



Geodesia - Topografia - Catasto
STUDIO TECNICO
GEOMETRA CRUGNOLA PATRIZIO
C.F. CRGPRZ62P01L6820 - P. IVA 03407110125
21043 Castiglione Olona (Varese)
Via Cesare Battisti, 90

TRIBUNALE DI VARESE
SEZIONE FALLIMENTARE
RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

FALLIMENTO SOCIETA'
HYDRA IMMOBILIARE SRLR.F. N. 4359/2015

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA MANUELA PALVARINI
CURATORE: DOTT. ROLANDO DIDONE'



INDICE GENERALE DELLA RELAZIONE

- OGGETTO DELLA VALUTAZIONE
- PROPRIETA'
- VERIFICHE CATASTALI
- VERIFICHE URBANISTICHE
- STATO DI POSSESSO
- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
- ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
- CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA - CATASTALE
- METODOLOGIA DI STIMA
- FONTI DI INFORMAZIONE
- DESCRIZIONE E DATI METRICI
- VALUTAZIONE

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA

Compendio 1 - GERMIGNAGA VIA AI RONCHI 9	pag. 3 - 15
Compendio 1.1 - FABBRICATO PRINCIPALE	
Compendio 1.2 - ACCESSORIO CON AREA EDIFICABILE	
Compendio 1.3 - AREA URBANA	
Compendio 2 - GERMIGNAGA VIA ROBERTO STEHLI 23	pag. 16-20
Compendio 3 - CUVIO VIA PRETORIO 11	pag. 21- 23
Compendio 4 - CUVEGLIO SEZIONE VERGOBBIO VIA VIDOLETTI 32 - 58	pag. 23 - 26
Compendio 5 - DUMENZA SEZIONE DUE COSSANI VIA VIGNONE	pag. 26 - 29
Compendio 6 - LUINO SEZIONE LUINO CORSO XXV APRILE 38	pag. 29 - 31
Compendio 7 - BRISSAGO VALTRAVAGLIA	pag. 32 - 33
Compendio 8 - VALGANNA	pag. 34 - 35

ELENCO IMMOBILI DA ABBANDONARE

9 - GERMIGNAGA VIA SAN GIOVANNI CIV. 1	pag. 36 - 38
10- LAVENO MOMBELLO SEZIONE MOMBELLO	
11- DUMENZA SEZIONE RUNO VIA DANTE ALIGHIERI	
12- BESOZZO SEZIONE CARDANA	
13- CUNARDO	
14 - LEGGIUNO SEZIONE LEGGIUNO	
15 - LUINO SEZIONE LUINO, CORSO XXV APRILE CIV. 60	
16 - BRISSAGO VALTRAVAGLIA - ROGGIANO	



RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto Crugnola Patrizio, professionista iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Varese con il n. 2000, con studio in Castiglione Olona via Cesare Battisti civ. 90, in relazione alla nomina ricevuta in data 15/03/2018, come professionista incaricato della stesura della perizia dei beni immobili elencati nell'allegato n. 6 del programma di liquidazione redatto dal curatore del fallimento Dott. Rolando Didoné, a seguito di giuramento prestato presso il Tribunale di Varese in data 20/03/2018, di seguito elenca i beni immobiliari di proprietà della Società Hydra srl con relativa stima.

STIMA DEI BENI IMMOBILI NON SOGGETTI AD ESECUZIONE

COMPENDIO 1

1.1 - COMUNE DI GERMIGNAGA - VIA AI RONCHI CIV. 9

FABBRICATO PRINCIPALE

OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

Villa indipendente edificata nel 1939, di recente ristrutturazione costituita da tre piani fuori terra, posta in zona periferica con destinazione residenziale, fornita di giardino pertinenziale con vista panoramica sul lago Maggiore.

PROPRIETA'

L'immobile edificato e denunciato in catasto nel 1939, è stato acquistato dall'attuale proprietà con atto Dott. Pisciotta Claudia in data 04/07/2008 Rep. 85170/17451, trascritto a Varese in data 09/07/2008 Reg. 15643/9704.

VERIFICHE CATASTALI

Catasto Terreni, situazione al momento dell'acquisto:

foglio logico 9 - foglio fisico 5 - mappale 1678 Ente Urbano mq 2.730

foglio logico 9 - foglio fisico 5 - mappale 1767 Ente Urbano mq 1.650

Catasto Terreni, situazione attuale derivata dagli aggiornamenti catastali in seguito dettagliati:

foglio logico 9 - foglio fisico 5 - mappale 1767 Ente Urbano mq 1.604 catastali, corrispondenti a mq 1779 reali

foglio logico 9 - foglio fisico 5 - mappale 4720 Ente Urbano mq 421 catastali/reali



che danno origine ad un nuovo lotto di complessivi mq 2.025 catastali, corrispondenti a mq 2.200 reali.

Catasto Fabbricati, edificio principale situazione al momento dell'acquisto coincidente con l'impianto del 1939 :

foglio 5 - mappale 1767 sub 1

foglio 5 - mappale 1767 sub 2

Catasto Fabbricati, edificio principale situazione derivata dalla variazione per ristrutturazione dichiarata con pratica Docfa prot. 377966 del 26/11/2009:

foglio 5 - mappale 1767 sub 501 PT categoria A/3 classe 5° vani 2,5 RC € 193,67

foglio 5 - mappale 1767 sub 502 PT categoria A/3 classe 5° vani 4,0 RC € 309,87

foglio 5 - mappale 1767 sub 503 PT categoria A/3 classe 5° vani 6,0 RC € 464,81

foglio 5 - mappale 1767 sub 504 P1° categoria A/3 classe 5° vani 6,5 RC € 503,55

foglio 5 - mappale 1767 sub 505 P2° categoria A/3 classe 5° vani 4,0 RC € 309,87

foglio 5 - mappale 1767 sub 506 P2° categoria A/3 classe 5° vani 4,5 RC € 348,61

foglio 5 - mappale 1767 sub 507 P1° categoria C/2 classe 5° mq 2 RC € 2,89

foglio 5 - mappale 1767 sub 508 P1°-P2° Bene Comune Non Censibile

Catasto Fabbricati, situazione attuale derivata dalle variazioni dichiarate con pratiche Docfa prot. 140561, 140563, 140564, 140570, 140572, 140573, 140574, 140579, 140580 del 20/12/2019, tutte le unità identificate sono situate sul foglio 5:

- mappale 1767 sub 509 graffato con mappale 4720 sub 1

PT - P1° Bene Comune Non Censibile a tutti i subalterni

- mappale 1767 sub 510 graffato con mappale 4720 sub 2

P2° Bene Comune Non Censibile ai subalterni 514 e 515 del mappale 1767 ed ai subalterni 7 e 8 del mappale 4720

- mappale 4720 sub 3 PT categoria A/3 classe 5° vani 2,5 RC € 193,67

- mappale 1767 sub 512 graffato con mappale 4720 sub 4

PT categoria A/3 classe 5° vani 6,0 RC € 464,81

- mappale 1767 sub 511 graffato con mappale 4720 sub 5

PT categoria A/3 classe 5° vani 4,0 RC € 309,87

- mappale 1767 sub 513 graffato con mappale 4720 sub 6

P1° categoria A/3 classe 5° vani 6,5 RC € 503,55

- mappale 1767 sub 514 graffato con mappale 4720 sub 7

P2° categoria A/3 classe 5° vani 4,0 RC € 309,87

- mappale 1767 sub 515 graffato con mappale 4720 sub 8

P2° categoria A/3 classe 5° vani 4,5 RC € 348,61



VERIFICHE URBANISTICHE

L'edificio principale presente sul lotto identificato catastalmente dai mappali 1678 e 1767, è stato ristrutturato in conformità alla DIA (sostitutiva al Permesso di Costruire) n.10/08, presentata in data 20 marzo 2008 prot. 2253 con oggetto "ristrutturazione di villa padronale con frazionamento in nove unità immobiliari con contestuale recupero del sottotetto ai sensi delle vigenti leggi regionali", successivamente con la DIA in Variante (sostitutiva al Permesso di Costruire) n. 22/09, presentata in data 30 aprile 2009 prot. 2979 con cui si modificava la suddivisione in sole sei unità immobiliari.

Si segnala che per le suddette pratiche non è ancora stata presentata la chiusura dei lavori con relativa richiesta di Agibilità.

Sulla porzione del lotto non edificato viene presentata una nuova DIA (sostitutiva al Permesso di Costruire) n. 07/10, protocollata in data 04 marzo 2010 prot. 1739 con oggetto "costruzione fabbricati di civile abitazione", riguardante opere poi non realizzate. Nel PGT vigente la proprietà è ricompresa nel Settore Territoriale 04 "Montano Ovest" ambito di paesaggio IV, sottoposto a vincolo sui corsi d'acqua, 150 m. dalle sponde con classe di fattibilità 2a.

STATO DI POSSESSO

Nei giorni dei sopralluoghi eseguiti per presa d'atto dello stato dei luoghi e per i successivi rilievi topografici, gli accessi sono stati garantiti dal Curatore.

