



## TRIBUNALE di VARESE

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da



**LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L.**

contro



R.G.E.

**33/24 + 159/24 riunite**

Giudice dell'Esecuzione

**Dott.ssa D'ANGELO FLAMINIA**



### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

#### **Lotto 001**

Terreni e fabbricato accessorio  
in CUGLIATE FABIASCO (VA) – Via Valverde n. 4

Particelle nn. 1644 – 2980 - 4809 C.T. (TERRENI)  
Particella n. 4809 C.F. (MAGAZZINO)



Esperto Incaricato della stima: Geom. Riboli Luca  
E-mail: [geom.riboli@gmail.com](mailto:geom.riboli@gmail.com)  
Pec: [luca.riboli@geopec.it](mailto:luca.riboli@geopec.it)



## ASTE GIUDIZIARIE® INDICE SINTETICO



### 1.a Dati Catastali

**Bene:** Via Molinazzo snc – 21030 Cugliate Fabiasco (VA)

**Lotto:** 001

**Corpo:** 001

**Categoria:** terreni

**Dati Catastali:** Foglio 9  
particelle 1644 – 2980 - 4809



### 1.b Dati Catastali

**Bene:** Via Molinazzo snc – 21030 Cugliate Fabiasco (VA)

**Lotto:** 001

**Corpo:** 002

**Categoria:** Magazzino [C2]

**Dati Catastali:** Foglio CU/7  
particella 4809 [C/2]



### 2.a Possesso

**Bene:** Via Molinazzo snc – 21030 Cugliate Fabiasco (VA)

**Lotto:** 001

**Corpo:** 001

**Possesso:** Al momento del sopralluogo occupato da terze persone senza titolo (Ved. Verbale di Sopralluogo - ALLEGATO N. 8)



### 2.b Possesso

**Bene:** Via Molinazzo snc – 21030 Cugliate Fabiasco (VA)

**Lotto:** 001

**Corpo:** 002

**Possesso:** Al momento del sopralluogo occupato da terze persone senza titolo (Ved. Verbale di Sopralluogo - ALLEGATO N. 8)



### 3.a Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Molinazzo snc – 21030 Cugliate Fabiasco (VA)

**Lotto:** 001

**Corpo:** 001

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** si.



### 3.b Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Molinazzo snc – 21030 Cugliate Fabiasco (VA)

**Lotto:** 001

**Corpo:** 002

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** si.



### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Molinazzo snc – 21030 Cugliate Fabiasco (VA)

**Lotto:** 001

**Corpo:** 001 - 002

**Creditore Procedente:** LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L.





**Creditori Iscritti:** nessuno oltre la suddetta procedente



**5. Comproprietari non esegutati**

**Bene:** Via Molinazzo snc – 21030 Cugliate Fabiasco (VA)

**Lotto:** 001

**Corpo:** 001 - 002

**Comproprietari non esegutati :** nessuno.

**6. Misure Penali**

**Bene:** Via Molinazzo snc – 21030 Cugliate Fabiasco (VA)

**Lotto:** 001

**Corpo:** 001 - 002

**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.



**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Molinazzo snc – 21030 Cugliate Fabiasco (VA)

**Lotto:** 001

**Corpo:** 001 - 002

**Continuità delle trascrizioni:** si



**Benin in CUGLIATE FABIASCO (VA)**

**Lotto 001**

Via Molinazzo snc – 21030 Cugliate Fabiasco (VA)

**C.T.: fg. 9 Particelle nn. 1644 – 2980 - 4809**

**C.F.: fg. CU/7 Particella n. 4809**



La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

**LOTTO 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

Trattasi di appezzamenti di terreno contigui con annesso locale ad uso magazzino [C2] nel comune di Cugliate Fabiasco, in Via Molinazzo snc

**Terreni mappali 1644 – 2980 – 4809 C.T.**

Secondo lo stato riscontrato in occasione dei sopralluoghi del 24 aprile 2024, 11 giugno 2024, 22 ottobre 2024, 17 gennaio 2025:



Apprezzamenti di terreno di forma regolare, con andamento pressochè pianeggiante, recintati e dotati di accessi pedonali e carrai lungo la strada denominata Via Molinazzo, in normale stato di conservazione, occupati parzialmente dallo stoccaggio di materiali e veicoli di vario genere, oltre che da alcune strutture coperte fatiscenti (tettoie, rimesse, ecc) allo stato del sopralluogo non conformi alle vigenti norme edilizie.

