

TRIBUNALE DI VARESE

R.G. ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 176/2010 Cronologica 435/10

ITALFONDIARIG spa (con Puvv. Alberto Piatfi)

Contro

G.E. Dott. Miro Santangelo

GIURAMENTO IN RITO IN DATA 02 luglio 2010 - ORE 9,00

Il sottoscritto architetto Giacomo Bignotti, nato a Guzzada Schizzano il 2 maggio 1949, con studio a Varese di Varese in Via alla Rocca n. 1, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Varese al n. 254 di posizione ed a quello dei Consulenti Tecnici del tribunale di Varese al n. 460 di posizione, in data 02 luglio 2010, è stato nominato C.T.U. nella esecuzione immobiliare in epigrafe e dopo aver prestato Giuramento di rito, ha ricevuto il sottodescritto pur punti questo che verrà eseguito per fasi progressive.

PREMessa

Lo scrivente ha provveduto a reperire la documentazione necessaria al fine di esplorare l'incarico nel miglior modo possibile, eseguendo i necessari sopralluoghi e le opportune verifiche presso il Comune di CASTELVECCANA richiedendo la documentazione ritenuta necessaria in copia, l'ufficio del Territorio di Varese e la Conservatoria dei registri immobiliari, ottenendo la seguente documentazione:

In atti al momento del giuramento:

- Avviso nomina C.T.U.;
- Verbale di conferimento dell'incarico;
- Atto di pignoramento immobiliare;
- Certificato Notarile;

Presso l'Ufficio del territorio di Varese:

- Schede catastali;
- Estratto mappa;

Presso l'Ufficio dei registri immobiliari

- Visura trascrizioni e ipoteche;

Deposita in Conservatoria
in data 7 SET 2010
CASA
OPERATORE ESERCIZIO
(Antonio Pizzoni)
CASA E TERRENO
CASA
CASA

Presso il Comune di Castelvecchio:

- Estratto Azionamento P.R.G.;
- Estratto N.T.A.;
- Permesso di Costruire n. 43/1996 del 24 giugno 1997 con copia tavole grafiche;
- Concessione Edilizia n. 115/1996 del 18 febbraio 1997 con copia tavole grafiche;
- Certificazione Ambientale per pergolato e muro sostegno del 7 giugno 2004 con copia tavole grafiche;

In luogo durante il sopralluogo:

- Documentazione fotografica;
- Lettera di richiesta documentazione Comune di Castelvecchio;
- Lettera Istituto Vendite Giudiziarie;

Si passa ora ad esaminare ed a rispondere al quesito punto per punto come segue:

1. Identificazione del bene oggetto della vendita

L'unità immobiliare è costituita da fabbricato di civile abitazione sito in Comune Casuario di Castello Valtravaglia ed Amministrativo di Castelvecchio, avente accesso dalla Località Monte Vigo snc, con area pertinenziale della superficie catastale di mq. 4090, trattasi di fabbricato rustico ristrutturato ed ampliato, di cui non è stata ancora chiusa la pratica in Comune di Castelvecchio ai fini dell'agibilità e non è stato censito nella situazione attuale presso il Catasto Pubblicità di Castelvecchio.

L'area si trova in una zona molto bella sulla sponda del lago maggiore, di cui si ha una vista panoramica di alta valenza paesaggistica, la costruzione sotto l'antica Rocca di Caldè è esposta completamente a Sud sopra il golfo di Caldè.

L'unità immobiliare di discreta finitura è composta da:

PIANO TERRA: Cucina pranzo, soggiorno, deposito attrezzi, ripostiglio, toilette, bagno, disimpegno con scala al piano terra, ripostiglio;

PIANO PRIMO: Balcone, terrazza, tre camere, due bagni, disimpegno con scala dal piano terra, disimpegno notte;

DATI CATASTALI (che per quanto riguarda il fabbricato non rispecchia la situazione attuale)

Catasto fabbricati del detto Comune - sezione Castello Valtravaglia - Foglio 2 con i seguenti mappali:

2684 sub. 1 - Località Monte Vigo snc, P.T. Cat A/3 Cl. U Veni 3 R.C. Euro 145,64;

mentre il fabbricato stesso e l'area pertinenziale risultano censiti al

Catasto Terreni di detto comune, foglio logico 9 ed effettivo 2 - con i mappali:

particella 945 prato di ca. 3 di mq. 180 R.D. 0,19 R.A. 0,19

particella 955 seminativo arborato di cl. 4 di mq. 770 R.D. 0,99 R.A. 0,99
particella 956 seminativo di cl. 4 di mq. 570 R.D. 0,74 R.A. 0,74;
particella 957 seminativo arborato di cl. 3 di mq. 1430 R.D. 2,22 R.A. 1,22
particella 958 seminativo arborato di cl. 3 di mq. 1110 R.D. 1,72 R.A. 1,72
particella 2684 fabbricato rurale di mq. 30 senza esteri

GOVERNZE:

dei mappali 945 e 955, mappali 954, 953, 800, 803, strada;

dei mappali 956, 957, 959 e 2684; mappali 947, 785, 780, strada, mappali 802, 742, 741, 735, 3797, 961, 958.

Il tutto salvo errori e omissioni e come meglio in fatto e in diritto.

Vedere documentazione fotografica allegata.

Dalla cartella dello stato dei luoghi con i progetti depositati in Comune di Castelvecchio se ne è

convenuta la corrispondenza nella struttura generale dell'edificio salvo alcune divisioni interne e leggere modifiche esterne, che comunque rientrano tra quelle ammissibili alla verifica di compatibilità ambientale ai sensi della Legge 42/84 e pertanto facilmente sanabili.

2. Descrizione sommaria

Il fabbricato posto su due piani, è sito in zona di alta vicinanza panoramica e paesaggistica e in buone condizioni (vedere fotografie allegate) e le finiture sono le seguenti:

Impianto di tipo autonomo tipo a pavimento;

Serramenti in legno con doppi vetri, portone a soglie e davanzali in cerizzo;

Pavimenti in cotto;

Bagno o cucina rivestimento in ceramica;

Suolati in ceramica (con Vasca idromassaggio);

Parapetti in ferro a disegno semplice;

Facciata esterna intonacata a civile ma non tinteggiata;

Marciapiede pavimentato e zoccolatura esterna;

Tetto con orditura in legno e manto in laterizio;

Terrazzo e balconi adeguatamente pavimentati.

L'unità immobiliare è abitata dalla famiglia dei proprietari.

3. Stato di possesso

Gli immobili sopradescritti risultano di proprietà dei signori:

1. Unità immobiliare come già detto è utilizzata dalla famiglia dei proprietari.

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;

Trascrizione contro del 15/02/2008 Registro Particolare 2316 Registro generale 3353 Pubblico Ufficiale Tribunale
repertorio 8469 del 05/11/2007

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CATELVECCANA

(solo a carico)

Trascrizione contro del 16/04/2010 Registro Particolare 4312 Registro generale 7032 Pubblico Ufficiale Ufficio

Giudiziali Tribunale di Vercelli Repertorio 1511 del 26/03/2010

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CATELVECCANA

(Vedere allegata visita Conservatoria dei registri Immobiliari)

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale;

Non risultano.

4.1.3 Atto di asserimento urbanistico;

L'unità immobiliare nell'attuale strumento urbanistico vigente, è ubicata in zona Ed residenziale di completamento per quanto riguarda il fabbricato esistente o l'area di stretta pertinenza il rimanente della proprietà è in zona di salvaguardia boschiva.

La volumetria possibile è stata asserita.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castelvucana è stata trovata la seguente documentazione:

- Estratto Azionamento P.R.G.;
- Estratto N.T.A.;
- Permesso di Costruire n. 43/1996 del 24 giugno 1997 con copia tavole grafiche;
- Concessione Edilizia n. 113/1996 del 18 febbraio 1997 con copia tavole grafiche;
- Certificazione Ambientale per pergolato e muro sostegno del 7 giugno 2004 con copia tavole grafiche;

Dalla verifica dello stato dei luoghi con i progetti depositati in Comune di Castelvucana se ne è constatata la corrispondenza nella struttura generale dell'edificio salvo alcune divisioni interne e leggera modifiche esterne, che comunque rientrano tra quelle ammissibili alla verifica di compatibilità ambientale ai sensi della Legge 42/04 e pertanto facilmente sanabili.

Vedere documentazione fotografica allegata.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso;

Oltre a quanto descritto non si ritiene che vi siano altre limitazioni d'uso.

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura o spese della procedura:

5.2.1. Iscrizioni;

Trascrizioni a Favore:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/11/1989 - Registro Particolare 10279 Registro Generale 15525 Pubblico

Ufficiale Alfonso de Gemaro repertorio 87761 del 19/10/1989.

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili sita in CASTELVUCANA (VA)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Iscrizioni Contro:

Iscrizione contro del 15/02/2008 Registro Particolare 2316 Registro generale 3353 Pubblico Ufficiale Tribunale
repertorio 5469 del 05/11/2007

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CASTELVECCANA

(solo a carico)

Iscrizione contro del 16/04/2010 Registro Particolare 4312 Registro generale 7032 Pubblico Ufficiale Ufficio
Giudiziario Tribunale di Varese Repertorio 1511 del 26/03/2010

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CASTELVECCANA

(Vedere allegata visita Conservatoria dei registri Immobiliari)

Iscrizioni contro :

ISCRIZIONE CONTRO del 03/12/1997 - Registro Particolare 3145 Registro Generale 15092 Pubblico

Ufficiale Alfonso de Gennaro repertorio 155631 del 25/11/1997.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Immobili siti in CASTELVECCANA (VA)

SOGGETTO DEBITORE

ISCRIZIONE CONTRO del 25/05/1999 - Registro Particolare 2041 Registro Generale 7890 Pubblico

Ufficiale Alfonso de Gennaro repertorio 164294 del 19/05/1999.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in CASTELVECCANA (VA)

SOGGETTO DEBITORE

ISCRIZIONE CONTRO del 04/11/2003 - Registro Particolare 4887 Registro Generale 23790 Pubblico

Ufficiale Pasquella Ciandù repertorio 783591/2953 del 22/10/2003.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in CASTELVECCANA (VA)

SOGGETTO DEBITORE

ISCRIZIONE CONTRO del 22/12/2006 - Registro Particolare 7401 Registro Generale 32218 Pubblico

Ufficiale CANDILORO Vito repertorio 34792/6964 del 20/12/2006.

POTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili sita in CASTELVECCANA (VA)

SOGGETTO DEBITORE

ISCRIZIONE CONTRO del 30/07/2007 - Registro Particolare 4756 Registro Generale 18795 Pubblico

Ufficiale TRIBUNALI Repertorio 3004 del 16/07/2007.

POTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Immobili sita in CASTELVECCANA (VA)

SOGGETTO DEBITORE

ISCRIZIONE CONTRO del 12/12/2007 - Registro Particolare 7071 Registro Generale 30235 Pubblico

Ufficiale Candiloro Vito repertorio 36029/8016 del 10/12/2007.

POTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili sita in CASTELVECCANA (VA)

SOGGETTO DEBITORE

(Vedere allegati presso Conservatoria dei registri Immobiliari)

5.2.2. Pignoramenti;

Come da dettagliata descrizione al punto precedente.

5.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e/o catastali;

5.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico - Edilizia;

Dalla verifica presso l'Ufficio tecnico del Comune di Castelvecchio, è stato possibile trovare la documentazione necessaria per valutare la situazione edilizia urbanistica della proprietà.

Dalla verifica dello stato dei luoghi con i progetti depositati in Comune di Castelvecchio se ne è constatata la corrispondenza nella struttura generale dell'edificio salvo alcune divisioni interne e leggere modifiche esterne, che comunque rientrano tra quelle ammissibili alla verifica di compatibilità ambientale ai sensi della Legge 43/04 e pertanto facilmente sanabili.

Verdere documentazione fotografica allegata.

5.3.2. Accertamento di conformità catastale;

Come già detto, l'unità immobiliare è costituita da fabbricato di civile abitazione sito in Comune Costanzo di Castello Valtravaglia ed Amministrativo di Castelvecchio, avente accesso dalla Località Monte Vigo snc, con area pertinenza in della superficie catastale di mq. 4090, trattasi di fabbricato rustico ristrutturato ed ampliato, di cui non è stata ancora chiusa la pratica in Comune di Castelvecchio ai fini dell'agibilità e non è stato censito nella situazione attuale presso il Catasto Fabbricati di Castelvecchio.

6. Altre informazioni per l'acquirente :

a. Spese fisse annue di gestione dell'immobile e di manutenzione;

Riguardano le spese inerenti ai consumi in rete (EneI, ecc.), e non risultano altre spese fisse annue, che non siano quelle di normale manutenzione dell'immobile da eseguirsi periodicamente.

4.2 Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora cadute alla data della perizia;

Non risultano;

4.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia;

Non risultano;

5.4. Altre Spese;

Non risultano;

5.5. Cause in corso;

Per quanto verificato in atti e presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Varese, non risultano cause in corso.

9. Precedenti proprietari

Dalla verifica ventennale, emerge che con TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/1/1989 -- Registro Particolare J0279
Registro Generale 15525 Pubblico Ufficio Alfonso de Gennaro repertorio 87761 del 19/10/1989.

Per COMPRAVENDITA i signori _____ sono diventati proprietari degli immobili siti in
CASTELVECCANA (VA) oggetti della presente istra.

7. Descrizione particolareggiata del bene:

Per quanto riguarda lo stato dei luoghi oltre a quanto già dettagliatamente descritto, si fa
riferimento alla puntuale documentazione fotografica allegata.

