
TRIBUNALE DI VARESE

SEZIONE EE.II.

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.

ESECUZIONE IMMOBILIARE 207/2019 UNITA CON LA 55/2021 DEL R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	7
Premessa	7
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano T-1-S1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano S1	7
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano T-1-S1	8
Bene N° 4 - Garage ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano S1	8
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Azzate (VA) - Via del Fontanone	8
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Azzate (VA) - Via del Fontanone.....	8
Lotto 1	9
Titolarità.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano T-1-S1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano S1.....	9
Confini	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano T-1-S1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano S1.....	10
Consistenza	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano T-1-S1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano S1.....	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano T-1-S1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano S1.....	12
Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano T-1-S1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano S1.....	14
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano T-1-S1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano S1.....	15
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano T-1-S1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano S1.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano T-1-S1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano S1.....	15
Stato di occupazione.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano T-1-S1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano S1.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano T-1-S1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano S1.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano T-1-S1	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano S1.....	19
Normativa urbanistica.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano T-1-S1	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano S1.....	20
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano T-1-S1	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano S1.....	21
Vincoli od oneri condominiali	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano T-1-S1	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano S1.....	22
Lotto 2	22
Titolarità.....	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano T-1-S1	23
Bene N° 4 - Garage ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano S1.....	23
Confini	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano T-1-S1	23
Bene N° 4 - Garage ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano S1.....	23
Consistenza	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano T-1-S1	23
Bene N° 4 - Garage ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano S1.....	24
Cronistoria Dati Catastali	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano T-1-S1	24



Bene N° 4 - Garage ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano S1.....	26
Dati Catastali.....	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano T-1-S1	27
Bene N° 4 - Garage ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano S1.....	27
Stato conservativo	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano T-1-S1	28
Bene N° 4 - Garage ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano S1.....	28
Parti Comuni	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano T-1-S1	28
Bene N° 4 - Garage ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano S1.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano T-1-S1	29
Bene N° 4 - Garage ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano S1.....	29
Stato di occupazione.....	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano T-1-S1	29
Bene N° 4 - Garage ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano S1.....	29
Provenienze Ventennali.....	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano T-1-S1	30
Bene N° 4 - Garage ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano S1.....	31
Formalità pregiudizievoli.....	32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano T-1-S1	32
Bene N° 4 - Garage ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano S1.....	33
Normativa urbanistica.....	33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano T-1-S1	34
Bene N° 4 - Garage ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano S1.....	34
Regolarità edilizia.....	34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano T-1-S1	34
Bene N° 4 - Garage ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano S1.....	35
Vincoli od oneri condominiali	35
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano T-1-S1	35
Bene N° 4 - Garage ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano S1.....	36
Lotto 3	36



Titolarità.....	36
Confini	36
Consistenza	36
Dati Catastali.....	37
Stato conservativo.....	38
Stato di occupazione.....	38
Provenienze Ventennali	38
Formalità pregiudizievoli.....	42
Normativa urbanistica.....	42
Regolarità edilizia.....	43
Lotto 4	43
Titolarità.....	43
Confini	43
Consistenza	44
Cronistoria Dati Catastali	44
Dati Catastali.....	45
Stato conservativo.....	45
Stato di occupazione.....	45
Provenienze Ventennali	45
Formalità pregiudizievoli.....	47
Normativa urbanistica.....	47
Regolarità edilizia.....	47
Stima / Formazione lotti.....	48
Lotto 1	48
Lotto 2	50
Lotto 3	51
Lotto 4	53
Riserve e particolarità da segnalare	54
Riepilogo bando d'asta	55
Lotto 1	57
Lotto 2	57
Lotto 3	58
Lotto 4	59
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 207/2019 del R.G.E.....	60
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 197.467,60	60
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 266.946,30	61
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 266.018,00	61
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 243.350,00	62





INCARICO

All'udienza del 08/02/2020, il sottoscritto Geom. Caravati Claudia, con studio in Via Cortina d'Ampezzo, 1 - 21100 - Varese (VA), email caravati@studiotrcnicoclg.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/02/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano T-1-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano S1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano T-1-S1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano S1
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Azzate (VA) - Via del Fontanone
- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Azzate (VA) - Via del Fontanone

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO T-1-S1

Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di piena proprietà spettanti per l'intero all'**** Omissis **** di un appartamento in corso di costruzione ai piani terreno, primo e sotterraneo, con annessa area esclusiva a parte di un complesso condominiale sito in via Mastri Muratori in Gornate Olona, in fregio alla Strada Provinciale 42, in prossimità del Centro e della sede comunale, al limite orientale del centro abitato. Il compendio immobiliare è composto da due palazzine a due piani fuori terra ed un piano interrato che ospita le cantine e le autorimesse. L'unità in oggetto è compresa nel fabbricato posto a Sud che conta quattro appartamenti con relative aree esterne di pertinenza esclusiva.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO S1

Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di piena proprietà spettanti per l'intero all'**** Omissis **** per una autorimessa in corso di costruzione al piano sotterraneo di un complesso condominiale sito in via Mastri Muratori in Gornate Olona, in fregio alla Strada Provinciale 42, in prossimità del Centro e della sede comunale, al limite orientale del centro abitato. Il compendio immobiliare è composto da due palazzine a due piani fuori terra ed un piano interrato che ospita le cantine e le autorimesse. L'unità in oggetto è compresa nel fabbricato posto a Sud che conta quattro appartamenti con relative aree esterne di pertinenza esclusiva.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO T-1-S1

Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di piena proprietà spettanti per l'intero all'**** Omissis **** di un appartamento in corso di costruzione ai piani terreno, primo e sotterraneo, con annessa area esclusiva a parte di un complesso condominiale sito in via Mastri Muratori in Gornate Olona, in fregio alla Strada Provinciale 42, in prossimità del Centro e della sede comunale, al limite orientale del centro abitato. Il compendio immobiliare è composto da due palazzine a due piani fuori terra ed un piano interrato che ospita le cantine e le autorimesse. L'unità in oggetto è compresa nel fabbricato posto a Nord che conta quattro appartamenti con relative aree esterne di pertinenza esclusiva.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO S1

Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di piena proprietà spettanti per l'intero all'**** Omissis **** per una autorimessa in corso di costruzione al piano sotterraneo di un complesso condominiale sito in via Mastri Muratori in Gornate Olona, in fregio alla Strada Provinciale 42, in prossimità del Centro e della sede comunale, al limite orientale del centro abitato. Il compendio immobiliare è composto da due palazzine a due piani fuori terra ed un piano interrato che ospita le cantine e le autorimesse. L'unità in oggetto è compresa nel fabbricato posto a Nord che conta quattro appartamenti con relative aree esterne di pertinenza esclusiva.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A AZZATE (VA) - VIA DEL FONTANONE

Trattasi di ampio appezzamento di terreno agricolo e boschivo (superficie catastale di circa 55.000 metri quadrati) tenuto in parte a bosco, in parte a prato e in parte a seminativo, situato nella zona Ovest del Comune di Azzate, in prossimità del confine con il territorio di Daverio, compresa fra la Strada Provinciale 17 (Varese-Vergiate) e la località denominata "Cascina Fornace", sul declivio che sale verso il Castello, a quota compresa fra i 290 e i 320 metri s.l.m.

L'appezzamento prospetta a Sud sulla via del Fontanone in corrispondenza della derivazione dalla Strada Provinciale.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A AZZATE (VA) - VIA DEL FONTANONE

Trattasi di appezzamento di terreno (superficie catastale di 16.890 metri quadrati) tenuto prevalentemente a prato, situato nella zona Ovest del Comune di Azzate, in prossimità del confine con il territorio di Daverio, a



Nord della Strada Provinciale 17 (Varese-Vergiate) sul declivio che sale verso il Castello, a quota compresa fra i 300 e i 330 metri s.l.m.

L'appezzamento prospetta a Sud sulla via del Fontanone in corrispondenza della derivazione dalla Strada Provinciale.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano T-1-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano S1

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO T-1-S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO T-1-S1

L'unità oggetto di perizia, formata da appartamento e da due porzioni di area esclusiva, ha i seguenti confini, partendo da Nord ed in senso orario: accesso pedonale comune; appartamento ed area esterna di altra unità; altra proprietà; rampa di accesso al piano interrato; appartamenti ed aree esterne di altre unità. La porzione al piano interrato confina con altra unità, muro perimetrale, altra unità (autorimessa al bene n° 2), corsello comune.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO S1

L'unità oggetto di perizia, ha i seguenti confini, partendo da Nord ed in senso orario: altra unità (Bene n° 1); muro perimetrale; muro perimetrale; corsello comune.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO T-1-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	16,28 mq	23,55 mq	0,20	4,71 mq	0,00 m	S1
Abitazione	131,83 mq	162,14 mq	1,00	162,14 mq	0,00 m	T-1
Terrazza	7,37 mq	8,66 mq	0,25	2,17 mq	0,00 m	1
Giardino	140,00 mq	140,00 mq	0,18	25,20 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				194,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				194,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo effettuato in data 09.03.2020, risultava "al rustico" senza realizzazione di tramezzature a divisione dei vari ambienti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	41,30 mq	48,28 mq	1,00	48,28 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				48,28 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	48,28 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo effettuato in data 09.03.2020, risultava "al rustico".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO T-1-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/08/1990 al 15/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2647 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 15 60 Reddito dominicale € 12,09 Reddito agrario € 8,86
Dal 08/08/1990 al 15/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2617 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 13 10 Reddito dominicale € 10,15 Reddito agrario € 7,44
Dal 15/04/2004 al 04/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2647 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 15 60 Reddito dominicale € 12,09 Reddito agrario € 8,86
Dal 15/04/2004 al 04/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2617 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 13 10 Reddito dominicale € 10,15 Reddito agrario € 7,44
Dal 04/10/2006 al 30/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2617 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 13 10 Reddito dominicale € 10,15 Reddito agrario € 7,44
Dal 04/10/2006 al 30/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2647 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 15 60



