



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**347/2020**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
FINO 2 SECURITISATION S.R.L.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Nicolò Grimaudo

CUSTODE:  
G.I.V.G. Srl

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 21/10/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**EMILIO ITALO FIORIN**

CF:FRNMTL64B16B300B  
con studio in OLGiate OLONA (VA) VIA MAGENTA 25  
telefono: 3477158399  
email: [geometra.fiorin@gmail.com](mailto:geometra.fiorin@gmail.com)  
PEC: [emilioitalo.fiorin@geopec.it](mailto:emilioitalo.fiorin@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 347/2020

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** villa singola a VERGIATE VIA LOMBARDIA 66, frazione CORGENO, della superficie commerciale di 764,83 mq per la quota di 1/1 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Il bene immobiliare di cui alla presente relazione, INTERESSATA DAL PRESENTE PIGNORAMENTO PER IL SOLO DIRITTO DI USUFRUTTO (quota intera di 1/1) è una casa edificata parecchi decenni addietro e oggetto di svariati interventi manutentivi e ristrutturativi (compreso ampliamenti all'involucro esistente) nel corso degli ultimi 40 anni. Unitamente a questo "consistente" fabbricato vi sono parecchi terreni agricoli/boschivi posti in aderenza e nell'intorno del corpo di fabbrica, in minima parte recintati con paletti e rete e per lo più lasciati incolti e mal conservati; di fatto gli stessi sono posizionati, nella loro stragrande maggioranza, alle spalle del fabbricato e sono estremamente scoscesi, al limite della praticabilità, dipendente dall'elevata pendenza del terreno di cui sono parte. Il fabbricato e il resto della proprietà (costituita da corpo accessorio boxes/ripostiglio e dai terreni sopra citati) risultano inutilizzati e abbandonati da anni.**

In sede di sopralluogo alla proprietà immobiliare - effettuato lo scorso 07-10-2021 alle ore 9,30 - lo scrivente, unitamente ai tecnici della Spett.le Givg, hanno potuto accertare che il fabbricato principale e l'accessorio pertinenziale sono stato recentemente oggetto di un saccheggio da parte di ladri comuni, i quali oltre a mettere a soquadro i vani interni, li hanno anche lasciati aperti (con parte delle serrature scardiate) e li hanno svuotati di materiale elettrico e di rame in genere (canali di gronda, pluviali e parte degli impianti elettrici interni ed esterni). Tornando alla consistenza del bene immobiliare di cui alla presente relazione, il fabbricato principale - a destinazione residenziale - è composto da due differenti unità abitative, la parte padronale e il cosiddetto appartamento del custode, quest'ultimo presente da decenni e utilizzato, per quanto riferitoci, proprio dal custode della proprietà. Questa unità imm.re è composta da due locali e relativi servizi (cottura e servizio igienico) disposti su due livelli (terra e primo) e, conseguentemente, la parte giorno a pianterreno (cucinotto e sala pranzo) e a piano superiore la parte notte (una camera da letto disimpegnata con il servizio igienico). La parte residenziale principale è anch'essa ripartita tra il piano terra (zona giorno) e il piano primo (zona notte); è oltretutto dotata di un livello inferiore che, per la situazione "scoscesa" del terreno, una parte ha direttamente accesso dal giardino. La porzione della casa (del piano interrato) e che prospetta sul giardino era utilizzata come sala giochi, vi sono inoltre diversi locali accessori a servizio della casa. Il fabbricato, di cui una parte era di vecchia edificazione, è stato oggetto di svariati interventi edilizi circa 40 / 30 anni addietro e il suo stato conservativo è da intendersi "discreto"; di contro lo stato manutentivo è ritenuto insufficiente per l'estremo abbandono in cui versa il corpo di fabbrica (anche per le già richiamate visite da parte dei ladri in questi ultimi anni e dal conseguente stato delle aperture di accesso alla casa).

La parte "privilegiata" della casa è composta da due ampi locali "a giorno" e un ulteriore locale, oltre a un servizio igienico, un ripostiglio rettamente disimpegnati tra loro. la parte a piano terra è dotata di un ampio terrazzo antistante il giardino (lato strada) ed è collegata con il piano primo con una scala ad una sola rampa e con il piano interrato con una scala sferica. A piano primo vi sono tre camere da letto e due servizi igienici; il prospetto antistante il giardino principale (quello fronte strada) è dotato di un balcone che è a servizio anche dei locali a piano primo dell'appartamento del custode. Chiude la consistenza il corpo di fabbrica staccato e adibito a tre autorimesse e un ripostiglio adiacente; infine vi sono i mq. 82709,00 (a misura catastale) lasciati in minima parte a giardino a diretto servizio della casa (parzialmente recintati con paletti e rete metallica in pessimo stato conservativo) e la maggior parte degli stessi risultano essere un bosco di difficile accesso per l'estrema pendenza del pendio di cui sono parte. Vi è anche un terreno, di modesta consistenza (mq. 1580 catastali e

identificato con il mapp. 168) che costituisce una porzione staccata dall'intero complesso (di scarsa valenza in quanto costituente parte della sede stradale della ciclopedonale ed asservita a fascia di rispetto della SP 18/Via Lombardia), in quanto posto al di là della Via Lombardia/SP 18. Vi è anche un ulteriore lotto, anch'esso di modesta consistenza rispetto all'intera proprietà, posto a Sud del lotto principale e della sup. di mq. 820 catastali di cui ai mapp. adiacenti tra loro n. 347 e 348.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1, ha un'altezza interna di mt. 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 89 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana CO, categoria A/7, classe 4, consistenza 10 vani, rendita 1.058,74 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia Snc (attualmente civ. 66), piano: T-1-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SCHEDA CATASTALE DEPOSITA IL 16-11-2021  
Coerenze: Catasto Terreni di Corgeno di Vergiate - Da Nord ed in senso orario : - PIANO TERRA: - a.u.i. (n. 89 sub. 2 - oggetto anch'essa del presente Pignoramento) - mapp. 219 sui rimanenti tre lati (anch'esso parte della proprietà imm.re oggetto di Pignoramento); - PIANO PRIMO: - a.u.i. (n. 89 sub. 2, anch'essa parte della proprietà imm.re oggetto di Pignoramento); - affaccio su mapp. 219 sui rimanenti tre lati (anch'esso parte della proprietà imm.re oggetto di Pignoramento); - PIANO INTERRATO: - terrapieno di cui alla medesima u.i. - terrapieno di cui al mapp. 219 sui rimanenti due lati
- foglio 3 particella 89 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana CO, categoria A/7, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 529,37 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia Snc (attualmente civ. 66), piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SCHEDA PRESENTATA IL 06.09.1986  
Coerenze: Catasto Terreni di Corgeno di Vergiate - Da Nord ed in senso orario : - PIANO TERRA: - mapp. 219 sui tre lati - Nord, Est e Ovest (anch'esso parte della proprietà imm.re oggetto di Pignoramento); - a.u.i. di cui al n. 89 sub. 1 (facente parte del presente Procedimento) - PIANO PRIMO: - affaccio su mapp. 219 sui tre lati Nord, Est e Ovest (anch'esso parte della proprietà imm.re oggetto di Pignoramento) - altra u.i. (n. 89 sub. 1)
- foglio 1 particella 2155 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana CO, categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia Snc (attualmente civ. 66), piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SCHEDA DEPOSITATA IL 06.09.1986  
Coerenze: Catasto Terreni di Corgeno di Vergiate - Da Nord ed in senso orario : - PIANO TERRA: - mapp. n. 219 su tre lati (Ovest, Nord e Est) - terreno anch'esso oggetto della presente relazione - a.u.i. di cui al n. 2155 sub. 2 (anch'essa oggetto della presente)
- foglio 1 particella 2155 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana CO, categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia Snc (attualmente civ. 66), piano: P.T., intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SCHEDA DEPOSITATA IL 06.09.1986  
Coerenze: Catasto Terreni di Corgeno di Vergiate (da Nord ed in senso orario) - PIANO TERRA: - a.u.i. di cui al n. 2155 sub. 1 (anch'essa oggetto della presente relazione) - mapp. n. 219 - a.u.i di cui al n. 2155 sub. 3 - mapp. 219
- foglio 1 particella 2155 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana CO, categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia Snc (attualmente civ. 66), piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SCHEDA DEPOSITATA IL 06.08.1986  
Coerenze: Catasto Terreni di Corgeno di Vergiate (da Nord ed in senso orario) - PIANO TERRA: - a.u.i. di cui al n. 2155 sub. 2 (anch'essa oggetto della presente relazione) - mapp. n. 219 sui rimanenti tre lati (Est, Sud e Ovest)
- foglio 1 particella 2155 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana CO, categoria C/2, classe 11, consistenza 19 mq, rendita 24,53 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia Snc (attualmente civ. 66), piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SCHEDA DEPOSITATA IL 06.09.1986  
Coerenze: Catasto Terreni di Corgeno di Vergiate (da Nord ed in senso orario) - PIANO TERRA: - mapp. 219 sui lati Nord, Ovest e Sud - affaccio su parte delle u.i. e delle rispettive

