ri 18309 generale e 11093 particolare**, dai signori [REDACTED] nato il 19/03/1982 a Varese (Va) C.F. [REDACTED]; [REDACTED] nata il 12/07/1984 a Varese (Va) C.F. [REDACTED]; [REDACTED] nata il 30/07/1951 a San Fratello (Me) C.F. [REDACTED]; [REDACTED] nato il 09/08/1949 a San Fratello (Me) C.F. [REDACTED];
- ai signori [REDACTED] nato il 19/03/1982 a Varese (Va) C.F. [REDACTED]; [REDACTED] nata il 12/07/1984 a Varese (Va) C.F. [REDACTED]; [REDACTED] ciascuno per la quota di 10/30 della piena proprietà, [REDACTED] nata il 30/07/1951 a San Fratello (Me) C.F. [REDACTED] per la quota di 3/30 della piena proprietà, [REDACTED] nato il 09/08/1949 a San Fratello (Me) C.F. [REDACTED] per la quota di 7/30 della piena proprietà gli immobili sono pervenuti in virtù di atto per causa di morte di [REDACTED] nato il 20/07/1945 a San Fratello (Me) C.F. [REDACTED] – certificato di denunciata successione Ufficio del Registro di Varese del 12/03/2004 n. 257/2004 e **trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 31/12/2005 ai n.ri 37271 generale e 21636 particolare.**
- Risulta Accettazione tacita di eredità con atto del Dott. Carmelo Candore del 18/07/2006 rep. n. 18888/14550 **trascritto il 13/12/2019 ai n.ri 22601 generale e 15532 particolare.**
- Risulta altresì Accettazione di eredità con beneficio di inventario con atto del Tribunale di Varese del 28/05/2004 n. rep. 584 e **trascritto il 08/06/2004 ai n.ri 13416 generale e 8182 particolare** in morte di [REDACTED];
- al signor [REDACTED] nato il 20/07/1945 a San Fratello (Me) C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà (del terreno identificato al Catasto Terreni del foglio 9 dal mappale 461 di mq. 2860) in virtù di atto di compravendita a rogito del Dott. Luciano Giaccari Notaio di Arcisate (Va), in data 28/11/1984 rep. n. 12403 e **trascritto il 28/11/1984 ai n.ri 14183 generale e 11158 particolare** dal signor [REDACTED] nato il 09/08/1949 a San Fratello (Me) C.F. [REDACTED] nata il 10/02/1955 a Poggio Rusco (Mn)



- C.F. [REDACTED];
- al signor [REDACTED] nato il 20/07/1945 a San Fratello (ME) C.F. [REDACTED] per la quota di 1/4 della piena proprietà (del terreno identificato al Catasto Terreni del foglio 9 dal mappale 461 di mq. 2860) in virtù di atto di compravendita a rogito del Dott. Luciano Giaccari Notaio di Arcisate (VA), in data 26/02/1982 rep. n. 71830 e **trascritto il 26/03/1982 ai n.ri 3369 generale e 2667 particolare** dalla signora [REDACTED] nata il 07/05/1943 a Viggiù (VA) C.F. [REDACTED];
- ai signori [REDACTED] nato il 09/08/1949 a San Fratello (ME) C.F. [REDACTED] [REDACTED] nato il 20/07/1945 a San Fratello (ME) C.F. [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni (del terreno identificato al Catasto Terreni del foglio 9 dal mappale 461 di mq. 2860) in virtù di atto di compravendita a rogito del Dott. Luciano Giaccari Notaio di Arcisate (VA), in data 08/09/1978 rep. n. 678 e **trascritto il 04/10/1978 ai numeri 9324 generale e 7852** dal signor [REDACTED] nato il 30/08/1930 a Viggiù (VA) C.F. [REDACTED].

Per quanto riguarda il mappale 460, il mappale 566, il mappale 97 e il mappale 455:

- o Il dante causa della parte eseguita, signor [REDACTED] sopra generalizzato, divenne proprietario della quota di 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni, del mappale 461 sub. 2 e sub. 3, dei mappali 455, 460, 566, 97, 565 e 3497, nonché della quota di 5/6 della piena proprietà del mappale 452, a seguito di atto di compravendita a rogito del Dott. Carmelo Candore Notaio di Arcisate (VA), in data 18/06/2006 rep. n. 18888/14550, **trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 26/07/2006 ai n.ri 18309 generale e 11093 particolare**, dai signori [REDACTED] nato il 19/03/1982 a Varese (Va) C.F. [REDACTED] [REDACTED] nata il 12/07/1984 a Varese (Va) C.F. [REDACTED] [REDACTED] nata il 30/07/1951 a San Fratello (Me) C.F. [REDACTED] [REDACTED] nato il 09/08/1949 a San Fratello (Me) C.F. [REDACTED];
- ai signori [REDACTED] nato il 19/03/1982 a Varese (Va) C.F. [REDACTED] [REDACTED] nata il 12/07/1984 a Varese (Va) C.F. [REDACTED] ciascuno per la quota di 10/30 della piena proprietà, [REDACTED] nata il 30/07/1951 a San Fratello (Me) C.F. [REDACTED] per la quota di 3/30 della piena proprietà, [REDACTED] nato il 09/08/1949 a San Fratello (Me) C.F. [REDACTED] per la quota di 7/30 della piena proprietà gli immobili sono pervenuti in virtù di atto per causa di morte di [REDACTED] nato il 20/07/1945 a San Fratello (Me) C.F. [REDACTED] – certificato di denunciata successione Ufficio del Registro di Varese del 12/03/2004 n. 257/2004 e **trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 31/12/2005 ai n.ri 37271 generale e 21636 particolare**.
Risulta Accettazione tacita di eredità con atto del Dott. Carmelo Candore del 18/07/2006 rep. n. 18888/14550 **trascritto il 13/12/2019 ai n.ri 22601 generale e 15532 particolare**.
Risulta altresì Accettazione di eredità con beneficio di inventario con atto del Tribunale di Varese del 28/05/2004 n. rep. 584 e **trascritto il 08/06/2004 ai n.ri 13416 generale e 8182 particolare** in morte di [REDACTED];
- al signor [REDACTED] nato il 20/07/1945 a San Fratello (Me) C.F. [REDACTED] per la quota di 1/4 della piena proprietà (del terreno identificato al Catasto Terreni del foglio 9 dal mappale 461 di mq. 2860) in virtù di atto di compravendita a rogito del Dott. Luciano Giaccari Notaio di Arcisate (VA), in data



