

Massimiliano Annoni
ARCHITETTO
Via Armando Diaz n. 17/a, 21046, Malnate (Va)
Tel. 0332-861128, Cell. 348-3175226
P. IVA 02573520125
C.F. NNNMSM64S23L682M

TRIBUNALE DI VARESE
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 323/2015 + 56/2017
Integrazione Peritale

- | | |
|----------------------------|--|
| ▪ N. di Ruolo Generale | 285/2015 R.G.E. |
| ▪ Giudice dell' Esecuzione | Dott. ssa Flaminia D' Angelo |
| ▪ Custode Giudiziario | Istituto Vendite Giudiziarie "G.I.V.G." di Varese |
| ▪ Creditrice Procedente | Banco Popolare Società Cooperativa |
| ▪ Debitore Esecutato |  |
| ▪ C.T.U. | Massimiliano Arch. Annoni |

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Catasto Terreni del Comune di Travedona Monate, Foglio 9

• Mappale n. 2428, Seminativo Arborato

Secondo il P.G.T. vigente:

Parte in ZONA ZR – edificato residenziale contemporaneo, parte in STRADA PRIVATA.

I terreni ricompresi nella ZONA ZR hanno un indice fondiario pari a 0,5 mc/mq; si riscontra, inoltre, la presenza, sull' area, di vincolopaesaggistico, ex D.M. 21.01.1975.

La parte residua del terreno è invece classificata come strada privata; anche questa porzione risulta soggetta a vincolo paesaggistico.

Secondo la Variante Generale adottata in data 06.04.2019:

Parte in AREA A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE, parte in STRADA PRIVATA.

Entrambe le porzioni sono soggette a vincolo paesaggistico ex D.M. 21.01.1975.

CONSISTENZA DEI BENI

Dalla disamina dell' Estratto mappa (vedi allegato n. 13), è possibile dedurre i confini dei mappali oggetto della presente perizia integrativa.

Essi sono:

Del mappale n. 1025, da Nord ed in senso orario:

A Nord mappale 2017 di altra proprietà; ad Est in parte mappale 2139 di altra proprietà, in parte mappale 2428 di proprietà, in parte mappale 2140 di altra proprietà, in parte mappale 4426 di altra proprietà; a Sud in parte mappali 4385 e 3010 di altra proprietà, in parte mappale 1026 di proprietà; ad Ovest in parte mappale 1030 di altra proprietà, in parte mappale 4301 di altra proprietà.

Del mappale n. 1026, da Nord ed in senso orario:

A Nord mappale 1025 di proprietà; ad Est mappale 3010 di altra proprietà; a Sud mappale 1046 di altra proprietà; ad Ovest mappale 1030 di altra proprietà.

Del mappale n. 2428, da Nord ed in senso orario:

A Nord in parte mappale 2139 di altra proprietà, in parte mappale 2633 di altra proprietà, in parte mappale 1024 di altra proprietà; ad Est la pubblica Via Marconi; a Sud mappale 2140 di altra proprietà; ad Ovest in parte mappale 1025 di proprietà, in parte mappale 2633 di altra proprietà.

La superficie commerciale del terreno su cui insiste il fabbricato residenziale è calcolata come differenza tra la superficie catastale dello stesso ed il sedime dell' edificio, come di seguito:

DESTINAZIONE	SUP. CAT.		COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE		SUP. COMM.	
Mappale 1025	Mq 1860,00	x	100%	=	Mq 1860,00	-
Sedime immobile	Mq 213,80			=	Mq 213,80	=
TOTALE SUP. COMMERCIALE TERRENO				=	Mq 1646,20	

La superficie commerciale degli altri due terreni è invece pari alla somma delle rispettive superfici catastali:

DESTINAZIONE	SUP. CAT.		COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE		SUP. COMM.	
Mappale 1026	Mq 100,00	x	100%	=	Mq 100,00	+
Mappale 2428	Mq 340,00	x	100%	=	Mq 340,00	=
TOTALE SUP. COMMERCIALE TERRENI				=	Mq 440,00	

STIMA

In merito al mappale 1025, che identifica il terreno su cui insiste il fabbricato di civile abitazione, si procederà ad assegnare un valore pari ad € 40,00/mq commerciale, poiché trattasi di un giardino recintato e piantumato posto in una zona centrale dell' abitato.

Per le porzioni a strada in parte asfaltate in parte a ghiaia verrà invece assunto un valore pari ad € 25,00/mq commerciale:

	SUP. COMM.		€/mq		VALORE	
Terreno su cui insiste l' immobile	Mq 1646,20	x	€ 40,00/mq	=	€ 65.848,00	+
Terreni a strada	Mq 440,00	x	€ 25,00/mq	=	€ 11.000,00	=
VALORE COMPLESSIVO DEI BENI				=	€ 76.848,00	

Poiché, come ampiamente enunciato, la quota di proprietà dell' Esecutato, [REDACTED] è uguale a 2/3, di conseguenza il valore relativo è calcolato come di seguito: (€ 76.848,00 x 2) : 3 = **€ 51.232,00**

Va infine sottolineato che la medesima quota di proprietà andrà applicata anche ai beni già valutati nel precedente elaborato peritale, sebbene l' Esecutato Stesso avesse a suo tempo trascritto una Successione in cui dichiarava di essere pieno proprietario dell' immobile al mappale 1025, subalterni 4 e 5.

Malnate (Va), 05.11.2019

In fede

Il C.T.U.

Massimiliano Arch. Annoni