Il fabbricato posto su due piani, è sito in zona di alta valenza panoramica e paesaggistica è in buone condizioni e le
finiture sono le seguenti:

Implanto di tipo autonomo tipo a pavimento;

Strumenti in legno con doppi vetri, persiane e soglie e davanzali in serizzo;

Pavimenti in cotto;

Bagno a bagno rivestimento in ceramica;

Sanitari in ceramica (con Vasca idromassaggio);

Parapetti in ferro a disegno semplice;

Facciata esterna intonacata a civile ma non tinteggiata;

Marciajolo pavimentato e zoccolatura esterna;

Tetto con arditure in legno e manto in laterizio;

Terrazzo e balcone adeguatamente pavimentati.

L'unità immobiliare è abitata dalla famiglia del proprietario.

Per un maggior dettaglio sulla composizione dell'unità immobiliare, si si riferisce a quanto già accuratamente descritto
ai punti UNO e DUE della presente relazione.

SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENNE:

PIANO TERRA circa mq. 180 x 0,80	mq.	144,00
PIANO PRIMO abitazione	circa mq.	78,00
Balcone e terrazza circa mq. 10,00 x 0,30	mq.	10,00

Totale superficie commerciale circa mq. 232,00

Area catastale pertinenziale per mq. 4.090,00

10. Valutazione complessiva del bene:

Vista la situazione dell'immobile e la sua ubicazione, si ritiene più idoneo procedere alla stima mercantile dell'immobile utilizzando, i valori di mercato locali già sperimentati su immobili in situazioni analoghe.

Non si ritiene di poter dividere l'immobile in più unità immobiliari in quanto trattasi di unica unità immobiliare che non ha alcuna possibilità di divisione.

Il valore a mq. unitario verificato per l'immobile è di Euro 2.100,00 a mq. Per l'area nuda pertinenziale di Euro 15,00 a mq.

Si ottengono i seguenti valori:

ABITAZIONE

mq. 232,00 ad Euro 2.100,00 a mq. " Euro 491.200,00

AREA NUDA

mq. 4090 ad Euro 15,00 a mq. " Euro 61.350,00

PER UN TOTALE DI

EURO 552.640,00

A tale importo si detraggono spese tecniche per la sanatoria delle piccole differenze riscontrate di Euro 2.640,00

Per tanto, si ottiene un valore di Euro 550.000,00, (dicasi euro cinquecentocinquantamila) di totale

competenza al signor

DATI CATASTALI (che per quanto riguarda il fabbricato non rispecchia la situazione attuale)

Catasto fabbricati del detto Comune - sezione Castello Valtravaglia - Foglio 2 con i seguenti mappali:

2684 sub. 1 - Località Monte Vigo snc, P.T. Cata/3 Cl. U Van 3 R.C. Euro 145,64;

mentre il fabbricato stesso e l'area pertinenziale risultano censiti al

Catasto Terreni di detto comune, foglio logico 9 ed effettivo 2 - con i mappali:

particella 945 prato di cl. 3 di mq. 180 R.D. 0,19 R.A. 0,19

particella 955 seminativo arborato di cl. 4 di mq. 770 R.D. 0,99 R.A. 0,99

particella 956 seminativo di cl. 4 di mq. 570 R.D. 0,74 R.A. 0,74;

particella 957 seminativo arborato di cl. 3 di mq. 1630 R.D. 2,22 R.A. 2,22

particella 959 seminativo arborato di cl. 3 di mq. 1110 R.D. 1,72 R.A. 1,72

particella 2684 fabbricato rurale di mq. 30 senza estmi

COERENZE:

dei mappali 945 e 955, mappali 954,953,888,883, strada;

dei mappali 956,957, 959 e 2684: mappali 947, 785,788, strada, mappali 802, 742,741,735,3797,961,958.

Il tutto salvo errori e omissioni e come meglio la fatto e in diritto.

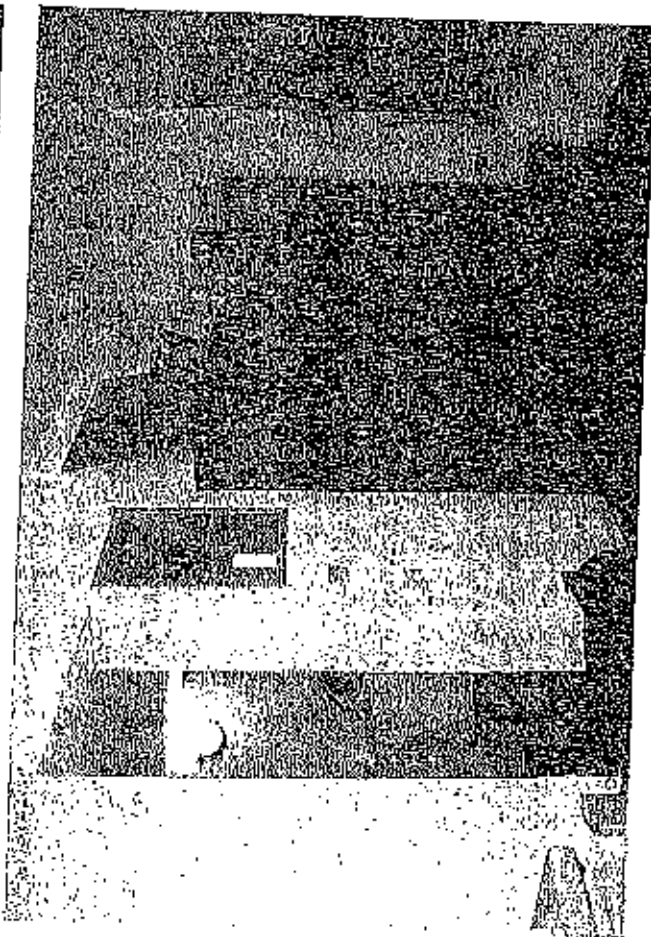
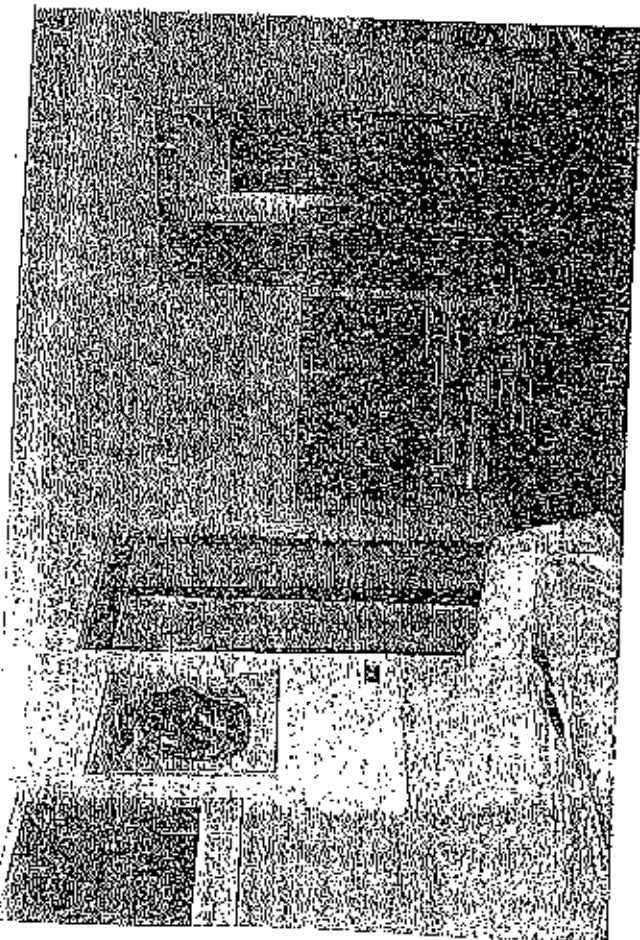
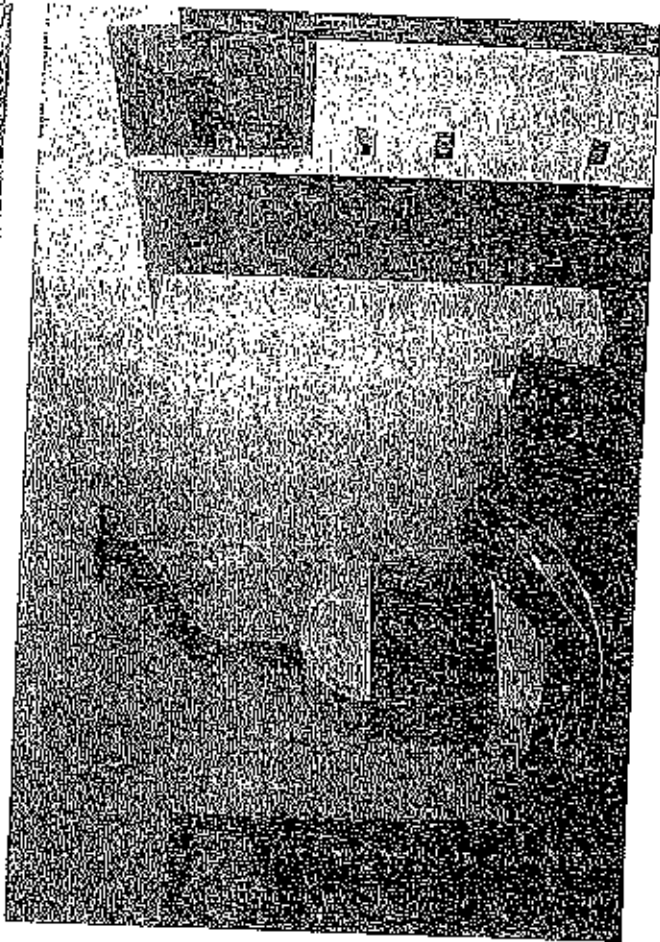
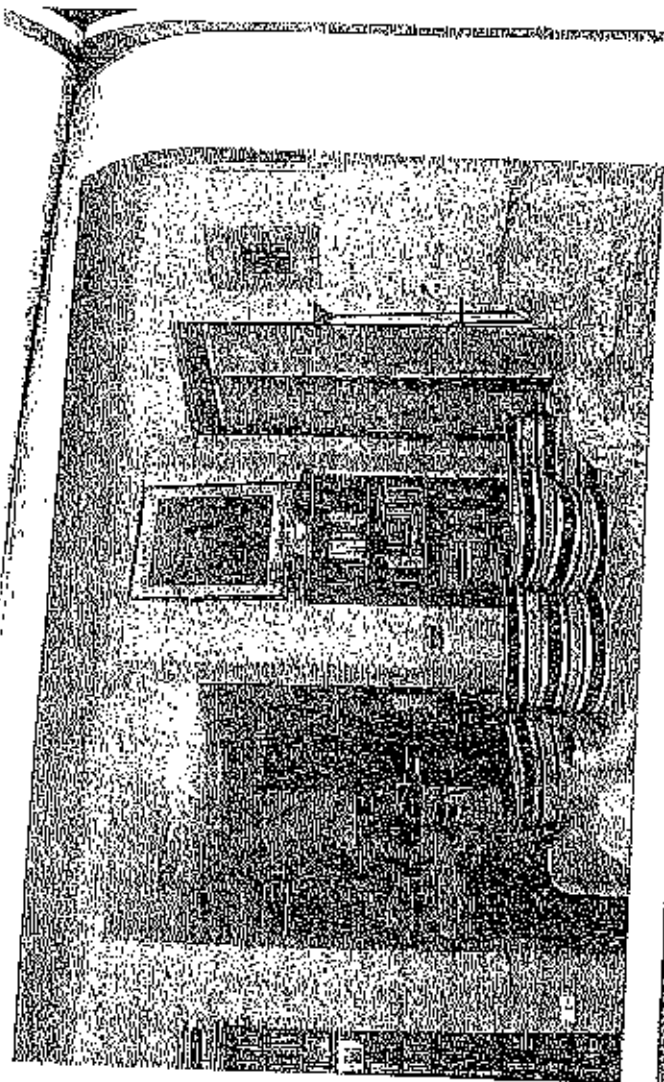
Con quanto sopra descritto lo scrivente ritiene di aver risposto in modo completo ed esauriente al quesito sottopostogli.