In merito allo stato di possesso, gli immobili risultano nelle disponibilità della società, risultano essere stati stipulati contratti di locazione per alcune unità immobiliari, ad oggi cessati.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: Nessuno

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni

-- iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa, Atto Dott. Pisciotta Claudia Rep. 85171/17542 del 04/07/2008, Iscritta a Varese RG 15644 RP 3298;

-- restrizione di ipoteca con esclusione dalla garanzia dei subalterni 507 e 508 del mappale 1767, annotazione del 11/08/2010 RG 15661 RP 2196;

-- frazionamento in quota, annotazione del 11/08/2010 RG 15662 RP 2197



Pignoramenti

-- Atto giudiziario del 09/06/2011 Ufficiale Giudiziario Rep. 3316, Trascritto a Varese il 01/07/2011 RG 11940 RP7244;

-- Atto giudiziario del 27/09/2011 Tribunale di Varese Rep. 4810/2011, Trascritto a Varese il 01/12/2011 RG 21463 RP 13556;

COMPENDIO 1**1.2 -COMUNE DI GERMIGNAGA - VIA AI RONCHI CIV. 9****FABBRICATO ACCESSORIO CON AREA DI PERTINENZA****OGGETTO DELLA VALUTAZIONE**

Corpo accessorio pertinente al fabbricato principale sopra descritto, costituito da due autorimesse ed un ripostiglio con portico antistante.

PROPRIETA'

Fabbricato edificato nel 1971 e denunciato in catasto nel 1988, è entrato nelle disponibilità dell'attuale proprietà in forza di Sentenza Traslativa del Tribunale di Varese Rep. 1300 del 27/11/2015

VERIFICHE CATASTALI

Catasto Terreni, situazione al momento dell'acquisto:

foglio logico 9 - foglio fisico 5 - mappale 1678 Ente Urbano mq 2.730

foglio logico 9 - foglio fisico 5 - mappale 1767 Ente Urbano mq 1.650

Catasto Terreni, situazione attuale derivata dagli aggiornamenti catastali in seguito dettagliati:

foglio logico 9 - foglio fisico 5 - mappale 1678 Ente Urbano mq 2.209 catastali, corrispondenti a mq 2.148 reali;

foglio logico 9 - foglio fisico 5 - mappale 4722 Ente Urbano mq 46 catastali/reali che danno origine ad un nuovo lotto di complessivi mq 2.025 catastali, corrispondenti a mq 2.194 reali.

Catasto Fabbricati, situazione al momento dell'acquisto derivata da nuova costruzione afferente prot. 62 del 06/10/1988 :

foglio 5 - mappale 1678 sub 1 PT categoria C/6 classe 9° mq 16 RC € 47,93

foglio 5 - mappale 1678 sub 2 PT categoria C/6 classe 9° mq 16 RC € 47,93

foglio 5 - mappale 1678 sub 3 PT categoria C/2 classe 5° mq 47 RC € 67,97



Catasto Fabbricati, situazione attuale derivata dalle variazioni dichiarate con pratiche Docfa prot. 139409, 139410 del 18/12/2019:

- foglio 5 – mappale 1678 sub501 PT Bene Comune non Censibile a tutti i subalterni
- foglio 5 – mappale 1678 sub 1 PT categoria C/6 classe 9° mq 16 RC € 47,93
- foglio 5 – mappale 1678 sub 2 PT categoria C/6 classe 9° mq 16 RC € 47,93
- foglio 5 – mappale 1678 sub 3 PT categoria C/2 classe 5° mq 47 RC € 67,97
- foglio 5 – mappale 4722 PT categoria F/1area urbana di mq 46

VERIFICHE URBANISTICHE

L'edificio accessorio presente sul lotto identificato catastalmente dal mappale 1678, è stato edificato in forza di Licenza Edilizia n. 38 del 18 ottobre 1971 a cui ha fatto seguito richiesta di condono edilizio n. 64 del 01 aprile 1986 con pratica registrata al protocollo n. 1649/86, concessione/autorizzazione in sanatoria rilasciata dal Comune in data 15 giugno 1998.

Nel PGT vigente la proprietà è ricompresa nel Settore Territoriale 04 "Montano Ovest" ambito di paesaggio IV, sottoposto a vincolo sui corsi d'acqua, 150 m. dalle sponde con classe di fattibilità 2a.

COMPENDIO 1

1.3 -COMUNE DI GERMIGNAGA - VIA AI RONCHI CIV. 9

AREA URBANA

OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

Porzione di area esclusa dalla pertinenza dei fabbricati di proprietà, già lasciata al di fuori della recinzione, utilizzata dalla proprietà confinante come accesso dalla strada principale, area già in uso al mappale 2394 che potrà essere trasferita priva di cubatura.

PROPRIETA'

Porzione di area pertinenziale al fabbricato censito con il mappale 1678, entrata nelle disponibilità dell'attuale proprietà in forza di Sentenza Traslativa del Tribunale di Varese Rep. 1300 del 27/11/2015.

VERIFICHE CATASTALI

Catasto Terreni, situazione al momento dell'acquisto:

- foglio logico 9 - foglio fisico 5 - mappale 1678 Ente Urbano mq 2.730
- foglio logico 9 - foglio fisico 5 - mappale 1767 Ente Urbano mq 1.650



Catasto Terreni, situazione attuale derivata dagli aggiornamenti catastali in seguito dettagliati:

foglio logico 9 - foglio fisico 5 - mappale 4721 Ente Urbano mq 100 catastali/reali

Catasto Fabbricati, situazione attuale derivata dalle variazioni dichiarate con pratiche Docfa prot. 139409, 139410 del 18/12/2019 :

foglio 5 - mappale 4721 PT categoria F/1area urbana di mq 100

VERIFICHE URBANISTICHE

Nel PGT vigente l'area è ricompresa nel Settore Territoriale 04 "Montano Ovest" ambito di paesaggio IV, sottoposto a vincolo sui corsi d'acqua, 150 m. dalle sponde con classe di fattibilità 2a.

CONSIDERAZIONI GLOBALI SUL COMPENDIO 1 DI VIA AI RONCHI CIV 9

Sulla base degli accertamenti eseguiti dal sottoscritto, in considerazione dell'impossibilità di procedere alle compravendite o alla stipula di contratti di mutuo, come già riscontrata ed evidenziata dal Perito nell'Esecuzione Forzata promossa dai Flli Malafronte srl N. gen. Rep. 287/2011, preso atto del fatto che tutte le aste organizzate dal Tribunale sono andate deserte, al fine di una successiva ripartizione tra i creditori ipotecari e gli altri soggetti acquirenti, distinguendo nelle valutazioni dei corrispettivi delle vendite, la parte soggetta a vincolo dalla parte libera in accordi con il Curatore Fallimentare ed autorizzati dal Giudice si è proceduto con la regolarizzazione della situazione catastale di cui di seguito si relaziona.

Il fabbricato principale, al momento dell'acquisto era individuato sulle mappe di Catasto Terreni con il mappale 1767, la sagoma dello stesso corrispondeva all'effettiva consistenza rilevata sul posto, non corrispondeva invece la posizione rispetto ai confini di proprietà, l'Ufficio del Catasto, oggi Agenzia delle Entrate - Territorio, in sede di aggiornamento delle mappe aveva speditivamente posizionato il fabbricato sul foglio 5 di Germignaga, basandosi solo sulla rappresentazione grafica desunta dalle planimetrie di Catasto Fabbricati, risalenti all'impianto del 1939.

Conseguentemente a questo errore di posizionamento, la variazione catastale con frazionamento delle unità immobiliari presentata dal tecnico incaricato dalla Committenza al Catasto Fabbricati in data 26/11/2009 con pratica Docfa prot. 377966, rispecchiava la situazione di Catasto Terreni facendo ricadere tutte le unità immobiliari nel mappale 1767.



Eseguendo sul posto i rilievi topografici appoggiati ai confini dell'intera proprietà, compreso il mappale 1678 oggi intestato alla società Hydra, si è potuta ricostruire sulla mappa l'esatta posizione dell'edificio con le sue strette pertinenze.

Mappale 1767

al Catasto Terreni, sul foglio 5 del Comune di Germignaga, con Tipo Mappale, atto di aggiornamento Pregeo prot. 95373/2019 del 29/08/2019, si è riposizionato l'edificio principale, oggi sul mappale 1767, stralciando con Tipo di Frazionamento le porzioni del mappale 1678 al fine di definire l'effettivo lotto di pertinenze del fabbricato ristrutturato;

al Catasto Fabbricati con atto di aggiornamento Docfa prot. 140574/19 del 20/12/2019, si sono modificati il subalterno 507, piccolo accessorio con annessa area pertinenziale ed il sub 508, Bene Comune Non Censibile (BCNC), nei nuovi subalterni 509 e 510 Beni Comuni Non Censibili (BCNC) alle unità immobiliari, come riportate nell'elenco subalterni allegato, non si sono variate le planimetrie delle unità immobiliari dei tre appartamenti al Piano Terreno (sub 501, sub 502 e sub 503), dell'appartamento al Piano Primo (sub 504) e dei due appartamenti al Piano Secondo (sub 505 e sub 506), aggiornate solo per quanto riguarda gli identificativi per renderli conformi con la situazione di Catasto Terreni.

Mappale 1678

al Catasto Terreni stralcio dalla maggiore consistenza del mappale 1678 delle porzioni annesse come pertinenza del fabbricato principale (mappale 4720) e stralcio della porzione di terreno di mq 100 (mappale 4721) oggi già esterna alla recinzione ed in uso alla proprietà confinante mappale 2394, utilizzato come strada di accesso.

Il fabbricato accessorio, individuato sulle mappe di Catasto Terreni con il mappale 1678, è correttamente censito al Catasto Fabbricati con lo stesso identificativo diviso in tre subalterni, sub 1 e sub 2 autorimesse, sub 3 locali di deposito, in conseguenza di quanto sopra previsto per la regolarizzazione dell'errore di impianto, si è proceduto anche in questo caso all'aggiornamento della pratica di Catasto Fabbricati, consistente nella creazione di nuovo elaborato planimetrico per la suddivisione in subalterni numerici con costituzione nuovo subalterno 501, Bene Comune Non Censibile (BCNC) e nella creazione di area urbana mappale 4721, corrispondente alla porzione esterna alla recinzione ed in uso alla proprietà confinante, mappale 2394.