		Reddito dominicale € 12,09 Reddito agrario € 8,86
Dal 30/06/2010 al 30/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2647 Qualità Soppresso
Dal 30/06/2010 al 30/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2617 Qualità Soppresso
Dal 30/06/2010 al 02/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 3424 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 27 80
Dal 27/09/2011 al 24/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GO, Fg. 3, Part. 3424, Sub. 4 Categoria F3 Piano T-1-S1
Dal 24/02/2012 al 02/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GO, Fg. 3, Part. 3424, Sub. 503 Categoria F3 Piano T-1-S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/08/1990 al 15/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2647 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 15 60 Reddito dominicale € 12,09 Reddito agrario € 8,86
Dal 08/08/1990 al 15/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2617 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 13 10 Reddito dominicale € 10,15 Reddito agrario € 7,44
Dal 15/04/2004 al 04/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2647 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 15 60 Reddito dominicale € 12,09 Reddito agrario € 8,86
Dal 15/04/2004 al 04/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2617 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 13 10 Reddito dominicale € 10,15 Reddito agrario € 7,44
Dal 04/10/2006 al 30/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2617



		Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 13 10 Reddito dominicale € 10,15 Reddito agrario € 7,44
Dal 04/10/2006 al 30/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2647 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 15 60 Reddito dominicale € 12,09 Reddito agrario € 8,86
Dal 30/06/2010 al 30/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2647 Qualità Soppresso
Dal 30/06/2010 al 30/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2617 Qualità Soppresso
Dal 30/06/2010 al 02/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 3424 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 27 80
Dal 27/09/2011 al 24/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GO, Fg. 3, Part. 3424, Sub. 4 Categoria F3 Piano T-1-S1
Dal 24/02/2012 al 02/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GO, Fg. 3, Part. 3424, Sub. 504 Categoria F3 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO T-1-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GO	3	3424	503		F3					T-1-S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	



9	3424				Ente Urbano		00 27 80 mq			
---	------	--	--	--	-------------	--	-------------	--	--	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rilevano difformità nell'elaborato planimetrico per quanto riguarda la conformazione della rampa di accesso ai box e della soprastante area esterna di proprietà esclusiva annessa al sub. 503. Si dovrà pertanto procedere all'aggiornamento ed alla rappresentazione all'Agenzia del Territorio.
Per quanto riguarda il Catasto Terreni, si precisa che l'attuale particella 3424 costituente l'area urbana su cui sorge il complesso edilizio, deriva dalla soppressione delle precedenti particelle 2617 e 2647.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GO	3	3424	504		F3					S1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	3424				Ente Urbano		00 27 80 mq			

Corrispondenza catastale

Si rilevano difformità nell'elaborato planimetrico per quanto riguarda la conformazione della rampa di accesso ai box e della soprastante area esterna di proprietà esclusiva annessa al sub. 503. Si dovrà pertanto procedere all'aggiornamento ed alla rappresentazione all'Agenzia del Territorio.
Per quanto riguarda il Catasto Terreni, si precisa che l'attuale particella 3424 costituente l'area urbana su cui sorge il complesso edilizio, deriva dalla soppressione delle precedenti particelle 2617 e 2647.

STATO CONSERVATIVO



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO T-1-S1

Trattasi di fabbricato in corso di costruzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO S1

Trattasi di fabbricato in corso di costruzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO T-1-S1

Da visura in banca dati catastali si rileva la presenza di elaborato planimetrico in cui risultano indicati come parti comuni le porzioni ai piani sotterraneo e terreno contrassegnate con il sub. 1, corrispondenti alla rampa di accesso alle autorimesse, al corsello di manovra ed ai vialetti pedonali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO S1

Da visura in banca dati catastali si rileva la presenza di elaborato planimetrico in cui risultano indicati come parti comuni le porzioni ai piani sotterraneo e terreno contrassegnate con il sub. 1, corrispondenti alla rampa di accesso alle autorimesse, al corsello di manovra ed ai vialetti pedonali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO T-1-S1

L'unità oggetto di perizia consiste in un appartamento in corso di costruzione inserito in un fabbricato a due piani fuori terra con un piano interrato adibito a cantine ed autorimesse. La struttura è mista, con murature portanti in calcestruzzo armato per l'interrato ed in blocchi di laterizio per i piani superiori, ossatura in travi e pilastri di cemento armato, solette intermedie in laterizio e c.a., copertura in legno e manto in tegole portoghesi. L'appartamento è "al rustico", ancora privo di tramezzature, intonaci e impianti, con scala interna in c.a. Le facciate esterne sono completate, parte in intonaco tinteggiato e parte in mattoni a vista con inseriti i falsi telai per i serramenti, soglie e davanzali. Il solo pavimento eseguito è quello del terrazzo al primo piano.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO S1

L'unità oggetto di perizia consiste in una autorimessa in corso di costruzione inserita in un fabbricato a due piani fuori terra con un piano interrato adibito a cantine ed autorimesse. L'unità ha murature portanti in calcestruzzo armato, ossatura in travi e pilastri di cemento armato, soletta in pannelli prefabbricati di cemento armato, divisori in blocchi di cemento; il locale è privo di intonaco, pavimento ed impianti, ha due porte basculanti metalliche per l'accesso dal corsello comune ed è collegata direttamente alla cantina ed alla scala interna del Bene n° 1.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO T-1-S1

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo 09.03.2020 l'immobile risultava libero.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO S1

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo 09.03.2020 l'immobile risultava libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO T-1-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/1990 al 15/04/2004	**** Omissis ****	Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio Registro di Saronno	09/06/1998	254/1998	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Varese	03/05/1999	6571	4067
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/04/2004 al 04/10/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gerbino Fortunato	15/04/2004	113289	10078
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Varese	21/04/2004	8872	5631



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/10/2006 al 16/12/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gaudenzi Carlo	04/10/2006	76347	12130
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Varese	11/10/2006	24435	14598
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con riferimento alla denuncia di successione indicata non si rileva la presenza di accettazione di eredità indicata come "in corso di presentazione" nel Certificato sostitutivo notarile a firma Notaio Ambrogio Romano, del 27.01.2020.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/1990 al 15/04/2004	**** Omissis ****	Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio Registro di Saronno	09/06/1998	254/1998	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Varese	03/05/1999	6571	4067
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/04/2004 al	**** Omissis ****	Compravendita			



04/10/2006		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gerbino Fortunato	15/04/2004	113289	10078
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Varese	21/04/2004	8872	5631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/10/2006 al 16/12/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gaudenzi Carlo	04/10/2006	76347	12130
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Varese	11/10/2006	24435	14598
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con riferimento alla denuncia di successione indicata non si rileva la presenza di accettazione di eredità indicata come "in corso di presentazione" nel Certificato sostitutivo notarile a firma Notaio Ambrogio Romano, del 27.01.2020.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO T-1-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Varese aggiornate al 03/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Varese il 18/01/2007
Reg. gen. 1359 - Reg. part. 301
Quota: 1/1
Importo: € 2.175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.450.000,00
Percentuale interessi: 5,042 %
Rogante: Gaudenzi Carlo
Data: 15/01/2007
N° repertorio: 76711
N° raccolta: 12399

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Varese il 10/09/2019
Reg. gen. 16189 - Reg. part. 11144
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: -Si rileva che l'immobile n° 4 è indicato erroneamente con il subalterno 14 anzichè 514 -Si rileva che l'immobile n°20 è indicato erroneamente come particella 1655 anzichè 1955
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Varese il 04/05/2021
Reg. gen. 8853 - Reg. part. 6294
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: - Si rileva che l'immobile n° 20 è indicato erroneamente come particella 1655 anzichè 1955

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Varese aggiornate al 03/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Varese il 18/01/2007
Reg. gen. 1359 - Reg. part. 301
Quota: 1/1
Importo: € 2.175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.450.000,00
Percentuale interessi: 5,042 %



Rogante: Gaudenzi Carlo
Data: 15/01/2007
N° repertorio: 76711
N° raccolta: 12399

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Varese il 10/09/2019

Reg. gen. 16189 - Reg. part. 11144

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: - Si rileva che l'immobile n° 4 è indicato erroneamente con il subalterno 14 anzichè 514 - Si rileva che l'immobile n° 20 è indicato erroneamente come particella 1655 anzichè 1955

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Varese il 04/05/2021

Reg. gen. 8853 - Reg. part. 6294

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: - Si rileva che l'immobile n° 20 è indicato erroneamente come particella 1655 anzichè 1955

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO T-1-S1

Il fabbricato di cui fa parte il Bene oggetto di stima, secondo il PGT vigente del Comune di Gornate Olona, è compreso in zona così definita:

- Gamma Funzionale GF1 Polifunzionale (art. 63 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT)
- T2 Sistemi Insediativi Consolidati (artt. 85-86-87 delle predette Norme)
- Aree non soggette alla disciplina del paesaggio (art. 81)
- Classe sensibilità paesaggistica III (art. 115)
- Zona sottoposta a vincolo ambientale ai sensi dell'art. 142 del D.L. 42/2004 (fascia di rispetto fiumi e corsi d'acqua).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO S1

Il fabbricato di cui fa parte il Bene oggetto di stima, secondo il PGT vigente del Comune di Gornate Olona, è compreso in zona così definita:

- Gamma Funzionale GF1 Polifunzionale (art. 63 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT)
- T2 Sistemi Insediativi Consolidati (artt. 85-86-87 delle predette Norme)
- Aree non soggette alla disciplina del paesaggio (art. 81)
- Classe sensibilità paesaggistica III (art. 115)
- Zona sottoposta a vincolo ambientale ai sensi dell'art. 142 del D.L. 42/2004 (fascia di rispetto fiumi e corsi d'acqua).