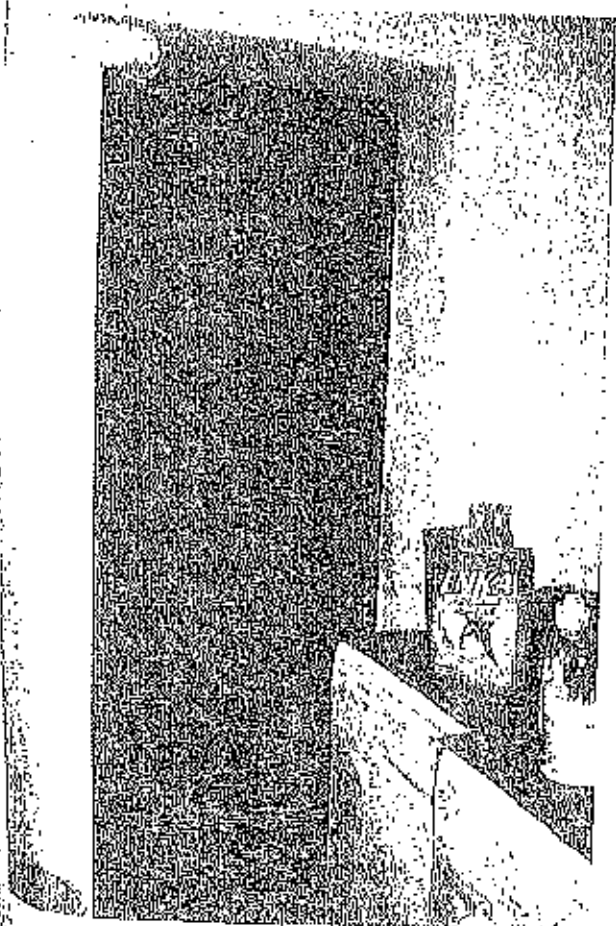
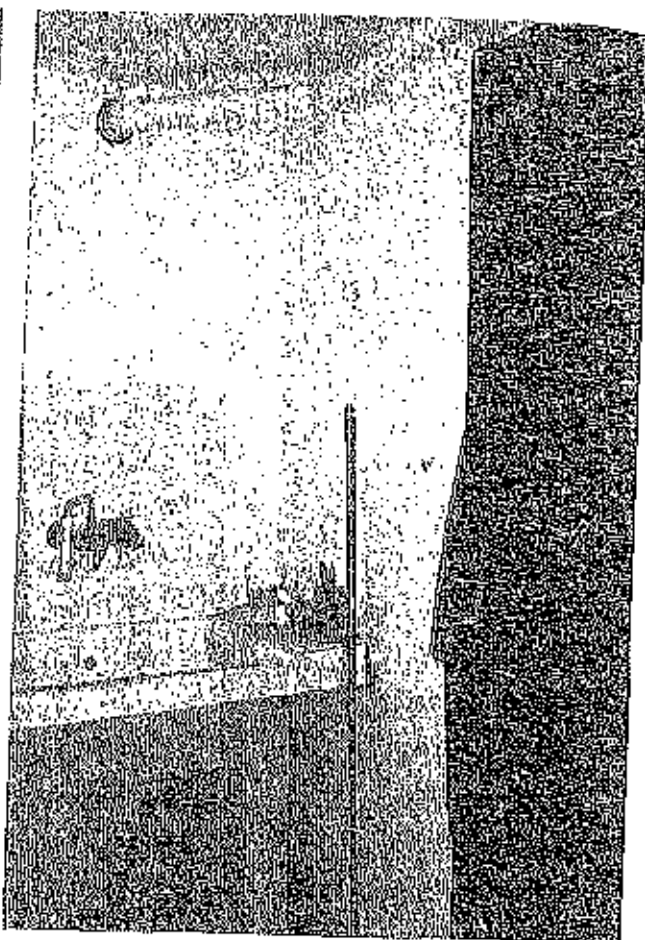
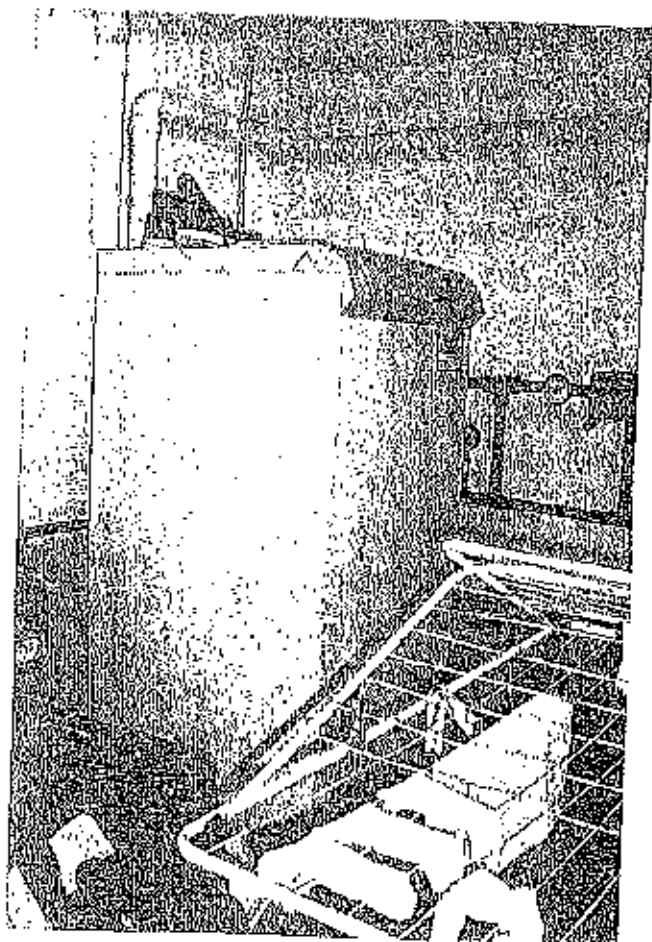
Il Consulente tecnico d'Ufficio

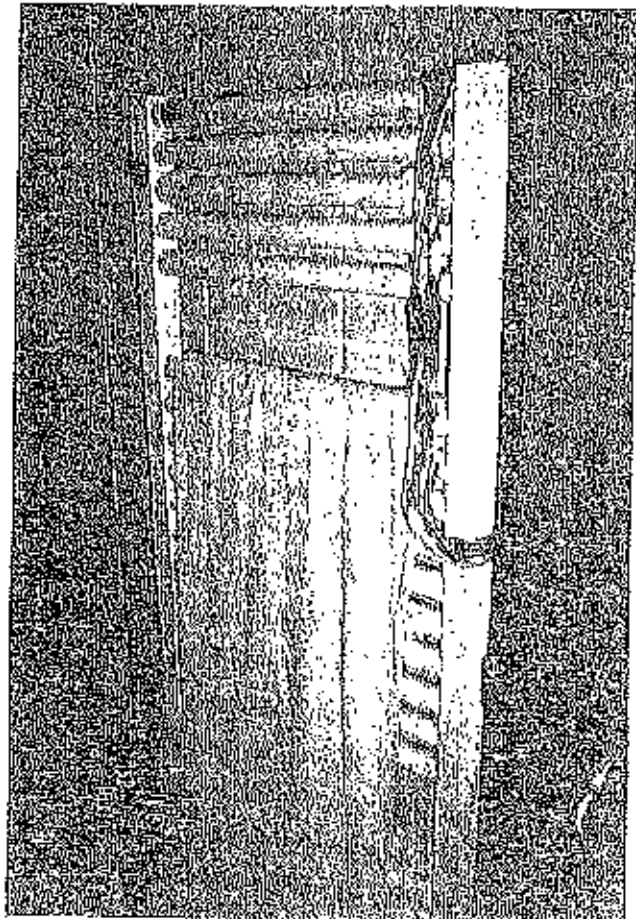
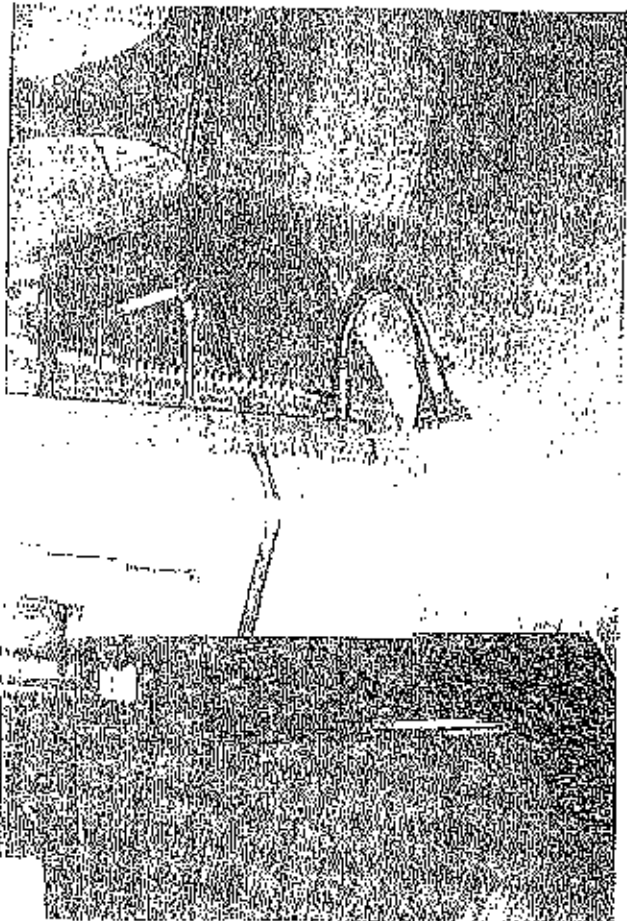
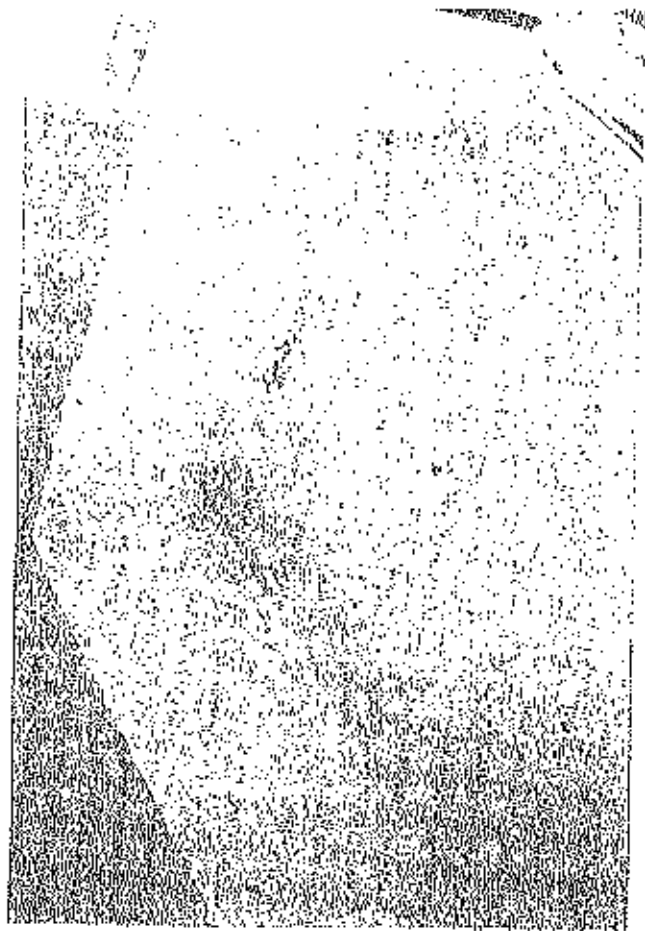
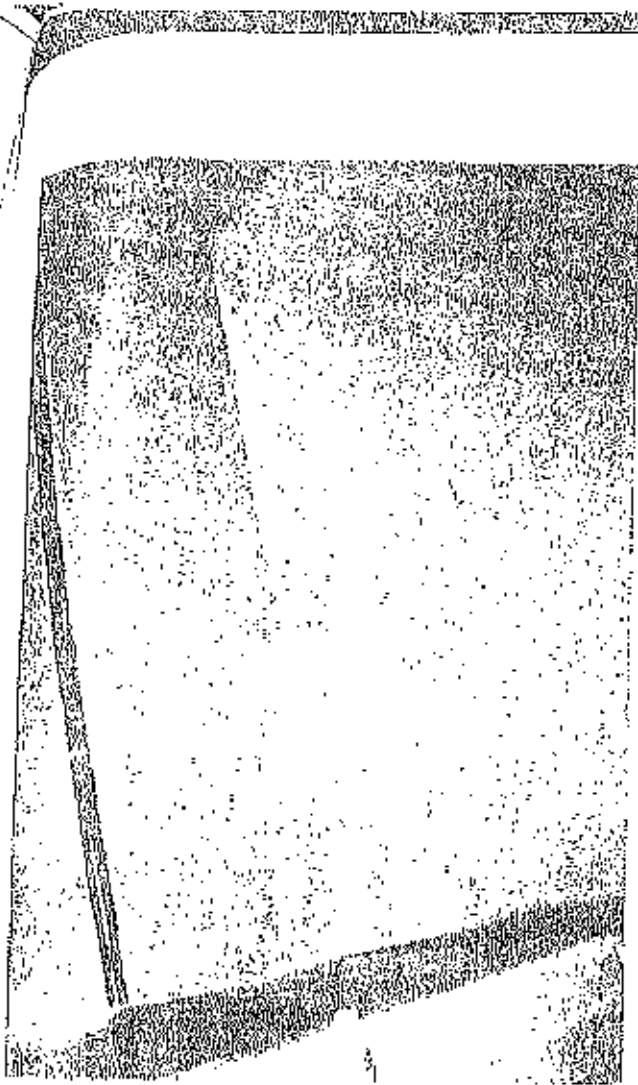
Architeta Giacomo Egghetti