coperture delle tre u.i. n. 2155 sub. 1, 2 e 3

- foglio logico 9 particella 90 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe bosco misto 2°, superficie 1960, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 1,82 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Catasto Terreni - da Nord ed in senso orario: - mapp.224 - mapp. 223 - mapp.91 - mapp.234 - mapp. 219
- foglio logico 9 particella 168 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe prato 3°, superficie 1580, reddito agrario 4,49 €, reddito dominicale 4,90 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Catasto Terreni - da Nord ed in senso orario: - mapp. 263 - mapp. 2847 - mapp. 2855 - sede stradale (Via Lombardia - ex SP 18) - mapp. 162  
trattasi dell'unico terreno posto al di là della strada (Via Lombardia / ex SP 18 per Varano Borghi); in quanto tutti i rimanenti terreni sono posti sul lato Est della medesima strada (ove vi è il corpo di fabbrica di cui alla presente).
- foglio logico 9 particella 213 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe bosco misto 1°, superficie 540, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,84 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario): - mapp. 1008 - mapp. 1643 - mapp. 214 (con interposto la sede della vicinale detta '██████████') - mapp. 1005
- foglio logico 9 particella 214 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe bosco misto 1°, superficie 1520, reddito agrario 0,39 €, reddito dominicale 2,36 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario): - mapp. 1711 - mapp. 1011 - mapp. 213 (con interposta la vicinale detta "F██████████")
- foglio logico 9 particella 216 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe bosco alto 1°, superficie 4280, reddito agrario 1,33 €, reddito dominicale 11,05 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario): - strada (ex SP 18 / Via Lombardia) - mapp. 1000 - mapp. 1009 - mapp. 1004 - mapp. 1607 - mapp. 218 - mapp. 217
- foglio logico 9 particella 217 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe prato arborato 3°, superficie 1330, reddito agrario 4,12 €, reddito dominicale 4,46 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario) - strada (ex SP 18 /Via Lombardia) - mapp. 216 - mapp. 219
- foglio logico 9 particella 218 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe bosco misto 2°, superficie 1710, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 1,59 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario): - mapp. 216 - mapp. 1607 - mapp. 219
- foglio logico 9 particella 219 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe seminativo arborato 2°, superficie 7743, reddito agrario 19,99 €, reddito dominicale 33,99 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario): - mapp. 217 - mapp. 216 - mapp. 218 - mapp. 1607 - mapp. 220 - mapp. 224 - mapp. 90 - mapp. 234 - mapp. 236 - strada (sede stradale della ex SP18 / Via Lombardia)
- foglio logico 9 particella 220 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe bosco ceduo 2°, superficie 1100, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 1,42 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario) - mapp. 219 - mapp. 1607 - mapp. 224 - mapp. 219
- foglio logico 9 particella 223 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe bosco misto 2°, superficie 2760, reddito agrario 0,57 €, reddito dominicale 2,57 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario): - mapp. 221 - mapp. 222 - mapp. 1017 - mapp. 1018 - mapp. 90 - mapp. 224

- foglio logico 9 particella 224 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe bosco ceduo 2°, superficie 2140, reddito agrario 0,55 €, reddito dominicale 2,76 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario): - mapp. 220 - mapp. 223 - mapp. 90 - mapp. 219
- foglio logico 9 particella 226 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe bosco misto 2°, superficie 1050, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,98 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario) - mapp. 1005 - mapp. 227 (con interposta la vicinale detta '██████████') - mapp. 232 - mapp. 1019
- foglio logico 9 particella 232 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe bosco ceduo 1°, superficie 1110, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 2,29 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario): - mapp. 231 (con interposto la vicinale detta '██████████') - mapp. 233 - mapp. 96 - mapp. 802 - mapp. 225 - mapp. 1019 - mapp. 226
- foglio logico 9 particella 234 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe bosco misto 2°, superficie 3460, reddito agrario 0,71 €, reddito dominicale 3,22 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario): - mapp. 236 - mapp. 219 - mapp. 90 - mapp. 91 - mapp. 97
- foglio logico 9 particella 347 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe bosco alto 1°, superficie 500, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 1,29 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario): - mapp. 339 - mapp. 351 - mapp. 349 - mapp. 348 - mapp. 346  
Il presente terreno (mapp. 347 del fg. 5 di mappa di Corgeno di Vergiate /foglio logico n. 9), unitamente al successivo mapp. 348, costituiscono un lotto posto non contiguo con il resto dei mappali sopra citati (pur disposti non lontano dagli stessi).
- foglio logico 9 particella 348 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe seminativo 3°, superficie 320, reddito agrario 0,66 €, reddito dominicale 1,16 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario): - mapp. 347 - mapp. 349 - sede stradale detta '██████████' - mapp. 346  
Il presente terreno (mapp. 348 del fg. 5 di mappa di Corgeno di Vergiate /foglio logico n. 9), unitamente al precedente mapp. 347, costituiscono un lotto posto non contiguo con il resto dei mappali sopra citati (pur disposti non lontano dagli stessi).
- foglio logico 9 particella 1004 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe bosco misto 2°, superficie 20400, reddito agrario 4,21 €, reddito dominicale 18,96 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario): - mapp. 1009 - mapp. 1008 - mapp. 1005 - mapp. 222 - mapp. 221 - mapp. 1607 - mapp. 216
- foglio logico 9 particella 1005 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe bosco misto 2°, superficie 5280, reddito agrario 1,09 €, reddito dominicale 4,91 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario): - mapp. 1008 - mapp. 213 - mapp. 1011, mapp. 1551 e mapp. 1013 (con interposta la vicinale detta della '██████████') - mapp. 226 - mapp. 222 - mapp. 1004
- foglio logico 9 particella 1016 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe bosco misto 1°, superficie 17800, reddito agrario 4,40 €, reddito dominicale 27,58 €, intestato a \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario): - mapp. 1015 - [REDACTED]  
[REDACTED] - mapp. 1010 - mapp. 1643, mapp. 1404 e mapp. 1003 (con interposta la vicinale detta della [REDACTED])

- foglio logico 9 particella 1019 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe bosco misto 2°, superficie 1750, reddito agrario 0,36 €, reddito dominicale 1,63 €, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario): - mapp. 222 - mapp. 226 - mapp. 232 - mapp. 225 - mapp. 1017

- foglio logico 9 particella 1607 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe bosco misto 2°, superficie 2170, reddito agrario 0,45 €, reddito dominicale 2,02 €, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario): - mapp. 218 - mapp. 216 - mapp. 1004 - mapp. 221 - mapp. 220 - mapp. 219