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO T-1-S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In sede di "accesso agli atti" eseguito in data 04/06/2020 presso il Comune di Gornate Olona sono state reperite le seguenti pratiche edilizie relative all'unità oggetto di perizia:

- pratica 18/2004 Lotto A Costruzione di 8 villette: Permesso di Costruire del 17/02/2005 rilasciato a Soc. Nobili Costruzioni, con riferimento al Piano di Lottizzazione "Marubbio 2" e relativa convenzione urbanistica; Voltura a Imm. Castello SRL in data 25/01/2007
- pratica 7/2008 Variante alla 18/2004 per recupero abitativo del sottotetto:
 - Autorizzazione Paesistica n° 11/08 in data 11/07/2008
 - Permesso di Costruire del 03/03/2009

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dalla consultazione dei grafici progettuali in atti comunali e delle risultanze del sopralluogo effettuato in data 09/03/2020 si è rilevato che i lavori non sono stati ultimati. Le opere di completamento dovranno pertanto essere subordinate all'ottenimento di nuovo Permesso di Costruire anche in considerazione che quelli rilasciati sono da tempo decaduti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In sede di "accesso agli atti" eseguito in data 04/06/2020 presso il Comune di Gornate Olona sono state reperite le seguenti pratiche edilizie relative all'unità oggetto di perizia:

- pratica 18/2004 Lotto A Costruzione di 8 villette: Permesso di Costruire del 17/02/2005 rilasciato a Soc. Nobili Costruzioni, con riferimento al Piano di Lottizzazione "Marubbio 2" e relativa convenzione urbanistica; Voltura a Imm. Castello SRL in data 25/01/2007
- pratica 7/2008 Variante alla 18/2004 per recupero abitativo del sottotetto:
 - Autorizzazione Paesistica n° 11/08 in data 11/07/2008
 - Permesso di Costruire del 03/03/2009



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dalla consultazione dei grafici progettuali in atti comunali e delle risultanze del sopralluogo effettuato in data 09/03/2020 si è rilevato che i lavori non sono stati ultimati. Le opere di completamento dovranno pertanto essere subordinate all'ottenimento di nuovo Permesso di Costruire anche in considerazione che quelli rilasciati sono da tempo decaduti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO T-1-S1

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Da quanto esaminato non risultano documenti relativi alla costituzione in condominio e, alla data del sopralluogo, non risultava esposta negli spazi comuni indicazione relativa ai dati di eventuale amministratore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO S1

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Da quanto esaminato non risultano documenti relativi alla costituzione in condominio e, alla data del sopralluogo, non risultava esposta negli spazi comuni indicazione relativa ai dati di eventuale amministratore.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano T-1-S1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano S1



TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO T-1-S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO T-1-S1

L'unità oggetto di perizia, formata da appartamento e da porzione di area esclusiva, ha i seguenti confini, partendo da Nord ed in senso orario: area esterna ed appartamento di altra unità; appartamento ed area esterna di altra unità; vialetto pedonale di accesso comune; via Mastri Muratori. La porzione al piano interrato confina con altra unità, corsello comune, altra unità (autorimessa al bene n° 4), muro perimetrale.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO S1

L'unità oggetto di perizia, ha i seguenti confini, partendo da Nord ed in senso orario: altra unità (Bene n° 3); corsello comune; muro perimetrale; muro perimetrale.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO T-1-S1



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	22,78 mq	30,34 mq	0,20	6,07 mq	0,00 m	S1
Abitazione	119,84 mq	151,26 mq	1,00	151,26 mq	0,00 m	T-1
Portico	13,04 mq	13,13 mq	0,30	3,94 mq	0,00 m	T
Giardino	140,00 mq	140,00 mq	0,18	25,20 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				186,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				186,47 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento, non completato alla data del sopralluogo, risulta costituito da un locale, oltre bagno, cucina e disimpegno al piano terra, tre ambienti, bagno e ripostiglio al primo piano (sottotetto) due ambienti nel piano interrato.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	41,41 mq	48,00 mq	1,00	48,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				48,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo effettuato in data 09.03.2020, risultava non completata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO T-1-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/08/1990 al 15/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2647



		Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 15 60 Reddito dominicale € 12,09 Reddito agrario € 8,86
Dal 08/08/1990 al 15/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2617 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 13 10 Reddito dominicale € 10,15 Reddito agrario € 7,44
Dal 15/04/2004 al 04/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2647 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 15 60 Reddito dominicale € 12,09 Reddito agrario € 8,86
Dal 15/04/2004 al 04/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2617 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 13 10 Reddito dominicale € 10,15 Reddito agrario € 7,44
Dal 04/10/2006 al 30/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2617 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 13 10 Reddito dominicale € 10,15 Reddito agrario € 7,44
Dal 04/10/2006 al 30/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2647 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 15 60 Reddito dominicale € 12,09 Reddito agrario € 8,86
Dal 30/06/2010 al 30/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2647 Qualità Soppresso
Dal 30/06/2010 al 30/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2617 Qualità Soppresso
Dal 30/06/2010 al 02/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 3424 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 27 80
Dal 27/09/2011 al 24/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GO, Fg. 3, Part. 3424, Sub. 4 Categoria F3 Piano T-1-S1
Dal 24/02/2012 al 17/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GO, Fg. 3, Part. 3424, Sub. 513 Categoria F3 Piano T-1-S1



I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/08/1990 al 15/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2647 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 15 60 Reddito dominicale € 12,09 Reddito agrario € 8,86
Dal 08/08/1990 al 15/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2617 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 13 10 Reddito dominicale € 10,15 Reddito agrario € 7,44
Dal 15/04/2004 al 04/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2647 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 15 60 Reddito dominicale € 12,09 Reddito agrario € 8,86
Dal 15/04/2004 al 04/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2617 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 13 10 Reddito dominicale € 10,15 Reddito agrario € 7,44
Dal 04/10/2006 al 30/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2617 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 13 10 Reddito dominicale € 10,15 Reddito agrario € 7,44
Dal 04/10/2006 al 30/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2647 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 15 60 Reddito dominicale € 12,09 Reddito agrario € 8,86
Dal 30/06/2010 al 30/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2647 Qualità Soppresso
Dal 30/06/2010 al 30/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2617 Qualità Soppresso
Dal 30/06/2010 al 02/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 3424 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 27 80
Dal 27/09/2011 al 24/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GO, Fg. 3, Part. 3424, Sub. 4



		Categoria F3 Piano T-1-S1
Dal 24/02/2012 al 17/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GO, Fg. 3, Part. 3424, Sub. 514 Categoria F3 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO T-1-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GO	3	3424	513		F3					T-1-S1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	3424				Ente Urbano		00 27 80 mq			

Corrispondenza catastale

Si rilevano difformità nell'elaborato planimetrico per quanto riguarda la conformazione della rampa di accesso ai box e della soprastante area esterna di proprietà esclusiva annessa al sub. 503. Si dovrà pertanto procedere all'aggiornamento ed alla rappresentazione all'Agenzia del Territorio.

Per quanto riguarda il Catasto Terreni, si precisa che l'attuale particella 3424 costituente l'area urbana su cui sorge il complesso edilizio, deriva dalla soppressione delle precedenti particelle 2617 e 2647.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato



				Cens.				catastale			
GO	3	3424	514		F3					S1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	3424				Ente Urbano		00 27 80 mq			

Corrispondenza catastale

Si rilevano difformità nell'elaborato planimetrico per quanto riguarda la conformazione della rampa di accesso ai box e della soprastante area esterna di proprietà esclusiva annessa al sub. 503. Si dovrà pertanto procedere all'aggiornamento ed alla rappresentazione all'Agenzia del Territorio.

Per quanto riguarda il Catasto Terreni, si precisa che l'attuale particella 3424 costituente l'area urbana su cui sorge il complesso edilizio, deriva dalla soppressione delle precedenti particelle 2617 e 2647.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO T-1-S1

Trattasi di fabbricato in corso di costruzione

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO S1

Trattasi di fabbricato in corso di costruzione

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO T-1-S1

Da visura in banca dati catastali si rileva la presenza di elaborato planimetrico in cui risultano indicati come parti comuni le porzioni ai piani sotterraneo e terreno contrassegnate con il sub. 1, corrispondenti alla rampa di accesso alle autorimesse, al corsello di manovra ed ai vialetti pedonali.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO S1



Da visura in banca dati catastali si rileva la presenza di elaborato planimetrico in cui risultano indicati come parti comuni le porzioni ai piani sotterraneo e terreno contrassegnate con il sub. 1, corrispondenti alla rampa di accesso alle autorimesse, al corsello di manovra ed ai vialetti pedonali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO T-1-S1

L'unità oggetto di perizia consiste in un appartamento in corso di costruzione inserito in un fabbricato a due piani fuori terra con un piano interrato adibito a cantine ed autorimesse. La struttura è mista, con murature portanti in calcestruzzo armato per l'interrato ed in blocchi di laterizio per i piani superiori, ossatura in travi e pilastri di cemento armato, solette intermedie in laterizio e c.a., copertura in legno e manto in tegole portoghesi. L'appartamento è privo delle finiture (pavimenti e rivestimenti, serramenti, apparecchiature degli impianti) con scala interna in c.a. ancora "al rustico". Le facciate esterne sono completate, parte in intonaco tinteggiato e parte in mattoni a vista con inseriti i falsi telai per i serramenti, soglie e davanzali.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO S1

L'unità oggetto di perizia consiste in una autorimessa in corso di costruzione inserita in un fabbricato a due piani fuori terra con un piano interrato adibito a cantine ed autorimesse. L'unità ha murature portanti in calcestruzzo armato, ossatura in travi e pilastri di cemento armato, soletta in pannelli prefabbricati di cemento armato, divisori in blocchi di cemento; il locale è privo di intonaco e di pavimento, ha una porta basculante metallica per l'accesso dal corsello comune ed è collegato direttamente alle cantine ed alla scala interna del Bene n° 3.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO T-1-S1

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo 09.03.2020 l'immobile risultava libero.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO S1

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo 09.03.2020 l'immobile risultava libero.