26/02/1982 rep. n. 71830 e **trascritto il 26/03/1982 ai n.ri 3369 generale e 2667 particolare** dalla signora [REDACTED] nata il 07/05/1943 a Viggiù (VA) C.F. [REDACTED];

Per quanto riguarda il mappale 3497:

- o Il dante causa della parte eseguita, signor [REDACTED] sopra generalizzato, divenne proprietario della quota di 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni, del mappale 461 sub. 2 e sub. 3, dei mappali 455, 460, 566, 97, 565 e 3497, nonché della quota di 5/6 della piena proprietà del mappale 452, a seguito di atto di compravendita a rogito del Dott. Carmelo Candore Notaio di Arcisate (Va), in data 18/06/2006 rep. n. 18888/14550, **trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 26/07/2006 ai n.ri 18309 generale e 11093 particolare**, dai signori [REDACTED] nato il 19/03/1982 a Varese (Va) C.F. [REDACTED] [REDACTED] nata il 12/07/1984 a Varese (Va) C.F. [REDACTED] [REDACTED] nata il 30/07/1951 a San Fratello (Me) C.F. [REDACTED] [REDACTED] nato il 09/08/1949 a San Fratello (Me) C.F. [REDACTED];
- ai signori [REDACTED] nato il 19/03/1982 a Varese (Va) C.F. [REDACTED] [REDACTED] nata il 12/07/1984 a Varese (Va) C.F. [REDACTED] [REDACTED] ciascuno per la quota di 10/30 della piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED] nata il 30/07/1951 a San Fratello (Me) C.F. [REDACTED] per la quota di 3/30 della piena proprietà, [REDACTED] nato il 09/08/1949 a San Fratello (Me) C.F. [REDACTED] per la quota di 7/30 della piena proprietà gli immobili sono pervenuti in virtù di atto per causa di morte di [REDACTED] nato il 20/07/1945 a San Fratello (Me) C.F. [REDACTED] – certificato di denunciata successione Ufficio del Registro di Varese del 12/03/2004 n. 257/2004 e **trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 31/12/2005 ai n.ri 37271 generale e 21636 particolare**.
- Risulta Accettazione tacita di eredità con atto del Dott. Carmelo Candore del 18/07/2006 rep. n. 18888/14550 **trascritto il 13/12/2019 ai n.ri 22601 generale e 15532 particolare**.
- Risulta altresì Accettazione di eredità con beneficio di inventario con atto del Tribunale di Varese del 28/05/2004 n. rep. 584 e **trascritto il 08/06/2004 ai n.ri 13416 generale e 8182 particolare** in morte di [REDACTED];
- al signor [REDACTED] nato il 20/07/1945 a San Fratello (Me) C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà (del terreno identificato al Catasto Terreni del foglio 9 dal mappale 461 di mq. 2860) in virtù di atto di compravendita a rogito del Dott. Luciano Giaccari Notaio di Arcisate (Va), in data 28/11/1984 rep. n. 12403 e **trascritto il 28/11/1984 ai n.ri 14183 generale e 11158 particolare** dal signor [REDACTED] nato il 09/08/1949 a San Fratello (Me) C.F. [REDACTED] nata il 10/02/1955 a Poggio Rusco (Mn) C.F. [REDACTED];
- al signor [REDACTED] nato il 20/07/1945 a San Fratello (Me) C.F. MNSGPP45L20H850Q per la quota di 1/1 della piena proprietà (come precedentemente identificato al foglio 9, particella 567 mq. 3610) in virtù di atto tra vivi - di compravendita a rogito del Dott. Luciano Giaccari Notaio di Arcisate (Va), in data 18/02/1984 rep. n. 124202 e **trascritto il 28/12/1984 ai n.ri 14184 generale e 11157 particolare** da potere di [REDACTED] nato il 06/07/1924 a San 07/05/1943 a San Fratello (Me) C.F. [REDACTED];



Per quanto riguarda il mappale 452:

- o Il dante causa della parte esecutata, signor ██████████ sopra generalizzato, divenne proprietario della quota di 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni, del mappale 461 sub. 2 e sub. 3, dei mappali 455, 460, 566, 97, 565 e 3497, nonché della quota di 5/6 della piena proprietà del mappale 452, a seguito di atto di compravendita a rogito del Dott. Carmelo Candore Notaio di Arcisate (VA), in data 18/06/2006 rep. n. 18888/14550, **trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 26/07/2006 ai n.ri 18309 generale e 11093 particolare**, dai signori ██████████ nato il 19/03/1982 a Varese (VA) C.F. ██████████ ██████████ nata il 12/07/1984 a Varese (VA) C.F. ██████████ ██████████ nata il 30/07/1951 a San Fratello (ME) C.F. ██████████ ██████████ nato il 09/08/1949 a San Fratello (ME) C.F. ██████████;
 - alla signora ██████████ nata il 30/07/1951 a San Fratello (Me) C.F. ██████████ per quota 15/180 piena proprietà, al signor ██████████ nato il 09/08/1949 a San Fratello (Me) C.F. ██████████ per quota 35/180 Piena Proprietà, ai signori ██████████ nato il 19/03/1982 a Varese (Va) C.F. ██████████ nata il 12/07/1984 a Varese (Va) C.F. ██████████ ciascuno per quota 50/180 Piena Proprietà in virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione Ufficio del Registro di Varese, in data 12/03/2004 rep. n. 257/2004 e trascritto il 31/12/2005 ai n.ri 37271/21636 in morte di ██████████ nato il 20/07/1945 a San Fratello (Me) C.F. ██████████ deceduto il 12/09/2003.

Risulta Accettazione tacita di eredità con atto del Dott. Carmelo Candore del 18/07/2006 rep. n. 18888/14550 **trascritto il 13/12/2019 ai n.ri 22601 generale e 15532 particolare.**

Risulta altresì Accettazione di eredità con beneficio di inventario con atto del Tribunale di Varese del 28/05/2004 n. rep. 584 e **trascritto il 08/06/2004 ai n.ri 13416 generale e 8182 particolare** in morte di ██████████;
 - al signor ██████████ nato il 20/07/1945 a San Fratello (Me) C.F. ██████████ per quota 4/6 piena proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Longo Giacomo da Varese, in data 24/11/1994 rep. n. 24469 e trascritto il 23/12/1994 ai n.ri 17578/11986 da potere di ██████████ nato il 09/08/1949 a San Fratello (Me) C.F. ██████████ nata il 30/07/1951 a San Fratello (Me) C.F. ██████████ nata il 01/10/1917 a San Fratello (Me) C.F. ██████████;
 - al signor ██████████ nato il 20/07/1945 a San Fratello (Me) C.F. ██████████ nato il 09/08/1949 a San Fratello (Me) C.F. ██████████ nata il 30/07/1951 a San Fratello (Me) C.F. ██████████ ciascuno per quota 1/6 piena proprietà, ██████████ nata il 01/10/1917 a San Fratello (Me) C.F. ██████████ per quota 2/6 piena proprietà, in virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione Ufficio del Registro di Varese, in data 27/06/1990 rep. n. 972/1989 e trascritto il 07/08/1990 ai n.ri 11126/8069 in morte di ██████████ nato il 06/07/1924 a SAN Fratello (Me) C.F. ██████████ deceduto il 16/01/1987.

Risulta accettazione tacita di eredità con atto Notaio Longo Giacomo di Varese (Va) del 24/11/1994 rep.24469 trascritto il 13/12/2019 ai nri. 22602/15533.

✓ Continuità delle trascrizioni: SI



7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanza accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Saltrio in data 16 gennaio 2020 prot. n. 0000348 (che si allega alla presente alla lettera "L") per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per la porzione di fabbricato in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto di seguito.

immobile A (Fabbricato per attività ricettiva/residenziale identificato nella scheda catastale n°1):

Il fabbricato identificato nella scheda catastale n° 1 è stato edificato, in data posteriore al 1° settembre 1967 a seguito delle seguenti pratiche edilizie:

- Pratica edilizia numero 929 per recinzione di area Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Saltrio in data 17 maggio 1979;

Si osserva e precisa che nel rilascio della Concessione non risultano i dati di notifica e di ritiro della stessa

- Pratica edilizia numero 1093 per la costruzione di residenza annessa all'attività agricola, notificata in data 30/05/1985 - Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Saltrio in data 21 febbraio 1985;

Si osserva e precisa che nella documentazione comunale risulta solo l'inizio dei lavori ma non è stata riscontrata la fine lavori e l'agibilità.

- Pratica edilizia numero 53/2006 prot. n° 6557 del 05/08/2006, inerente a Permesso di Costruire, rilasciato dal Comune di Saltrio in data 02 ottobre 2006 e notificato in data 18/10/2006 - Autorizzazione paesaggistica rilasciata in data 02/10/2006, per "Sistemazione e ampliamento fabbricato esistente con destinazione ricettiva e ristoro al piano terreno e abitazione al piano primo – Sistemazione terreno e formazione parcheggio".

- Pratica edilizia numero 83/2006 prot. n° 8988 del 20/11/2006, inerente a D.I.A. in Variante al Permesso di Costruire n° 53/2006 – Autorizzazione paesaggistica rilasciata in data 27/11/2006;

Si osserva e precisa che nella documentazione comunale risulta agibilità rilasciata in data 16/08/2007.

- Pratica edilizia numero 23/2007 prot. n° 3022 del 21/04/2007, inerente a Permesso di Costruire, rilasciato dal Comune di Saltrio in data 15 giugno 2007 e notificato in data 02/07/2007 - Autorizzazione paesaggistica rilasciata in data 15/07/2007, per "Intervento edilizio con ampliamento fabbricato esistente".

- Pratica edilizia numero 28/2008 prot. n° 5907 del 25/07/2008, inerente a D.I.A. per "Intervento edilizio di opere interne, con formazione di n° 3 + 2 blocchi camera + servizi al Piano 1° fabbricato esistente adibito ad attività di agriturismo. Formazione di cucina – dispensa con cantina al Piano Terra adiacente la zona ristoro".;

- Pratica edilizia numero 34/2008 prot. n° 6880 del 09/09/2008, inerente a Permesso di Costruire, rilasciato dal Comune di Saltrio in data 19 dicembre 2008 e notificato in data 31/03/2009 per "Sistemazione area esterna con nuovo parcheggio con riporto di terreno naturale con finitura a prato".