Ad esito di tale variazione catastale, ci troviamo ora nella condizione di poter valutare il valore più probabile di mercato degli immobili in Germignaga via ai Ronchi 9, tenendo conto del fatto che la porzione di fabbricato insistente sull'originario mappale 1767 risulta pignorato a favore dei Sig.ri Montana Calogero e Ferrari Sara in forza di atto giudiziario del



Tribunale di Varese numero di Repertorio 4810/2011 del 27/09/2011 trascritto a Varese in data 01/12/2011 Reg. Gen. 21463, Reg. Part. 13556, mentre la restante porzione insiste su parte dell'ex mappale 1678 (oggi mappale 4720) intestato alla società Hydra srl in forza di Sentenza Traslativa del Tribunale di Varese Rep. 1300 del 27/11/2015, Trascritta a Varese in data 14/04/2017 Reg. Gen. 6800, Reg. Part. 4395, risulta libero da iscrizioni.

METODOLOGIA ESTIMATIVA

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile che si analizza, nella presente relazione si è utilizzato il criterio normale ed usuale dell'estimo, basato sul metodo sintetico/comparativo, sulla scorta delle attuali quotazioni realizzabili in zona per immobili di simili caratteristiche.

Si sono svolte indagini di mercato, prendendo a campione fabbricati similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con gli immobili in questione.

Nelle unità poste al Piano Terra si rilevano danni causati da infiltrazioni che andranno risanate, a questi appartamenti si attribuisce un valore inferiore.

FONTI DI INFORMAZIONE

Si sono prese in considerazione le quotazioni immobiliari contenute nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2020 (zona D1), pubblicati sul sito istituzionale ed i prezzi rilevati dalla Camera di Commercio di Varese, bollettino 2020 approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 23 settembre 2020, si è inoltre tenuto conto dei dati desunti dalle precedenti perizie agli atti e redatte sugli stessi immobili qui trattati.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DATI METRICI

1.1 FABBRICATO PRINCIPALE

Mappale 1767 e mappale 4720 sul foglio 5, villa di recente ristrutturazione posta in zona periferica, residenziale con vista panoramica sul lago Maggiore.

Le superfici riportate nella perizia (SEL Superficie Esterna Lorda), sono state desunte dalle tavole grafiche di progetto depositate in Comune.

Nel computo delle consistenze si sono utilizzate le seguenti percentuali di ragguaglio:

Vani principali e accessori diretti 100 %

cantine non comunicanti 25 %

balconi / terrazzi 30 % fino a 25 mq

balconi / terrazzi 10 % per la parte eccedente



mappale 4720 sub 3 - interno A2

appartamento composto da due locali più servizi posto al Piano Terreno con ingresso indipendente dal giardino comune sul fronte Ovest del fabbricato, esposizione verso Sud/Ovest con discreta luminosità senza vedute o affacci significativi.

Funzionalità media con vani principali distribuiti in maniera razionale e bagno cieco.

Si rilevano danni causati da infiltrazioni che andranno risanate.

Confini: cortile comune 4720 sub 1, unità 4720 sub 4, unità 4720 sub 5

Compete quota di comproprietà sugli enti comuni mapp. 1767 sub 509 graffato con mapp. 4720 sub 1.

Destinaz.	SEL sup. esterna lorda mq		Valore €/mq	Coef.	Valore €
	Pignorato	libero da iscriz.			
Abitazione	0,00	58,00	1.300,00	1,00	75.400,00
VALORE COMPLESSIVO LIBERO DA ISCRIZIONI					75.400,00

mappale 1767 sub 511 graffato con mappale 5720 sub 5 - interno A1

appartamento composto da tre locali più servizi posto al Piano Terreno con ingresso indipendente dal giardino comune sul fronte Nord/Ovest del fabbricato, esposizione verso Nord/Ovest con buona luminosità e con vedute sul lago Maggiore.

Funzionalità media con vani principali ed accessori distribuiti in maniera razionale.

Si rilevano danni causati da infiltrazioni che andranno risanate.

Confini: cortile comune 1767 sub 509, 4720 sub 3, 4720 sub 4, 1767 sub 512

Compete quota di comproprietà sugli enti comuni mapp. 1767 sub 509 graffato con mapp. 4720 sub 1

Destinaz.	SEL sup. esterna lorda mq		Valore €/mq	Coef.	Valore €
	pignorato	libero da iscriz.			
Abitazione	81,00		1.300,00	1,00	105.300,00
Abitazione		8,00	1.300,00	1,00	10.400,00
VALORE COMPLESSIVO					115.700,00
VALORE LIBERO DA ISCRIZIONI					€ 10.400,00
VALORE PIGNORATO					€ 105.300,00

mappale 1767 sub 512 graffato con mappale 4720 sub 4 - interno A

appartamento composto da tre locali più servizi posto al Piano Terreno più cantina esclusiva il tutto con ingresso indipendente dal giardino comune sul fronte Nord del fabbricato, esposizione verso Nord/Est con buona luminosità e con vedute sul lago Maggiore.

Funzionalità media con vani principali ed accessori distribuiti in maniera razionale.



Si rilevano danni causati da infiltrazioni che andranno risanate.

Confini: cortile comune 1767 sub 509, cortile comune 4720 sub 1, unità 4720 sub 3, unità 4720 sub 5, unità 1767 sub 511,

Compete quota di comproprietà sugli enti comuni mapp. 1767 sub 509 graffato con mapp. 4720 sub 1.

Destinaz.	SEL sup. esterna lorda mq		Valore €/mq	Coef.	Valore €
	pignorato	libero da iscriz.			
Abitazione	54,00		1.300,00	1,00	70.200,00
Abitazione		76,00	1.300,00	1,00	98.800,00
Cantina		11,00	1.300,00	0,25	3.575,00
VALORE COMPLESSIVO					172.575,00

VALORE LIBERO DA ISCRIZIONI € 102.375,00

VALORE PIGNORATO € 70.200,00

mappale 1767 sub 513 graffato con mappale 4720 sub 6 - interno B

appartamento distribuito su tutto il Piano Primo composto da quattro locali più servizi, terrazzo e balconi esclusivi, posto al Piano Primo con ingresso dal terrazzo comune sul fronte Sud del fabbricato, esposizione su tutti i lati con buona luminosità e con vedute sul lago Maggiore.

Funzionalità massima con vani principali ed accessori ben distribuiti.

Confini: vano scala ed ingresso comuni 4720 sub 1, affaccio sul cortile comune 1767 sub 509, affaccio su cortile comune 1767 sub 509.

Compete quota di comproprietà sugli enti comuni mapp. 1767 sub 509 graffato con mapp. 4720 sub 1.

Destinaz.	SEL sup. esterna lorda mq		Valore €/mq	Coef.	Valore €
	pignorato	libero da iscriz.			
Abitazione	92,00		1.500,00	1,00	138.000,00
Abitazione		74,00	1.500,00	1,00	111.000,00
Terraz/balc.	25,00		1.500,00	0,30	11.250,00
Terraz/balc.	22,00		1.500,00	0,10	3.300,00
Balcone		3,00	1.500,00	0,10	450,00
VALORE COMPLESSIVO					264.000,00

LIBERO DA ISCRIZIONI € 111.450,00

VALORE PIGNORATO € 152.550,00



mappale 1767 sub 514 graffato con mappale 4720 sub 7 - interno C1

appartamento composto da due locali più servizi e terrazzo esclusivo, posto al Piano Secondo con ingresso dal terrazzo comune sul fronte Sud del fabbricato, esposizione verso Ovest con buona luminosità e con vedute sul lago Maggiore.

Funzionalità massima con vani principali ed accessori ben distribuiti.

Confini: vano scala comune 4720 sub 2, affaccio su cortile comune 4720 sub 1, affaccio su cortile comune 1767 sub 509, unità 1767 sub 515,

Compete quota di comproprietà sugli enti comuni mapp. 1767 sub 509 graffato con mapp. 4720 sub 1 e sull'ente comune mapp. 1767 sub 510 graffato con mapp. 4720 sub 2.

Destinaz.	SEL sup. esterna lorda mq		Valore €/mq	Coef.	Valore €
	pignorato	libero da iscriz.			
Abitazione	59,00		1.500,00	1,00	88.500,00
Abitazione		22,00	1.500,00	1,00	33.000,00
Terrazzo	22,00		1.500,00	0,30	9.900,00
			VALORE COMPLESSIVO		131.400,00

VALORE LIBERO DA ISCRIZIONI € 33.000,00

VALORE PIGNORATO € 98.400,00

mappale 1767 sub 515 graffato con mappale 4720 sub 8 - interno C

appartamento composto da due locali più servizi e terrazzo esclusivo, posto al Piano Secondo con ingresso dal terrazzo comune sul fronte Sud del fabbricato, esposizione verso Est con buona luminosità e con vedute sul lago Maggiore.

Funzionalità massima con vani principali ed accessori ben distribuiti.

Confini: vano scala comune sub 4720 sub 2, 1767 sub 514, affaccio su cortile comune 1767 sub 509, affaccio su cortile 4720 sub 1.

Compete quota di comproprietà sugli enti comuni mapp. 1767 sub 509 graffato con mapp. 4720 sub 1 e sull'ente comune mapp. 1767 sub 510 graffato con mapp. 4720 sub 2.