PROVENIENZE VENTENNALI



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO T-1-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/1990 al 15/04/2004	**** Omissis ****	Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio Registro di Saronno	09/06/1998	254/1998	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Varese	03/05/1999	6571	4067
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/04/2004 al 04/10/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gerbino Fortunato	15/04/2004	113289	10078
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Varese	21/04/2004	8872	5631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/10/2006 al 16/12/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gaudenzi Carlo	04/10/2006	76347	12130
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Varese	11/10/2006	24435	14598
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con riferimento alla denuncia di successione indicata non si rileva la presenza di accettazione di eredità indicata come "in corso di presentazione" nel Certificato sostitutivo notarile a firma Notaio Ambrogio Romano, del 27.01.2020.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/1990 al 15/04/2004	**** Omissis ****	Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio Registro di Saronno	09/06/1998	254/1998	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Varese	03/05/1999	6571	4067
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/04/2004 al 04/10/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gerbino Fortunato	15/04/2004	113289	10078
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Varese	21/04/2004	8872	5631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/10/2006 al 16/12/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gaudenzi Carlo	04/10/2006	76347	12130
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Varese	11/10/2006	24435	14598
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con riferimento alla denuncia di successione indicata non si rileva la presenza di accettazione di eredità indicata come "in corso di presentazione" nel Certificato sostitutivo notarile a firma Notaio Ambrogio Romano, del 27.01.2020.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO T-1-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Varese aggiornate al 03/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Varese il 18/01/2007
Reg. gen. 1359 - Reg. part. 301
Quota: 1/1
Importo: € 2.175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.450.000,00
Percentuale interessi: 5,042 %
Rogante: Gaudenzi Carlo
Data: 15/01/2007
N° repertorio: 76711
N° raccolta: 12399

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Varese il 10/09/2019
Reg. gen. 16189 - Reg. part. 11144
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: - Si rileva che l'immobile n° 4 è indicato erroneamente con il subalterno 14 anziché 514 - Si rileva che l'immobile n° 20 è indicato erroneamente come particella 1655 anziché 1955
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Varese il 04/05/2021
Reg. gen. 8853 - Reg. part. 6294



Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: - Si rileva che l'immobile n° 20 è indicato erroneamente come particella 1655 anzichè 1955

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Varese aggiornate al 03/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Varese il 18/01/2007

Reg. gen. 1359 - Reg. part. 301

Quota: 1/1

Importo: € 2.175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.450.000,00

Percentuale interessi: 5,042 %

Rogante: Gaudenzi Carlo

Data: 15/01/2007

N° repertorio: 76711

N° raccolta: 12399

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Varese il 10/09/2019

Reg. gen. 16189 - Reg. part. 11144

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: - Si rileva che l'immobile n° 4 è indicato erroneamente con il subalterno 14 anzichè 514 - Si rileva che l'immobile n° 20 è indicato erroneamente come particella 1655 anzichè 1955

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Varese il 04/05/2021

Reg. gen. 8853 - Reg. part. 6294

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: - Si rileva che l'immobile n° 20 è indicato erroneamente come particella 1655 anzichè 1955

NORMATIVA URBANISTICA



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO T-1-S1

Il fabbricato di cui fa parte il Bene oggetto di stima, secondo il PGT vigente del Comune di Gornate Olona, è compreso in zona così definita:

- Gamma Funzionale GF1 Polifunzionale (art. 63 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT)
- T2 Sistemi Insediativi Consolidati (artt. 85-86-87 delle predette Norme)
- Aree non soggette alla disciplina del paesaggio (art. 81)
- Classe sensibilità paesaggistica III (art. 115)
- Zona sottoposta a vincolo ambientale ai sensi dell'art. 142 del D.L. 42/2004 (fascia di rispetto fiumi e corsi d'acqua).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO S1

Il fabbricato di cui fa parte il Bene oggetto di stima, secondo il PGT vigente del Comune di Gornate Olona, è compreso in zona così definita:

- Gamma Funzionale GF1 Polifunzionale (art. 63 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT)
- T2 Sistemi Insediativi Consolidati (artt. 85-86-87 delle predette Norme)
- Aree non soggette alla disciplina del paesaggio (art. 81)
- Classe sensibilità paesaggistica III (art. 115)
- Zona sottoposta a vincolo ambientale ai sensi dell'art. 142 del D.L. 42/2004 (fascia di rispetto fiumi e corsi d'acqua).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO T-1-S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In sede di "accesso agli atti" eseguito in data 04/06/2020 presso il Comune di Gornate Olona sono state reperite le seguenti pratiche edilizie relative all'unità oggetto di perizia:

- pratica 18/2004 Lotto A Costruzione di 8 villette: Permesso di Costruire del 17/02/2005 rilasciato a Soc. Nobili Costruzioni, con riferimento al Piano di Lottizzazione "Marubbio 2" e relativa convenzione urbanistica; Voltura a Imm. Castello SRL in data 25/01/2007
- pratica 7/2008 Variante alla 18/2004 per recupero abitativo del sottotetto:
 - Autorizzazione Paesistica n° 11/08 in data 11/07/2008
 - Permesso di Costruire del 03/03/2009

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dalla consultazione dei grafici progettuali in atti comunali e delle risultanze del sopralluogo effettuato in data 09/03/2020 si è rilevato che i lavori non sono stati ultimati e che la situazione delle tramezzature per il sottotetto non corrisponde a quanto previsto nei grafici progettuali così come il posizionamento del servizio igienico. Le opere di completamento dovranno pertanto essere subordinate all'ottenimento di nuovo Permesso di Costruire anche in considerazione che quelli rilasciati sono da tempo decaduti.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In sede di "accesso agli atti" eseguito in data 04/06/2020 presso il Comune di Gornate Olona sono state reperite le seguenti pratiche edilizie relative all'unità oggetto di perizia:

- pratica 18/2004 Lotto A Costruzione di 8 villette: Permesso di Costruire del 17/02/2005 rilasciato a Soc. Nobili Costruzioni, con riferimento al Piano di Lottizzazione "Marubbio 2" e relativa convenzione urbanistica; Voltura a Imm. Castello SRL in data 25/01/2007
- pratica 7/2008 Variante alla 18/2004 per recupero abitativo del sottotetto:
Autorizzazione Paesistica n° 11/08 in data 11/07/2008
Permesso di Costruire del 03/03/2009

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dalla consultazione dei grafici progettuali in atti comunali e delle risultanze del sopralluogo effettuato in data 09/03/2020 si è rilevato che i lavori non sono stati ultimati. Le opere di completamento dovranno pertanto essere subordinate all'ottenimento di nuovo Permesso di Costruire anche in considerazione che quelli rilasciati sono da tempo decaduti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO T-1-S1

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Da quanto esaminato non risultano documenti relativi alla costituzione in condominio e, alla data del sopralluogo, non risultava esposta negli spazi comuni indicazione relativa ai dati di eventuale amministratore.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GORNATE OLONA (VA) - VIA MASTRI MURATORI, PIANO S1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Da quanto esaminato non risultano documenti relativi alla costituzione in condominio e, alla data del sopralluogo, non risultava esposta negli spazi comuni indicazione relativa ai dati di eventuale amministratore.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Azzate (VA) - Via del Fontanone

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il terreno nel suo complesso confina, partendo da Nord ed in senso orario, con:
altri terreni agricoli ai mappali 190-1352-1351-1783-1781-7447-7433-7434, altro appezzamento della stessa proprietà ai mappali 165-164-163 (ved. Lotto 4), via del Fontanone,altri terreni agricoli ai mappali 1339-6636-6634-1818, corso d'acqua a confine col territorio di Daverio, altri terreni agricoli ai mappali 1357-1354-1353-189.
La parte costituita dai mappali 1362 e 273 confina con altri terreni agricoli ai mappali 209-210-212-143-7446.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------



	Netta	Lorda		Convenzionale		
Terreno agricolo	54670,00 mq	54670,00 mq	1,00	54670,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				54670,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54670,00 mq		

La superficie indicata è quella catastale

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	170				Prato	2	00 14 80 mq	6,88 €	6,5 €	
9	186				Prato	2	00 38 40 mq	17,85 €	16,86 €	
9	188				Prato	2	00 05 20 mq	2,42 €	2,28 €	
9	1338				Prato	2	00 11 50 mq	5,35 €	5,05 €	
9	1340				Seminativo arborato	2	00 76 00 mq	47,1 €	31,4 €	
9	1342				Prato	2	00 27 00 mq	12,55 €	11,85 €	
9	1345				Bosco ceduo	1	00 28 00 mq	5,78 €	0,87 €	
9	1347				Prato	2	00 08 00 mq	3,72 €	3,51 €	
9	1348				Prato	2	00 06 30 mq	2,93 €	2,77 €	
9	1349				Prato	3	00 11 20 mq	4,63 €	4,34 €	
9	1350				Prato	3	00 06 50 mq	2,69 €	2,52 €	
9	1527				Prato	2	00 14 80 mq	6,88 €	6,5 €	
9	1819				Prato	2	00 07 70 mq	3,58 €	3,38 €	
9	1820				Prato	3	00 12 00 mq	4,96 €	4,65 €	
9	1954				Prato	2	00 09 60 mq	4,46 €	4,21 €	
9	1955				Prato	3	00 22 50 mq	9,3 €	8,72 €	



9	127				Prato	3	00 10 80 mq	4,46 €	4,18 €	
9	168				Seminativo arborato	2	00 27 80 mq	17,23 €	11,49 €	
9	169				Prato irriguo	U	00 61 60 mq	63,63 €	33,4 €	
9	182				Bosco ceduo	1	00 11 60 mq	2,4 €	0,36 €	
9	183				Prato	1	00 21 40 mq	11,05 €	10,5 €	
9	184				Seminativo arborato	2	00 14 10 mq	8,74 €	5,83 €	
9	185				Seminativo arborato	3	00 37 00 mq	19,11 €	13,38 €	
9	187				Seminativo arborato	3	00 32 50 mq	16,78 €	11,75 €	
9	273				Prato	2	00 13 70 mq	6,37 €	6,01 €	
9	912				Seminativo arborato	3	00 03 70 mq	1,91 €	1,34 €	
9	1362				Seminativo arborato	2	00 13 00 mq	8,06 €	5,37 €	