**Magazzino [C/2] mappale 4809 C.F.**



Secondo lo stato riscontrato in occasione dei sopralluoghi del 17 gennaio 2025:

**Magazzino posto su due piani fuori terra dotato di scala esterna per l'accesso al piano primo, in normale stato di conservazione, dotato di impianto elettrico, avente struttura in muratura e copertura in travi di legno.**

**Quota e tipologia del diritto:**

Proprietà' 1/1 in regime di separazione dei beni

**Identificato in Catasto Terreni come segue:**  
**intestazione ATTUALE:**

Proprietà' 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da:

Per il mappale 1644

Atto del 14/12/2010 Pubblico ufficiale PESCE GIUSEPPE Sede LAVENA PONTE TRESA (VA) Repertorio n. 72900 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13863.1/2010 Reparto PI di VARESE in atti dal 16/12/2010

Per il mappale 2980

Atto del 07/04/2003 Pubblico ufficiale CANDORE CARMELO Sede ARCISATE (VA) Repertorio n. 7739 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 5112.1/2003 Reparto PI di VARESE in atti dal 09/10/2003

Per il mappale 4809

Atto del 07/04/2003 Pubblico ufficiale CANDORE CARMELO Sede ARCISATE (VA) Repertorio n. 7739 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 5112.1/2003 Reparto PI di VARESE in atti dal 09/10/2003

**Descrizione corpo 1:**

**Comune di CUGLIATE FABIASCO (Codice I682) – Provincia di Varese**

**Terreno : Fig. 9, Mapp. 1644 - Cat prato, classe 3, consistenza mq. 1500,00, R.d. € 1,16, R.a. 1,24**

Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 03/12/1984

**Terreno : Fig. 9, Mapp. 2980 - Cat prato, classe 3, consistenza mq. 630,00, R.d. € 0,49, R.a. 0,52**

Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 03/12/1984

**Terreno : Fig. 9, Mapp. 2980 - Cat prato, classe 3, consistenza mq. 630,00, R.d. € 0,49, R.a. 0,52**

Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 03/12/1984

**Terreno : Fig. 9, Mapp. 4809 - Cat ente urbano, consistenza mq. 640,00, senza rendita**

Dati derivanti da:

Tipo Mappale del 11/06/2008 Pratica n. VA0186746 in atti dal 11/06/2008 (n. 186746.1/2008)

**VEDASI ALLEGATI**

- 2.1 Estratto Mappa – mappali N. 1644 – 2980 - 4809
- 2.2 Visura immobile storica Catasto Terreni mappale N. 1644
- 2.3 Visura immobile storica Catasto Terreni mappale N. 2980
- 2.4 Visura immobile storica Catasto Terreni mappale N. 4809

- 2.5 Visura immobile storica Catasto Fabbricati mappale N. 4809  
2.6 Scheda Planimetrica mappale N. 4809 (ripostiglio)  
2.7 Visura immobile storica Catasto Terreni mappale N. 1645

**Coerenze a corpo dei terreni in base alla mappa catastale, da nord in senso orario**

Del mappale 1644: mappale 1643, strada, mappale 4809, mappale 1646, mappale 1642;

Del mappale 2980: mappale 4809, strada, mappale 2980, mappale 1646;

Del mappale 4809: mappale 1644, strada, mappale 1305, mappale 1646

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data dei sopralluoghi del 24 aprile 2024, 11 giugno 2024, 22 ottobre 2024, 17 gennaio 2025: CONFORME ALLA MAPPA CATASTALE (misure cartografiche senza rilievo topografico di dettaglio per il quale lo scrivente rimane a completa disposizione se necessario).

**Descrizione corpo 2:**

**Comune di CUGLIATE FABIASCO (Codice I682) – Provincia di Varese**

**Fabbricato : Sezione Cu Fg. 7, Mapp. 4809, Cat C2, classe 5 consistenza mq. 27, superficie catastale mq. 82, Via Molinazzo SNC, Rendita € 36,26, piano terra e primo.**

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/06/2009 Pratica n. VA0194929 in atti dal 19/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24824.1/2009)

COSTITUZIONE del 19/06/2008 Pratica n. VA0206762 in atti dal 19/06/2008 COSTITUZIONE (n. 2265.1/2008)