Destinaz.	SEL sup. esterna lorda mq		Valore €/mq	Coef.	Valore €
	pignorato	libero da iscriz.			
Abitazione	31,00		1.500,00	1,00	46.500,00
Abitazione		59,00	1.500,00	1,00	88.500,00
Terrazzo	22,00		1.500,00	0,30	9.900,00
			VALORE COMPLESSIVO		144.900,00

VALORE LIBERO DA ISCRIZIONI € 88.500,00

VALORE PIGNORATO € 56.400,00

VALORE TOTALE COMPENDIO 1.1 € 803.975,00



FABBRICATO ACCESSORIO CON AREA DI PERTINENZA**1.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DATI METRICI****VALORE DEI FABBRICATI ESISTENTI**

Mappale 1678 foglio 5, fabbricato accessorio edificato nel 1971

Le superfici riportate nella perizia (SEL Superficie Esterna Lorda), sono state desunte dalle tavole grafiche di progetto depositate in Comune.

Nel computo delle consistenze si sono utilizzate le seguenti percentuali di ragguglio:

Vani principali e accessori diretti 100 %

mappale 1678 sub 1

autorimessa con ingresso dal cortile comune sul fronte Nord/Est del fabbricato, attualmente raggiungibile dalla strada principale attraverso percorso sterrato che costeggia i confini Nord, Est e Sud/Est

confini: cortile comune sub 501, unità sub 2

Compete quota di comproprietà sugli enti comuni mapp. 1678 sub 501.

Destinaz.	SEL sup. esterna lorda mq		Valore €/mq	Coef.	Valore €
	pignorato	libero da iscriz.			
Autorimessa		20,00	650,00	1,00	13.000,00
VALORE COMPLESSIVO LIBERO DA ISCRIZIONI					13.000,00

mappale 1678 sub 2

autorimessa con ingresso dal cortile comune sul fronte Nord/Est del fabbricato, attualmente raggiungibile dalla strada principale attraverso percorso sterrato che costeggia i confini Nord, Est e Sud/Est

confini: cortile comune sub501, unità sub 1, cortile comune sub 501, unità sub 3.

Compete quota di comproprietà sugli enti comuni mapp. 1678 sub 501.

Destinaz.	SEL sup. esterna lorda mq		Valore €/mq	Coef.	Valore €
	pignorato	libero da iscriz.			
Autorimessa		20,00	650,00	1,00	13.000,00
VALORE COMPLESSIVO LIBERO DA ISCRIZIONI					13.000,00

mappale 1678 sub 3

ripostiglio con ingresso dal cortile comune sul fronte Nord/Est del fabbricato con antistante portico aperto su tre lati

confini: cortile comune sub 501, unità sub 2.

Compete quota di comproprietà sugli enti comuni mapp. 1678 sub 501.

Destinaz.	SEL sup. esterna lorda mq	Valore €/mq	Coef.	Valore €



	pignorato	libero da iscriz.			
Ripostiglio		47,00	400,00	1,00	18.800,00
Portico		38,00	250,00	1,00	9.500,00
VALORE COMPLESSIVO LIBERO DA ISCRIZIONI					28.300,00

VALORE DEDELL'AREA EDIFICABILE 1.2 e 1.3

Fatto salvo il rispetto dell'asservimento plano volumetrico della villa padronale sul mappale 1767 comprensivo della porzione del mappale 1678, oggi mappale 4720, per un totale di mq 2025, si valuta la potenzialità edificatoria del lotto residuo nei seguenti termini:

mappale 1678 =mq 2209 +

mappale 4722 = mq 46 +(stralciato da terreno pignorato)

mappale 4721 = mq 100 (area esterna alle recinzioni da cedere priva di cubatura)

=totali mq 2.355,00

considerando gli indici di edificazione imposti dal PGT vigente

- Indice di utilizzazione fondiaria massima $I_{vf} \text{ mc/mq} = 0,60$

- superficie coperta realizzabile $U_f \text{ mq/mq} = 0,10$

- altezza massima $H_m = \text{m } 7,50$

- distanze dai confini $D_c = \text{m } 5,00$

- distacco dai fabbricati $D_f = \text{m } 10,00$

- distanze dalla strada $D_s = \text{m } 5,00$

Il più probabile prezzo di vendita sul mercato per aree edificabili nel settore residenziale, in considerazione della cubatura realizzabile dedotto il volume esistente costituito dalle autorimesse con portico sul confine Sud, si traduce in €/mq 58,00

$\text{mq } 2.309,00 \times \text{€ } 58,00 = \text{€ } 133.922,00$ (libero da iscrizioni)

$\text{mq } 46,00 \times \text{€ } 58,00 = \text{€ } 2.668,00$ (pignorato)

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO LIBERO DA ISCRIZIONI

(Valore fabbricato esistente + valore area edificabile) (€ 54.300,00 + € 133.922,00)

= €188.222,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO PIGNORATO

(valore area edificabile) = **€ 2.668,00**

VALORE TOTALE COMPENDIO 1.2 € 190.890,00

SERVITU'

Il mappale 1678 resterà caricato della servitù di passo della larghezza di metri 3,50 a favore del fabbricato censito con il mappale 1767 graffato con 4620, come da grafico allegato.



=====

COMPENDIO 2

COMUNE DI GERMIGNAGA -VIA STEHLI CIV. 23

OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

Fabbricato ad uso artigianale in corso di costruzione posto in zona periferica industriale, la proprietà è collocata a Sud del Comune in prossimità del confine con Brissago Valtravaglia, nel territorio compreso tra la SS394 del Verbano Orientale ed il torrente Margorabbia, è una zona industriale dotata di tutti i servizi di rete ed infrastrutturali, ha una conformazione pianeggiante di facile accessibilità dalla strada principale e ad 1 solo km dal Comune di Luino dove vi sono i collegamenti con la rete ferroviaria e con il servizio di navigazione del Lago Maggiore.

PROPRIETA'

La proprietà ha acquistato l'area in oggetto, unitamente ad altri immobili limitrofi, con atto Dott.ssa Claudia Pisciotta Rep. 83598/16289 del 15/02/2007 trascritto a Varese il 12/03/2007 Reg. 5742/3534, dai sig. Antonino Aldo e Castellotti Carla, al momento dell'acquisto l'area urbana veniva rappresentata negli allegati grafici "B" e "C" all'atto, descritta come somma di diverse porzioni di unità immobiliari.

La corretta rappresentazione grafica dell'intero lotto oggi in valutazione è stata identificata al Catasto Fabbricati sulla planimetria allegata alla denuncia di variazione prot. 153354 del 16/05/2008 censita con il mappale 1239 sub 513 area urbana di mq 2085.

Al Catasto Terreni questa identificazione non era stata fatta e previa autorizzazione ottenuta da parte del Curatore Fallimentare, si sono predisposti gli atti catastali necessari, Tipo di Frazionamento consistente nel rilievo piano altimetrico della proprietà con appoggio alla rete dei punti fiduciali, calcoli restituzione e predisposizione di modulistica Pregeo per tracciare sulla mappa del comune di Germignaga, foglio 6, le linee di confine già sancite nella rappresentazione grafica di Catasto Fabbricati, questa pratica prima di essere consegnata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, per necessità di valenza giuridica, è stata sottoposta alla verifica dei proprietari delle unità confinanti, che, a seguito di contraddittorio sul posto per presa d'atto dei confini di proprietà, hanno sottoscritto per accettazione la modulistica successivamente depositata in Comune per il prescritto deposito articolo 30, comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n 380 e presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Territorio per l'approvazione, attestato di approvazione prot. 125247 del 14/11/2019



Contestualmente alla sopra descritta operazione si è proceduto all'inserimento nella mappa di Catasto Terreni del fabbricato in corso di costruzione, al fine di poterlo identificare catastalmente per le vendite, con predisposizione di Tipo Mappale con attestato di approvazione prot. 125248 del 14/11/2019.

Successivamente al Catasto Fabbricati si è predisposta la pratica relativa alla denuncia di nuova costruzione su area urbana, approvata dall'ufficio con prot. 139413 del 18/12/2019, dove il capannone è stato censito con i seguenti identificativi, denunciato in corso di costruzione.

VERIFICHE CATASTALI

Catasto Terreni, situazione al momento dell'acquisto

Come meglio rappresentato sugli elaborati grafici "B" e "C" a parte dei mappali così identificati:

foglio logico 9 - foglio fisico 6 - mappale 1239 Ente Urbano di mq 2187

foglio logico 9 - foglio fisico 6 - mappale 3496 Ente Urbano di mq 940

Catasto Terreni, situazione attuale come da aggiornamenti geometrici sopra descritti:

foglio logico 9 - foglio fisico 6 - mappale 4752 Ente Urbano di mq 1.747 catastali, corrispondenti a mq 2.058 reali.

Catasto Fabbricati alla data del 16/05/2008

foglio 6 mappale 1239 sub 513 PT categoria F/1 area urbana mq 2085

Catasto Fabbricati, situazione attuale come da aggiornamenti sopra descritti:

Foglio 6 mappale 4752 sub 501 cortile di ingresso e vano scala comune alle due unità immobiliari.

Foglio 6 mappale 4752 sub 502 porzione di capannone al piano terra, porzione al piano primo ed area esclusiva di cortile

Foglio 6 mappale 4752 sub 503 porzione di capannone al piano terra, porzione al piano primo ed area esclusiva di cortile

All'area di primo acquisto e di conseguenza alle unità oggi censite, segue e compete quota di comproprietà dell'area di accesso comune con l'unità mappale 1239 sub 24, così come rappresentata nell'allegato "B" all'atto 83598/16289.