STATO CONSERVATIVO

I terreni agricoli del lotto in esame appaiono in normali condizioni. Si fa presente che sul mappale 168 insiste un piccolo rustico di vecchia costruzione indicato in mappa ma non censito all'urbano. L'immobile appare in precarie condizioni, come da documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo i terreni erano liberamente accessibili dalla via pubblica.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1952 al 16/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Smiderle Giovanni	08/11/1952	141579	11839
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Varese	03/12/1952	5151	4813
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/03/1996 al 16/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cesati Gianpaolo	08/03/1996	6461	455
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Varese	04/04/1996	4847	3232
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/06/1998 al 16/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Zafferri Guido	25/06/1998	38025	9033
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Varese	01/07/1998	8603	5597
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/06/1998 al 16/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Zafferri Guido	25/06/1998	38023	9031
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Varese	01/07/1998	8601	5595
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/06/1998 al 16/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Zafferri Guido	25/06/1998	38022	9030
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Varese	01/07/1998	8600	5594
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/06/1998 al 16/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Zafferri Guido	25/06/1998	38024	9032
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Varese	01/07/1998	8602	5596
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/1998 al 16/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Zafferri Guido	20/07/1998	38079	9070
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Varese	24/07/1998	10084	6574
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/1998 al 16/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Zafferri Guido	20/07/1998	38078	9069
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Varese	24/07/1998	10083	6573
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 20/07/1998 al 16/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Zafferri Guido	20/07/1998	38080	9071
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Varese	24/07/1998	10085	6575
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/1998 al 16/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Zafferri Guido	20/07/1998	38077	9068
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Varese	24/07/1998	10082	6572
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2005 al 13/12/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gaudenzi Carlo	16/05/2005	74847	11164
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Varese	26/05/2005	14803	8400
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2005 al 13/12/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gaudenzi Carlo	16/05/2005	74849	11165
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Varese	26/05/2005	14804	8401
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

1) rif. atto 08/03/1996 notaio Cesati Gianpaolo: - in data 21/06/1996 Annotazione a trascrizione (cancellazione condizione sospensiva) rep. n° 8230/681 trascritta a Varese il 18/10/1996 ai nn. 12835/1991; - in data 18/05/2005 presentata nota di parziale rettifica trascritta a Varese con i nn. 13825/7787.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Varese aggiornate al 03/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Varese il 10/09/2019

Reg. gen. 16189 - Reg. part. 11144

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: - Si rileva che l'immobile n° 4 è indicato erroneamente come subalterno 14 anzichè 514 - Si rileva che l'immobile n° 20 è indicato erroneamente come particella 1655 anzichè 1955

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Varese il 19/04/2021

Reg. gen. 7554 - Reg. part. 5395

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Pignoramento relativo alla particella 1955 di Azzate. Si precisa che l'Immobiliare Castello srl viene indicata come Immobiliare Castello srl in liquidazione

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Varese il 04/05/2021

Reg. gen. 8853 - Reg. part. 6294

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: -si rileva che l'immobile n° 20 è indicato erroneamente come particella 1655 anzichè 1955

NORMATIVA URBANISTICA

In base alle risultanze del Certificato di Destinazione Urbanistica n° 6/2020 rilasciato dal Comune di Azzate in data 17/01/2022 si rileva che l'intero lotto n° 3 oggetto di perizia è regolato dalle seguenti norme dal PGT vigente:

Ambito T6 del territorio naturale (art. da 111 a 123 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e L.R. 12/2005);



- Gamma funzionale GF3 -uso agricolo (art. 58 delle N.T.A. del Piano delle Regole);
- esterno al centro abitato ed al centro edificato;
- in zona NON boscata soggetta ai vincoli previsti dal D.Lgs. n° 42/2004;
- sensibilità paesistica del sito: 4.
- Classe geologica 4

La zona è inoltre soggetta a vincolo Paesaggistico Ambientale ai sensi degli art. 139 e 142/m del D.Lgs. 22/01/2004, n° 42.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sul lotto 3 oggetto di perizia insiste un piccolo fabbricato rustico in corrispondenza della particella 168, già descritto al paragrafo "Stato Conservativo". Il fabbricato, pur riportato in mappa al foglio 905 di Azzate, non risulta accatastato nè oggetto di pratiche edilizie agli atti comunali. E' presumibile che la costruzione originaria sia antecedente al 1967.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Azzate (VA) - Via del Fontanone

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il terreno nel suo complesso confina, partendo da Nord ed in senso orario, con: terreni di altra proprietà ai mappali 7434-7435-143-160, via del Fontanone, altro appezzamento della stessa proprietà ai mappali 169-168 (ved. Lotto 3).



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	16890,00 mq	16890,00 mq	1,00	16890,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				16890,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16890,00 mq		

La superficie indicata è quella catastale

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/04/1988 al 16/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 165 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 61 20 Reddito dominicale € 44,25 Reddito agrario € 28,45
Dal 23/04/1988 al 16/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 164 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 28 90 Reddito dominicale € 20,90 Reddito agrario € 13,43
Dal 23/04/1988 al 16/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 163 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 78 80 Reddito dominicale € 56,98 Reddito agrario € 36,63
Dal 16/05/2005 al 08/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 165 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 61 20 Reddito dominicale € 44,25 Reddito agrario € 28,45
Dal 16/05/2005 al 08/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 164 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 28 90 Reddito dominicale € 20,90 Reddito agrario € 13,43



Dal 16/05/2005 al 08/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 163 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 78 80 Reddito dominicale € 56,98 Reddito agrario € 36,63
------------------------------	-------------------	---

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	163				Seminativo arborato	1	00 78 80 mq	56,98 €	36,63 €	
9	164				Seminativo arborato	1	00 28 90 mq	20,9 €	13,43 €	
9	165				Seminativo arborato	1	00 61 20 mq	44,25 €	28,45 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

I terreni del lotto in esame appaiono in normali condizioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo i terreni erano liberamente accessibili dalla via pubblica.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 08/11/1952 al	**** Omissis ****	Compravendita



16/05/2005		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Smiderle Giovanni	08/11/1952	141579	11839
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Varese	03/12/1952	5151	4813
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/03/1996 al 16/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cesati Gianpaolo	08/03/1996	6461	455
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Varese	04/04/1996	4847	3232
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2005 al 13/12/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gaudenzi Carlo	16/05/2005	74849	11165
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Varese	26/05/2005	14804	8401
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



1) rif. atto 08/03/1996 notaio Cesati Gianpaolo: - in data 21/06/1996 Annotazione a trascrizione (cancellazione condizione sospensiva) rep. n° 8230/681 trascritta a Varese il 18/10/1996 ai nn. 12835/1991; - in data 18/05/2005 presentata nota di parziale rettifica trascritta a Varese con i nn. 13825/7787.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Varese aggiornate al 03/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Varese il 10/09/2019

Reg. gen. 16189 - Reg. part. 11144

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: - Si rileva che l'immobile n° 4 è indicato erroneamente come subalterno 14 anzichè 514 - Si rileva che l'immobile n° 20 è indicato erroneamente come particella 1655 anzichè 1955

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Varese il 04/05/2021

Reg. gen. 8853 - Reg. part. 6294

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: -si rileva che l'immobile n° 20 è indicato erroneamente come particella 1655 anzichè 1955

NORMATIVA URBANISTICA

In base alle risultanze del Certificato di Destinazione Urbanistica n° 6/2020 rilasciato dal Comune di Azzate in data 17/01/2022 si rileva che i terreni costituenti il Bene n° 6 (lotto n° 4) sono in minima parte (5,8% circa) compresi, secondo il PGT vigente, nell'Ambito T6 del Terreno Naturale (ved. normativa relativa ai terreni del Lotto 3) e per la gran parte (94,2% circa) nell'Ambito di Trasformazione definito "AT5 Via del Fontanone" regolato dalle seguenti norme:

- Documenti di Piano DpP 22 e 23, Direttiva 18 : Terreni destinati alla realizzazione di un centro sportivo integrato privato e convenzionato all'uso pubblico e di destinazioni d'uso complementari a quelle propriamente sportive, con normativa specifica definita nei relativi documenti di Piano sopra indicati;
- Gamma funzionale GF2 (art. 57 delle N.T.A. del Piano delle Regole);
- Classe geologica 2 e 3.

La zona è inoltre soggetta a vincolo Paesaggistico Ambientale ai sensi degli art. 139 e 142/m del D.Lgs. 22/01/2004, n° 42.

REGOLARITÀ EDILIZIA



Sul lotto 4 oggetto di perizia non esistono fabbricati nè recinzioni.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano T-1-S1
Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di piena proprietà spettanti per l'intero all'**** Omissis **** di un appartamento in corso di costruzione ai piani terreno, primo e sotterraneo, con annessa area esclusiva a parte di un complesso condominiale sito in via Mastri Muratori in Gornate Olona, in fregio alla Strada Provinciale 42, in prossimità del Centro e della sede comunale, al limite orientale del centro abitato. Il compendio immobiliare è composto da due palazzine a due piani fuori terra ed un piano interrato che ospita le cantine e le autorimesse. L'unità in oggetto è compresa nel fabbricato posto a Sud che conta quattro appartamenti con relative aree esterne di pertinenza esclusiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 3424, Sub. 503, Categoria F3; al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 3424, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 170.913,60
Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento a metodo comparativo, rilevando da siti di agenzie immobiliari della zona i valori unitari per immobili assimilabili a quello oggetto di perizia, in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile (il cosiddetto metodo "Asking Price").
Dal sito www.immobiliare.it si sono rintracciati tre fabbricati con caratteristiche simili a quello oggetto di stima (le schede dei comparabili sono allegate alla presente perizia). L'immobile da stimare viene considerato come nuovo, con le successive decurtazioni in quanto ancora da completare. I primi due immobili comparabili esaminati sono nuovi mentre il terzo risulta edificato circa vent'anni fa'.
I valori unitari di richiesta per i comparabili sono i seguenti: Comparabile 1 - 1927 €/mq Comparabile 2 - 2160 €/mq Comparabile 3 1312 €/mq. Al fine di portare il comparabile 3 allo stato dell'immobile oggetto di stima, si stabilisce che debba essere previsto un incremento di €/mq 400 portando quindi il valore a €/mq 1712.
Il valore medio di richiesta risulta quindi pari a di € 1933/mq. Tale valore va diminuito di una percentuale variabile dal 5 al 10%, tenendo conto delle trattative che intercorrono dalla proposta di vendita all'effettivo passaggio e delle attuali condizioni del mercato immobiliare. Operando una diminuzione del 8% si ottiene un valore arrotondato di stima di 1770 €/mq.
Tale valore risulta confermato anche dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili per la provincia di Varese" operato dalla CCIAA di Varese per l'anno 2020, dove il valore per unità simili a quella oggetto di perizia è indicato tra € 1400 e 1750 per immobili nuovi o ristrutturati.
E' poi necessario considerare che l'immobile in oggetto risulta "al rustico" e quindi è necessario operare un deprezzamento in relazione alle opere ancora da eseguire. Per tale operazione si è preso quale riferimento La pubblicazione Prezzi Tipologie edilizie edita da DEI, con riferimento a tipologia di



immobile comparabile con quello in oggetto per il quale il costo di realizzazione è indicato in € 1500/mq. Considerando poi le opere necessarie per il completamento dell'immobile, così come indicate nell'allegata tabella sempre riferita alla suddetta pubblicazione, si evince che risultano ancora da realizzare il 57% circa delle opere, per un costo pari a 855 €/mq oltre ad oneri tecnici e concessori. Si stabilisce quindi una riduzione del valore di stima di 890 €/mq, utilizzando quindi il definitivo valore di 880 €/mq.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano S1

Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di piena proprietà spettanti per l'intero all'**** Omissis **** per una autorimessa in corso di costruzione al piano sotterraneo di un complesso condominiale sito in via Mastri Muratori in Gornate Olona, in fregio alla Strada Provinciale 42, in prossimità del Centro e della sede comunale, al limite orientale del centro abitato. Il compendio immobiliare è composto da due palazzine a due piani fuori terra ed un piano interrato che ospita le cantine e le autorimesse. L'unità in oggetto è compresa nel fabbricato posto a Sud che conta quattro appartamenti con relative aree esterne di pertinenza esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 3, Part. 3424, Sub. 504, Categoria F3; al catasto Terreni - Fig. 9, Part. 3424, Qualità Ente Urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 26.554,00

Per la determinazione del valore del box si è fatto riferimento alla "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese" approvata dalla Commissione rilevazione prezzi degli immobili in seno alla CCIA di Varese nell'agosto 2019. Per il Comune di Gornate Olona il prezzo per i box singoli è indicato fra 8.000 e 12.000 €/unità corrispondente a valori fra i 530 e 800 €/mq (considerando una superficie di 15 mq). Per l'unità in oggetto, in considerazione delle dimensioni e della comodità di accesso, si ritiene congruo determinare un valore unitario pari a 750 €/mq.

Considerato poi che l'unità immobiliare è da completare, si stabilisce un deprezzamento di 200€/mq relativi alle opere ancora da eseguire, determinando quindi un valore pari a 550 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano T-1-S1	194,22 mq	880,00 €/mq	€ 170.913,60	100,00%	€ 170.913,60
Bene N° 2 - Garage Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano S1	48,28 mq	550,00 €/mq	€ 26.554,00	100,00%	€ 26.554,00
Valore di stima:					€ 197.467,60



Valore di stima: € 197.467,60

Valore finale di stima: € 197.467,60

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano T-1-S1
Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di piena proprietà spettanti per l'intero all'**** Omissis **** di un appartamento in corso di costruzione ai piani terreno, primo e sotterraneo, con annessa area esclusiva a parte di un complesso condominiale sito in via Mastri Muratori in Gornate Olona, in fregio alla Strada Provinciale 42, in prossimità del Centro e della sede comunale, al limite orientale del centro abitato. Il compendio immobiliare è composto da due palazzine a due piani fuori terra ed un piano interrato che ospita le cantine e le autorimesse. L'unità in oggetto è compresa nel fabbricato posto a Nord che conta quattro appartamenti con relative aree esterne di pertinenza esclusiva.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 3424, Sub. 513, Categoria F3; al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 3424, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 240.546,30
Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento a metodo comparativo, rilevando da siti di agenzie immobiliari della zona i valori unitari per immobili assimilabili a quello oggetto di perizia, in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile (il cosiddetto metodo "Asking Price").
Dal sito www.immobiliare.it si sono rintracciati tre fabbricati con caratteristiche simili a quello oggetto di stima (le schede dei comparabili sono allegate alla presente perizia). L'immobile da stimare viene considerato come nuovo, con le successive decurtazioni in quanto ancora da completare. I primi due immobili comparabili esaminati sono nuovi mentre il terzo risulta edificato circa vent'anni fa'.
I valori unitari di richiesta per i comparabili sono i seguenti: Comparabile 1 - 1927 €/mq Comparabile 2 - 2160 €/mq Comparabile 3 1312 €/mq. Al fine di portare il comparabile 3 allo stato dell'immobile oggetto di stima, si stabilisce che debba essere previsto un incremento di €/mq 400 portando quindi il valore a €/mq 1712.
Il valore medio di richiesta risulta quindi pari a di € 1933/mq. Tale valore va diminuito di una percentuale variabile dal 5 al 10%, tenendo conto delle trattative che intercorrono dalla proposta di vendita all'effettivo passaggio e delle attuali condizioni del mercato immobiliare. Operando una diminuzione del 8% si ottiene un valore arrotondato di stima di 1770 €/mq.
Tale valore risulta confermato anche dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili per la provincia di Varese" operato dalla CCIAA di Varese per l'anno 2020, dove il valore per unità simili a quella oggetto di perizia è indicato tra € 1400 e 1750 per immobili nuovi o ristrutturati.
E' poi necessario considerare che l'immobile in oggetto risulta non completato, come precedentemente descritto, e quindi è necessario operare un deprezzamento in relazione alle opere ancora da eseguire. Per tale operazione si è preso quale riferimento La pubblicazione Prezzi Tipologie edilizie edita da DEL, con riferimento a tipologia di immobili comparabile con quello in oggetto per il quale il costo di realizzazione è indicato in € 1500/mq. Considerando poi le opere necessarie per il completamento dell'immobile, così come indicate nell'allegata tabella sempre riferita alla suddetta pubblicazione, si evince che risultano ancora da realizzare il 30% circa delle opere, per un costo pari a 450 €/mq oltre ad oneri tecnici e concessori. Si stabilisce quindi una riduzione del valore di stima di 480 €/mq, utilizzando quindi il definitivo valore di 1290 €/mq.



- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano S1

Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di piena proprietà spettanti per l'intero all'**** Omissis **** per una autorimessa in corso di costruzione al piano sotterraneo di un complesso condominiale sito in via Mastri Muratori in Gornate Olona, in fregio alla Strada Provinciale 42, in prossimità del Centro e della sede comunale, al limite orientale del centro abitato. Il compendio immobiliare è composto da due palazzine a due piani fuori terra ed un piano interrato che ospita le cantine e le autorimesse. L'unità in oggetto è compresa nel fabbricato posto a Nord che conta quattro appartamenti con relative aree esterne di pertinenza esclusiva.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 3424, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 3424, Sub. 514, Categoria F3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 26.400,00

Per la determinazione del valore del box si è fatto riferimento alla "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese" approvata dalla Commissione rilevazione prezzi degli immobili in seno alla CCIA di Varese nell'agosto 2019. Per il Comune di Gornate Olona il prezzo per i box singoli è indicato fra 8.000 e 12.000 €/unità corrispondente a valori fra i 530 e 800 €/mq (considerando una superficie di 15 mq). Per l'unità in oggetto, in considerazione delle dimensioni e della comodità di accesso, si ritiene congruo determinare un valore unitario pari a 750 €/mq.

Considerato poi che l'unità immobiliare è da completare, si stabilisce un deprezzamento di 200€/mq relativi alle opere ancora da eseguire, determinando quindi un valore pari a 550 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano T-1-S1	186,47 mq	1.290,00 €/mq	€ 240.546,30	100,00%	€ 240.546,30
Bene N° 4 - Garage Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano S1	48,00 mq	550,00 €/mq	€ 26.400,00	100,00%	€ 26.400,00
Valore di stima:					€ 266.946,30

Valore di stima: € 266.946,30

Valore finale di stima: € 266.946,30

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Azzate (VA) - Via del Fontanone

Trattasi di ampio appezzamento di terreno agricolo e boschivo (superficie catastale di circa 55.000 metri quadrati) tenuto in parte a bosco, in parte a prato e in parte a seminativo, situato nella zona Ovest del Comune di Azzate, in prossimità del confine con il territorio di Daverio, compresa fra la Strada Provinciale 17 (Varese-Vergiate) e la località denominata "Cascina Fornace", sul declivio che sale verso il Castello, a quota compresa fra i 290 e i 320 metri s.l.m. L'appezzamento prospetta a Sud sulla via del



Fontanone in corrispondenza della derivazione dalla Strada Provinciale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 170, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 186, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 188, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 1338, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 1340, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 1342, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 1345, Qualità Bosco ceduo - Fg. 9, Part. 1347, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 1348, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 1349, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 1350, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 1527, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 1819, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 1820, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 1954, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 1955, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 127, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 168, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 169, Qualità Prato irriguo - Fg. 9, Part. 182, Qualità Bosco ceduo - Fg. 9, Part. 183, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 184, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 185, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 187, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 273, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 912, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 1362, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 266.018,00

In considerazione dell'azzoneamento urbanistico dei mappali in oggetto per la determinazione del valore si è fatto riferimento al "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli in Provincia di Varese", pubblicato dall'Osservatorio dei valori agricoli ed. Exeo, tenendo conto delle classificazioni stabilite in base alle colture.

I mappali 170-186-188-1338-1342-1347-1348-1349-1350-1527-1819-1820-1954-1955-127-183 e 273 della superficie catastale complessiva pari a mq. 24.140 sono classificati come prato e visto il listino citato ed in considerazione della loro ubicazione e dello stato dei luoghi viene utilizzato un valore pari a 4 €/mq.

I mappali 1340-168-184-185-187-912 e 1362 della superficie catastale complessiva di mq 20.410, sono classificati come seminativo arborato e visto il listino citato ed in considerazione della loro ubicazione e dello stato dei luoghi viene utilizzato un valore pari a 5 €/mq.

I mappali 1345 e 182 della complessiva superficie catastale di mq 3960, sono classificati come bosco ceduo e visto il listino citato ed in considerazione della loro ubicazione e dello stato dei luoghi viene utilizzato un valore pari a 8 €/mq.

luoghi viene utilizzato un valore pari a 5 €/mq.

Il mappale 169 della complessiva superficie catastale di mq 6160, è classificato come prato irriguo e visto il listino citato ed in considerazione della loro ubicazione e dello stato dei luoghi viene utilizzato un valore pari a 5,8 €/mq.