VEDASI ALLEGATI

- 2.1 Estratto Mappa – mappali N. 1644 – 2980 - 4809  
2.2 Visura immobile storica Catasto Terreni mappale N. 1644  
2.3 Visura immobile storica Catasto Terreni mappale N. 2980  
2.4 Visura immobile storica Catasto Terreni mappale N. 4809  
2.5 Visura immobile storica Catasto Fabbricati mappale N. 4809  
2.6 Scheda Planimetrica mappale N. 4809 (ripostiglio)  
2.7 Visura immobile storica Catasto Terreni mappale N. 1645

**Coerenze a corpo dei terreni in base alla mappa catastale, da nord in senso orario**

Del mappale 4809: mappale 1644, strada, mappale 1305, mappale 1646

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data del 17 gennaio 2025: CONFORME ALLA SCHEDA CATASTALE ED ALLA MAPPA CATASTALE (misure cartografiche senza rilievo topografico di dettaglio per il quale lo scrivente rimane a completa disposizione se necessario). Per quanto riguarda la conformità urbanistica si preciserà meglio in seguito

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

**Caratteristiche della zona:**

Cugliate Fabiasco è un comune italiano di 3 020 abitanti sito nella provincia di Varese, Lombardia. L'altitudine ufficiale è 516 m s.l.m. misurata presso la chiesa parrocchiale di S. Giulio. Il territorio del comune si estende dai 435 m s.l.m. del fondovalle verso l'abitato di Ghirla, fin ai 1 100 m s.l.m. sotto la vetta del Monte Piambello che dà il nome all'omonima

Comunità Montana della quale Cugliate fa parte. I suoi abitanti sono chiamati cugliatesi o fabiaschesi..

La zona ove insistono i terreni ed i fabbricati sono zone periferiche rispetto al centro storico del paese, mentre sono caratterizzate da una forte presenza di verde agricolo di trasformazione. Vi sono in zona alcuni insediamenti residenziali, oltre ad alcuni insediamenti produttivi (officine) e centri sportivi come si evince dall'estratto di google maps allegato.

#### **Area urbanistica:**

A traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **Principali collegamenti pubblici:**

Per l'utilizzo dei collegamenti pubblici occorre raggiungere il centro del paese di Cugliate Fabiasco (linea bus).

#### **Servizi offerti dalla zona:**

Nella città di Cugliate Fabiasco sono presenti limitati servizi e attività commerciali e direzionali. Vi sono le poste, alcuni ristoranti e scuole primarie.

Nelle immediate vicinanze si trova il centro sportivo di Cugliate Fabiasco

### **3. STATO DI POSSESSO:**

#### **Lotto 001**

La scrivente ha eseguito l'accesso presso il bene in parola in data 24 aprile 2024, 11 giugno 2024, 22 ottobre 2024, 17 gennaio 2025 come si evince dai verbali di operazioni peritali allegato 8. In tale date non era mai presente l'esecutata ma terzi soggetti occupanti i terreni ed il fabbricato, senza la produzione di un titolo (contratto, scritture, ecc).

Per quanto concerne i riferimenti di dette persone lo scrivente rimanda ai verbali redatti dalla IVG di Varese e allegati alla perizia.

Al momento del sopralluogo sui terreni risultano collocati diverse strutture fatiscenti (tettoie, baracche) prive di autorizzazione, diversi materiali di lavoro e anche autoveicoli, i quali non risultano valutabili in detto elaborato.

In sede di sopralluogo è stato chiesto al CTU di quantificare il più probabile canone di locazione per l'occupazione dei terreni, puntualmente riportato con propria mail del 28 ottobre 2024 qui allegata .

Allegato 1: rilievo fotografico

Allegato 8.1: verbale 24 aprile 2024

Allegato 8.2 verbale 11 giugno 2024

Allegato 8.3 verbale 22 ottobre 2024

Allegato 8.4 verbale 17 gennaio 2025

Allegato 8.5 comunicazione mail per canone di occupazione

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Varese alla data del 17/11/2024, per nominativo, con estrazione di note, dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, nonché dal titolo di provenienza del bene in capo ai Debitori Esecutati, sono scaturiti gli esiti di seguito riportati.