VERIFICHE URBANISTICHE

Nel PGT vigente la proprietà è ricompresa nell'VIII Ambito di paesaggio con funzioni produttive e servizi correlati, settore territoriale SeT 03 Montano Est, in zona a rischio archeologico vincolo legge 1069/1939 beni archeologici e monumentali individuato dal



S.I.B.A. vincoli su corsi d'acqua 150 m dalle sponde art. 142 lettera c Dlgs 42/04, classe di fattibilità geologica 3° sottoclasse 3d.

Sull'area urbana attualmente censita al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati a parte del mappale 1239, è in corso di costruzione un immobile ad uso artigianale autorizzato a seguito di richiesta Permesso di Costruire presentata in data 4 giugno 2008, rilasciato dal Comune con avviso protocollo n. 6938 in data 2 ottobre 2008, Permesso di Costruire n. 12/08, previo parere favorevole della Commissione del Paesaggio espresso nella seduta del 25 settembre 2008, autorizzazione prot. 4137 del 14 ottobre 2018.

A seguito di sopralluogo da parte dei tecnici del Comune, viene riscontrata la presenza di un appartamento residenziale al primo piano dell'edificio realizzato senza titolo e viene emessa l'ordinanza di Avvio del Procedimento per lavori non autorizzati protocollo 2565 del 16 aprile 2015.

Detto procedimento è tuttora aperto e resterà a carico del futuro acquirente la regolarizzazione della pratica con presentazione di sanatoria.

Gli oneri a carico della proprietà, oltre alla predisposizione della pratica in sanatoria saranno calcolati come segue:

il doppio degli oneri di urbanizzazione primaria sommati al doppio degli oneri di urbanizzazione secondaria calcolati per un volume di mc 314,31

il doppio del costo di costruzione calcolato su una SN di mq 95,00 nella percentuale del 8%

desunto 1/8 di quanto già versato come oneri in fase di rilascio del permesso di costruire
Tale sommatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 non deve essere superiore ad € 5.146,00 che quindi viene preso come valore di partenza a cui si sommano i diritti di segreteria pari ad € 150,00.

Le difformità riscontrate non incidono sugli esterni del fabbricato quindi non si rientra nella compatibilità ambientale.

Totale spese tecniche per la regolarizzazione € 9.000,00

STATO DI POSSESSO

Nei giorni dei sopralluoghi eseguiti per presa d'atto dello stato dei luoghi e per i successivi rilievi topografici, gli accessi sono stati garantiti dal Curatore.

In merito allo stato di possesso, gli immobili risultano nelle disponibilità della società, risultano essere stati stipulati contratti di locazione per alcune unità immobiliari, ad oggi cessati.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI



Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: Nessuno

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni: nessuna

Pignoramenti

-- Atto giudiziario del 27/09/2011 Tribunale di Varese Rep. 4810/2011, Trascritto a Varese il 01/12/2011 RG 21463 RP 13556;

METODOLOGIA DI STIMA

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile che si analizza, nella presente relazione si è utilizzato il criterio normale ed usuale dell'estimo, basato sul metodo sintetico/comparativo, sulla scorta delle attuali quotazioni realizzabili in zona per immobili di simili caratteristiche.

Si sono svolte indagini di mercato, prendendo a campione fabbricati similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con gli immobili in questione.

FONTI DI INFORMAZIONE

Si sono prese in considerazione le quotazioni immobiliari contenute nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2020 (zona D1), pubblicati sul sito istituzionale ed i prezzi rilevati dalla Camera di Commercio di Varese, bollettino 2020 approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 23 settembre 2020

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DATI METRICI

Mappale 4752 foglio 6, capannone prefabbricato ad uso artigianale della superficie coperta di mq 494,00, attualmente in corso costruzione.

Le superfici riportate nella perizia (SEL Superficie Esterna Lorda), sono state misurate sul posto.

Nel computo delle consistenze si sono utilizzate le seguenti percentuali di ragguaglio:

Vani principali e accessori diretti 100 %

Spazi comuni interni, vano scala e disimpegni 30 %

Aree esterne di pertinenza esclusiva 10% -Aree esterne comuni 5 %

mappale 4752 sub502 – interno A

porzione di capannone su due piani con area di pertinenza esclusiva con ingresso dalla via Stehli attraverso il cortile comune sub 501 sul fronte Sud/Ovest della proprietà



confini: cortile comune sub 501, mappale 3488, mappale 3485, mappale 3892, unità sub 503, scala comune sub 501,

Compete quota di comproprietà sugli enti comuni mappale 4752 sub 501.

Destinazione	Sup. lordadi pavimento mq	Valore €/mq	Coef.	Valore €
Capannone	450,00	550,00	1,00	247.500,00
Spazi comuni	100,00	550,00 x ½	0,30	8.250,00
Area esclusiva	450,00	550,00	0,10	24.750,00
Area commune	400,00	550,00 x ½	0,05	5.500,00
				286.000,00

VALORE COMPLESSIVO € 286.000,00

A dedurre spese tecniche di regolarizzazione urbanistica €4.500,00

VALORE € 281.500,00

mappale 4752 sub503 – interno B

porzione di capannone su due piani con area di pertinenza esclusiva con ingresso dalla via Stehli attraverso il cortile comune sub 501 sul fronte Sud/Ovest della proprietà

confini : cortile comune sub 501, scala comune sub 501, unità sub 502, mappale 3892, mappale 1239 sub 516, mappale 1239 sub 515, mappale 3496.

Compete quota di comproprietà sugli enti comuni mappale 4752 sub 501.

Destinazione	Sup. lordadi pavimento mq	Valore €/mq	Coef.	Valore €
Capannone	434,00	550,00	1,00	238.700,00
Spazi comuni	100,00	550,00 x ½	0,30	8.250,00
Area esclusiva	700,00	550,00	0,10	38.500,00
Area comune	400,00	550,00 x ½	0,05	5.500,00
				290.950,00

VALORE COMPLESSIVO € 290.950,00

A dedurre spese tecniche di regolarizzazione urbanistica € 4.500,00

VALORE € 286.450,00

INTERNO A € 281.500,00

INTERNO B € 286.450,00

VALORE TOTALE COMPENDIO 2 € 567.950,00

=====



COMPENDIO 3**COMUNE DI CUVIO, VIA PRETORIO CIV. 11****OGGETTO DELLA VALUTAZIONE**

Unità immobiliari con destinazione locali di deposito, poste nel centro storico del Comune di Cuvio, all'interno di una corte comune con altri fabbricati ed accessibile tramite androne dalla strada pubblica.

PROPRIETA'

La proprietà ha acquistato le porzioni immobiliari in oggetto con atto Dott.ssa Pisciotta Claudia Rep. 84546 del 04/12/2007, trascritto a Varese il 31/12/2007 Reg. 31802/18556.

VERIFICHE CATASTALI

Catasto Terreni

foglio logico 9 - foglio fisico 4 - mappale 198 Ente Urbano mq 45

foglio logico 9 - foglio fisico 4 - mappale 199 Ente Urbano mq 25

foglio logico 9 - foglio fisico 4 - mappale 196 corte mq120

foglio logico 9 - foglio fisico 4 - mappale 230 accessorio mq 255

Catasto Fabbricati per la quota di 1/1

foglio 4 - mappale 198 sub 2 P2° categoria C/2 classe 4° mq 32 RC € 42,97

Denuncia di variazione per diversa distribuzione spazi interni prot. 392584 del 03/12/2004

foglio 4 - mappale 199 sub 1 PT-P1° categoria C/2 classe 4° mq 45 RC € 60,43

Denuncia di costituzione prot. 388876 del 1.12.2004

VERIFICHE URBANISTICHE

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono a parte del fabbricato di maggiore consistenza edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e consistenti in locali di deposito.

Nel PGT vigente la proprietà è all'interno del nucleo di antica formazione, la classificazione degli edifici fa ricadere il mappale 199 in classe R, accessori agricoli ("rustici") suscettibili di trasformazione ad uso abitativo; il mappale 198 in classe III, edifici



che, pur non rivestendo elevato pregio architettonico o motivi di rilevante interesse storico, presentano comunque particolari caratteristiche tipologiche e/o morfologiche.

STATO DI POSSESSO

Nei giorni dei sopralluoghi eseguiti per presa d'atto dello stato dei luoghi, gli accessi sono stati garantiti dal Curatore.

In merito allo stato di possesso, gli immobili risultano nelle disponibilità della società.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: Nessuno

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni: nessuna

Pignoramenti

-- Atto giudiziario del 27/09/2011 Tribunale di Varese Rep. 4810/2011, Trascritto a Varese il 01/12/2011 RG 21463 RP 13556;

METODOLOGIA ESTIMATIVA

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile che si analizza, nella presente relazione si è utilizzato il criterio normale ed usuale dell'estimo, basato sul metodo sintetico/comparativo, sulla scorta delle attuali quotazioni realizzabili in zona per immobili di simili caratteristiche.

Si sono svolte indagini di mercato, prendendo a campione fabbricati similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con gli immobili in questione.

FONTI DI INFORMAZIONE

Si sono prese in considerazione le quotazioni immobiliari contenute nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2020 (zona B1), pubblicati sul sito istituzionale ed i prezzi rilevati dalla Camera di Commercio di Varese, bollettino 2020 approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 23 settembre 2020.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DATI METRICI

Mappale 198 e mappale 199 foglio 4, vecchi fabbricati all'interno del centro storico, accessibili dalla via Pretorio attraverso portico e corti comuni, mappali 196 e 230,

Le superfici riportate nella perizia (SEL Superficie Esterna Lorda), sono state desunte dalle schede catastali reperite in copia autentica dagli archivi catastali.