- Pratica edilizia numero 89/2013 prot. n° 8025 del 02/12/2013, inerente a Permesso di Costruire, rilasciato dal Comune di Saltrio in data 02 maggio 2014 e notificato in data 10/07/2014 per "Piccolo ampliamento per adeguamento servizi igienici disabili – Autorizzazione Paesaggistica rilasciata il 03/03/2014;

Si riporta documentazione con estratti elaborati grafici, rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Saltrio, che si allegano in copia alla presente alla lettera "M".



immobile A1 (Fabbricato costituito da stalla, capannone e tettoia identificato nella scheda catastale n° 2)

Il fabbricato identificato nella scheda catastale n° 2 è stato edificato, in data posteriore al 1° settembre 1967 a seguito delle seguenti pratiche edilizie:

- Pratica edilizia numero 655/1973 prot. n° 1844 per "Costruzione di stalla e fienile per n° 8 capi", nonché Variante della "Stalla e fienile" in data 15/05/1974 prot. n° 469.
Si osserva e precisa che nella documentazione comunale risulta Autorizzazione della Soprintendenza del 18/10/1973 prot. n° 8129 AC/sb.
Si osserva e precisa inoltre che dalle verifiche tecnico-amministrative non sono state rinvenute da parte dell'Ufficio Tecnico comunale la licenza edilizia e l'agibilità.
Risulta agli atti comunali verbale di Commissione edilizia dove risulta l'approvazione della stalla/fienile;
- Pratica edilizia numero 1054/1981 prot. n° 3374 inerente a Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Saltrio in data 08/10/1982 notificata in data 27/10/1982 per "Costruzione di deposito attrezzi agricoli";
- Pratica edilizia numero 10/2014 prot. n° 878 del 17/02/2014, inerente a Permesso di Costruire, in Sanatoria per "Formazione di tettoia adiacente la stalla esistente ad uso ricovero animali e fienile", rilasciato dal Comune di Saltrio in data 01 agosto 2014 – Autorizzazione Paesaggistica rilasciata in data 03/04/2014.
Si osserva e precisa che il Permesso di Costruire de quo non risulta notificato

Si riporta documentazione con estratti elaborati grafici, rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Saltrio, che si allegano in copia alla presente alla lettera "N".

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale**Identificativo immobile A:**

Alla data dei sopralluoghi l'immobile in oggetto è risultato difforme rispetto ai titoli abilitativi in quanto sono state riscontrate in loco lievi differenze interne e difformità esterne rispetto agli elaborati di cui alla D.I.A. N° 28/2008 e Permesso di Costruire n° 89/13, costituite da:

al piano terra:

- nel vano cantina non sono stati realizzati i tavolati come indicato nella D.I.A. N° 28/2008 e nel Permesso di Costruire n° 89/13;
- non è stato realizzato il corpo esterno antistante il portico destinato a w.c. disabili come richiesto e autorizzato con Permesso di Costruire n° 89/13;

al piano primo:

- risulta il collegamento di due camere mediante la demolizione di porzione di tavolato in difformità alla D.I.A. N° 28/2008;
- la rampa esterna sul lato est del fabbricato è difforme dalla D.I.A. N° 28/2008 dal punto di vista della realizzazione e posa dei materiali.

Sentito il parere del Responsabile del settore tecnico del Comune di Saltrio, le difformità riscontrate sia interne che esterne, possono essere regolarizzate mediante la presentazione di nuova istanza di Autorizzazione Paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004 e Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 10 e seguenti del D.P.R. n° 380/2001.

Tali richieste in primo luogo dovranno allineare lo stato dei luoghi riscontrato alla documentazione in atti comunali, ovvero la difforme realizzazione della rampa disabili esterna sul lato ovest e servizio igienico disabili; in secondo luogo, dovrà essere regolarizzata la rampa e prevista la formazione del servizio igienico disabili, in quanto sono funzionali al superamento delle barriere architettoniche requisito fondamentale per la fruibilità della struttura ricettiva.

Per le opere interne si dovrà presentare inoltre C.I.L.A.



Costi per la regolarizzazione tecnica-amministrativa:

- Sanatoria Ambientale (valutata nella percentuale dell'80% sul valore delle opere in difformità (stimate in € 7.000,00): costo stimato € 5.600,00
- Sanatoria amministrativa (considerata la natura delle opere in difformità), si presume l'applicabilità di una sanzione pari a € 2.000,00
- Spese tecniche per (pratica edilizia, D.L. e pratica catastale): costo stimato € 10.500,00
(salvo altra determinazione da parte dell'Amministrazione comunale al momento della presentazione della pratica edilizia e del professionista incaricato).
- Sanatoria relativa difformità opere interne (C.I.L.A.): costo € 1.000,00
- Spese tecniche (pratica edilizia): costo € 1.000,00

A conclusione dell'iter amministrativo, dovrà essere presentata Segnalazione Certificata di Agibilità, con le dichiarazioni di rito e dichiarazioni, idoneità statica, verifiche e rispondenza degli impianti e variazione catastale.

Il costo (presunto) complessivo della pratica di completamento, elaborati, verifiche e controlli e dichiarazioni varie impianti (escluso variazione catastale già conteggiata sopra), si stima di € 5.500,00

(salvo altra determinazione del professionista incaricato al momento della stesura e presentazione della pratica di agibilità e degli impiantisti).