- foglio logico 9 particella 236 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe bosco ceduo 1°, superficie 1670, reddito agrario 0,52 €, reddito dominicale 3,45 €, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario): - mapp. 219 - mapp. 234 - mapp. 97 - mapp. 1384 - sede stradale di ex SP 18 / Via Lombardia

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1982.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	764,83 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 142.665,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 135.531,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 135.531,75
Data della valutazione:	21/10/2021

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**La proprietà immobiliare di cui alla presente relazione è stata visionata, pur dopo ripetuti sopralluoghi ed unitamente al Tecnico della GIVG Srl, in data 07.10.21 alle ore 9,30. L'ingresso è avvenuto con l'ausilio di un incaricato dall'Esecutato.** Come accennato in seguito nella presente relazione le due unità imm.ri residenziali (la parte padronale e l'appartamento del custode) sono in parte arredate e si trovano in un insufficiente stato manutentivo sia per il tempo trascorso di inutilizzo del bene imm.re, sia per la "visita" da parte dei ladri che, presumibilmente e a più riprese, hanno saccheggiato la casa e gli accessori; asportando le parti in rame presenti (canali di gronda, pluviali e parte di condotte elettriche). Altro aspetto importante è legato al fatto che gran parte degli accessi risultano aperti; questo particolare, ovviamente, accresce il degrado manutentivo della casa.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

##### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

###### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/06/2010 a firma di Dott. Germano Armenio - Notaio ai nn. 67441 / 29442 di repertorio, iscritta il 10/06/2010 a Milano II ai nn. 73086 / 17250, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di finanziamento .

Importo ipoteca: € 700.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 5 anni .

La formalità è riferita solamente a alla proprietà imm.re di cui alla presente relazione.

L'iscrizione ha riguardato anche una ulteriore Società con sede a [REDACTED] Debitore non datore di ipoteca.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/05/2017 a firma di dott. Giordano Camillo - Notaio ai nn. 106851/18634 di repertorio, iscritta il 25/05/2017 a Milano II ai nn. 62422 / 11093, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione di Ipoteca (atto di costituzione di ipoteca).

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00.

La formalità è riferita solamente a alla proprietà imm.re di cui alla presente relazione.

L'iscrizione ha riguardato anche una ulteriore Società con sede a [REDACTED] Debitore non datore di ipoteca.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 04/10/2012 a firma di Tribunale di Tolmezzo (UD) ai nn. 256 rep. di repertorio, iscritta il 20/11/2017 a Milano II ai nn. 139816/25913, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ioteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 210.000,00.

Importo capitale: € 165.530,37.

La formalità è riferita solamente a alla proprietà imm.re di cui alla presente relazione

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/10/2020 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 3670 di rep. di repertorio, trascritta il 27/11/2020 a Milano II ai nn. 136020/86777, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a alla proprietà imm.re di cui alla presente relazione

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

**L'intera proprietà ricade in un'area vincolata paesaggisticamente; oltretutto definita agricola/boschiva.**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La proprietà di cui alla presente relazione, con particolare riferimento al solo **diritto di usufrutto dell'intera quota 1/1 (quale titolarità esclusiva dell'Esecutato da oltre un ventennio)** gli deriva dai seguenti atti notarili:

### **- acquisizione piena proprietà - quota 1/1:**

- acquisto dott. Maria Luisa Marsala Lupo (notaio in Sesto Calende) del 05.05.1994 n. 84599 di rep. (trascritto a Milano II 11/05/1994 ai n. 40908/25104);
- acquisto dott. Maria Luisa Marsala Lupo (notaio in Sesto Calende) del 31.07.1989 n. 49115 di rep. (trascritto a Milano II 05.08.1989 ai n. 69431/51712);
- acquisto dott. Maria Luisa Marsala Lupo (notaio in Sesto Calende) del 01.07.1985 n. 12571 di rep. (trascritto a Milano II 06.07.1985 ai n. 36700/27816);
- acquisto dott. Maria Luisa Marsala Lupo (notaio in Sesto Calende) del 09.03.1985 n. 9021 di rep. (trascritto a Milano II 28.03.1985 ai n. 17558/13458);
- acquisto dott. Maria Luisa Marsala Lupo (notaio in Sesto Calende) del 24.11.1984 n. 6995 di rep. (trascritto a Milano II 17.12.1984 ai n. 79079/62792);
- atto di donazione accettata dott. Francesco Cavallone (notaio in Milano) del 12.05.1980 n. 30169/2854 di rep. (trascritto a Milano II il 04.06.1980 ai n. 32407/26383);

### **- cessione del diritto di nuda proprietà - quota 1/1 :**

**L'Esecutato ebbe a cedere la NUDA PROPRIETA' alla Soc. attualmente intestataria con atto di compravendita del 11.12.1996 n. 127390/12922 di rep. del dott. Santambrogio Giuseppe, Notaio in Milano (trascritto a Milano II 23.12.96 ai n. 97698/65044).**

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di atti di compravendita e di donazione.

Il titolo è riferito solamente a alla proprietà immobiliare urbana di cui alla presente relazione .

La proprietà di cui alla presente relazione, con particolare riferimento al solo diritto di usufrutto dell'intera quota 1/1 (quale titolarità esclusiva dell'Esecutato) gli deriva dai seguenti atti notarili: - acquisto dott. Maria Luisa Marsala Lupo (notaio in Sesto Calende) del 05.05.1994 n. 84599 di rep. (trascritto a Milano II 11/05/1994 ai n. 40908/25104) - acquisto dott. Maria Luisa Marsala Lupo (notaio in Sesto Calende) del 31.07.1989 n. 49115 di rep. (trascritto a Milano II 05.08.1989 ai n. 69431/51712) - acquisto dott. Maria Luisa Marsala Lupo (notaio in Sesto Calende) del 01.07.1985 n. 12571 di rep. (trascritto a Milano II 06.07.1985 ai n. 36700/27816) - acquisto dott. Maria Luisa Marsala Lupo (notaio in Sesto Calende) del 09.03.1985 n. 9021 di rep. (trascritto a Milano II 28.03.1985 ai n. 17558/13458) - acquisto dott. Maria Luisa Marsala Lupo (notaio in Sesto Calende) del 24.11.1984 n. 6995 di rep. (trascritto a Milano II 17.12.1984 ai n. 79079/62792) - atto di donazione accettata dott. Francesco Cavallone (notaio in Milano) del 12.05.1980 n. 30169/2854 di rep. (trascritto a Milano II il 04.06.1980 ai n. 32407/26383). L'Esecutato ebbe a cedere la NUDA PROPRIETA' alla Soc. attualmente intestataria con atto di compravendita del 11.12.1996 n. 127390/12922 di rep. del dott. Santambrogio

Giuseppe, Notaio in Milano (trascritto a Milano II 23.12.96 ai n. 97698/65044)

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato è stato realizzato antecedentemente al 01.09.1967 e, successivamente a tale data, è stato interessato (compreso gli accessori oggi presenti) delle sopra indicate pratiche edilizie. Le pratiche citate e quanto riscontrato presso l'Ufficio Tecnico comunale di Vergiate è stato fornito direttamente dai tecnici comunali; lo scrivente non ha potuto accedere ai registri per verificare l'esistenza o meno di ulteriori istanze; lo stesso dicasi per gli atti abilitativi citati. L'accesso diretto per il ritiro della documentazione è avvenuto in due momenti, il primo il 17.09.21 alle ore 12,30 e il secondo il 23.09.21 alle ore 15,00; in piena restrizione e vincolata dalla pandemia in corso.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 95 / 1979 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di accessori interrati, presentata il 09/05/1979 con il n. 63 di prot. di protocollo, rilasciata il 07/08/1979 con il n. 95/1979 di protocollo

Concessione edilizia N. 96 / 1979 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione fabbricato residenziale, presentata il 09/05/1979 con il n. 64 di prot. di protocollo, rilasciata il 15/06/1979 con il n. 96 / 1979 di protocollo

Variante alla P.E. 96 /1979 N. 36 / 1980, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Concessione edilizia N. 143 / 1980, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione fabbr. residenziale, presentata il 30/06/1980.