Nel computo delle consistenze si sono utilizzate le seguenti percentuali di ragguaglio:



Vani principali 100 %
 Cantine locali di deposito 35 %
 accessori complementari (sottotetto) 20 %
 balconi / terrazzi 20 %

Mappale 198 sub 2

Locali di deposito posti al Piano Secondo accessibili da scala comune e collegati tra di loro da balcone esterno di proprietà.

Esposizione verso Sud con affaccio su corte comune, parete cieca verso Nord ed in aderenza con altri edifici sui lati Ovest ed Est .

Confini : affaccio su corte comune mappale 196, mappale 4030, corte al mappale 21, mappale 197.

Compete quota di comproprietà sul vano scala comune e sulle corti comuni mapp. 196 e mapp. 230.

Destinazione	SEL sup. esterna lorda mq	Valore €/mq	Coef.	Valore €
Locale deposito	46,00	700,00	0,35	11.270,00
Balcone	5,00	700,00	0,20	700,00
				11.970,00

Mappale 199 sub 1

Locale di deposito posto al Piano Terra con sovrastante vano sottotetto aperto su tre lati, accessibile da corte comune.

Esposizione ed ingresso verso Nord su corte

Confini: corte comune mappale 230, corte comune mappale 196, mappale 207

Compete quota di comproprietà sulle corti comuni mapp. 196 e 230.

Destinazione	SEL sup. esterna lorda mq	Valore €/mq	Coef.	Valore €
Locale deposito	24,00	700,00	0,35	5.880,00
Sottotetto	24,00	700,00	0,20	3.360,00
				9.240,00

€ 11.970,00 + € 9.240,00 = **VALORE TOTALE COMPENDIO 3 € 21.210,00**

=====



COMPENDIO 4**COMUNE DI CUVEGLIO SEZIONE VERGOBBIO, VIA VIDOLETTI CIV. 32 – CIV. 58****OGGETTO DELLA VALUTAZIONE**

Autorimessa e posto auto all'interno di un contesto edilizio costituito da quattro unità abitative nel centro storico del Comune accessibili dalla strada pubblica.

PROPRIETA'

La proprietà ha acquistato le porzioni immobiliari in oggetto con atto Dott.ssa Pisciotta Claudia Rep. 71854 del 22/12/1999, trascritto a Varese il 18/01/2000 Reg. 675/469

VERIFICHE CATASTALI

Catasto Terreni

foglio logico 9 - foglio fisico 5 - mappale 1218 Ente Urbano mq 400

Catasto Fabbricati per la quota di 1/1

Foglio 5 sezione VE mappale 1218 sub 504 PT categoria C/6 classe 6° mq 12 RC € 31,61 autorimessa, denuncia di variazione prot. 220754 del 14/12/2000;

Foglio 5 sezione VE mappale 1218 sub 513 PT categoria C/6 classe 2° mq 8 RC € 10,33 posto auto scoperto, denuncia di nuova costruzione afferente prot. 472126 del 28/11/2001;

Foglio 5 sezione VE mappale 1218 sub 515 PT categoria F/1 area urbana mq 78, denuncia di migliore identificazione enti comuni prot. 472192 del 28/11/2001.

VERIFICHE URBANISTICHE

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono a parte del fabbricato di maggiore consistenza edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, ristrutturato in forza di Concessione Edilizia n. 51/98, richiesta presentata in data 20 agosto 1998 prot. 4056 e rilasciata dal Comune di Cuveglio in data 28 maggio 1999, consistenti in una autorimessa, un posto auto al Piano Terreno e l'area urbana pertinenziale.

Nel PGT attuale la proprietà è all'interno del TSA Tessuto storico ante 1960, centro storico.

STATO DI POSSESSO

Nei giorni dei sopralluoghi eseguiti per presa d'atto dello stato dei luoghi, gli accessi sono stati garantiti dal Curatore.

In merito allo stato di possesso, gli immobili risultano nelle disponibilità della società.



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: Nessuno

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni: nessuna

Pignoramenti

-- Atto giudiziario del 27/09/2011 Tribunale di Varese Rep. 4810/2011, Trascritto a Varese il 01/12/2011 RG 21463 RP 13556;

METODOLOGIA ESTIMATIVA

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile che si analizza, nella presente relazione si è utilizzato il criterio normale ed usuale dell'estimo, basato sul metodo sintetico/comparativo, sulla scorta delle attuali quotazioni realizzabili in zona per immobili di simili caratteristiche.

Si sono svolte indagini di mercato, prendendo a campione fabbricati similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con gli immobili in questione.

FONTI DI INFORMAZIONE

Si sono prese in considerazione le quotazioni immobiliari contenute nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2020 (zona D1), pubblicati sul sito istituzionale ed i prezzi rilevati dalla Camera di Commercio di Varese, bollettino 2020 approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 23 settembre 2020.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DATI METRICI

Vecchio fabbricato ristrutturato nel 1998 in discrete condizioni di manutenzione con accesso dalla pubblica via attraverso l'area di proprietà (sub 515).

Le superfici riportate nella perizia (SEL Superficie Esterna Lorda), sono state desunte dalle schede catastali reperite in copia autentica dagli archivi catastali.

La valutazione è stata fatta a corpo.

Mappale 1218 sub 504

Autorimessa al Piano Terra in corpo accessorio su un unico piano in aderenza al fabbricato principale con accesso alla via Vidoletti tramite la corte identificata con il sub 515.

Confini : cortile sub 515, unità sub 503, strada pubblica, unità sub 505.

Destinazione	SEL sup. esterna lorda mq	Valore €/mq	Coef.	Valore €
Autorimessa	12,00	-	-	7.000,00



Mappale 1218 sub 513

Posto auto scoperto al Piano Terra con accesso alla via Vidioletti tramite la corte identificata con il sub 515.

Confini: cortile sub 515 su tre lati ed unità sub 514

Destinazione	SEL sup. esterna lorda mq	Valore €/mq	Coef.	Valore €
Posto auto	8,00	-	-	3.000,00

Mappale 1218 sub 515

Area urbana di fatto corte di proprietà esclusiva con servitù di passo a favore di tutte le unità situate all'interno dell'immobile.

Confini: strada pubblica, unità sub 505, unità sub 504, 503, 502, 501, area sub 516, unità sub 513 e 514.

Destinazione	Superficie mq	Valore €/mq	Coef.	Valore €
Area urbana	78,00	00,00	-	0,00

VALORE TOTALE COMPENDIO 4 € 10.000,00

=====

**COMPENDIO 5 - COMUNE DI DUMENZA SEZIONE DUE COSSANI,
VIA VIGNONE SENZA CIV.**

OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

Unità immobiliari accessorie poste all'interno di palazzina residenziale.

PROPRIETA'

La proprietà ha acquistato le porzioni immobiliari in oggetto con atto Dott.ssa Pisciotta Claudia Rep. 80592 del 02/02/2005, trascritto a Varese il 28/02/2005 Reg. 5474/2865.

VERIFICHE CATASTALI

Catasto Terreni

foglio logico 9 - foglio fisico 14 - mappale 1045 Ente Urbano mq 2.900

Catasto Fabbricati per la quota di 1/1, Sezione DC Foglio 14 mappale 1045

sub 26 PT categoria C/6 classe 4° mq 9 RC € 11,62 posto auto scoperto

sub 47 PT categoria C/2 classe 6° mq 4 RC € 4,54 cantina

sub 50PT categoria C/2 classe 6° mq 3 RC € 3,41 cantina

sub 60 PS1 categoria C/2 classe 4° mq 79 RC € 61,20 deposito ex vespaio



sub 61 PS1 categoria C/2 classe 4° mq 79 RC € 61,20 deposito ex vespaio

VERIFICHE URBANISTICHE

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono a parte del fabbricato di maggiore consistenza edificato con Concessione edilizia del 1983, successiva richiesta di concessione in sanatoria prot. 813 del 28.02.1995, rilasciata contestualmente all'agibilità in data 22 novembre 1995, immobile dichiarato abitabile dal 12 maggio 1996.

Nel PGT attuale inserito nell'ambiti V, valorizzazione e integrazione del tessuto urbano nei comparti di espansione all'abitato con prevalenti funzioni residenziali e di servizio alla residenza, classe di fattibilità 3.

STATO DI POSSESSO

Nei giorni dei sopralluoghi eseguiti per presa d'atto dello stato dei luoghi, gli accessi sono stati garantiti dal Curatore.

In merito allo stato di possesso, gli immobili risultano nelle disponibilità della società.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: Nessuno

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni: nessuna

Pignoramenti

-- Atto giudiziario del 27/09/2011 Tribunale di Varese Rep. 4810/2011, Trascritto a Varese il 01/12/2011 RG 21463 RP 13556;

METODOLOGIA ESTIMATIVA

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile che si analizza, nella presente relazione si è utilizzato il criterio normale ed usuale dell'estimo, basato sul metodo sintetico/comparativo, sulla scorta delle attuali quotazioni realizzabili in zona per immobili di simili caratteristiche.

Si sono svolte indagini di mercato, prendendo a campione fabbricati similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con gli immobili in questione.

FONTI DI INFORMAZIONE

Si sono prese in considerazione le quotazioni immobiliari contenute nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2020 (zona D1), pubblicati sul sito istituzionale ed i prezzi rilevati dalla Camera di Commercio di



Varese, bollettino 2020 approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 23 settembre 2020.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DATI METRICI

Mappale 1045 foglio 14, immobile residenziale denominato "Residenza Vignone" con accesso da via Vignone composto da 4 piani fuori terra ed 1 piano seminterrato, con 14 unità immobiliari e relativi accessori suddiviso in due scale.