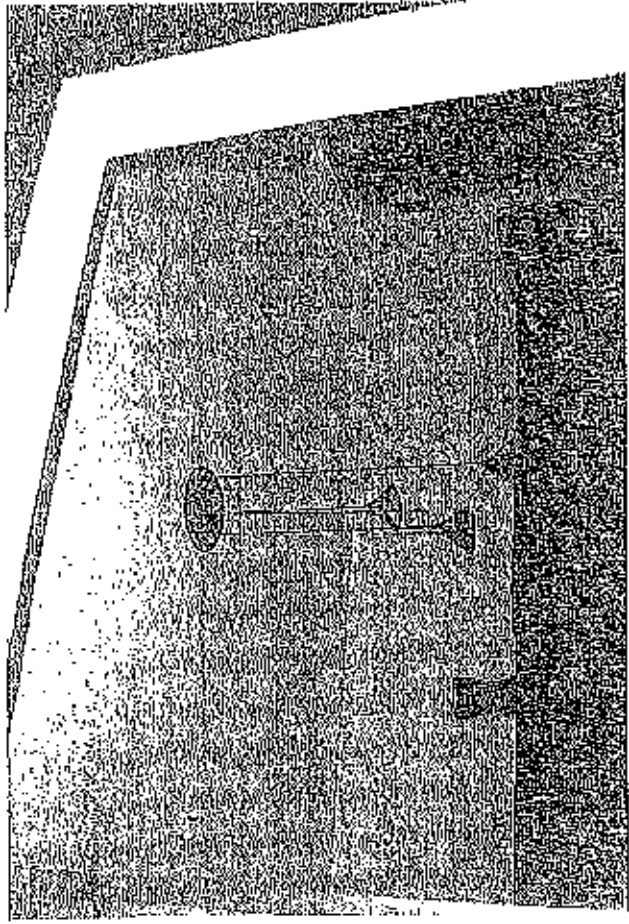
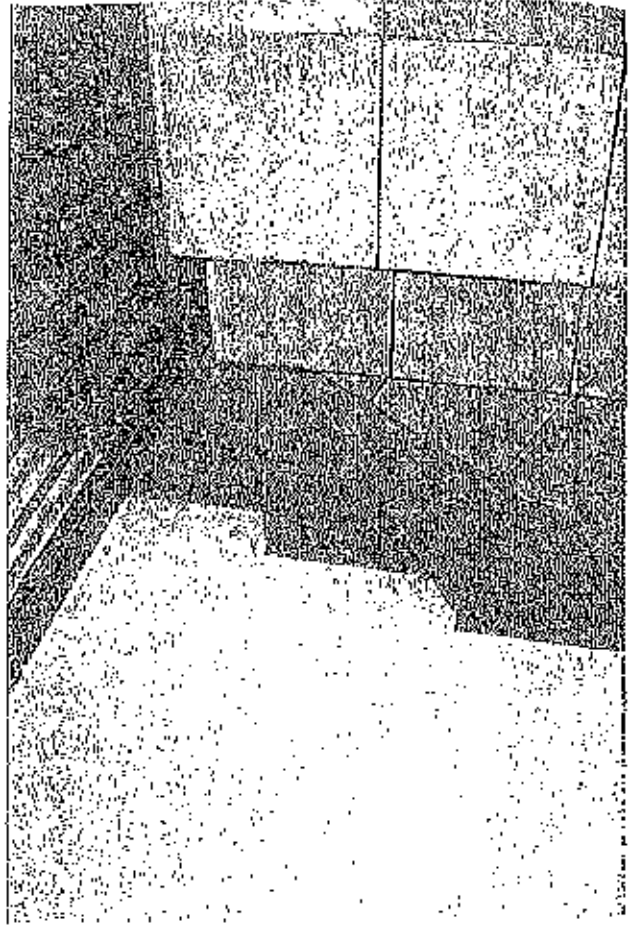
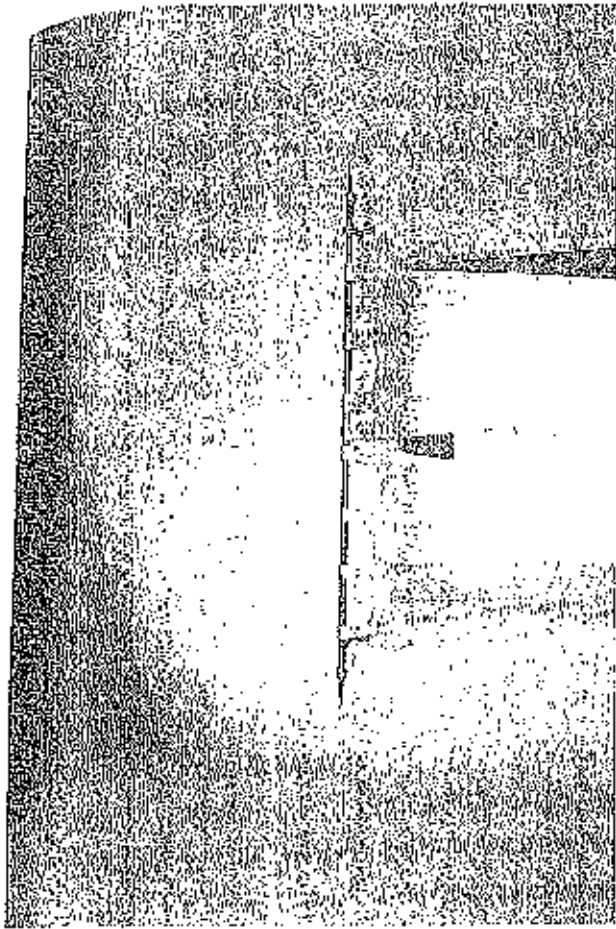
Varese Il, 03 settembre 2010

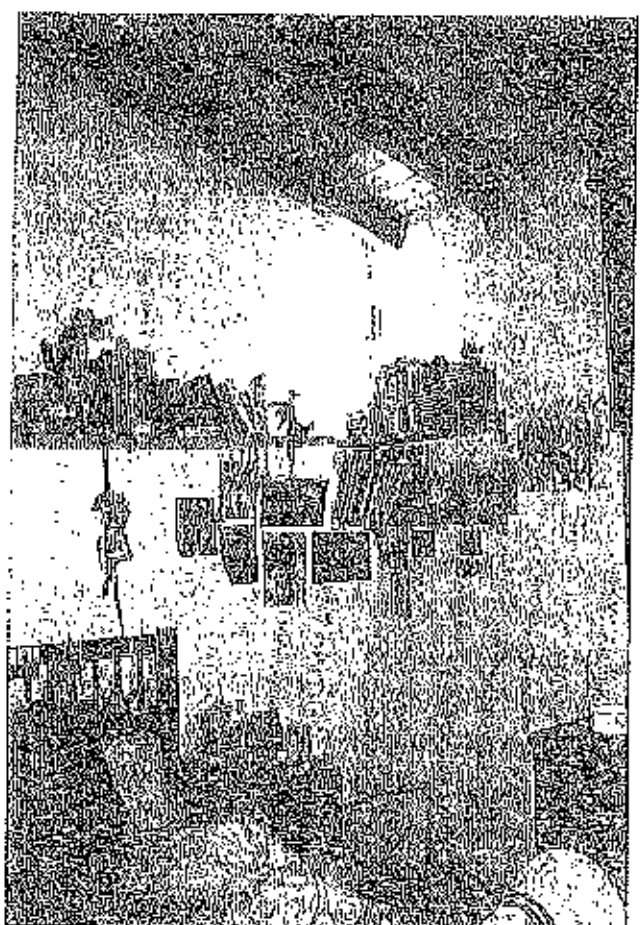
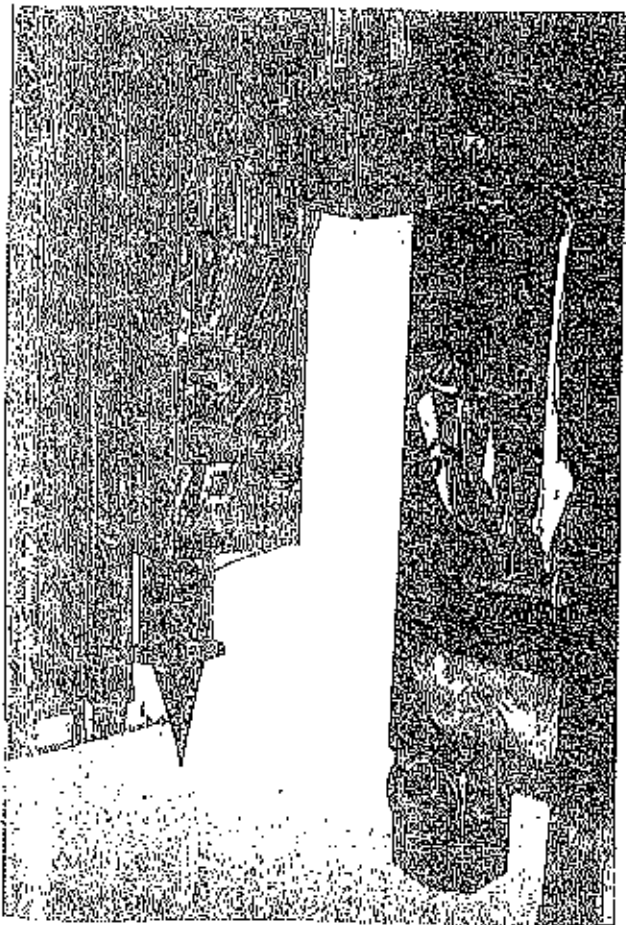
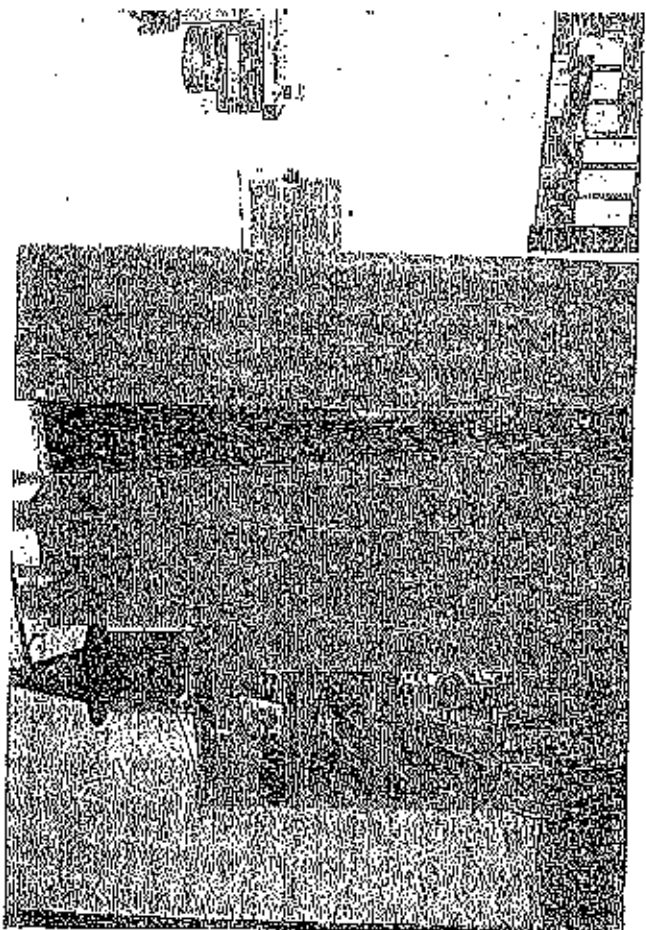
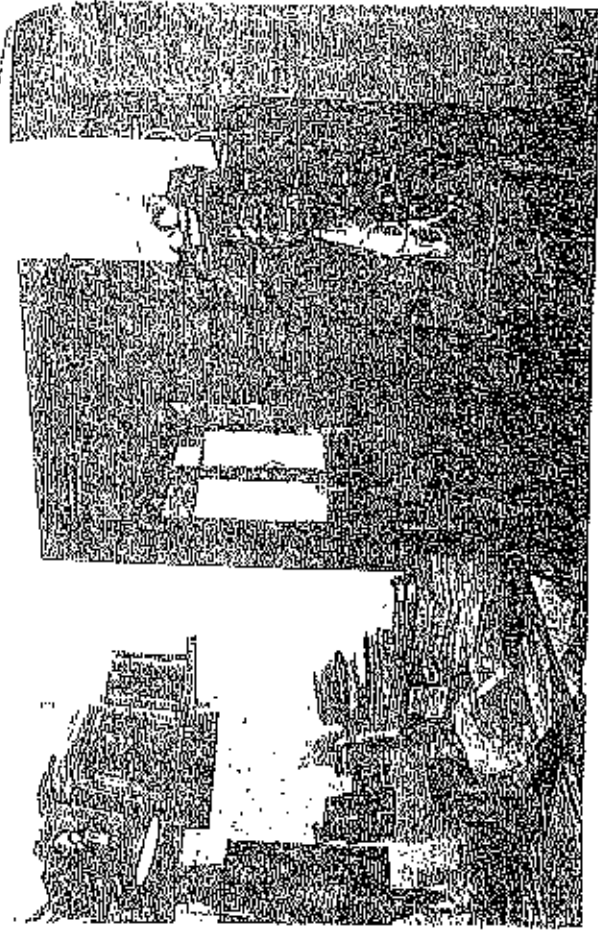
Pratica 526/10