Mancata approvazione del 05.11.1980 e n. 24749 di rep. diniego della Regione Lombardia (paesistica)

Autorizzazione edilizia N. 67 / 1981, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifica passo carraio

Concessione edilizia N. 05 / 1982, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla PE n 95/79 , presentata il 12/01/1982, rilasciata il 15/10/1982

Concessione edilizia N. 06 / 1982, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla PE 96 / 1979, presentata il 12/01/1982 con il n. prot. 176 di protocollo, rilasciata il 16/10/1982

Concessione edilizia N. 04 / 1987, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento fabbr. residenziale, presentata il 05/01/1987 con il n. 44 di prot. di protocollo, rilasciata il 22/10/1987

N. 8 / 1985 (Condono Edilizio ex L. 47/85), intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 06/12/1985 con il n. PROT. 7009 di protocollo, rilasciata il 18/10/1996 con il n. 8 / 85 (Condoni Edilizi) di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera N. 22 DEL c.c. DEL 20.06.2014 E RETTIFICATA CONO DELIBERA N. 39 DEL 25.11.2019, l'immobile ricade in zona AGRICOLA E FORESTALE VINCOLATA PAESAGGISTICAMENTE ALL'INTERNO DEL PARCO VALLE DEL TICINO

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La seconda camera da letto del piano primo e a servizio all'appartamento del custode è, di fatto, legata all'appartamento padronale. Le opere consistono nella chiusura della porta interna di collegamento con la conseguente realizzazione di una porta (anch'essa interna) di collegamento per l'altro appartamento. (normativa di riferimento: comunali e sovracomunali (Parco))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino dello stato precedente, ovvero eseguendo una sanatoria per opere interne se, da parte dell'assegnatario/acquirente, vi è la volontà del mantenimento dello stato attuale degli spazi interni. Di fatto si sta parlando di una porta interna da mantenere e/o da chiudere ripristinandola in altra ubicazione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- eventuale permesso di costruire in sanatoria /accertamento di conformità, oblazione, diritti comunali, oneri e spese del professionista abilitato ed incaricato per la pratica (nel caso si volesse mantenere lo stato dei luoghi da parte dell'acquirente: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a alla questione della porta interna (a piano primo) da spostare e/o da confermare .

Secondo volontà e/o scelte di funzionalità dei locali da parte dell'acquirente



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: correzione della porta di collegamento di cui sopra che, in funzione della consistenza attuale delle due unità abitative (appartamento padronale e appartamento del custode) richiede la fusione/frazionamento delle medesime (il locale "camera da letto" dovrà essere escluso dalla planim. catastale dell'appartamento del custode e ricompreso in quella dell'appartamento padronale) - salvo volontà differenti da parte dell'acquirente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: docfa catastale di fusione / frazionamento che interesserà entrambe le due unità imm.ri

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica catastale docfa (Catasto Fabbricati) e relativi diritti di segreteria catastali e del professionista incaricato: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: conseguenti alla pratica edilizia e successivi 30 gg.

Questa situazione è riferita solamente a alla porta oggetto di sanatoria



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: **NON VI E' STATO UN RISCONTRO DI ATTI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI PRESENTI**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Intervento di tecnici impiantisti per la verifica della corretta funzionalità e sicurezza degli impianti tecnologici presenti e rilascio del relativo attestato.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- verifica impianti e eventuali adeguamenti (importo espresso in preventivo anche per la consistenza del fabbricato): €.7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a adeguamento/verifica impianti presenti



BENI IN VERGIATE VIA LOMBARDIA 66, FRAZIONE CORGENO

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a VERGIATE VIA LOMBARDIA 66, frazione CORGENO, della superficie commerciale di 764,83 mq per la quota di 1/1 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Il bene immobiliare di cui alla presente relazione, INTERESSATA DAL PRESENTE PIGNORAMENTO PER IL SOLO DIRITTO DI USUFRUTTO (quota intera di 1/1) è una casa edificata parecchi decenni addietro e oggetto di svariati interventi manutentivi e ristrutturativi (compreso ampliamenti all'involucro esistente) nel corso degli ultimi 40 anni. Unitamente a questo**

**"consistente" fabbricato vi sono parecchi terreni agricoli/boschivi posti in aderenza e nell'intorno del corpo di fabbrica**, in minima parte recintati con paletti e rete e per lo più lasciati incolti e mal conservati; di fatto gli stessi sono posizionati, **nella loro stragrande maggioranza, alle spalle del fabbricato e sono estremamente scoscesi, al limite della praticabilità**, dipendente dall'elevata pendenza del terreno di cui sono parte. **Il fabbricato e il resto della proprietà (costituita da corpo accessorio boxes/ripostiglio e dai terreni sopra citati) risultano inutilizzati e abbandonati da anni.** In sede di sopralluogo alla proprietà immobiliare - effettuato lo scorso 07-10-2021 alle ore 9,30 - lo scrivente, unitamente ai tecnici della Spett.le Givg, hanno potuto accertare che il fabbricato principale e l'accessorio pertinenziale sono stato recentemente oggetto di un saccheggio da parte di ladri comuni, i quali oltre a mettere a soqquadro i vani interni, li hanno anche lasciati aperti (con parte delle serrature scardiate) e li hanno svuotati di materiale elettrico e di rame in genere (canali di gronda, pluviali e parte degli impianti elettrici interni ed esterni). Tornando alla consistenza del bene immobiliare di cui alla presente relazione, il fabbricato principale - a destinazione residenziale - è composto da due differenti unità abitative, la parte padronale e il cosiddetto appartamento del custode, quest'ultimo presente da decenni e utilizzato, per quanto riferitoci, proprio dal custode della proprietà. Questa unità imm.re è composta da due locali e relativi servizi (cottura e servizio igienico) disposti su due livelli (terra e primo) e, conseguentemente, la parte giorno a pianterreno (cucinetto e sala pranzo) e a piano superiore la parte notte (una camera da letto disimpegnata con il servizio igienico). La parte residenziale principale è anch'essa ripartita tra il piano terra (zona giorno) e il piano primo (zona notte); è oltretutto dotata di un livello inferiore che, per la situazione "scoscesa" del terreno, una parte ha direttamente accesso dal giardino. La porzione della casa (del piano interrato) e che prospetta sul giardino era utilizzata come sala giochi, vi sono inoltre diversi locali accessori a servizio della casa. Il fabbricato, di cui una parte era di vecchia edificazione, è stato oggetto di svariati interventi edilizi circa 40 / 30 anni addietro e il suo stato conservativo è da intendersi "discreto"; di contro lo stato manutentivo è ritenuto insufficiente per l'estremo abbandono in cui versa il corpo di fabbrica (anche per le già richiamate visite da parte dei ladri in questi ultimi anni e dal conseguente stato delle aperture di accesso alla casa).