Per quanto riguarda la regolarizzazione alle normative inerente alle barriere architettoniche per la regolarizzazione della rampa disabili sul lato ovest e realizzazione di corpo servizio igienico disabili sul lato est si stima complessivamente un costo di € 20.000,00
Totale costi € 45.600,00

Alla data del sopralluogo il fabbricato facente parte dell'immobile A risulta conforme all'attuale scheda catastale in atti al NCEU in data 29/09/2014 prot. VA0144596.

La detta scheda, non è conforme però a quanto autorizzato per le stesse difformità sopra elencate.

Identificativo immobile A1:

Alla data dei sopralluoghi l'immobile in oggetto è risultato difforme rispetto ai titoli abilitativi edilizi e ambientali autorizzati, in quanto sono state riscontrate in loco differenze interne e difformità esterne, costituite da:

nella porzione destinata a stalla e fienile/deposito:

- diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano terra che al piano primo;
- l'avvenuto tamponamento e realizzazione di aperture di nuove aperture;

nel capannone:

- la non realizzazione della scala di collegamento con l'esterno sul lato ovest;
- la realizzazione di n° 4 aperture sul lato nord anziché 3 come riportato in progetto.

Sentito il parere del Responsabile del settore tecnico del Comune di Saltrio, le difformità

riscontrate sia interne che esterne, possono essere regolarizzate mediante la presentazione di nuova istanza di Compatibilità Paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004 e Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n° 380/2001 in quanto le opere realizzate non hanno comportato incremento di superfici e volumi.

Costi per la regolarizzazione tecnica-amministrativa:

- Sanatoria Ambientale (valutata nella percentuale dell'80% sul valore delle opere in difformità (stimate in € 6.000,00): costo stimato € 4.800,00
- Sanzione amministrativa (considerata la natura delle opere in difformità), si presume l'applicabilità di una sanzione pari a € 1.000,00
- Spese tecniche (pratica edilizia): costo € 5.000,00
- Spese per variazione catastale (Doc-Fa e nuova scheda planimetrica): costo € 800,00



A conclusione dell'iter amministrativo, dovrà essere presentata Segnalazione Certificata di Agibilità, con le dichiarazioni di rito e dichiarazioni, idoneità statica, verifiche e rispondenza

degli impianti e variazione catastale.

Il costo (presunto) complessivo della pratica di completamento, elaborati, verifiche e controlli e dichiarazioni varie impianti (escluso variazione catastale già conteggiata sopra), si stima di

€ 3.000,00

Totale costi

€ 14.600,00

(salvo altra determinazione del professionista incaricato al momento della stesura e presentazione della pratica di agibilità e degli impiantisti).

Sulla copertura dell'immobile (capannone e stalla), di vetusta costruzione, ultra decennale, è presente manto in lastre di eternit (cemento-amianto) la cui rimozione dovrà essere effettuata da ditta specializzata e provvista di idonea autorizzazione e, conseguentemente, realizzata nuova copertura.

Di detta circostanza verrà tenuto conto in fase di valutazione dell'immobile, ma dovrà in futuro seguire la rimozione e il rifacimento della copertura.

Altre difformità riscontrate

Alla data dei sopralluoghi sul sedime degli appezzamenti di terreno oggetto di procedura si sono riscontrate altre irregolarità urbanistiche costituite dalla realizzazione di n° 6 tettoie con struttura mista parte in legno e parte in tubolari di ferro, con coperture in lamiera, tegole e lastre di eternit.

È inoltre presente un accessorio container posizionato in adiacenza al capannone (utilizzato come ufficio/spogliatoio) posizionato in prossimità della stalla e del capannone dalla proprietà eseguita che a detta della stessa si prenderà cura della sua rimozione in quanto ritiene che possa essere posizionato e riutilizzato in altro ambito e sede.

I detti manufatti accessori sono stati realizzati senza titolo abilitativo in quanto: agli atti comunali, non risulta alcuna pratica edilizia in merito alla loro realizzazione e, non risultano tra l'altro rappresentati, sia nell'estratto di mappa che sulle schede catastali degli immobili oggetto di pignoramento.

Si ritiene pertanto che deve essere prevista la rimozione delle tettoie da parte del futuro acquirente.

Si fa presente ad un futuro acquirente che qualora non venisse rimosso il container da parte dell'esecutato, dovrà provvedere egli stesso alla rimozione e relativi costi.

Costi per la rimozione delle tettoie

- Il costo complessivo (comprensivo della rimozione, del carico e trasporto dei materiali alle pubbliche discariche e oneri relativi nonché della rimozione delle lastre di copertura in eternit presente su una tettoia, smaltimento e trasporto a discarica autorizzate e oneri relativi, disbrigo pratiche e oneri presso l'azienda sanitaria locale di competenza) viene stimato alla data della presente perizia, pari a € 7.000,00

Nota: Tutti i costi sopra stimati, si devono intendere presunti in quanto dovranno essere concordati con i professionisti incaricati e le singole imprese o artigiani edili, sia le soluzioni da adottare che i materiali da impiegarsi, nel momento in cui verranno commissionati i lavori.

Il compendio immobiliare oggetto della presente di cui fanno parte i mappali 461 – 455 – 566 – 97 – 565 – 3497 – 452, foglio logico 9 del Catasto Terreni, come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Saltrio secondo il vigente P.G.T., approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 44 del 28/10/2011, risulta compreso in zona esterna al perimetro del **"TESSUTO URBANO CONSOLIDATO" area destinata all'esercizio delle attività "AGRICOLE"**, i nuovi edifici destinati al ricovero degli animali devono essere posti ad una distanza non inferiore a ml. 100 dal perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC).