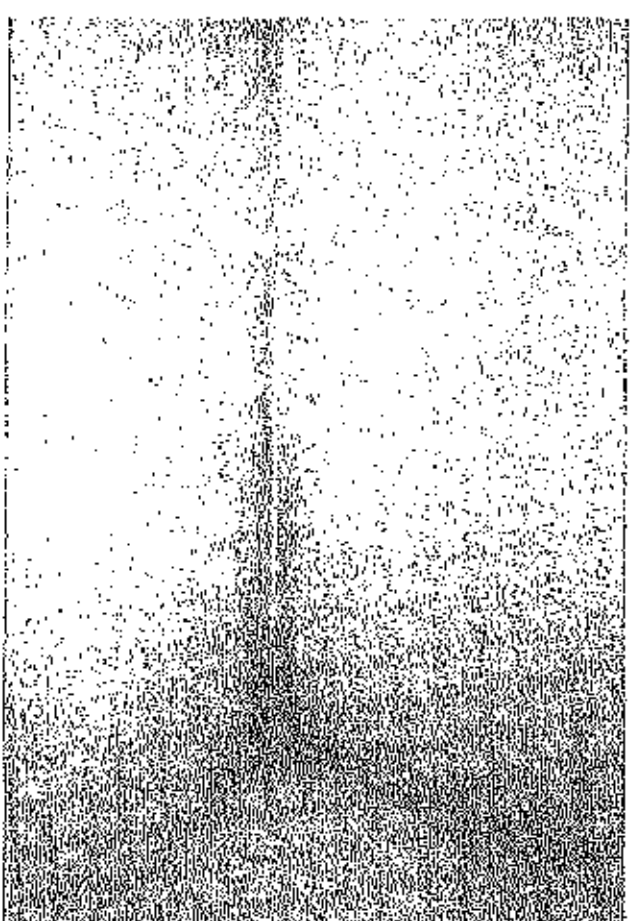
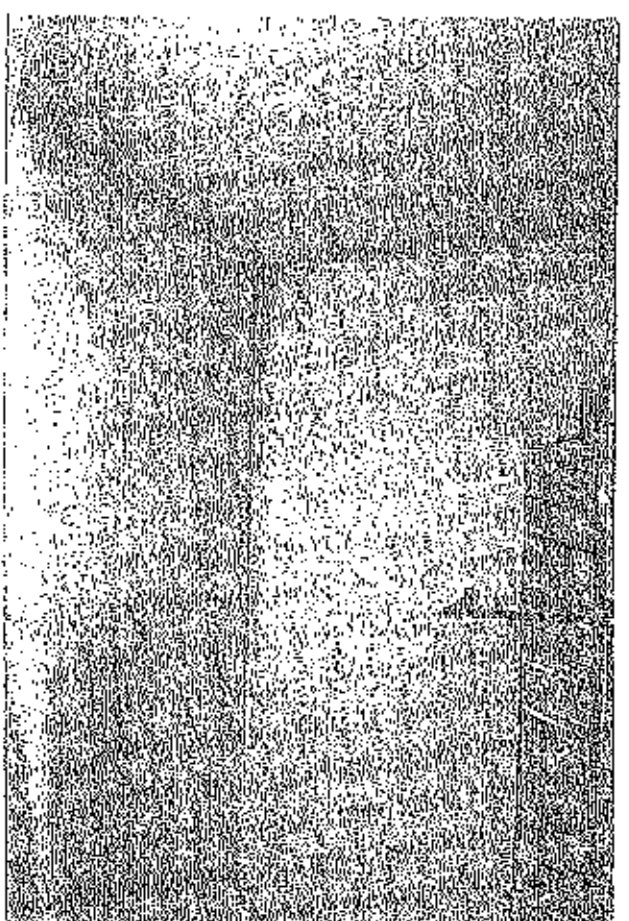
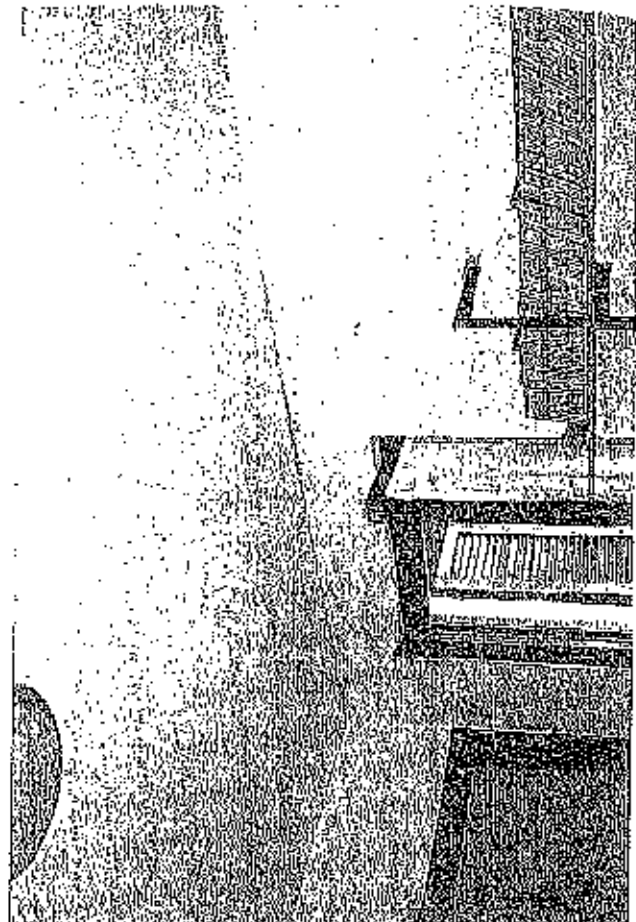
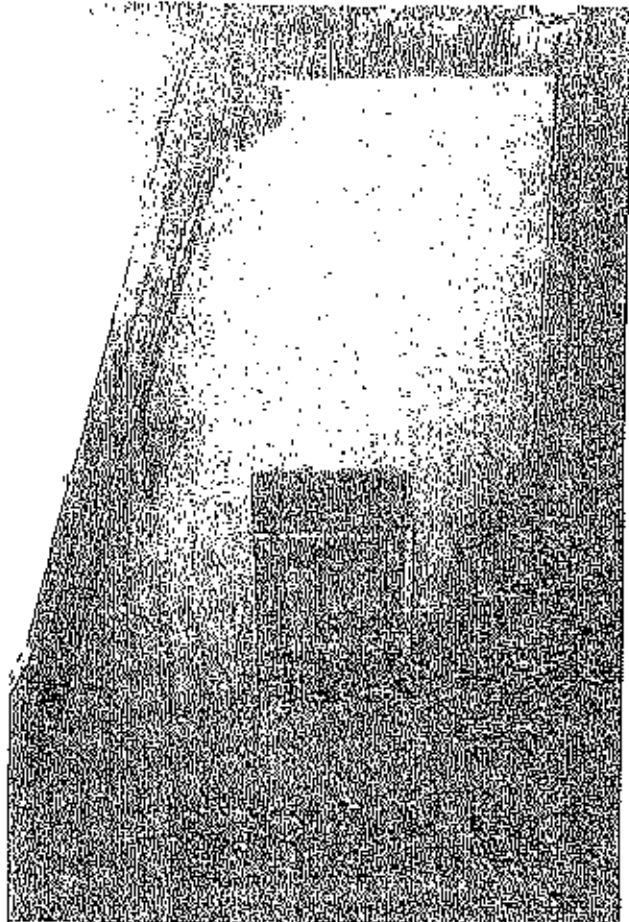


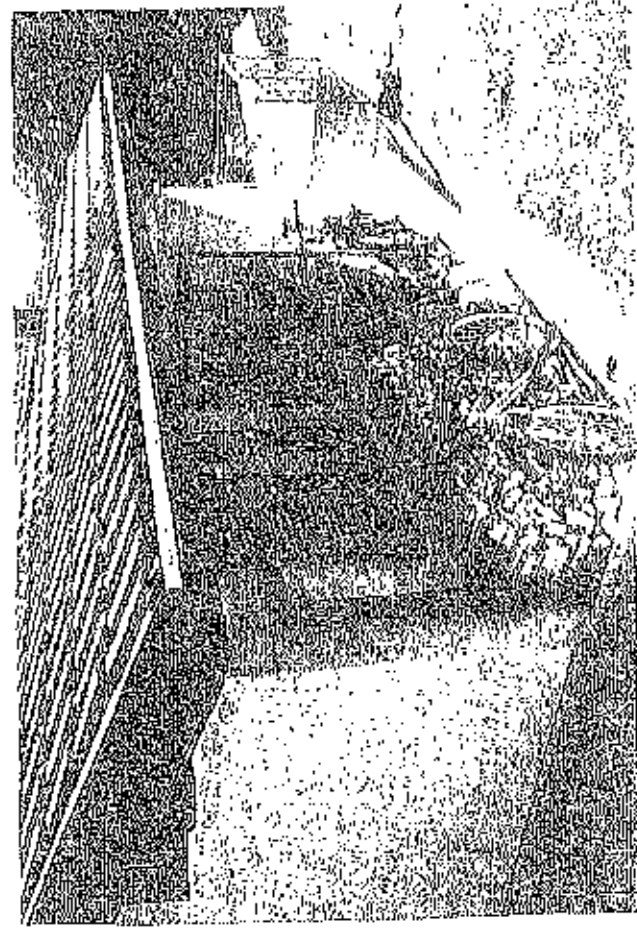
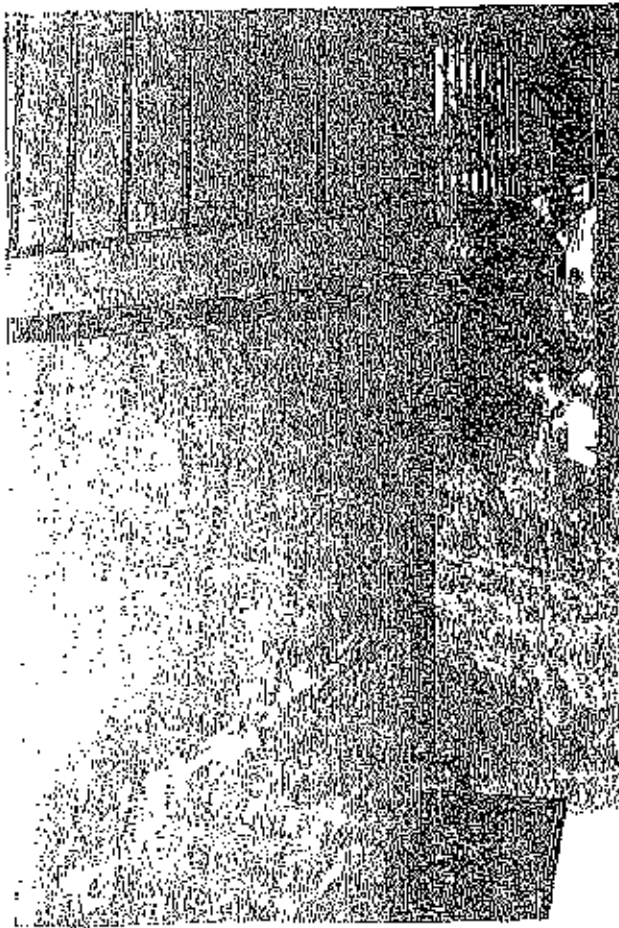
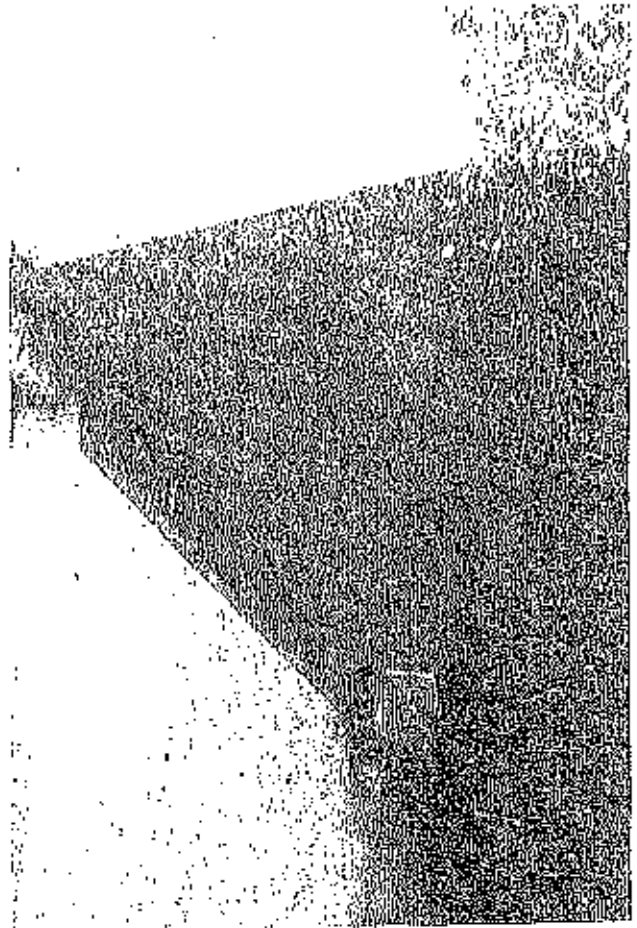