Il Condominio è gestito da Regolamento e Tabelle Millesimali allegati ad atto 03/03/1999 Rep. 70389/8640.

Le superfici riportate nella perizia (SEL Superficie Esterna Lorda), sono state desunte dalle schede catastali reperite in copia autentica dagli archivi catastali e dalla tavola di progetto depositata in Comune. La valutazione è stata fatta a corpo.

Mappale 1045 sub 26

Posto auto scoperto al Piano Terra con accesso diretto sulla via Vignone, pavimentazione in asfalto delimitato da strisce bianche.

Confini: strada comunale, unità sub 27, giardino condominiale sub 1, unità sub 25.

Compete quota di comproprietà sull'ente comune sub 1 limitatamente al tratto necessario a raggiungere la strada pubblica.

Destinazione	SEL sup. esterna lorda mq	Valore €/mq	Coef.	Valore €
Posto auto	9,00	-	-	3.000,00

Mappale 1045 sub 47

Locale di deposito ad uso cantina posto al Piano Terra con accesso dal vano scala comune B.

Confini: disimpegno comune sub 6, unità sub 46, terrapieno, vano scala comune sub 3.

Compete quota di comproprietà degli enti comuni sub 1, sub 3 e sub 6.

Destinazione	SEL sup. esterna lorda mq	Valore €/mq	Coef.	Valore €
Cantina	4,00	-	-	500,00

Mappale 1045 sub 50

Locale di deposito ad uso cantina posto al Piano Terra con accesso dal vano scala comune B.

Confini: disimpegno comune sub 7, unità sub 49, terrapieno, unità sub 51.

Compete quota di comproprietà degli enti comuni sub 1, sub 3 e sub 7.

Destinazione	SEL sup. esterna lorda mq	Valore €/mq	Coef.	Valore €
Cantina	3,00	-	-	450,00



Mappale 1045 sub 60

Locale di deposito, posto al Piano Seminterrato con annessa porzione di cortile esclusivo con accesso dalla strada comunale attraverso giardino comune condominiale.

Confini: giardino comune sub 1, vespaio intercapedine, unità sub 61.

Compete quota di comproprietà degli enti comuni sub 1.

Destinazione	SEL sup. esterna lorda mq	Valore €/mq	Coef.	Valore €
Deposito	79,00	-	-	
Corte esclusiva	170,00	-	-	
				5.000,00

Mappale 1045 sub 61

Locale di deposito, posto al Piano Seminterrato con annessa porzione di cortile esclusivo con accesso dalla strada comunale attraverso giardino comune condominiale.

Confini: giardino comune sub 1, unità sub 60, vespaio intercapedine.

Compete quota di comproprietà degli enti comuni sub 1.

Destinazione	SEL sup. esterna lorda mq	Valore	Coef.	Valore €
Deposito	79,00	-	-	
Corte esclusiva	200,00	-	-	
				5.000,00

€ 3.000,00 + € 500,00 + € 450,00 + € 5.000,00 + € 5.000,00 =

VALORE TOTALE COMPENDIO 5 € 13.950,00

=====

COMPENDIO 6

COMUNE DI LUINO SEZIONE LUINO, CORSO XXV APRILE CIV. 38

OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

Unità immobiliari accessorie poste all'interno di palazzina residenziale.

PROPRIETA'

La proprietà ha acquistato le porzioni immobiliari in oggetto con atto Dott.ssa Pisciotta Claudia Rep. 81030 del 20/04/2005, trascritto a Varese il 17/05/2005 Reg. 13563/7621.

VERIFICHE CATASTALI

Catasto Terreni

foglio logico 9 - foglio fisico 10 - mappale 1548 Ente Urbano mq 1205

Catasto Fabbricati per la quota di 1/1 Sezione LU Foglio 10 mappale 1548

sub 530 zona censuaria 1 PS1 categoria C/6 classe 12° mq 17 RC € 77,26 autorimessa

sub 544 zona censuaria 1 PS1 categoria C/2 classe 8° mq 6 RC € 13,17 cantina

CONFORMITÀ URBANISTICA

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono a parte del fabbricato di maggiore consistenza edificato a seguito di Convenzione con il Comune di Luino per Piano di Recupero di iniziativa privata denominata "ex albergo Milano" zona b1 prot. 80860 del 17.03.2005.

DIA n. 58/2005 prot. 5020 del 21.marzo.2005 - costruzione di fabbricato di civile abitazione plurifamiliare.

Variante presentata in data 14.06.2006 prot. 10400

Richiesta certificato di agibilità presentata in data 5.10.2007, protocollata in data 6.10.2007 prot. 16299

STATO DI POSSESSO

Nei giorni dei sopralluoghi eseguiti per presa d'atto dello stato dei luoghi, gli accessi sono stati garantiti dal Curatore.

In merito allo stato di possesso, gli immobili risultano nelle disponibilità della società, l'autorimessa è stata concessa in uso alla sig.ra Conti Graziella in Tatti, in virtù della promessa di acquisto che era in essere alla data del fallimento, il Curatore procederà a chiedere la liberazione del bene ed un'indennità di occupazione per il godimento usufruito.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: Nessuno

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni: nessuna

Pignoramenti

-- Atto giudiziario del 27/09/2011 Tribunale di Varese Rep. 4810/2011, Trascritto a Varese il 01/12/2011 RG 21463 RP 13556;

METODOLOGIA ESTIMATIVA

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile che si analizza, nella presente relazione si è utilizzato il criterio normale ed usuale dell'estimo, basato sul metodo sintetico/comparativo, sulla scorta delle attuali quotazioni realizzabili in zona per immobili di simili caratteristiche.



Si sono svolte indagini di mercato, prendendo a campione fabbricati similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con gli immobili in questione.

FONTI DI INFORMAZIONE

Si sono prese in considerazione le quotazioni immobiliari contenute nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2020 (zona B1), pubblicati sul sito istituzionale ed i prezzi rilevati dalla Camera di Commercio di Varese, bollettino 2020 approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 23 settembre 2020.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DATI METRICI

Mappale 1548 foglio 10 sezione LU, immobile residenziale denominato "ex Albergo Milano" con accesso da Corso XXV Aprile 72(in catasto 38) composto da 4 piani fuori terra ed 1 piano seminterrato, con 16 unità immobiliari e relativi accessori con unica scala.

Le superfici riportate nella perizia (SEL Superficie Esterna Lorda), sono state desunte dalle schede catastali reperite in copia autentica dagli archivi catastali e dalla tavola di progetto depositata in Comune.

La valutazione è stata fatta a corpo.

mappale 1548 sub 530

Autorimessa posta al Piano Seminterrato con accesso dalla strada comunale attraverso corsello e rampa comuni condominiali.

Confini : corsello comune sub 1, unità sub 529, rampa comune sub 501, unità sub 531.

Compete quota di comproprietà degli enti comuni sub 501.

Destinazione	SEL sup. esterna lorda mq	Valore €/mq	Coef.	Valore €
Autorimessa	17,00	-	-	12.000,00

mappale 1548 sub 544

Locale di deposito ad uso cantina posto al Piano Seminterrato con accesso dal vano scala comune attraverso area comune condominiale.

Confini : corridoio comune sub 1, scala di emergenza e vespaio comuni, unità sub 506.

Compete quota di comproprietà degli enti comuni sub 501.

Destinazione	SEL sup. esterna lorda mq	Valore €/mq	Coef.	Valore €
Cantina	6,00	-	-	500,00

€ 12.000,00 + € 500,00 = VALORE TOTALE COMPENDIO 6 € 12.500,00



COMPENDIO 7**COMUNE DI BRISSAGO VALTRAVAGLIA SEZIONE BRISSAGO****OGGETTO DELLA VALUTAZIONE**

Si tratta di boschi cedui e castagneto da frutto situati nella periferia Sud Ovest del Comune di Brissago, raggiungibili attraverso la strada pubblica Via San Michele, ubicati in linea d'aria a più di 400 metri dal centro abitato.

PROPRIETA'

Le particelle sono state acquistate dalla proprietà per la quota di 1/1 con onere di livello a favore del Comune di Brissago Valtravaglia, con atto Dott.ssa Pisciotta Claudia Rep. 46761 del 20/04/1990, si fa inoltre presente che il mappale 983 è anche gravato da un usufrutto a favore di una persona fisica.

VERIFICHE CATASTALI

Catasto Terreni

Comune di Brissago Valtravaglia sezione Brissago foglio logico 9 foglio fisico 3

Mappale 819 castagneto da frutto classe 2° mq 4.050,00

Mappale 981 bosco ceduo classe 3° mq 4.250,00

Mappale 983 bosco ceduo classe 3° mq 3.130,00

Totali mq 11.430,00

Coerenze:

mappale 981, a Nord mappale 765, ad Ovest mappale 1154, a Sud mappale 980, 1163 e strada consorziale, ad Est mappale 814;

Mappale 983, a Nord mappale 815, ad Ovest mappale 982, a Sud strada consorziale, ad Est mappale 817;

mappale 819, a Nord strada consorziale, ad Ovest mappale 1336, a sud mappale 437 e 437, ad Est mappale 984.

VERIFICHE URBANISTICHE

Si tratta di aree boscate inserite nel PGT vigente del Comune in zona AB1 (verde boscato) in parte vincolate dalla fascia di rispetto della linea elettrica di alta tensione.