#### **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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno

4.1.4 **Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 **Iscrizioni:**

###### ◆ **Ipoteca Volontaria:**

ISCRIZIONE CONTRO del 18/07/2008 - Registro Particolare 3476 Registro Generale 16424

Pubblico ufficiale FERRARA ANTONINO Repertorio 51127/18453 del 15/07/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in CUGLIATE-FABIASCO(VA)

###### ◆ **Ipoteca Volontaria (VEDASI NOTA ALLEGATA):**

ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2011 - Registro Particolare 1772 Registro Generale 7764

Pubblico ufficiale PESCE GIUSEPPE Repertorio 73053/7832 del 28/04/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in CUGLIATE-FABIASCO(VA) tra cui mappale 4809 C.T. Cugliate SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3332 del 05/12/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

###### **Annotazioni**

**ANNOTAZIONE presentata il 05/12/2023 Servizio di P.I. di VARESE**

**Registro particolare n. 3332 Registro generale n. 24058**

**Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI**

Sezione D che riporta:

articolo 4 - termini e modalita' di rimborso 1. le parti convengono che il presente mutuo

dovra' essere rimborsato in 300 (trecento) mesi, oltre il periodo intercorrente fra la data stipula e il 30 (trenta) aprile 2011 (duemilaundici). la parte mutuataria si obbliga a

rimborsare il capitale mutuato e a pagare i relativi interessi e spese mediante il versamento di numero 100 (cento) rate trimestrali posticipate, consecutive e senza interruzione, scadenti il 31 (trentuno) gennaio, 30 (trenta) aprile, il 31 (trentuno) luglio

e il 31 (trentuno) ottobre di ogni anno, a partire dal 31 (trentuno) luglio 2011

(duemilaundici) e fino al 30 (trenta) aprile 2036 (duemilatrecentasei). la prima rata che

scadra' il 31 (trentuno) luglio 2011 (duemilaundici) sara' composta da: - quota capitale

secondo il piano di restituzione del capitale riferito a euro 226.000,00

(duecentoventiseimila virgola zero zero) che, preso in visione e sottoscritto dai





comparenti e da me notaio, allego al presente atto "c", quale sua parte integrante e sostanziale; - interessi di preammortamento conteggiati per il periodo intercorrente tra la data odierna e il 30 (trenta) aprile 2011 (duemilaundici), calcolati al tasso trimestrale nominale posticipato dello 0,8125% (zero virgola ottomilacentocinque per cento) - 3,250% (tre virgola duecentocinquanta per cento) nominale annuo; - interessi sulla prima trimestralità calcolati al tasso riportato al comma precedente; - spese di incasso pari a euro 5,00 (cinque virgola zero zero). le rate trimestrali successive alla prima comprenderanno: - una quota capitale secondo il suddetto piano; - una quota di interessi variabile conteggiata al tasso trimestrale posticipato pari a un quarto della media della quotazione media mensile dell'euribor - euro interbank offered rate - a tre mesi, così come determinato dal decreto del ministero del tesoro del 23 dicembre 1998, pubblicata su il sole 24 ore, riferita ai mesi di luglio, agosto e settembre del precedente anno per la rata in scadenza il 31 gennaio, ai mesi di ottobre, novembre e dicembre del precedente anno per la rata in scadenza il 30 aprile, ai mesi di gennaio, febbraio e marzo dello stesso anno per la rata in scadenza il 31 luglio, ai mesi di aprile, maggio e giugno dello stesso anno per la rata in scadenza il 31 ottobre, e maggiorata di 0,5000 (zero virgola cinquemila) punti; - spese di incasso pari a euro 5,00 (cinque virgola zero zero) per ciascuna rata. gli interessi saranno calcolati sulla base dei giorni di calendario civile con divisore 360 (trecentosessanta). 2. in caso di variazione sia in aumento che in diminuzione del suddetto parametro il tasso di interesse applicato alle rate di rimborso successive alla prima varierà in pari misura. il tasso annuo, come sopra determinato, non potrà mai essere inferiore al 2,000% (due virgola zero zero zero per cento) nominale annuo. il tasso annuo effettivo globale (taeg) è pari al 3,31% (tre virgola trentuno per cento). in relazione alla delibera del 4 marzo 2003 si precisa che l'ultimo valore disponibile del parametro di indicizzazione è pari allo 1,086% (uno virgola zero ottantasei per cento) nominale annuo. articolo 5 - interessi di mora 1. l'importo complessivamente dovuto alla scadenza di ciascuna rata e non pagato produce interessi pari a 3 (tre) punti in più del tasso applicato all'operazione, dal giorno della scadenza e fino al momento del pagamento a carico della parte mutuataria e a favore della banca. su detti interessi non è consentita la capitalizzazione periodica. = la somma iscritta si intende aumentata di diritto, a norma dell'articolo 39 comma 3 del citato t.u., sino a concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione di clausole di indicizzazione.