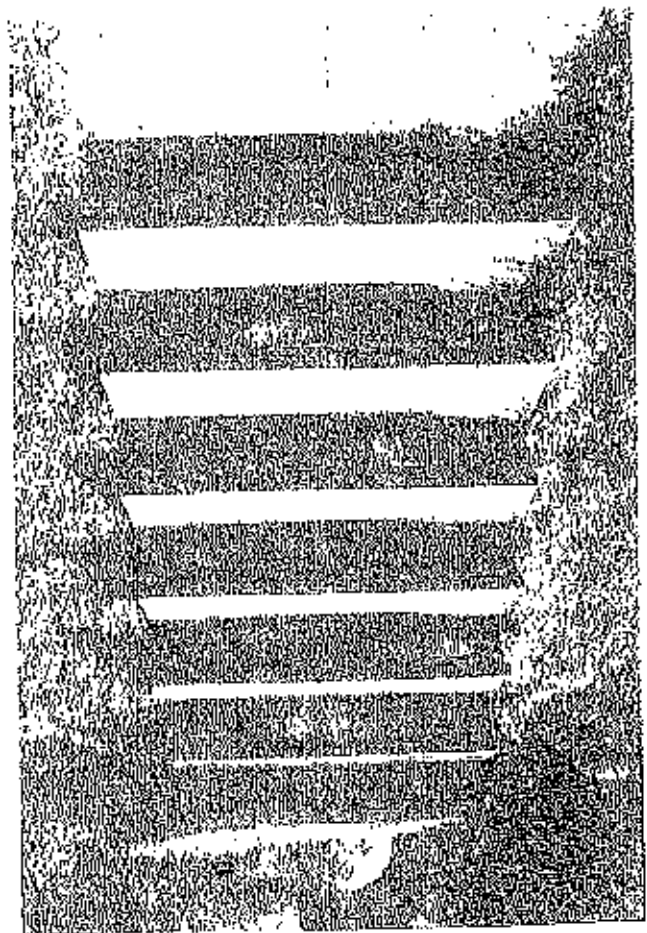
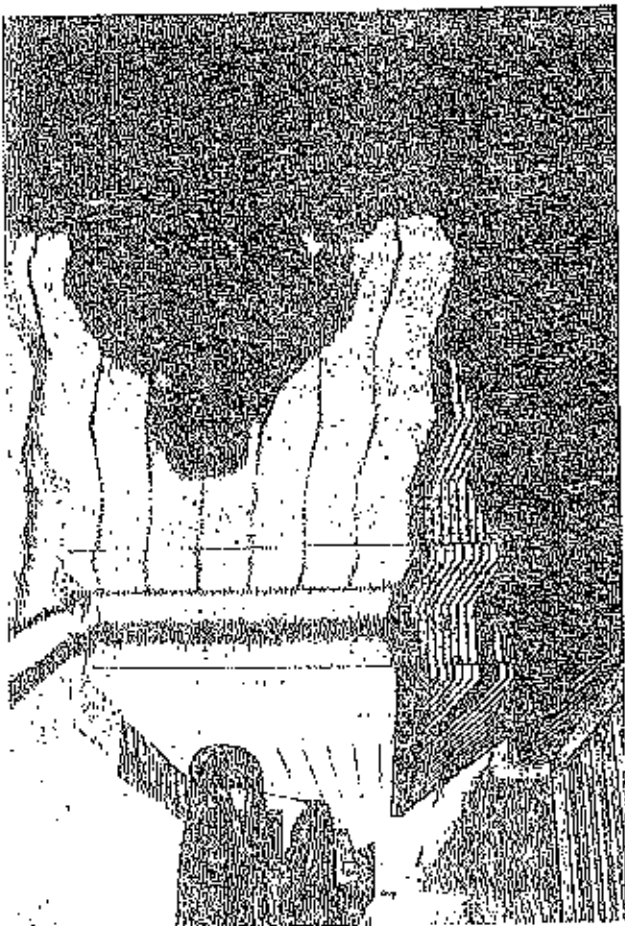
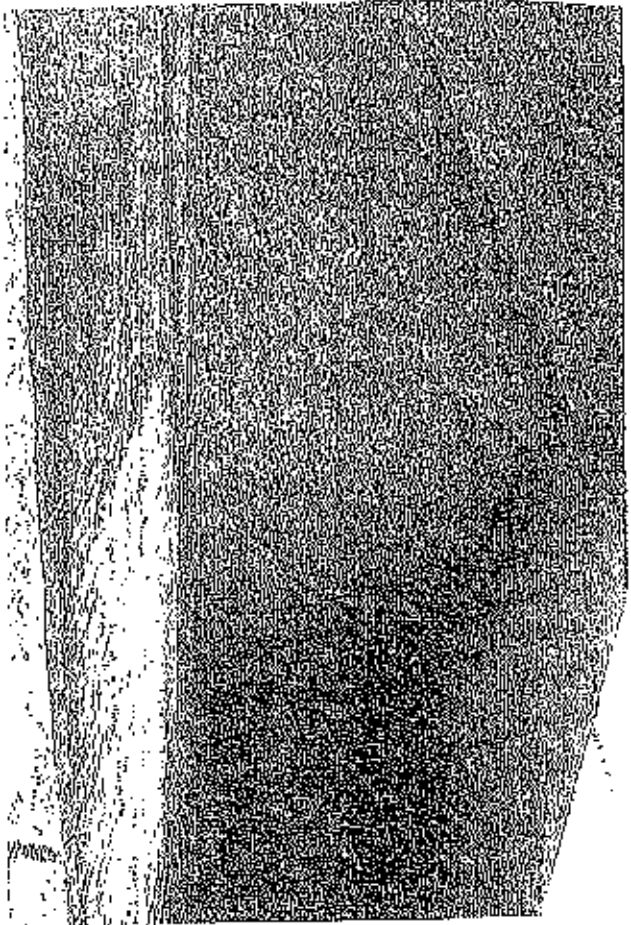
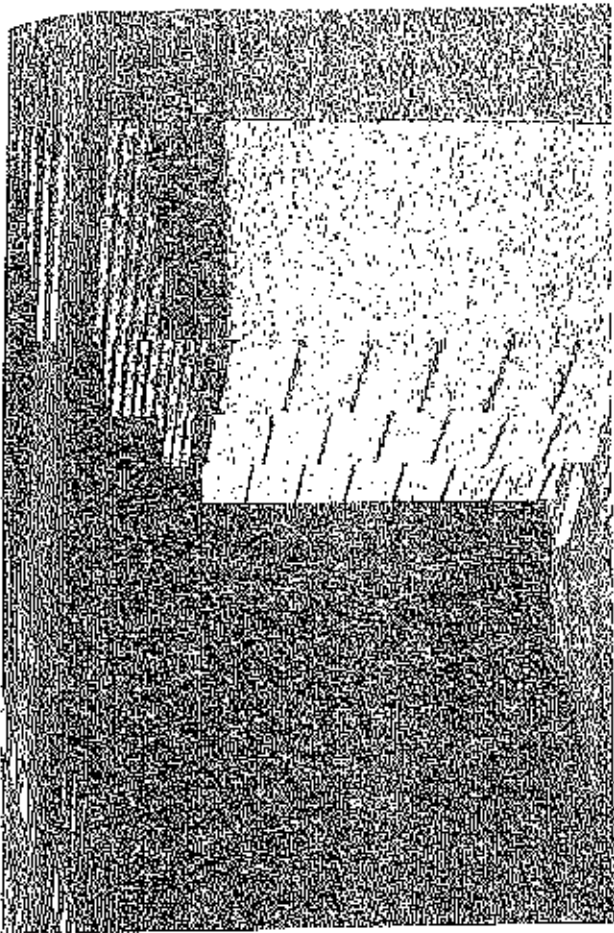


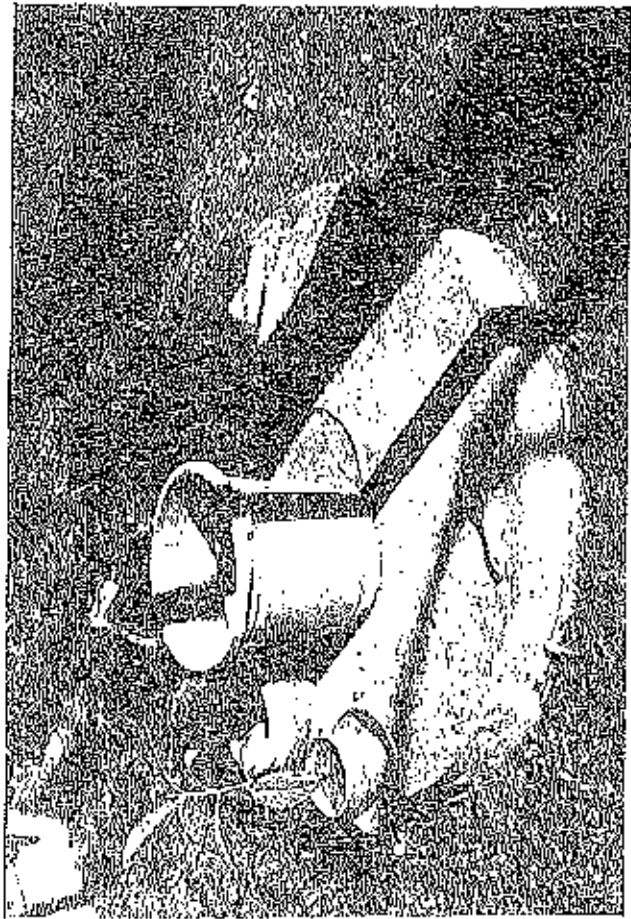
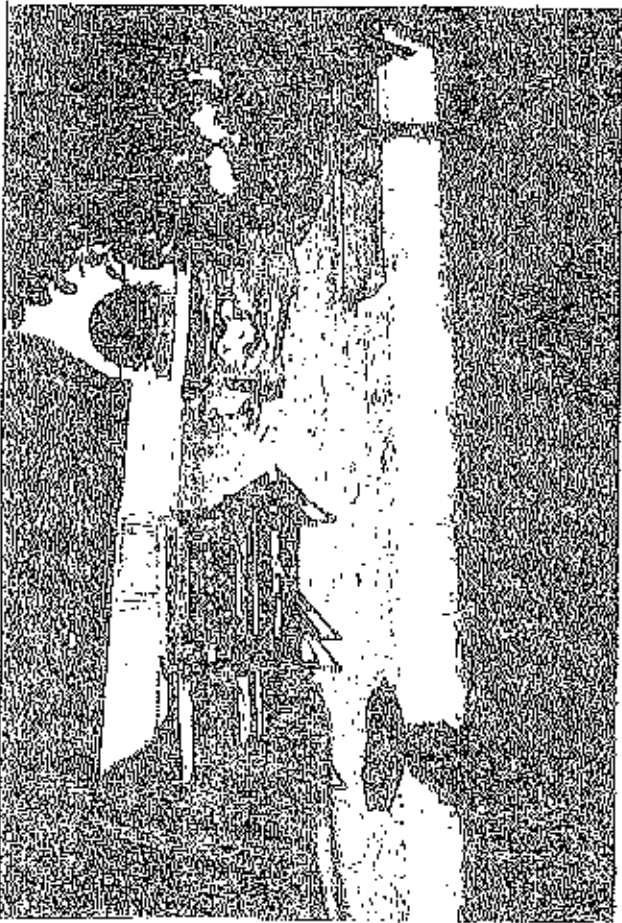
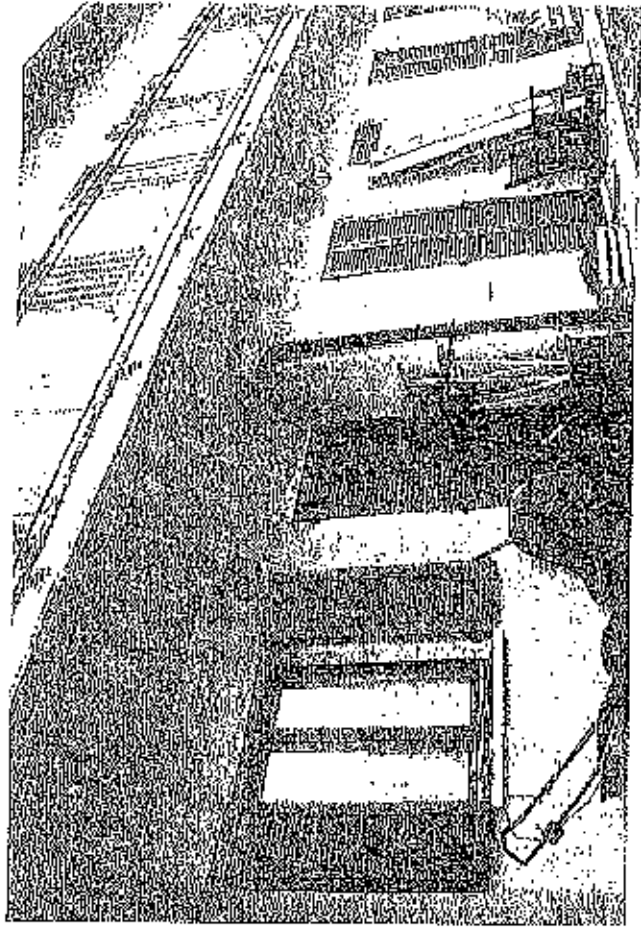
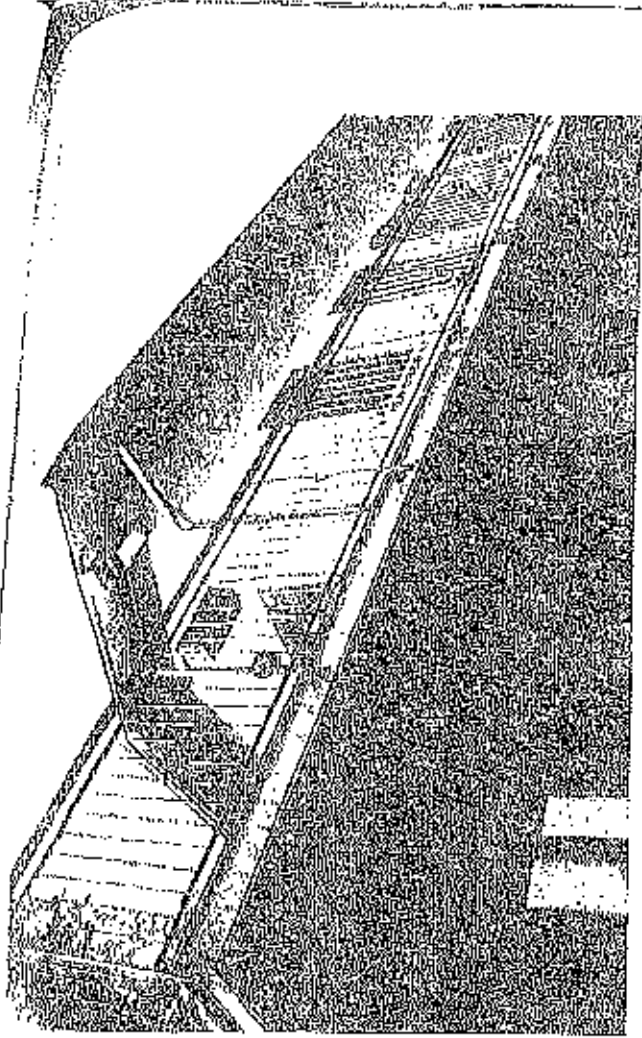