La parte "privilegiata" della casa è composta da due ampi locali "a giorno" e un ulteriore locale, oltre a un servizio igienico, un ripostiglio rettamente disimpegnati tra loro. la parte a piano terra è dotata di un ampio terrazzo antistante il giardino (lato strada) ed è collegata con il piano primo con una scala ad una sola rampa e con il piano interrato con una scala sferica. A piano primo vi sono tre camere da letto e due servizi igienici; il prospetto antistante il giardino principale (quello fronte strada) è dotato di un balcone che è a servizio anche dei locali a piano primo dell'appartamento del custode. Chiude la consistenza il corpo di fabbrica staccato e adibito a tre autorimesse e un ripostiglio adiacente; infine vi sono i mq. 82709,00 (a misura catastale) lasciati in minima parte a giardino a diretto servizio della casa (parzialmente recintati con paletti e rete metallica in pessimo stato conservativo) e la maggior parte degli stessi risultano essere un bosco di difficile accesso per l'estrema pendenza del pendio di cui sono parte. Vi è anche un terreno, di modesta consistenza (mq. 1580 catastali e identificato con il mapp. 168) che costituisce una porzione staccata dall'intero complesso (di scarsa valenza in quanto costituente parte della sede stradale della ciclopedonale ed asservita a fascia di rispetto della SP 18/Via Lombardia), in quanto posto al di là della Via Lombardia/SP 18. Vi è anche un ulteriore lotto, anch'esso di modesta consistenza rispetto all'intera proprietà, posto a Sud del lotto principale e della sup. di mq. 820 catastali di cui ai mapp. adiacenti tra loro n. 347 e 348.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1, ha un'altezza interna di mt. 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 89 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana CO, categoria A/7, classe 4, consistenza 10 vani, rendita 1.058,74 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia Snc (attualmente civ. 66), piano: T-1-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SCHEDA CATASTALE DEPOSITA IL 16-11-2021  
Coerenze: Catasto Terreni di Corgeno di Vergiate - Da Nord ed in senso orario : - PIANO TERRA: - a.u.i. (n. 89 sub. 2 - oggetto anch'essa del presente Pignoramento) - mapp. 219 sui rimanenti tre lati (anch'esso parte della proprietà imm.re oggetto di Pignoramento); - PIANO PRIMO: - a.u.i. (n. 89 sub. 2, anch'essa parte della proprietà imm.re oggetto di Pignoramento); - affaccio su mapp. 219 sui rimanenti tre lati (anch'esso parte della proprietà imm.re oggetto di Pignoramento); - PIANO INTERRATO: - terrapieno di cui alla medesima u.i. - terrapieno di cui

al mapp. 219 sui rimanenti due lati

- foglio 3 particella 89 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana CO, categoria A/7, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 529,37 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia Snc (attualmente civ. 66), piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SCHEDA PRESENTATA IL 06.09.1986  
Coerenze: Catasto Terreni di Corgeno di Vergiate - Da Nord ed in senso orario : - PIANO TERRA: - mapp. 219 sui tre lati - Nord, Est e Ovest (anch'esso parte della proprietà imm.re oggetto di Pignoramento); - a.u.i. di cui al n. 89 sub. 1 (facente parte del presente Procedimento) - PIANO PRIMO: - affaccio su mapp. 219 sui tre lati Nord, Est e Ovest (anch'esso parte della proprietà imm.re oggetto di Pignoramento) - altra u.i. (n. 89 sub. 1)
- foglio 1 particella 2155 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana CO, categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia Snc (attualmente civ. 66), piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SCHEDA DEPOSITATA IL 06.09.1986  
Coerenze: Catasto Terreni di Corgeno di Vergiate - Da Nord ed in senso orario : - PIANO TERRA: - mapp. n. 219 su tre lati (Ovest, Nord e Est) - terreno anch'esso oggetto della presente relazione - a.u.i. di cui al n. 2155 sub. 2 (anch'essa oggetto della presente)
- foglio 1 particella 2155 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana CO, categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia Snc (attualmente civ. 66), piano: P.T., intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SCHEDA DEPOSITATA IL 06.09.1986  
Coerenze: Catasto Terreni di Corgeno di Vergiate (da Nord ed in senso orario) - PIANO TERRA: - a.u.i. di cui al n. 2155 sub. 1 (anch'essa oggetto della presente relazione) - mapp. n. 219 - a.u.i di cui al n. 2155 sub. 3 - mapp. 219
- foglio 1 particella 2155 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana CO, categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia Snc (attualmente civ. 66), piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SCHEDA DEPOSITATA IL 06.08.1986  
Coerenze: Catasto Terreni di Corgeno di Vergiate (da Nord ed in senso orario) - PIANO TERRA: - a.u.i. di cui al n. 2155 sub. 2 (anch'essa oggetto della presente relazione) - mapp. n. 219 sui rimanenti tre lati (Est, Sud e Ovest)
- foglio 1 particella 2155 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana CO, categoria C/2, classe 11, consistenza 19 mq, rendita 24,53 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia Snc (attualmente civ. 66), piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SCHEDA DEPOSITATA IL 06.09.1986  
Coerenze: Catasto Terreni di Corgeno di Vergiate (da Nord ed in senso orario) - PIANO TERRA: - mapp. 219 sui lati Nord, Ovest e Sud - affaccio su parte delle u.i. e delle rispettive coperture delle tre u.i. n. 2155 sub. 1, 2 e 3
- foglio logico 9 particella 90 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe bosco misto 2°, superficie 1960, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 1,82 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Catasto Terreni - da Nord ed in senso orario: - mapp.224 - mapp. 223 - mapp.91 - mapp.234 - mapp. 219
- foglio logico 9 particella 168 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe prato 3°, superficie 1580, reddito agrario 4,49 €, reddito dominicale 4,90 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Catasto Terreni - da Nord ed in senso orario: - mapp. 263 - mapp. 2847 - mapp. 2855 - sede stradale (Via Lombardia - ex SP 18) - mapp. 162  
trattasi dell'unico terreno posto al di là della strada (Via Lombardia / ex SP 18 per Varano Borghi); in quanto tutti i rimanenti terreni sono posti sul lato Est della medesima strada (ove vi è il corpo di fabbrica di cui alla presente).
- foglio logico 9 particella 213 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe bosco misto 1°, superficie 540, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,84 €, intestato a \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario): - mapp. 1008 - mapp. 1643 - mapp. 214 (con interposto la sede della vicinale detta '██████████') - mapp. 1005

- foglio logico 9 particella 214 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe bosco misto 1°, superficie 1520, reddito agrario 0,39 €, reddito dominicale 2,36 €, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario): - mapp. 1711 - mapp. 1011 - mapp. 213 (con interposta la vicinale detta '██████████')
- foglio logico 9 particella 216 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe bosco alto 1°, superficie 4280, reddito agrario 1,33 €, reddito dominicale 11,05 €, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario): - strada (ex SP 18 / Via Lombardia) - mapp. 1000 - mapp. 1009 - mapp. 1004 - mapp. 1607 - mapp. 218 - mapp. 217
- foglio logico 9 particella 217 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe prato arborato 3°, superficie 1330, reddito agrario 4,12 €, reddito dominicale 4,46 €, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario) - strada (ex SP 18 /Via Lombardia) - mapp. 216 - mapp. 219
- foglio logico 9 particella 218 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe bosco misto 2°, superficie 1710, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 1,59 €, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario): - mapp. 216 - mapp. 1607 - mapp. 219
- foglio logico 9 particella 219 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe seminativo arborato 2°, superficie 7743, reddito agrario 19,99 €, reddito dominicale 33,99 €, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario): - mapp. 217 - mapp. 216 - mapp. 218 - mapp. 1607 - mapp. 220 - mapp. 224 - mapp. 90 - mapp. 234 - mapp. 236 - strada (sede stradale della ex SP18 / Via Lombardia)
- foglio logico 9 particella 220 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe bosco ceduo 2°, superficie 1100, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 1,42 €, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario) - mapp. 219 - mapp. 1607 - mapp. 224 - mapp. 219
- foglio logico 9 particella 223 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe bosco misto 2°, superficie 2760, reddito agrario 0,57 €, reddito dominicale 2,57 €, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario): - mapp. 221 - mapp. 222 - mapp. 1017 - mapp. 1018 - mapp. 90 - mapp. 224
- foglio logico 9 particella 224 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe bosco ceduo 2°, superficie 2140, reddito agrario 0,55 €, reddito dominicale 2,76 €, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario): - mapp. 220 - mapp. 223 - mapp. 90 - mapp. 219
- foglio logico 9 particella 226 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe bosco misto 2°, superficie 1050, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,98 €, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario) - mapp. 1005 - mapp. 227 (con interposta la vicinale detta '██████████') - mapp. 232 - mapp. 1019
- foglio logico 9 particella 232 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe bosco ceduo 1°, superficie 1110, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 2,29 €, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario): - mapp. 231 (con interposto la

vicinale detta '██████████') - mapp. 233 - mapp. 96 - mapp. 802 - mapp. 225 - mapp. 1019 - mapp. 226