Nel detto Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato testualmente che:
- tale terreno non è stato colpito da incendio e che non è gravato da usi civici.

Le opere di edificazione sono soggette:

- Vincolo dei Beni Ambientali ai sensi del D.lgs. n. 42/2004;
- Fascia di rispetto vincolata corsi d'acqua (150 m dalle sponde - D.lgs. 42/04 art.142 lettera c)) (si allega estratto di P.G.T. e Norme Tecniche di Attuazione nell'allegato "O" alla presente).

Le prescrizioni della predetta zona, sono riportate all'art. 32, 33 e 34 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del Comune di Saltrio.

Descrizione: Immobile A Mappale 461 sub. 501 (scheda catastale n° 1)

L'immobile in oggetto facente parte del complesso immobiliare agricolo denominato "Villa Camilla" è costituito da un fabbricato a destinazione ricettiva/residenziale al servizio dell'attività agricola, di vetusta costruzione, con struttura di tipo tradizionale in muratura di mattoni, che si sviluppa su due piani fuori terra, in zona periferica del paese di Saltrio, caratterizzata da un'edilizia di non particolare pregio.

L'immobile è composto da due piani fuori terra a cui si accede da area di pertinenza ed è costituito da quattro affacci su area interna di proprietà.

Nel dettaglio è così composto:

al piano terra: portico antistante l'ingresso, salone, veranda, cucina, ripostiglio, cucina/dispensa, cantina, altro portico, due servizi e altro portico

al piano primo: sette camere con annessi servizi, con accessi da balconi (ballatoi) e locale caldaia.

L'altezza interna al piano terra è di mt. 2,85; nella cucina/dispensa mt. 2,70; nella cantina contigua alla cucina/mt. 3,05.

L'altezza interna al piano primo è di mt. 2,70.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di mq 422,29 circa.

Caratteristiche descrittive immobile A:

Internamente dal sommario esame a semplice vista, si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione, con materiali e finiture di buona qualità.

Elementi costitutivi e stato

<i>Plafoni:</i>	intonacati a civile e tinteggiati mattoni pieni
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate a civile tinteggiate
<i>Rivestimenti</i>	in ceramica Ubicazione: bagni e cucina condizione: buone
<i>Pavimenti interni</i>	materiale: ceramica Condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in legno con vetri semplici zona giorno e vetri termici camere condizioni: buone protezione: inferriate
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno verniciato con specchiate in vetro condizioni: buone
<i>Porta ingresso:</i>	in pvc con vetro termico

Impianti:



Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia
condizioni: a semplice vista buone si consiglia tuttavia verifica generale
Certificazioni: non rinvenute

Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia
alimentazione: cucina apparecchi sanitari bagni, lavatrice

Termico (impianto): al piano terra non funzionante al momento degli accessi
al piano primo con caldaia collegata a serbatoio in gpl

Citofono (impianto): assente

Rivestimento facciata intonaco tinteggiato
fabbricato: condizioni: buone

Cancello di ingresso: in ferro automatizzato
condizioni: buone

Stato di conservazione buono
interna del bene:

Stato di conservazione
e manutenzione parti
comuni: buone

Descrizione: Immobile A1 **Mappale 461 sub. 501 (scheda catastale n° 2)**

L'immobile in oggetto è costituito da un fabbricato destinato ad attività agricola composto da due porzioni (comunicanti tra loro al piano terra) di cui una su due piani, e altra da capannone con tettoia contigua.

La porzione a due piani ha struttura con pilastri e travi in c.a. con tamponamenti perimetrali di tipo tradizionale in mattoni di laterizio intonacati; serramenti in ferro e vetro opaco ove presenti; copertura a due falde inclinate con piccola e grossa orditura in legno e soprastante manto in lastre di eternit; è presente impianto idrico ed elettrico.

Nel dettaglio è costituita da una stalla al piano terra con accesso indipendente dall'area di pertinenza, con disimpegno centrale di distribuzione a 7 box per ricovero di animali un locale attrezzi e un ripostiglio/deposito per ricovero mangimi; ampio deposito al piano primo, che si presenta al rustico, avente accesso dall'area esterna di pertinenza.

L'altezza interna della stalla al piano terra è di mt. 2,90; al piano primo mt. 4,50 al colmo di copertura; mt. 3,40 all'imposta.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 143,00 circa al piano terra e mq. 143 al piano primo.

La porzione a capannone destinato attualmente per esercitazioni legate all'attività ippica, è distribuita su unico piano, ed ha accesso anch'esso dall'area di pertinenza.

La struttura del capannone è costituita da pilastri in c.a. e murature di perimetrali di tamponamento in blocchi di cemento, copertura a falde inclinate composta da travi a capriata e soprastanti coppelle in cemento prefabbricato, con superiore manto in lastre di eternit; gronda in c.a., canali, pluviali e scossaline in lamiera; pavimentazione in sabbia; serramenti in ferro e vetro opaco; è presente impianto elettrico

L'altezza interna del capannone è di mt. 5,70 sotto capriata di colmo di copertura; mt. 4,50 sotto capriata all'imposta.

Il capannone sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di mq 350,00 circa.



La tettoia contigua al capannone, il cui utilizzo (a seguito di contratto di comodato d'uso) è in comune con l'esecutato (comodante) e terzo (comodatario) è di tipo aperto su un lato, con struttura parte in legno e parte metallica ed è utilizzata in parte come ricovero animali e in parte come ricovero foraggi.