Tali considerazioni portano ad un valore complessivo di € 266.018,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Azzate (VA) - Via del Fontanone	54670,00 mq	0,00 €/mq	€ 266.018,00	100,00%	€ 266.018,00
Valore di stima:					€ 266.018,00

Valore di stima: € 266.018,00

Valore finale di stima: € 266.018,00



LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Azzate (VA) - Via del Fontanone

Trattasi di appezzamento di terreno (superficie catastale di 16.890 metri quadrati) tenuto prevalentemente a prato, situato nella zona Ovest del Comune di Azzate, in prossimità del confine con il territorio di Daverio, a Nord della Strada Provinciale 17 (Varese-Vergiate) sul declivio che sale verso il Castello, a quota compresa fra i 300 e i 330 metri s.l.m. L'appezzamento prospetta a Sud sulla via del Fontanone in corrispondenza della derivazione dalla Strada Provinciale.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 9, Part. 163, Qualità Seminativo arborato - Fig. 9, Part. 164, Qualità Seminativo arborato - Fig. 9, Part. 165, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 243.350,00

Per la valutazione del presente lotto di terreno si è fatto riferimento all'azzonamento urbanistico dello stesso, come precedentemente indicato al paragrafo "normativa urbanistica".

Per la porzione ricompresa in ambito T6, del territorio naturale, corrispondente a circa mq 1000, per la determinazione del valore si è fatto riferimento al "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli in Provincia di Varese", pubblicato dall'Osservatorio dei valori agricoli ed. Exeo, tenendo conto delle classificazioni stabilite in base alle colture.

La piccola porzione considerata dei mappali 163-164 e 165 della superficie catastale complessiva di mq 1000, secondo quanto indicato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Azzate, sono classificati come seminativo arborato e visto il listino citato ed in considerazione della loro ubicazione e dello stato dei luoghi viene utilizzato un valore pari a 5 €/mq, ottenendo un complessivo valore pari ad € 5.000.

Per la grande porzione dei mappali interessati ricompresi nella zona di trasformazione, non è stato possibile procedere con valutazione secondo il valore di trasformazione non avendo a disposizione immobili comparabili per destinazione per il reperimento del valore finale di vendita.

Si è quindi proceduto con la ricerca di dati a supporto della stima da eseguire, reperendo la tabella di Valutazione del valore delle aree fabbricabili ai fini IMU PGT predisposta dal Comune di Azzate nell'anno 2012, che indica per l'area in oggetto, inserita nel PGT in zona di trasformazione AT5, un valore pari a 15 €/mq.

Al fine di poter valutare se l'importo determinato dal Comune nell'anno 2012 sia ancora attuale, si è proceduto esaminando l'andamento dei valori degli immobili in Azzate secondo quanto riportato nella "Rilevazione dei prezzi degli immobili" operata dalla CCIAA e dalla banca dati OMI. Secondo la prima fonte osservata i valori per gli immobili sono sostanzialmente rimasti invariati mentre secondo la banca dati OMI si è registrato un incremento di valore di circa il 20% per gli immobili a destinazione residenziale, mentre quelli commerciali sono rimasti invariati.

Tutto ciò premesso si stabilisce quindi di adottare per la presente stima il valore indicato nella tabella predisposta dall'Amministrazione comunale, che considerata la superficie catastale di 15.890,00 mq porta ad un valore di € 238350, da sommarsi ad € 5000 per la porzione esclusa dall'area di trasformazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno edificabile Azzate (VA) - Via del Fontanone	16890,00 mq	0,00 €/mq	€ 243.350,00	100,00%	€ 243.350,00



Valore di stima:	€ 243.350,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 243.350,00

Valore finale di stima: € 243.350,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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 rimesso all'esperto, 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, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Varese, li 08/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
geom. Caravati Claudia



ELENCO ALLEGATI:

Allegato A – Documentazione fotografica

Allegato B1 – Documentazione catastale Gornate

Allegato B2 – Documentazione catastale Azzate

Allegato C1 – Normative Edilizie e stralcio PGT Gornate

Allegato C2 – Normative Edilizie e stralcio PGT Azzate

Allegato C3.1 – Pratiche edilizie Gornate PdC 18/2004

Allegato C3.2 – Pratiche edilizie Gornate PdC 7/2008

Allegato D – CDU Azzate

Allegato E_1 – 1999_05_03 6571- 4067 Trascrizione Successione Scotti Seconda (Gornate)

Allegato E_2 - 2004_04_21 8872-5631 Trascrizione atto compravendita (Gornate)

Allegato E_3 – 2006_10_11 24435-14598 Trascrizione Atto compravendita (Gornate)

Allegato E4 - 1996_04_04 4847-3232 Trascrizione Atto compravendita (Azzate)

Allegato E5 - 1998_07_01 8603-5597 Trascrizione Atto compravendita (Azzate)

Allegato E6 - 1998_07_01 8601-5595 Trascrizione Atto compravendita (Azzate)

Allegato E7 - 1998_07_01 8600- 5594 Trascrizione Atto compravendita (Azzate)

Allegato E8 - 1998_07_01 8602-5596 Trascrizione Atto compravendita (Azzate)

Allegato E9 - 1998_07_24 10084-6574 Trascrizione Atto compravendita (Azzate)

Allegato E10 - 1998_07_24 10083-6573 Trascrizione Atto compravendita (Azzate)

Allegato E11 - 1998_07_24 10085-6575 Trascrizione Atto compravendita (Azzate)

Allegato E12 - 1998_07_24 10082-6572 Trascrizione Atto compravendita (Azzate)

Allegato E13 - 2005_05_26 14803- 8400 Trascrizione Atto compravendita (Azzate)

Allegato E14 - 2005_05_26 14804-8401 Trascrizione Atto compravendita (Azzate)

Allegato E15 - 2007_01_18 I 1359-301 Iscrizione ipoteca volontaria (Gornate)

Allegato E16 - 2019_09_10 16189-11144 Trascrizione pignoramento

Allegato E17 - 2021_04_19 7554-5395 Trascrizione pignoramento (Azzate)

Allegato E18 - 2021_05_04 8853 – 6294 Trascrizione pignoramento

Allegato F DEI Tabella opere edili



Allegato G Valori e comparabili Gornate

Allegato H Valori Azzate

Allegato I Schema grafico stato attuale Gornate



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano T-1-S1
Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di piena proprietà spettanti per l'intero all'**** Omissis **** di un appartamento in corso di costruzione ai piani terreno, primo e sotterraneo, con annessa area esclusiva a parte di un complesso condominiale sito in via Mastri Muratori in Gornate Olona, in fregio alla Strada Provinciale 42, in prossimità del Centro e della sede comunale, al limite orientale del centro abitato. Il compendio immobiliare è composto da due palazzine a due piani fuori terra ed un piano interrato che ospita le cantine e le autorimesse. L'unità in oggetto è compresa nel fabbricato posto a Sud che conta quattro appartamenti con relative aree esterne di pertinenza esclusiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 3424, Sub. 503, Categoria F3; al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 3424, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte il Bene oggetto di stima, secondo il PGT vigente del Comune di Gornate Olona, è compreso in zona così definita: - Gamma Funzionale GF1 Polifunzionale (art. 63 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT) - T2 Sistemi Insediativi Consolidati (artt. 85-86-87 delle predette Norme) - Aree non soggette alla disciplina del paesaggio (art. 81) - Classe sensibilità paesaggistica III (art. 115) - Zona sottoposta a vincolo ambientale ai sensi dell'art. 142 del D.L. 42/2004 (fascia di rispetto fiumi e corsi d'acqua).
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano S1
Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di piena proprietà spettanti per l'intero all'**** Omissis **** per una autorimessa in corso di costruzione al piano sotterraneo di un complesso condominiale sito in via Mastri Muratori in Gornate Olona, in fregio alla Strada Provinciale 42, in prossimità del Centro e della sede comunale, al limite orientale del centro abitato. Il compendio immobiliare è composto da due palazzine a due piani fuori terra ed un piano interrato che ospita le cantine e le autorimesse. L'unità in oggetto è compresa nel fabbricato posto a Sud che conta quattro appartamenti con relative aree esterne di pertinenza esclusiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 3424, Sub. 504, Categoria F3; al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 3424, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte il Bene oggetto di stima, secondo il PGT vigente del Comune di Gornate Olona, è compreso in zona così definita: - Gamma Funzionale GF1 Polifunzionale (art. 63 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT) - T2 Sistemi Insediativi Consolidati (artt. 85-86-87 delle predette Norme) - Aree non soggette alla disciplina del paesaggio (art. 81) - Classe sensibilità paesaggistica III (art. 115) - Zona sottoposta a vincolo ambientale ai sensi dell'art. 142 del D.L. 42/2004 (fascia di rispetto fiumi e corsi d'acqua).

Prezzo base d'asta: € 197.467,60

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano T-1-S1
Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di piena proprietà spettanti per l'intero all'**** Omissis **** di un appartamento in corso di costruzione ai piani terreno, primo e sotterraneo, con annessa area esclusiva a parte di un complesso condominiale sito in via Mastri Muratori in Gornate Olona, in fregio alla Strada Provinciale 42, in prossimità del Centro e della sede comunale, al limite orientale del centro abitato. Il compendio immobiliare è composto da due palazzine a due piani fuori



terra ed un piano interrato che ospita le cantine e le autorimesse. L'unità in oggetto è compresa nel fabbricato posto a Nord che conta quattro appartamenti con relative aree esterne di pertinenza esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 3424, Sub. 513, Categoria F3; al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 3424, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte il Bene oggetto di stima, secondo il PGT vigente del Comune di Gornate Olona, è compreso in zona così definita: - Gamma Funzionale GF1 Polifunzionale (art. 63 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT) - T2 Sistemi Insediativi Consolidati (artt. 85-86-87 delle predette Norme) - Aree non soggette alla disciplina del paesaggio (art. 81) - Classe sensibilità paesaggistica III (art. 115) - Zona sottoposta a vincolo ambientale ai sensi dell'art. 142 del D.L. 42/2004 (fascia di rispetto fiumi e corsi d'acqua).