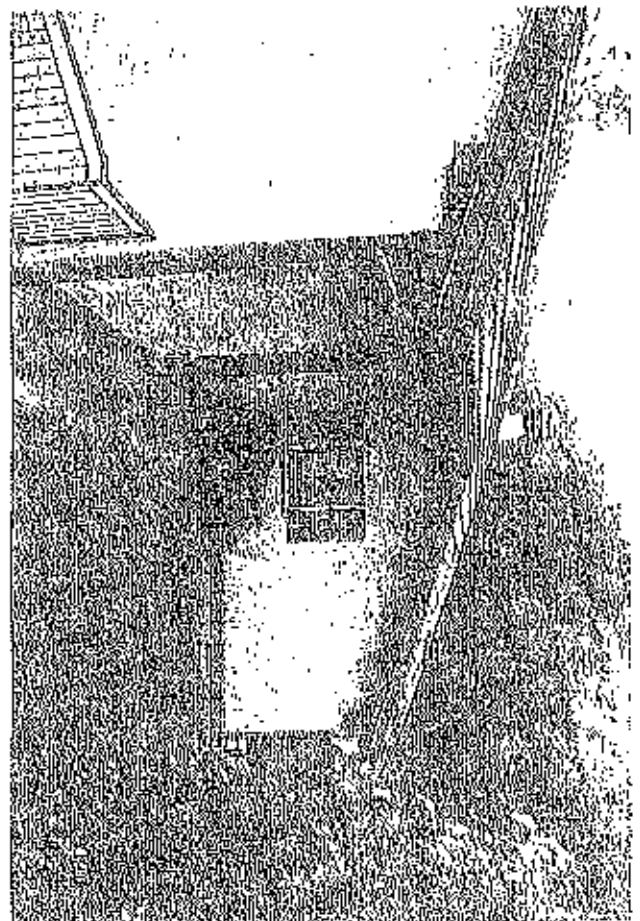
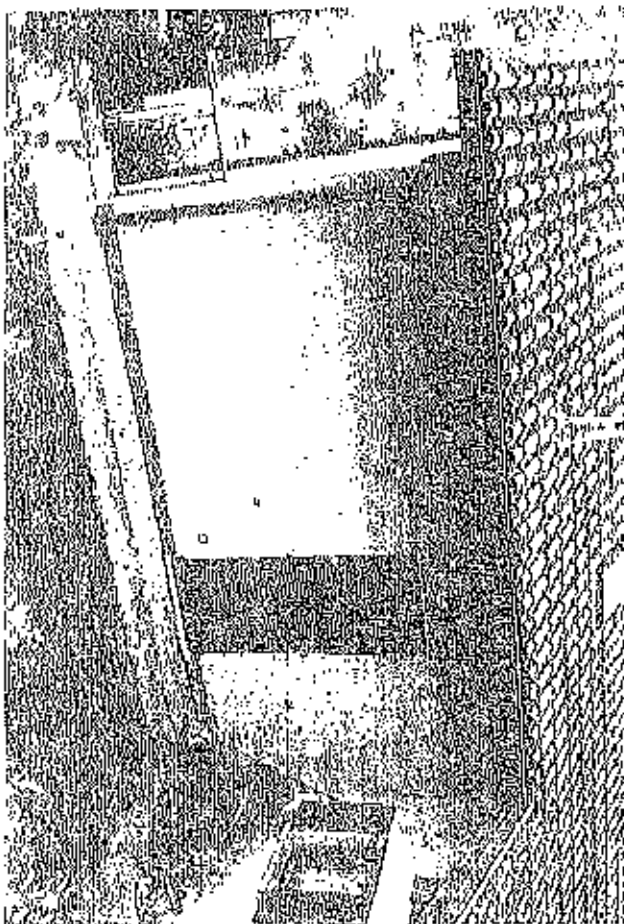
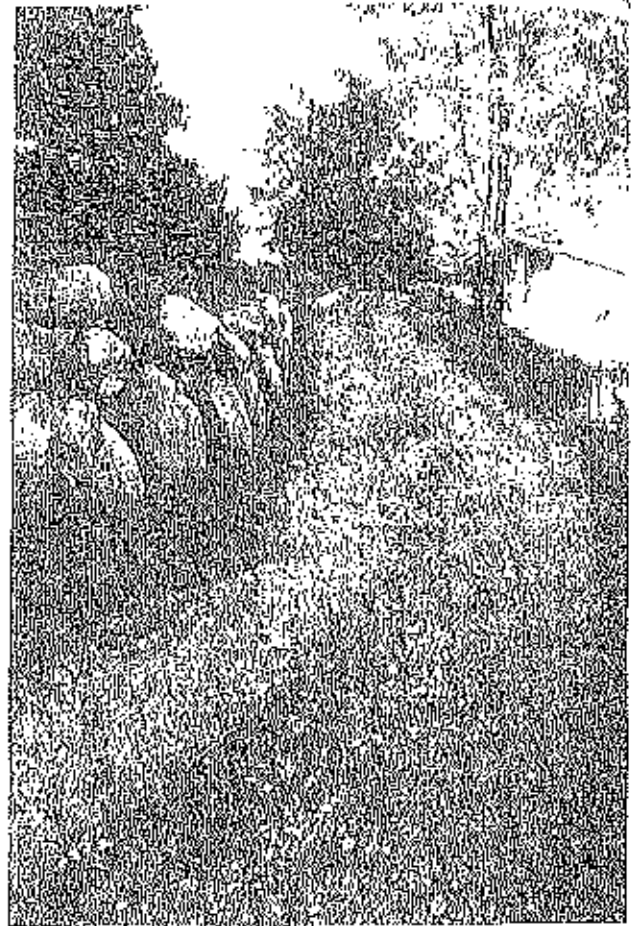


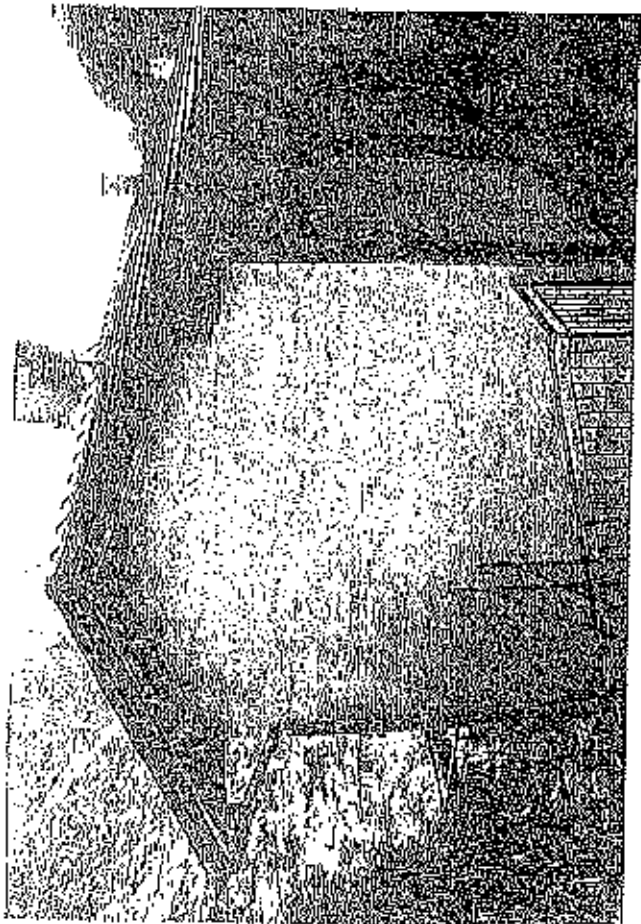
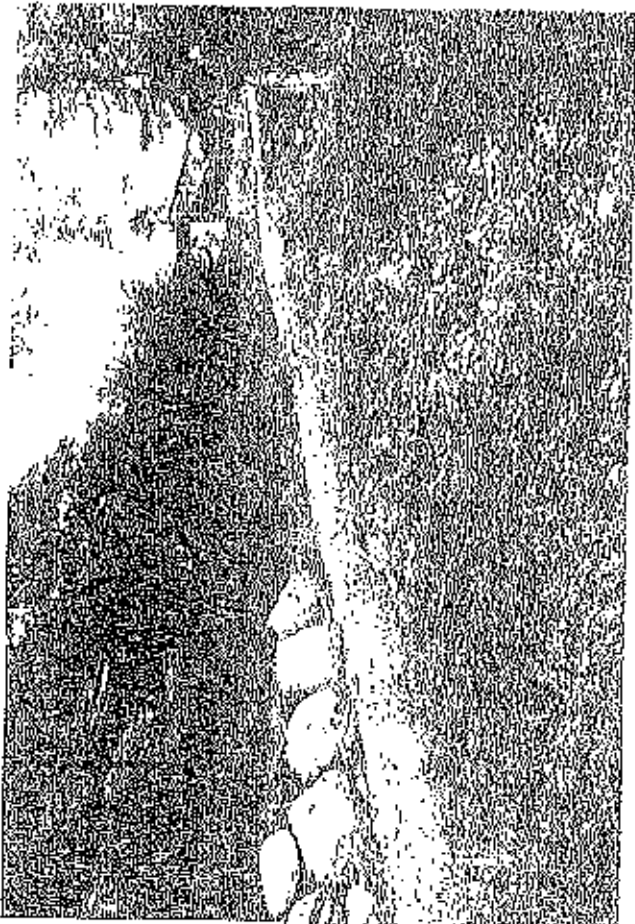
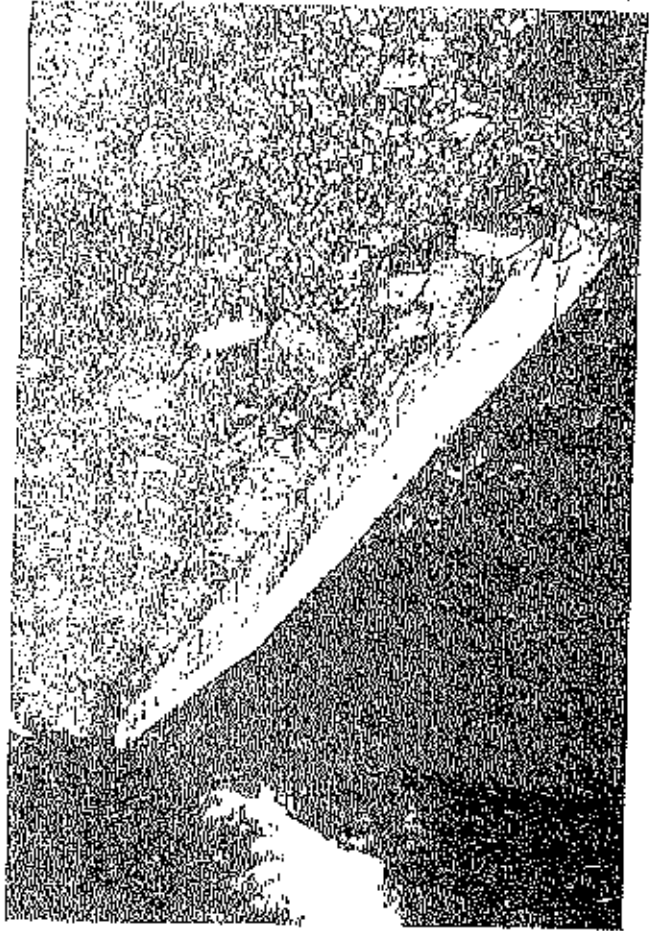
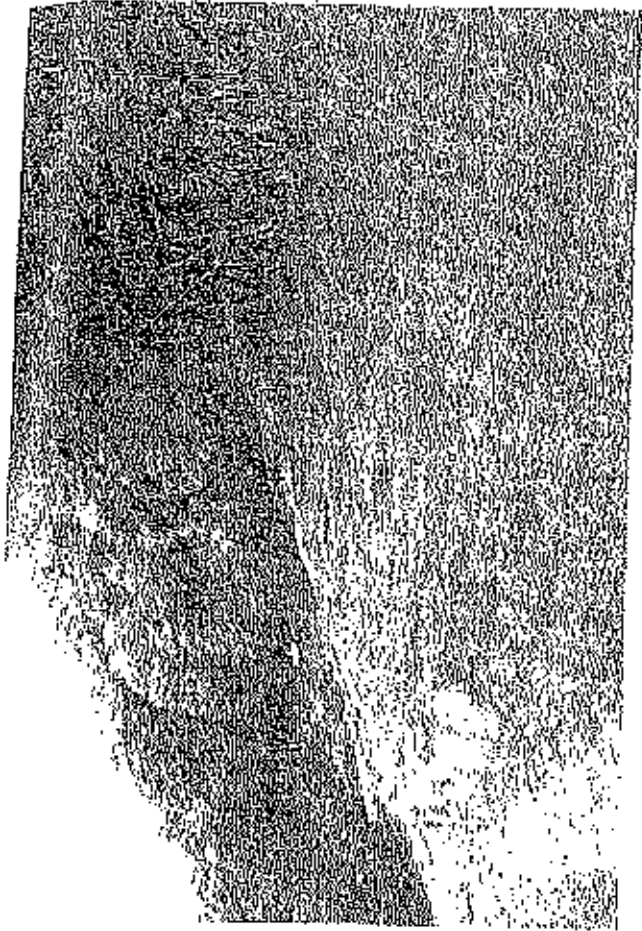