La tettoia sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di mq 114,00 circa.

L'altezza interna della tettoia è di mt. 2,60 nella parte più alta; mt. 2,10 nella parte più bassa.

Descrizione: Immobile B
Mappale 461 (Ente Urbano)

Trattasi di particella di terreno con andamento pressoché pianeggiante e conformazione geometrica regolare assimilabile a trapezio irregolare, su cui sono stati realizzati i fabbricati A e A1

L'area oltre all'accesso dei fabbricati risulta di fatto destinata in parte attrezzata a giardino e parte pavimentata.

La superficie catastale complessiva somma mq. 4.850.

Caratteristiche descrittive immobile B:

Il terreno in questione, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di manutenzione.

Elementi costitutivi e stato

Nulla da segnalare.

Descrizione: Immobile C
Mappale 455 (Bosco ceduo)

Trattasi di particella di terreno con andamento in forte declivio pianeggiante e conformazione geometrica regolare assimilabile a un trapezio su cui è presente folta vegetazione boschiva.

La superficie catastale complessiva somma mq. 630.

Caratteristiche descrittive immobile C:

Il terreno in questione, dal sommario esame a semplice vista, si presentava in fatiscente stato di manutenzione.

Elementi costitutivi e stato

Nulla da segnalare.

Descrizione: Immobile D
Mappale 460 (Bosco ceduo)

Trattasi di particella di terreno con andamento in forte declivio e conformazione geometrica irregolare assimilabile a trapezio su cui è presente folta vegetazione boschiva.

La superficie catastale complessiva somma mq. 470.



Caratteristiche descrittive immobile E:

Il terreno in questione, dal sommario esame a semplice vista, si presentava in buono stato di manutenzione.

Elementi costitutivi e stato

Nulla da segnalare.

**Descrizione: Immobile E
Mappale 566 (Prato)**

Trattasi di particella di terreno con andamento pianeggiante e conformazione geometrica irregolare assimilabile a trapezio.

La superficie catastale complessiva somma mq. 3.220.

Caratteristiche descrittive immobile D:

Il terreno in questione, dal sommario esame a semplice vista, si presentava in buono stato di manutenzione con superficie sterrata.

Elementi costitutivi e stato

Nulla da segnalare.

**Descrizione: Immobile F
Mappale 97 (Seminativo)**

Trattasi di particella di terreno con andamento parte pianeggiante e parte in declivio con conformazione geometrica molto irregolare assimilabile a trapezio con superficie a prato.

La superficie catastale complessiva somma mq. 1.700.

Caratteristiche descrittive immobile D:

Il terreno in questione, dal sommario esame a semplice vista, si presentava in cattivo stato di manutenzione.

Elementi costitutivi e stato

Nulla da segnalare.

**Descrizione: Immobile G
Mappale 565 (Bosco ceduo)**

Trattasi di particella di terreno con andamento in forte declivio e conformazione geometrica molto irregolare assimilabile a trapezio su cui è presente folta vegetazione boschiva.

La superficie catastale complessiva somma mq. 2.740.

Caratteristiche descrittive immobile D:

Il terreno in questione, dal sommario esame a semplice vista, si presentava in normale stato di manutenzione.

Elementi costitutivi e stato

Nulla da segnalare.



Descrizione: Immobile H
Mappale 3497 (Seminativo)

Trattasi di particella di terreno con andamento parte pianeggiante e parte in declivio e conformazione geometrica regolare assimilabile a trapezio in zona posta a ovest de fabbricato ricettivo/residenziale.

La superficie catastale complessiva somma mq. 1.620.

Caratteristiche descrittive immobile D:

Il terreno in questione, dal sommario esame a semplice vista, si presentava in normale stato di manutenzione.

Elementi costitutivi e stato

Nulla da segnalare.

Descrizione: Immobile I
Mappale 452 (Bosco ceduo)

Trattasi di particella di terreno con andamento in forte declivio e conformazione geometrica pressoché regolare assimilabile a trapezio su cui è presente folta vegetazione boschiva.

La superficie catastale complessiva somma mq. 950

Caratteristiche descrittive immobile D:

Il terreno in questione, dal sommario esame a semplice vista, si presentava in fatiscente stato di manutenzione.

Elementi costitutivi e stato

Nulla da segnalare.



Tabella immobile A

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Piano terra	Sup. lorda di pavimento	222,00	1,00	222,00
ripostiglio	Sup lorda di pavimento	2,25	0,20	0,50
cantina	Sup lorda di pavimento	22,00	0,50	11,00
portici	Sup. lorda pavimento	40,94	0,50	20,47
Piano primo Residenza	Sup lorda di pavimento	186,00	1,00	186,00
balconi	Sup lorda di pavimento	6,60	0,30	1,98
Loc. caldaia	Sup lorda di pavimento	2,70	0,30	0,81
TOTALE		482,49		442,76

Tabella immobile A1

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Piano terra: stalla	Sup. lorda di pavimento	143,00	0,80	114,40
Piano primo: deposito	Sup lorda di pavimento	143,00	0,80	114,40
Capannone	Sup lorda di pavimento	350,00	1,00	350,00
Tettoia	Sup lorda di pavimento	114,00	0,50	57,00
TOTALE		750,00		635,80