- foglio logico 9 particella 234 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe bosco misto 2°, superficie 3460, reddito agrario 0,71 €, reddito dominicale 3,22 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario): - mapp. 236 - mapp. 219 - mapp. 90 - mapp. 91 - mapp. 97
- foglio logico 9 particella 347 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe bosco alto 1°, superficie 500, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 1,29 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario): - mapp. 339 - mapp. 351 - mapp. 349 - mapp. 348 - mapp. 346  
Il presente terreno (mapp. 347 del fg. 5 di mappa di Corgeno di Vergiate /foglio logico n. 9), unitamente al successivo mapp. 348, costituiscono un lotto posto non contiguo con il resto dei mappali sopra citati (pur disposti non lontano dagli stessi).
- foglio logico 9 particella 348 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe seminativo 3°, superficie 320, reddito agrario 0,66 €, reddito dominicale 1,16 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario): - mapp. 347 - mapp. 349 - sede stradale detta '██████████' - mapp. 346  
Il presente terreno (mapp. 348 del fg. 5 di mappa di Corgeno di Vergiate /foglio logico n. 9), unitamente al precedente mapp. 347, costituiscono un lotto posto non contiguo con il resto dei mappali sopra citati (pur disposti non lontano dagli stessi).
- foglio logico 9 particella 1004 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe bosco misto 2°, superficie 20400, reddito agrario 4,21 €, reddito dominicale 18,96 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario): - mapp. 1009 - mapp. 1008 - mapp. 1005 - mapp. 222 - mapp. 221 - mapp. 1607 - mapp. 216
- foglio logico 9 particella 1005 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe bosco misto 2°, superficie 5280, reddito agrario 1,09 €, reddito dominicale 4,91 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario): - mapp. 1008 - mapp. 213 - mapp. 1011, mapp. 1551 e mapp. 1013 (con interposta la vicinale detta della '██████████') - mapp. 226 - mapp. 222 - mapp. 1004
- foglio logico 9 particella 1016 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe bosco misto 1°, superficie 17800, reddito agrario 4,40 €, reddito dominicale 27,58 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario): - mapp. 1015 - ██████████ ██████████ mapp. 1010 - mapp. 1643, mapp. 1404 e mapp. 1003 (con interposta la vicinale detta della '██████████')
- foglio logico 9 particella 1019 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe bosco misto 2°, superficie 1750, reddito agrario 0,36 €, reddito dominicale 1,63 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario): - mapp. 222 - mapp. 226 - mapp. 232 - mapp. 225 - mapp. 1017
- foglio logico 9 particella 1607 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe bosco misto 2°, superficie 2170, reddito agrario 0,45 €, reddito dominicale 2,02 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario): - mapp. 218 - mapp. 216 - mapp. 1004 - mapp. 221 - mapp. 220 - mapp. 219
- foglio logico 9 particella 236 (catasto terreni), sezione urbana Corgeno, qualita/classe bosco ceduo 1°, superficie 1670, reddito agrario 0,52 €, reddito dominicale 3,45 €, intestato a \*\*\*

**DATO OSCURATO \*\*\***

Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario): - mapp. 219 - mapp. 234 - mapp. 97 - mapp. 1384 - sede stradale di ex SP 18 / Via Lombardia

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1982.



**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono VERGIATE, VARANO BORGI, SOMMA LOMBARDO, SESTO CALENDE). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: LAGO DI COMACCHIO, LAGO DI MONATE, PALUDE BRABIA.



**SERVIZI**

asilo nido	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1 KM	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 4,5 KM	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 5 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato residenziale, composto da due unità abitative (la seconda, come detto, è da intendersi l'app. del custode della proprietà), è distribuito su tre livelli, terra-primi e interrato anche se, per l'andamento scosceso del terreno, parte dell'interrato è accessibile dal piano del giardino (lato Ovest) e, viceversa, una porzione del pianterreno è posta in aderenza al terreno e, di fatto, come se posto nell'interrato (lato est del fabbricato).

La proprietà è ubicata nella Frazione di Corgeno di Vergiate, piccolo centro posto sul Lago di Comabbio (sponda Est), molto noto per la sua posizione e riservatezza dai grossi centri urbani. Questa particolarità, di estrema riservatezza è ampiamente riscontrabile anche nella proprietà immobiliare di cui alla presente, visto che la sua ubicazione (antistante il lato Est della SP18 per Varano Borghi, detta Via Lombardia) è ampiamente distaccata anche dal Borgo di Corgeno ed estremamente distante dagli altri fabbricati dell'intorno.

La consistenza del fabbricato, nel suo complesso, può essere così suddivisa:

- zona posta a pianterreno: mq. 255,00 di s.l.p. (sup. lorda comm.le) - per entrambe le u.i. presenti (appart. principale e appart. custode)
- zona posta a piano primo: mq. 150,00 di s.l.p.
- balcone a servizio del piano primo: mq. 17,00 (da ragguagliare)

- zona a piano seminterrato: mq. 120,00 di s.l.p. (da ragguagliare)
- terrazzo a servizio del pianterreno: mq. 55,00 (da ragguagliare)
- tre autorimesse in corpo staccato: mq. 62,00 (da ragguagliare)
- ripostiglio in corpo staccato: mq. 35,00 (da ragguagliare)
- terreno (coperto / scoperto) complessivo: mq. 82790 ca (sup. catastale).

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> ante a battente e fissi realizzati in legno e vetri doppi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in laterizio (coppi) con coibentazione in non riscontrabile. interessata da furto della lattoneria (canali e pluviali)	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni e mattoni forati con coibentazione in non rilevabile , il rivestimento è realizzato in intonaco rustico	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelloni in gres e/o in piastrelloni di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica e piastrelle di gres	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco a civile e parte in legno a vista	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno tamburato , gli accessori presenti sono: serratura di sicurezza	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> legno (persiane ad ante) e parte con inferriate in ferro realizzate in legno predominante	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco rustico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in locali abitabili realizzato in intonaco a civile. i servizi con piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> centrale con rivestimento in legno e ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>citofonico:</i> tradizionale conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento:</i> condutture aeree con alimentazione a impianto per riscaldamento e raffrescamento con diffusori in a soffitto (laterali) e con fan coil conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> privato interno la reti di smaltimento è	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

realizzata in tubazioni suborizzontali con recapito in fognatura interna (pozzo perdente) conformità: non rilevabile

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubazioni in genere conformità: non rilevabile al di sotto della media ★★★★★★★★★★

*termico:* autonomo con alimentazione in gas i diffusori sono in bocchettoni e fan coil conformità: non rilevabile. vi sono diversi camini sia a pianterreno che a piano primo al di sotto della media ★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in legno e parapetto in ferro. struttura con putrelle in ferro al di sotto della media ★★★★★★★★★★

*copertura:* a falde costruita in in legno al di sotto della media ★★★★★★★★★★

*scale interne:* centrale realizzate in muratura e c.a. ; il servoscala è non presente. rivestimento con piastrelle in gres al di sotto della media ★★★★★★★★★★

*solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele nella media ★★★★★★☆☆