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano S1

Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di piena proprietà spettanti per l'intero all'**** Omissis **** per una autorimessa in corso di costruzione al piano sotterraneo di un complesso condominiale sito in via Mastri Muratori in Gornate Olona, in fregio alla Strada Provinciale 42, in prossimità del Centro e della sede comunale, al limite orientale del centro abitato. Il compendio immobiliare è composto da due palazzine a due piani fuori terra ed un piano interrato che ospita le cantine e le autorimesse. L'unità in oggetto è compresa nel fabbricato posto a Nord che conta quattro appartamenti con relative aree esterne di pertinenza esclusiva.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 3424, Sub. 514, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte il Bene oggetto di stima, secondo il PGT vigente del Comune di Gornate Olona, è compreso in zona così definita: - Gamma Funzionale GF1 Polifunzionale (art. 63 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT) - T2 Sistemi Insediativi Consolidati (artt. 85-86-87 delle predette Norme) - Aree non soggette alla disciplina del paesaggio (art. 81) - Classe sensibilità paesaggistica III (art. 115) - Zona sottoposta a vincolo ambientale ai sensi dell'art. 142 del D.L. 42/2004 (fascia di rispetto fiumi e corsi d'acqua).

Prezzo base d'asta: € 266.946,30

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Azzate (VA) - Via del Fontanone

Trattasi di ampio appezzamento di terreno agricolo e boschivo (superficie catastale di circa 55.000 metri quadrati) tenuto in parte a bosco, in parte a prato e in parte a seminativo, situato nella zona Ovest del Comune di Azzate, in prossimità del confine con il territorio di Daverio, compresa fra la Strada Provinciale 17 (Varese-Vergiate) e la località denominata "Cascina Fornace", sul declivio che sale verso il Castello, a quota compresa fra i 290 e i 320 metri s.l.m. L'appezzamento prospetta a Sud sulla via del Fontanone in corrispondenza della derivazione dalla Strada Provinciale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 170, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 186, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 188, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 1338, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 1340, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 1342, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 1345, Qualità Bosco ceduo - Fg. 9, Part. 1347, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 1348, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 1349, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 1350, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 1527, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 1819, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 1820, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 1954, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 1955, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 127, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 168, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 169, Qualità Prato irriguo - Fg. 9, Part. 182, Qualità Bosco ceduo - Fg. 9, Part. 183, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 184, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 185, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 187, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 273, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 912, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 1362, Qualità Seminativo arborato



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base alle risultanze del Certificato di Destinazione Urbanistica n° 6/2020 rilasciato dal Comune di Azzate in data 17/01/2022 si rileva che l'intero lotto n° 3 oggetto di perizia è regolato dalle seguenti norme dal PGT vigente: Ambito T6 del territorio naturale (art. da 111 a 123 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e L.R. 12/2005); - Gamma funzionale GF3 - uso agricolo (art. 58 delle N.T.A. del Piano delle Regole); - esterno al centro abitato ed al centro edificato; - in zona NON boscata soggetta ai vincoli previsti dal D.Lgs. n° 42/2004; - sensibilità paesistica del sito: 4. - Classe geologica 4 La zona è inoltre soggetta a vincolo Paesaggistico Ambientale ai sensi degli art. 139 e 142/m del D.Lgs. 22/01/2004, n° 42.

Prezzo base d'asta: € 266.018,00

LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Azzate (VA) - Via del Fontanone
Trattasi di appezzamento di terreno (superficie catastale di 16.890 metri quadrati) tenuto prevalentemente a prato, situato nella zona Ovest del Comune di Azzate, in prossimità del confine con il territorio di Daverio, a Nord della Strada Provinciale 17 (Varese-Vergiate) sul declivio che sale verso il Castello, a quota compresa fra i 300 e i 330 metri s.l.m. L'appezzamento prospetta a Sud sulla via del Fontanone in corrispondenza della derivazione dalla Strada Provinciale. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 163, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 164, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 165, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base alle risultanze del Certificato di Destinazione Urbanistica n° 6/2020 rilasciato dal Comune di Azzate in data 17/01/2022 si rileva che i terreni costituenti il Bene n° 6 (lotto n° 4) sono in minima parte (5,8% circa) compresi, secondo il PGT vigente, nell'Ambito T6 del Terreno Naturale (ved. normativa relativa ai terreni del Lotto 3) e per la gran parte (94,2% circa) nell'Ambito di Trasformazione definito "AT5 Via del Fontanone" regolato dalle seguenti norme: - Documenti di Piano DpP 22 e 23, Direttiva 18 : Terreni destinati alla realizzazione di un centro sportivo integrato privato e convenzionato all'uso pubblico e di destinazioni d'uso complementari a quelle propriamente sportive, con normativa specifica definita nei relativi documenti di Piano sopra indicati; - Gamma funzionale GF2 (art. 57 delle N.T.A. del Piano delle Regole); - Classe geologica 2 e 3. La zona è inoltre soggetta a vincolo Paesaggistico Ambientale ai sensi degli art. 139 e 142/m del D.Lgs. 22/01/2004, n° 42.

Prezzo base d'asta: € 243.350,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 207/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 197.467,60

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano T-1-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 3424, Sub. 503, Categoria F3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 3424, Qualità Ente Urbano	Superficie	194,22 mq
Stato conservativo:	Trattasi di fabbricato in corso di costruzione.		
Descrizione:	Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di piena proprietà spettanti per l'intero all'**** Omissis **** di un appartamento in corso di costruzione ai piani terreno, primo e sotterraneo, con annessa area esclusiva a parte di un complesso condominiale sito in via Mastri Muratori in Gornate Olona, in fregio alla Strada Provinciale 42, in prossimità del Centro e della sede comunale, al limite orientale del centro abitato. Il compendio immobiliare è composto da due palazzine a due piani fuori terra ed un piano interrato che ospita le cantine e le autorimesse. L'unità in oggetto è compresa nel fabbricato posto a Sud che conta quattro appartamenti con relative aree esterne di pertinenza esclusiva.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 3424, Sub. 504, Categoria F3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 3424, Qualità Ente Urbano	Superficie	48,28 mq
Stato conservativo:	Trattasi di fabbricato in corso di costruzione.		
Descrizione:	Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di piena proprietà spettanti per l'intero all'**** Omissis **** per una autorimessa in corso di costruzione al piano sotterraneo di un complesso condominiale sito in via Mastri Muratori in Gornate Olona, in fregio alla Strada Provinciale 42, in prossimità del Centro e della sede comunale, al limite orientale del centro abitato. Il compendio immobiliare è composto da due palazzine a due piani fuori terra ed un piano interrato che ospita le cantine e le autorimesse. L'unità in oggetto è compresa nel fabbricato posto a Sud che conta quattro appartamenti con relative aree esterne di pertinenza esclusiva.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 266.946,30

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano T-1-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 3424, Sub. 513, Categoria F3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 3424, Qualità Ente Urbano	Superficie	186,47 mq
Stato conservativo:	Trattasi di fabbricato in corso di costruzione		
Descrizione:	Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di piena proprietà spettanti per l'intero all'**** Omissis **** di un appartamento in corso di costruzione ai piani terreno, primo e sotterraneo, con annessa area esclusiva a parte di un complesso condominiale sito in via Mastri Muratori in Gornate Olona, in fregio alla Strada Provinciale 42, in prossimità del Centro e della sede comunale, al limite orientale del centro abitato. Il compendio immobiliare è composto da due palazzine a due piani fuori terra ed un piano interrato che ospita le cantine e le autorimesse. L'unità in oggetto è compresa nel fabbricato posto a Nord che conta quattro appartamenti con relative aree esterne di pertinenza esclusiva.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Gornate Olona (VA) - Via Mastri Muratori, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 3424, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 3424, Sub. 514, Categoria F3	Superficie	48,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di fabbricato in corso di costruzione		
Descrizione:	Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di piena proprietà spettanti per l'intero all'**** Omissis **** per una autorimessa in corso di costruzione al piano sotterraneo di un complesso condominiale sito in via Mastri Muratori in Gornate Olona, in fregio alla Strada Provinciale 42, in prossimità del Centro e della sede comunale, al limite orientale del centro abitato. Il compendio immobiliare è composto da due palazzine a due piani fuori terra ed un piano interrato che ospita le cantine e le autorimesse. L'unità in oggetto è compresa nel fabbricato posto a Nord che conta quattro appartamenti con relative aree esterne di pertinenza esclusiva.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 266.018,00

Bene N° 5 - Terreno	
Ubicazione:	Azzate (VA) - Via del Fontanone



Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 170, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 186, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 188, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 1338, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 1340, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 1342, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 1345, Qualità Bosco ceduo - Fg. 9, Part. 1347, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 1348, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 1349, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 1350, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 1527, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 1819, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 1820, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 1954, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 1955, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 127, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 168, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 169, Qualità Prato irriguo - Fg. 9, Part. 182, Qualità Bosco ceduo - Fg. 9, Part. 183, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 184, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 185, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 187, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 273, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 912, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 1362, Qualità Seminativo arborato	Superficie	54670,00 mq
Stato conservativo:	I terreni agricoli del lotto in esame appaiono in normali condizioni. Si fa presente che sul mappale 168 insiste un piccolo rustico di vecchia costruzione indicato in mappa ma non censito all'urbano. L'immobile appare in precarie condizioni, come da documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	Trattasi di ampio appezzamento di terreno agricolo e boschivo (superficie catastale di circa 55.000 metri quadrati) tenuto in parte a bosco, in parte a prato e in parte a seminativo, situato nella zona Ovest del Comune di Azzate, in prossimità del confine con il territorio di Daverio, compresa fra la Strada Provinciale 17 (Varese-Vergiate) e la località denominata "Cascina Fornace", sul declivio che sale verso il Castello, a quota compresa fra i 290 e i 320 metri s.l.m. L'appezzamento prospetta a Sud sulla via del Fontanone in corrispondenza della derivazione dalla Strada Provinciale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 243.350,00

Bene N° 6 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Azzate (VA) - Via del Fontanone		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 163, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 164, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 165, Qualità Seminativo arborato	Superficie	16890,00 mq
Stato conservativo:	I terreni del lotto in esame appaiono in normali condizioni.		
Descrizione:	Trattasi di appezzamento di terreno (superficie catastale di 16.890 metri quadrati) tenuto prevalentemente a prato, situato nella zona Ovest del Comune di Azzate, in prossimità del confine con il territorio di Daverio, a Nord della Strada Provinciale 17 (Varese-Vergiate) sul declivio che sale verso il Castello, a quota compresa fra i 300 e i 330 metri s.l.m. L'appezzamento prospetta a Sud sulla via del Fontanone in corrispondenza della derivazione dalla Strada Provinciale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