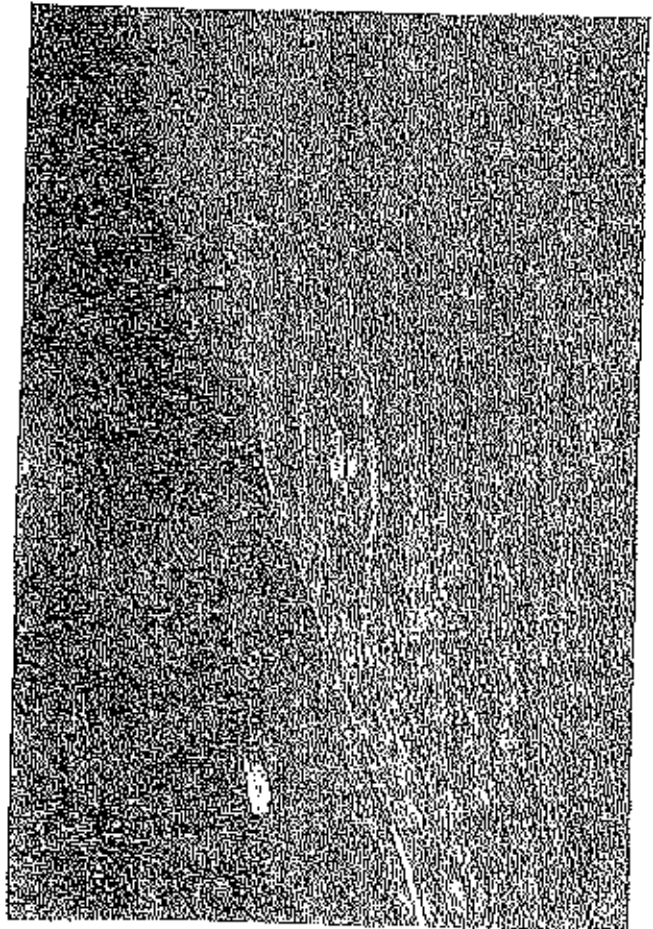
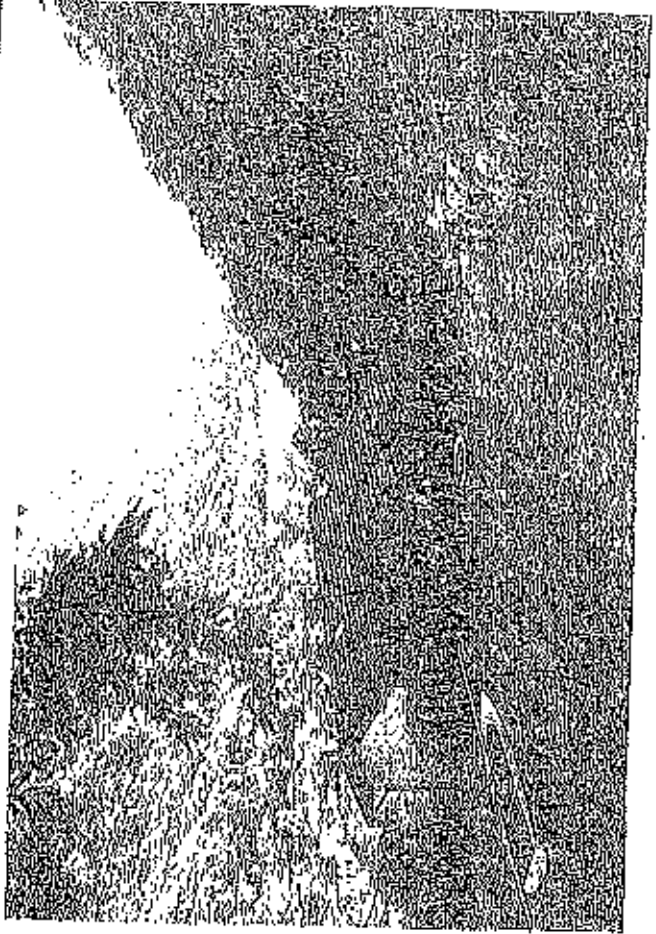


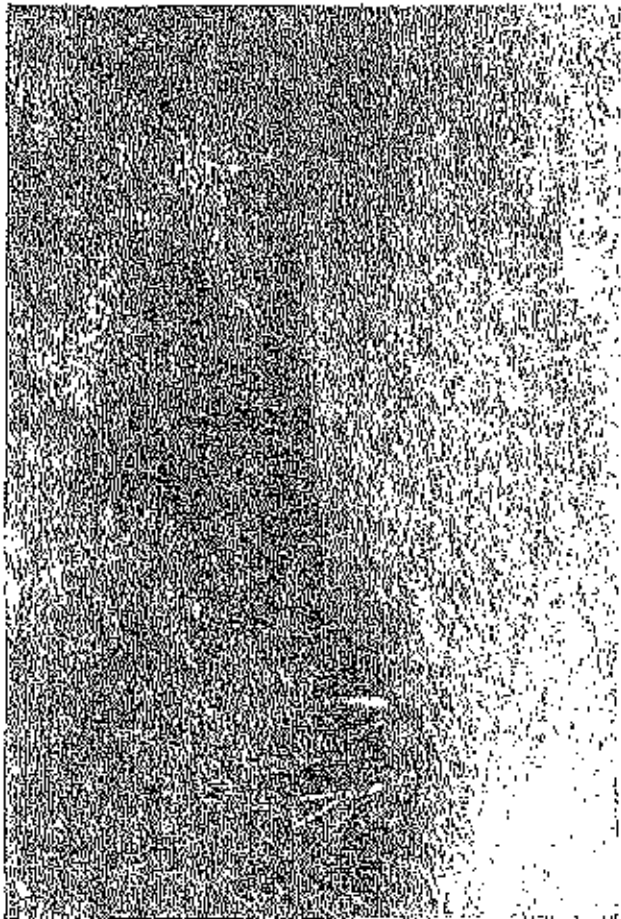












TRIBUNALE DI VARESE

R.G. ESERCIZI IMMOBILIARI N. 176/2010 Cronologico 485/10

ITALFONDIARIO spa (con P avv. Alberto Platfi)

Contro

Integrazione per richiesta signori

G. B. Dati, Miro Santangelo

GIURAMENTO DIRITTO IN DATA 27 gennaio 2012 - ORE 9,30

Il sottoscritto architetto Giacomo Bignotti, nato a Gazzada Schianno il 2 maggio 1949, con studio a
Percara di Varese in Via alla Rocca n. 1, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Varese al n.
254 di posizione ed a quello dei Consulenti Tecnici del tribunale di Varese al n. 460 di posizione, in
data 27 gennaio 2012 è stato richiamato, chiedendo integrazione alla precedente perizia di stima datata presentata in
data 03 settembre 2010.

In quanto i signori _____ per il tramite del loro legale _____ hanno ricorso

chiedendo:

- di identificare il mappale 4365 con altro o distinto lotto, si da consentire ai signori _____ di
presentare un'offerta per l'acquisto della suddetta porzione immobiliare, previa eventuale determinazione del
valore di mercato da parte del consulente già nominato nella presente procedura esecutiva, laddove non si
ritenesse congruo il valore indicato e offerto dagli offerenti ricorrenti (pari ad Euro 2.000).
- In via subordinata: nella delegata o non esaduta ipotesi in cui il G.F. non ritenga di voler identificare il
mappale 4365 con altro diverso lotto, autorizzare comunque, i ricorrenti a presentare un'offerta libera in sede
di vendita limitatamente al mappale 4365.
- In via ulteriormente subordinata: nell'eventualità in cui non si dovesse ravvisare interesse nella procedura
esecutiva ad alienare unicamente il mappale 4365, provvedere all'identificazione anche di un secondo lotto
avente per oggetto i mappali 955 e 948 in aggiunta al lotto di cui al mappale 4365, previa determinazione del
valore medesimo, ed da consentire ai ricorrenti di presentare un'offerta per entrambe le porzioni immobiliari
in oggetto.

PREMESSA

Il Giudice in sede di giuramento ha posto il presente quesito:

Deputato in Cancelleria

12/01/12



X

si delega al perito estimatore il compito di valutare la fattibilità e la convenienza di procedere allo stralcio della
zione richiesta, in caso favorevole il valore della stessa.

Il presente ha provveduto ha reperito la documentazione necessaria al fine di espletare l'incarico.

Il miglior modo possibile, eseguendo le opportune verifiche o studiando la documentazione reperita in atti

riservando alle detti. zioni sotto riportate.

Identificazione dei beni oggetto della precedente stima.

MUNICIPIO

Terreni fabbricati del detto Comune - sezione Castello Valtravaglia - Foglio 2 con i seguenti mappali:

Mapp. 1 - Locabità Monte Vigo snc, P.T. Cat A/3 Cl. U. Van. 3 R.C. Euro 143,64;

Il fabbricato stesso e l'area pertinenziale risultano censiti al

Catasto Terreni di detta comune, foglio logico 9 ed effettivo 2 - con i mappali:

Mapp. 945 prato di cl. 3 di mq. 180 R.D. 0,19 R.A. 0,19

Mapp. 955 seminativo arborato di cl. 4 di mq. 770 R.D. 0,99 R.A. 0,99

Mapp. 956 seminativo di cl. 4 di mq. 370 R.D. 0,74 R.A. 0,74;

Mapp. 957 seminativo arborato di cl. 3 di mq. 1430 R.D. 1,22 R.A. 2,22

Mapp. 959 seminativo arborato di cl. 3 di mq. 1110 R.D. 1,72 R.A. 1,72

Mapp. 963 fabbricato rurale di mq. 30 senza estmi

COMUNE

Mappali 945 e 955, mappali 934, 953, 808, 809, strada;

Mappali 956, 957, 959 e 2684; mappali 947, 788, 788, strada, mappali 803, 742, 741, 735, 3797, 961, 958.

La presente stima è emessa in conformità a quanto meglio in fatto e in diritto.

La presente stima è divisa in:

di classe 3 di mq. 1.391 R.D. 2,16 R.A. 2,16

di classe 3 di mq. 39 R.D. 0,06 R.A. 0,06

La presente stima è considerata di non dividere la proprietà in più lotti perché non vi era la possibilità

commercio di una divisione, che potesse essere per i lotti più piccoli appetibile sul mercato immobiliare.

La proposta dei confinanti di acquisire eventuali lotti facenti dal mappale 4365 e dai mappali 955 o 945 (accidentalmente scritto 948) può essere fattibile solo se vengono venduti agli stessi richiedenti, che sarebbero gli unici a poter essere interessati da tali porzioni di terreno, così determinate.

Il mappale 4365 pur essendo di proprietà dei signori rimano al di fuori dell'area pertinenziale dell'edificio degli stessi e si inserisce nell'area pertinenziale di proprietà dei signori

I mappali 945 e 955 sono divisi dalla proprietà dalla strada consorziale e formano un unico lotto.

Il dividere i mappali sopradescritti, vedi estratto mappa allegata, dal rimanente della proprietà non crea alcun problema in quanto di fatto non sono complementari e pertinenziali alla stessa.

Non bisogna ricorrere tra l'altro ad alcun frazionamento, in quanto trattasi di mappali ben distinti.

Vedere documentazione catastale allegata.

Lotti proponibili e valori conseguenti:

Per quanto sopra determinato è possibile suddividere la proprietà nei seguenti lotti :

LOTTO A

Catasto fabbricati del detto Comune - sezione Castella Valtravaglia - Foglio 2 con i seguenti mappali :

2684 sub. 1 - Località Monte Vigo suc. P.T. Cat A/3 Cl. U Vani 3 R.C. Euro 145,64;

mentre il fabbricato stesso e l'area pertinenziale risultano coniti al

Catasto Terreni di detto comune, foglio logico 9 ed effettivo 2 - con i mappali:

particella 956 seminativo di cl. 4 di mq. 370 R.D. 0,74 R.A. 0,74;

Particella 4364 sem. arb. 3^a di classe 3 di mq. 1.391 R.D. 2,16 R.A. 2,16

particella 959 seminativo arborato di cl. 3 di mq. 1110 R.D. 1,72 R.A. 1,72

particella 2684 fabbricato rurale di mq. 38 senza estimi

Considerando di aver tolto i mappali 945 - 955 e 4365 per un totale di mq. 989 il nuovo valore viene determinato in

Euro 550.000 - mq. 989 x 15 = Euro 535.163 che si arrotonda in

Euro 535.000 (dieconsi euro cinquecentotrentacinquemila)

LOTTO B

Formato dai mappali:

particella 945 prato di cl. 3 di mq. 180 R.D. 0,19 R.A. 0,19

particella 955 sostitutiva autorata di cl. 4 di mq. 770 R.D. 0,99 R.A. 6,99

Ha un valore determinato in:

mq. 950 x Euro 15 = Euro 14.250 che si arrotonda in:

Euro 15.000 (diconsi euro quindici mila).

LOTTO C

Formata dal mappale

Particella 4365 sem. arb. 3^a di classe 3 di mq. 39 R.D. 0,06 R.A. 0,06

Considerando che lo stesso ha un valore complementare per la proprietà notamente superiore a
quella di mercato del terreno in quanto da considerarsi pertinenziale alla proprietà stessa si valuta un valore forfettivo
in Euro 2.500 (diconsi euro duemilacinquecento).

Con quanto sopra descritto lo scrivente ritiene di aver risposto in modo completo ed esauriente al
questo sottoposto.

Il Consulente tecnico d'Ufficio
Architetto Giacomo Bignotti

Varese li, 10 aprile 2012

Pratica 064/12