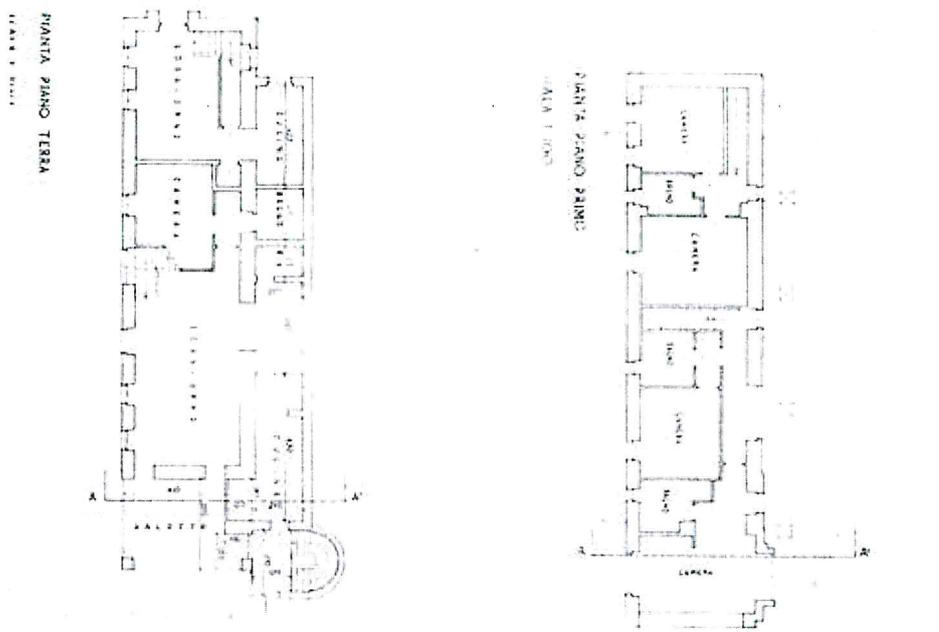
*strutture verticali:* costruite in muratura nella media ★★★★★★☆☆

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
fabbricato principale - residenza - piano terra	255,00	x	100 %	=	255,00
fabbricato principale - residenza - piano primo	150,00	x	100 %	=	150,00
fabbricato principale - balconi - piano primo	17,00	x	35 %	=	5,95
fabbricato principale - terrazzo - piano terra	55,00	x	25 %	=	13,75
fabbricato principale - piano seminterrato (accessorio)	135,00	x	60 %	=	81,00
n. tre autorimesse - piano terreno - in corpo staccato	62,00	x	70 %	=	43,40
ripostiglio - in corpo staccato	35,00	x	25 %	=	8,75
terreno agricolo / boschivo (coperto e scoperto), la quasi totalità scosceso	82.790,00	x	0,25 %	=	206,98
<b>Totale:</b>	<b>83.499,00</b>				<b>764,83</b>



#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### considerazioni tecnico estimative per le volumetrie esistenti

Analizzando la fase del processo e delle considerazioni tecnico/valutative relative all'indagine di mercato, quale operazione più importante e delicata di tutta la stima, la rilevazione dei dati del mercato immobiliare e la successiva elaborazione dei dati assunti possono essere articolate in più fasi e, in particolare,

- ricerca dei dati di mercato e relativa analisi di raffronto con il bene da valutare;
- determinazione ed elaborazione dei valori per la definizione del valore unitario del bene da stimare.

In merito al reperimento dei valori correnti sul mercato, l'esperienza dimostra che le fonti d'informazioni assunte dalle Agenzie Immobiliari, oltre a rendere disponibile una buona quantità di dati, sono probabilmente anche le più attendibili, contrariamente ad altre che possono essere eliminate del tutto, come ad esempio gli annunci sulle riviste del settore e sui quotidiani.

Tali indagini, del tipo "indirette", sono state individuate ed estrapolate dalla banca dati delle quotazioni immobiliari di alcuni Enti di carattere pubblico, ove gli stessi indicano un prezzo unitario medio al mq. di unità simili, in altre parole riconducibili per ubicazione e stato conservativo compreso tra i 700,00 e i 900,00 Euro (su base della superficie lorda commerciale) per il periodo di riferimento odierno.

Riteniamo inoltre segnalare, ai fini dell'equità e della comparazione, che l'ubicazione dell'immobile può essere comodamente compresa nei valori sopra esposti per l'area indicata; in merito invece al periodo, occorre evidenziare che seppur riferita a titoli dell'anno scorso, in funzione del noto affossamento generale del mercato immobiliare di questi ultimi anni, entrambi i valori possono essere considerati validi anche per la stima di cui alla presente relazione.

Di contro ci preme significare, in merito ai valori qui estrapolati e riportati nelle predette banche dati (di norma trattati con sistemi matematici-statistici), che gli stessi non richiedono eccessive elaborazioni che si rendono invece necessarie nella rilevazione e determinazione "diretta" del valore di mercato del bene, legata alla reale consistenza, alla sua tipologia e al contesto urbano particolare e vincolante di cui è parte.

Pur confermando quanto sopra esposto e come richiestomi in sede di giudizio, lo scrivente ha tenuto presente, nella stima sotto riportata, dei valori di raffronto con quanto stimato "direttamente" e a noi noti, oltre al fattore non meno importante della ns. conoscenza del mercato immobiliare locale che espone, nel caso specifico, un valore unitario lordo (medio) compreso tra i 600,00 e i 900,00 Euro.

Per quanto riguarda la valutazione di cui tratta la presente relazione, in funzione

- dello stato conservativo e manutentivo della proprietà immobiliare, delle sue finiture, degli impianti tecnologici presenti e, non meno importante, della sua consistenza commerciale;
- dall'ubicazione dell'immobile rispetto al contesto di cui è parte e della discreta proporzionalità tra i volumi principali e le superfici accessorie;
- l'unico coefficiente di ragguaglio utilizzato, per la determinazione del valore venale del bene, è quello riguardante la destinazione, differente esclusivamente per la specifica destinazione dei singoli vani e della loro posizione nel contesto dell'immobile (balconi, cantine, autorimesse, ripostiglio esterno e area esterna) indici ampiamente collaudati e utilizzati per il mercato immobiliare locale.

Infine, per la determinazione del valore unitario utilizzato appare opportuno premettere le seguenti considerazioni:

**in via generale**

- il comparto di mercato delle unità immobiliari residenziali registra un andamento piuttosto contenuto rispetto agli anni passati, ove all'attualità si segnala che l'offerta è prevalente rispetto la domanda; inoltre la disponibilità d'immobili simili a quello qui trattato è relativamente ampia.
- La concentrazione dell'offerta, nella specifica zona del territorio comunale di Corgeno di Vergiate, influisce enormemente sui prezzi che, attualmente, in barba a qualsiasi concetto di flessibilità dei prezzi e alla necessità di "vendere", hanno conservato valori "quasi" stabili.
- Un sommario esame comparativo con le quotazioni correnti, a parità di destinazione e tipologia (pur ricordando la sua consistenza e la presenza dell'eccessiva area esterna), rivela che i prezzi praticati in questo periodo sono quelli che hanno raggiunto importi discreti, pur con l'attuale fossilizzazione generale del mercato immobiliare, assestandosi sui livelli costanti in senso assoluto.

**in via particolare**

- La domanda in zona è rivolta, ovviamente, alle unità residenziali; detta tendenza sembra essere in continua espansione (anche del tipo esplicitamente turistico visto la località nota di Corgeno di Vergiate, sul Lago di Comacchio).
- Fra gli elementi che influiscono sul valore del bene in questione vi è la posizione della costruzione (nell'immediata periferia Nord del territorio comunale di Corgeno di Vergiate), ben servita dalle infrastrutture principali e secondari.
- Il contesto del complesso e la consona disposizione del corpo di fabbrica che lo contraddistingue.
- L'ubicazione della proprietà rispetto all'intorno, in una zona altamente a prevalenza residenziale.

I fattori "negativi", considerati in sede di valutazione, sono:

- l'andamento dell'attuale mercato immobiliare in genere (per quanto esposto alla data odierna);
- **una evidente necessità di valutare ipotetici interventi migliorativi delle finiture del corpo di fabbrica in pieno rispetto dell'epoca corrente (come sempre succede in casi simili) e i costi per un**

**tentativo di regolarità urbanistica della porzione del soggiorno posto a Sud (il cui probabile costo viene evidenziato in sede di conformità), pur significando che una sua definitiva autorizzazione è subordinata ad un parere paesistico che, di norma, è assai difficile reperire.**

Si deve comunque tener conto che il terreno pertinenziale e quello adiacente è totalmente a verde/agricolo e/o boschivo, gran parte in posizione scoscesa che, di fatto, si pone come un polmone verde protettivo della casa e che, proprio per la sua localizzazione e storicità (del diritto di proprietà), è ricompreso nell'unico lotto qui stimato.