Tabella immobili B – C – D – E – F – G – H – I

Destinazione	Parametro	Superficie da visura catastale	Quota di diritto	Superficie commerciale lorda circa
B: Terreno	Sup. catastale	4.850,00	1/1	3.950,00
C: Terreno	Sup. catastale	630,00	1/1	630,00
D: : Terreno	Sup. catastale	370,00	1/1	370,00
E: Terreno	Sup. catastale	3.220,00	1/1	3.220,00
F: Terreno	Sup. catastale	1.700,00	1/1	1.700,00
G: Terreno	Sup. catastale	2.740,00	1/1	2.740,00
H: Terreno	Sup. catastale	1.620,00	1/1	1.620,00
I: Terreno	Sup. catastale	950,00	5/6	791,66
TOTALE				

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico –

sanitarie, della dotazione d'impianti (vetusti), dell'appetibilità o meno 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.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario e di tutti quei fattori, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative, nonché del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

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 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2019 – Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 1° semestre 2019

Per quanto riguarda i terreni si è considerata la superficie catastale (la superficie del mappale 461 del Catasto terreni è stata epurata del sedime di fabbricati) degli appezzamenti come da visura catastale e si è utilizzato un valore stimato per terreni con tipologia simile a quelli in oggetto, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ed in particolare dei valori medi dei terreni agricoli in provincia di Varese riferiti alla Regione e località agraria n° 2 in oggetto riferiti all'anno 2019.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà del complesso immobiliare descritto nella presente relazione, valutato per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione immobili: Lotto 001

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda e/o catastale	Valore Unitario	Valore Complessivo
A: [D/10]	442,76	€ 800,00	€ 354.208,00
A1: D/10]	635,80	€ 350,00	€ 222.530,00
B: Terreno	3.950,00	€ 20,00	€ 79.000,00
C: Terreno	630,00	€ 1,50	€ 945,00
D: Terreno	370,00	€ 1,50	€ 555,00
E: Terreno	3.220,00	€ 5,00	€ 16.100,00
F: Terreno	1.700,00	€ 6,00	€ 10.200,00
G: Terreno	2.740,00	€ 1,50	€ 4.110,00
H: Terreno	1.620,00	€ 6,00	€ 9.720,00
I: Terreno	791,66	€ 1,50	€ 1.187,49
TOTALE			€ 698.555,49

Stima sintetica comparativa parametrica dei corpi
 Valore complessivo intero
 Valore complessivo diritto e quota

€ 698.555,49

€ 698.555,49



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricato	444,76	€ 355.808,00	€ 354.208,00
A1	Fabbricato	635,80	€ 222.530,00	€ 222.530,00
B	Terreno	3.950,00	€ 79.000,00	€ 79.000,00
C	Terreno	630,00	€ 945,00	€ 945,00
D	Terreno	370,00	€ 555,00	€ 555,00
E	Terreno	3.220,00	€ 16.100,00	€ 16.100,00
F	Terreno	1.700,00	€ 10.200,00	€ 10.200,00
G	Terreno	2.740,00	€ 4.110,00	€ 4.110,00
H	Terreno	1.620,00	€ 9.720,00	€ 9.720,00
I	Terreno	791,66	€ 1.187,49	€ 1.187,49

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti (valutato sul valore di stima dei fabbricati):

- € 34.927,77

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:

- € 67.200,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 596.427,72

Arrotondato € 597.000,00

N.B.: si ricorda che dato il **riconoscimento di ruralità** del compendio (utile anche al fine dell'applicazione degli eventuali benefici fiscali a favore di un futuro acquirente) presuppone che gli immobili siano condotti da aziende agricole iscritte al Registro Imprese della CCIAA e i fabbricati abitativi utilizzati da imprenditori agricoli professionali.

Partecipare all' udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.

Io scrivente sarà presente alla prossima udienza fissata per il 17 novembre 2020 per fornire chiarimenti richiesti dalle parti o dal Giudice dell'Esecuzione.

Ringrazio il Giudice per la fiducia accordatami e resto a Sua completa disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione dovesse necessitare.

Con osservanza

I'Esperto nominato
Geom. Tullio Ierardi



Varese, 18/10/2020



Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

Rilievo fotografico immobile A destinato all'attività ricettiva e residenziale;
Rilievo fotografico immobile A1 capannone – stalla e tettoia ricovero animali;
Rilievo fotografico terreni;

Allegato B

Estratto mappa catastale meccanizzato foglio n° 9 del Catasto Terreni con individuazione cromatica compendio immobiliare oggetto di procedura – Scala 1:2000;

Allegato C

Visure catastali aggiornate – Catasto Terreni e Catasto Fabbricati;

Allegato D

Scheda catastale N° 1- immobile A oggetto di procedura, identificato dal mappale 461 sub. 501;

Allegato E

Scheda catastale N° 2 - immobile A1 oggetto di procedura, identificato dal mappale 461 sub. 501;

Allegato F

Scheda catastale N° 3- Elaborato grafico generale immobili oggetto di procedura, identificati dal mappale 461 sub. 501;

Allegato G

Copia atto di provenienza della parte eseguita Rep. 45146/37473 in data 13/02/2015;

Allegato H

Attestazione prestazione energetica;

Allegato I

Contratto di comodato d'uso maneggio e ricovero animali;

Allegato L

Richiesta di accesso agli atti amministrativi dell'Ufficio Tecnico Comune di Saltrio;

Allegato M

Documentazione relativa alle Pratiche edilizie immobile A;

Allegato N

Documentazione relativa alle Pratiche edilizie immobile A1

Allegato O

Certificato di Destinazione Urbanistica;

Allegato P

Estratto P.G.T. Comune di Saltrio e Norme Tecniche;

Allegato Q

Estratto per riassunto degli atti di matrimonio;

Allegato R

Visure aggiornate all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Varese - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

Allegato S

Ricevute di trasmissione della perizia alla parte eseguita, al creditore procedente.