All'interno della proprietà sono presentii ruderi di un vecchio fabbricato ai tempi utilizzato per la conduzione dei fondi.



STATO DI POSSESSO

Terreni liberamente accessibili, in piena disponibilità della proprietà.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Affrancazione del vincolo di livello a favore del Comune di Brissago Valtravaglia a carico dell'acquirente e riunione di usufrutto del soggetto presente nell'intestazione del mappale 983.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni: nessuno

Pignoramenti: nessuno

METODOLOGIE DI STIMA

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile che si analizza, nella presente relazione si è utilizzato il criterio normale ed usuale dell'estimo, basato sul metodo sintetico/comparativo, sulla scorta delle attuali quotazioni realizzabili in zona per immobili di simili caratteristiche.

Si sono svolte indagini di mercato, prendendo a campione terreni similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con le aree in questione, prendendo inoltre come riferimento i valori agricoli medi della provincia di Varese, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate.

FONTI DI INFORMAZIONE

Agenzia delle Entrate dati del pronunciamento della Commissione Provinciale per l'annualità 2020, pubblicati sul BUR n.8 del 19/02/2020, Regione Agraria n° 2.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DATI METRICI

Terreni della superficie catastale di complessivi mq	11.430,00	
Bosco ceduo mq 7.380 x €/H 15.900	=	€ 11.734,00
Castagneto da frutto mq 4.050 x €/H 17.600	=	€ 7.128,00
Fabbricati diroccati a corpo	=	€ 4.000,00
Valutazione totale	=	€ 22.862,00
A dedurre oneri per affrancazione livello ed oneri per riunione di usufrutto	=	€ 3.000,00

VALORE TOTALE COMPENDIO 7 € 20.000,00

=====



COMPENDIO 8**COMUNE DI VALGANNA****OGGETTO DELLA VALUTAZIONE**

Terreno coltivato a prato in prossimità del cimitero di Ganna, raggiungibile dalla strada pubblica attraverso una stradina privata sterrata, confina con un corso d'acqua affluente del lago di Ganna.

PROPRIETA'

Proprietà della società Hydra in forza di atto di acquisto Dott.ssa Pisciotta Claudia Rep. 58616 del 20/05/1993

VERIFICHE CATASTALI

Foglio logico 9 foglio fisico 12 mappale 1886 prato classe 2° mq 2040

Coerenze: a Nord mappale 1888, ad Ovest corso d'acqua, a Sud mappale 1887 e 2887, e nuovamente corso d'acqua, ad Est mappale 1885 e 3189.

VERIFICHE URBANISTICHE

Si tratta di una particella inserita nel PGT vigente del Comune di Valganna in zona RO2_1 Riserva naturale Orientata Lago di Ganna, sottoposto al vincolo Area di Tutela ed al vincolo Area di Rispetto, classe di fattibilità geologica IV.

STATO DI POSSESSO

Terreni liberamente accessibili, in piena disponibilità della proprietà.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: Nessuno

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni: nessuna

Pignoramenti

-- Atto giudiziario del 27/09/2011 Tribunale di Varese Rep. 4810/2011, Trascritto a Varese il 01/12/2011 RG 21463 RP 13556;



METODOLOGIE DI STIMA

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile che si analizza, nella presente relazione si è utilizzato il criterio normale ed usuale dell'estimo, basato sul metodo sintetico/comparativo, sulla scorta delle attuali quotazioni realizzabili in zona per immobili di simili caratteristiche.

Si sono svolte indagini di mercato, prendendo a campione terreni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con l'area in questione, prendendo inoltre come riferimento i valori agricoli medi della provincia di Varese, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate.

FONTI DI INFORMAZIONE

Agenzia delle Entrate dati del pronunciamento della Commissione Provinciale per l'annualità 2020, pubblicati sul BUR n.8 del 19/02/2020, Regione Agraria n° 2.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DATI METRICI

Terreno coltivato a prato della consistenza catastale di mq 2.040,00

Prato mq 2.040 x €/H 49.100 = € 10.016,00

Valutazione totale = € 10.016,00

VALORE TOTALE COMPENDIO 8 € 10.000,00



IMMOBILI DA ABBANDONARE**9 - COMUNE DI GERMIGNAGA, VIA SAN GIOVANNI CIV. 1**

Catasto Fabbricati per la quota di 1/1

- foglio 2 mappale 607 sub 13 P2° categoria F/5 lastrico solare mq 192

si tratta di superficie piana situata a copertura del fabbricato composto da unità immobiliari adibite ad abitazione, censite con stesso identificativo diviso in subalterni.

Acquisto con atto Dott.ssa Pisciotta Claudia Rep. 79001 del 19/02/2004

Unità denunciata con pratica Prot. 15652 del 22/01/2004

- IVf m³/m² 0,8
- Hm 9,00
- Distanze dai confini 5,00 m
- Distanze dai fabbricati 10,00 m
- Distanze dalle strade 10,00 m

Sulla base degli indici edilizi della zona, la potenzialità edificatoria in termini di cubatura è pari a mq 885 x 0,80 = m³ 708, inferiore all'esistente cubatura di m³ 1836.

Le ulteriori verifiche in riferimento alle distanze : 5,00 m dai confini di proprietà, m 10,00 dalla strada, m 10,00 dal corso d'acqua escludono qualunque eventuale potenziale edificazione in sopraelevazione.

VALUTAZIONE SOMMARIA € 0,00

10 - COMUNE DI LAVENO MOMBELLO SEZIONE MOMBELLO

Catasto Fabbricati

- MO fg 7 mappale 7371 sub 509 graffato con mappale 7374 sub 515
Area urbana di mq 1487
- MO fg 7 mappale 7376 sub 508 area urbana di mq 317

Si tratta di cortile di pertinenza delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi : MO/7 mapp. 7371 diviso in subalterni, MO/7 mapp. 7373 diviso in subalterni, MO/7 mapp. 7374 diviso in subalterni, MO/7 mapp. 7376 diviso in subalterni.

VALUTAZIONE SOMMARIA € 9.000,00

11 - COMUNE DI DUMENZA SEZIONE RUNO VIA DANTE ALIGHIERI

Catasto Fabbricati

- RU foglio 9 mappale 46 area urbana di mq 532

Si tratta di duplicato di area identificata al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati con il mappale 1786 intestato ad altra proprietà. VALUTAZIONE SOMMARIA € 0,00

12 - COMUNE DI BESOZZO SEZIONE CARDANA

Catasto Terreni

- Foglio logico 9 foglio fisico 3 mappale 5568 mq 250

Si tratta di porzione terreno ricompreso tra le recinzioni a delimitazione delle proprietà di Catasto Fabbricati, censite con sezione CA fg 3 mappale 5570 diviso in subalterni, e la strada comunale via Brugnoni.

VALUTAZIONE SOMMARIA € 1.200,00

13 - COMUNE DI CUNARDO

Catasto Terreni

- Foglio logico 9 foglio fisico 4 mappale 5773 mq 18

Si tratta di residua porzione di proprietà attualmente occupata da strada privata ad utilizzo del complesso immobiliare censito al Catasto Fabbricati con i mappali 5755, 5760, 5756, 5761, 5762 ed altri.

VALUTAZIONE SOMMARIA € 0,00

14 - COMUNE DI LEGGIUNO SEZIONE LEGGIUNO

Catasto Terreni

- Foglio logico 9 foglio fisico 2 mappale 2996 mq 735
- Foglio logico 9 foglio fisico 2 mappale 3002 mq 870
- Foglio logico 9 foglio fisico 2 mappale 3010 mq 69

Si tratta di residue porzioni di proprietà in quota millesimale con altri soggetti, attualmente occupate da strade private ad utilizzo del complesso immobiliare censito al Catasto Fabbricati con i mappali 2994, 2995, 2997, 3001, 3006 ed altri.

VALUTAZIONE SOMMARIA € 1.400,00

15 - COMUNE DI LUINO SEZIONE LUINO, CORSO XXV APRILE CIV. 60

Catasto Fabbricati per la quota di 1/3

- Sezione LU Foglio 6 mappale 9052 zona censuaria 1 area urbana di mq 350.



Si tratta di strada di accesso di uso comune alle unità immobiliari del fabbricato censito al Catasto Fabbricati sezione Lu foglio 6 mappale 9049 diviso in subalterni.

VALUTAZIONE SOMMARIA € 1.700,00

16 - BRISSAGO VALTRAVAGLIA - ROGGIANO

Proprietà della società Hydra per la quota di 1/10 in forza di atto Dott.ssa Pisciotta Claudia Rep. 46761 del 08/03/1996

- Foglio logico 9 foglio fisico 6 mappale 496 mq 7.430
- Foglio logico 9 foglio fisico 6 mappale 497 mq 1.750
- Foglio logico 9 foglio fisico 6 mappale 498 mq 1.990
- Foglio logico 9 foglio fisico 6 mappale 500 mq 660
- Foglio logico 9 foglio fisico 6 mappale 501 mq 600
- Foglio logico 9 foglio fisico 6 mappale 502 mq 1.300
- Foglio logico 9 foglio fisico 6 mappale 503 mq 550
- Foglio logico 9 foglio fisico 6 mappale 684 mq 3.870

Totali mq 18.150

Si tratta di aree boscate inserite nel PGT vigente del Comune parte in zona AB1 (verde boscato) ed in parte in zona AB2(verde boscato con vocazione agricola).

All'interno della proprietà è presente un fabbricato collabente in pessime condizioni strutturali.

VALUTAZIONE SOMMARIA € 5.000,00

Castiglione Olona

Geom. Crugnola Patrizio