**Si stima pertanto il valore unitario della superficie lorda commerciale di mercato del bene oggetto di stima in € 800,00 / mq. di superficie comm.le ragguagliata.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 764,83 x 800,00 = 611.860,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 611.860,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 152.965,00**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

considerazioni tecnico estimative per le volumetrie esistenti

Analizzando la fase del processo e delle considerazioni tecnico/valutative relative all'indagine di mercato, quale operazione più importante e delicata di tutta la stima, la rilevazione dei dati del mercato immobiliare e la successiva elaborazione dei dati assunti possono essere articolate in più fasi e, in particolare,

- ricerca dei dati di mercato e relativa analisi di raffronto con il bene da valutare;
- determinazione ed elaborazione dei valori per la definizione del valore unitario del bene da stimare.

In merito al reperimento dei valori correnti sul mercato, l'esperienza dimostra che le fonti d'informazioni assunte dalle Agenzie Immobiliari, oltre a rendere disponibile una buona quantità di dati, sono probabilmente anche le più attendibili, contrariamente ad altre che possono essere eliminate del tutto, come ad esempio gli annunci sulle riviste del settore e sui quotidiani.

Tali indagini, del tipo "indirette", sono state individuate ed estrapolate dalla banca dati delle quotazioni immobiliari di alcuni Enti di carattere pubblico, ove gli stessi indicano un prezzo unitario medio al mq. di unità simili, in altre parole riconducibili per ubicazione e stato conservativo compreso tra i 700,00 e i 900,00 Euro (su base della superficie lorda commerciale) per il periodo di riferimento odierno.

Riteniamo inoltre segnalare, ai fini dell'equità e della comparazione, che l'ubicazione dell'immobile può essere comodamente compresa nei valori sopra esposti per l'area indicata; in merito invece al periodo, occorre evidenziare che seppur riferita a titoli dell'anno scorso, in funzione del noto affossamento generale del mercato immobiliare di questi ultimi anni, entrambi i valori possono essere considerati validi anche per la stima di cui alla presente relazione.

Di contro ci preme significare, in merito ai valori qui estrapolati e riportati nelle predette banche dati (di norma trattati con sistemi matematici-statistici), che gli stessi non richiedono eccessive elaborazioni che si rendono invece necessarie nella rilevazione e determinazione "diretta" del valore di mercato del bene, legata alla reale consistenza, alla sua tipologia e al contesto urbano particolare e vincolante di cui è parte.

Pur confermando quanto sopra esposto e come richiestomi in sede di giudizio, lo scrivente ha tenuto presente, nella stima sotto riportata, dei valori di raffronto con quanto stimato "direttamente" e a noi noti, oltre al fattore non meno importante della ns. conoscenza del mercato immobiliare locale che espone, nel caso specifico, un valore unitario lordo (medio) compreso tra i 600,00 e i 900,00 Euro.

Per quanto riguarda la valutazione di cui tratta la presente relazione, in funzione

- dello stato conservativo e manutentivo della proprietà immobiliare, delle sue finiture, degli impianti tecnologici presenti e, non meno importante, della sua consistenza commerciale;
- dall'ubicazione dell'immobile rispetto al contesto di cui è parte e della discreta proporzionalità tra i volumi principali e le superfici accessorie;
- l'unico coefficiente di ragguaglio utilizzato, per la determinazione del valore venale del bene, è quello riguardante la destinazione, differente esclusivamente per la specifica destinazione dei singoli vani e della loro posizione nel contesto dell'immobile (balconi, cantine, autorimesse, ripostiglio esterno e area esterna) indici ampiamente collaudati e utilizzati per il mercato immobiliare locale.

Infine, per la determinazione del valore unitario utilizzato appare opportuno premettere le seguenti considerazioni:

in via generale

il comparto di mercato delle unità immobiliari residenziali registra un andamento piuttosto contenuto rispetto agli anni passati, ove all'attualità si segnala che l'offerta è prevalente rispetto la domanda; inoltre la disponibilità d'immobili simili a quello qui trattato è relativamente ampia.

La concentrazione dell'offerta, nella specifica zona del territorio comunale di Corgeno di Vergiate, influisce enormemente sui prezzi che, attualmente, in barba a qualsiasi concetto di flessibilità dei prezzi e alla necessità di "vendere", hanno conservato valori "quasi" stabili.

Un sommario esame comparativo con le quotazioni correnti, a parità di destinazione e tipologia (pur ricordando la sua consistenza e la presenza dell'eccessiva area esterna), rivela che i prezzi praticati in questo periodo sono quelli che hanno raggiunto importi discreti, pur con l'attuale fossilizzazione generale del mercato immobiliare, assestandosi sui livelli costanti in senso assoluto.

in via particolare

La domanda in zona è rivolta, ovviamente, alle unità residenziali; detta tendenza sembra essere in continua espansione (anche del tipo esplicitamente turistico visto la località nota di Corgeno di Vergiate, sul Lago di Comacchio).

Fra gli elementi che influiscono sul valore del bene in questione vi è la posizione della costruzione (nell'immediata periferia Nord del territorio comunale di Corgeno di Vergiate), ben servita dalle infrastrutture principali e secondari.

Il contesto del complesso e la consona disposizione del corpo di fabbrica che lo contraddistingue.

L'ubicazione della proprietà rispetto all'intorno, in una zona altamente a prevalenza residenziale.

I fattori "negativi", considerati in sede di valutazione, sono:

- l'andamento dell'attuale mercato immobiliare in genere (per quanto esposto alla data odierna);
- una evidente necessità di valutare ipotetici interventi migliorativi delle finiture del corpo di fabbrica in pieno rispetto dell'epoca corrente (come sempre succede in casi simili) e i costi per un tentativo di regolarità urbanistica della porzione del soggiorno posto a Sud (il cui probabile costo viene evidenziato in sede di conformità), pur significando che una sua definitiva autorizzazione è subordinata ad un parere paesistico che, di norma, è assai difficile reperire.

Si deve comunque tener conto che il terreno pertinenziale e quello adiacente è totalmente a verde/agricolo e/o boschivo, gran parte in posizione scoscesa che, di fatto, si pone come un polmone verde protettivo della casa e che, proprio per la sua localizzazione e storicità (del diritto di proprietà), è ricompreso nell'unico lotto qui stimato.

Si stima pertanto il valore unitario della superficie lorda commerciale di mercato del bene oggetto di stima in € 800,00 / mq. di superficie comm.le ragguagliata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate / Busto Arsizio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Vergiate (VA)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle

- conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
  - il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
  - il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
  - il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
  - il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	764,83	0,00	611.860,00	152.965,00
				<b>611.860,00 €</b>	<b>152.965,00 €</b>

##### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Per la consistenza del corpo di fabbrica principale e quella dei relativi accessori, oltretutto inserita in un'area a verde/boschiva da diversi decenni che, nel loro complesso, costituiscono la proprietà immobiliare di cui alla presente relazione di stima si è optato, per una maggior rispondenza commerciale della medesima, di considerare un unico lotto composto sia dal fabbricato, dagli accessori e dal terreno antistante che, seppur eccessivo, rappresenta il polmone verde e di isolamento totale della proprietà rispetto l'esterno; particolarità di prioritaria importanza nella valutazione comm.le del bene. **A seguito di questa sopra si conferma che la suddivisione del bene imm.re non è commercialmente percorribile e la quota di spettanza dell'Esecutato (1/1 dell'usufrutto sull'intera proprietà) non può essere ripartita in lotti che non potrebbero essere realizzabili, proprio per l'appetibilità commerciale del bene immobiliare.**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 10.300,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 142.665,00

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): €. 7.133,25

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 135.531,75

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato €. 135.531,75

di fatto e di diritto in cui si trova:

data 21/10/2021

il tecnico incaricato  
EMILIO ITALO FIORIN