◆ **Ipoteca Volontaria (VEDASI NOTA ALLEGATA):**





ISCRIZIONE CONTRO del 01/07/2016 - Registro Particolare 1774 Registro Generale 10793

Pubblico ufficiale GIANI CARLO Repertorio 84511/21789 del 29/06/2016

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in CUGLIATE-FABIASCO (VA) mappali 2980 – 1644 CT Cugliate

SOGGETTO DEBITORE

Sezione D che riporta:

*le parti convengono che il mutuo dovrà essere rimborsato in 180 (centoottanta) mesi,*

*oltre al periodo intercorrente fra la data odierna e il 30 giugno 2016. la parte mutuataria si obbliga a rimborsare il capitale mutuato ed a pagare i relativi interessi e*

*spese mediante versamento di n.180 (centoottanta) rate mensili posticipate, consecutive*

*e senza interruzione, scadenti alla fine di ciascun mese a partire dal 31 luglio 2016 e fino*

*al 30 giugno 2031. la prima rata, che scadrà il 31 luglio 2016, sarà composta da: - quota*

*capitale secondo il piano di restituzione del capitale riferito ad euro 125.000,00 (centoventicinquemila virgola zero zero), che, preso in visione e sottoscritto dalle*

*parti e da me notaio, si allega sotto la lettera "c" all'atto; - interessi di preammortamento conteggiati per il periodo intercorrente tra la data odierna e il 30*

*giugno 2016 calcolati al tasso annuo nominale posticipato del 2,500% (due virgola cinquecento per cento); - interessi sulla prima mensilità calcolati al tasso riportato al*

*comma precedente; - spese di incasso pari a euro 3,00 (tre virgola zerozero). le rate*

*mensili successive alla prima comprenderanno: - una quota capitale secondo il suddetto piano; - una quota di interessi variabile conteggiata al tasso annuo nominale*

*posticipato pari alla quotazione media mensile dell'euribor - euro interbank offerta*

*rate a un mese, così come determinato dal decreto del ministero del tesoro del 23 dicembre 1998, pubblicata su "il sole 24 ore" e riferita ai due mesi antecedenti il mese di*

*decorrenza di ogni rata e maggiorata di 2,500 (due virgola cinquecento) punti; - spese di*

*incasso pari ad euro 3,00 (tre virgola zerozero) per ciascuna rata. gli interessi saranno*

*calcolati sulla base dei giorni di calendario civile con divisore 360 (trecentosessanta).*

*in caso di variazione, sia in aumento che in diminuzione del suddetto parametro, il tasso*

*di interesse applicato alle rate di rimborso successive alla prima varierà in pari misura. il tasso annuo come sopra determinato non potrà comunque mai essere inferiore al 2,500% (due virgola cinquecento per cento) nominale annuo. il tasso annuo*

*effettivo globale (t.a.e.g.) è pari al 2,92% (due virgola novantadue per cento). inoltre la*

*parte mutuataria versa alla banca, che ne rilascia quietanza, la somma di euro 450,00*

*(quattrocentocinquanta virgola zero zero), per spese di istruttoria. in relazione alla delibera cicr del 4 marzo 2003 si precisa che l'ultimo valore disponibile del parametro*

*di indicizzazione è pari a -0,348% (meno zero virgola trecentoquarantotto per cento)*

*nominale annuo. la parte mutuataria si obbliga a rimborsare quanto sopra convenuto,*

*mediante addebito diretto sul conto n.13090/31 intestato ai signori [REDACTED]*



██████████, presso la filiale di Marchirolo della banca, a cui sin d'ora autorizzata, con valuta fissa pari alla scadenza della rata, impegnandosi a preconstituire la necessaria provvista, ferma restando la facoltà per la parte mutuataria di optare per il pagamento di quanto dovuto mediante rimessa diretta presso la filiale di Marchirolo della banca, senza obbligo di mantenimento di rapporto di conto corrente presso la banca mutuante. l'importo complessivamente dovuto alla scadenza di ciascuna rata e non pagato, produce interessi, pari a 2 (due) punti in più del tasso applicato all'operazione, dal giorno della scadenza e fino al momento del pagamento, a carico della parte mutuataria ed a favore della banca. su detti interessi non è consentita la capitalizzazione periodica. a garanzia del capitale mutuato, dei relativi accessori e di tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto e dall'allegato capitolato, la parte datrice d'ipoteca, ██████████, quale proprietaria esclusiva, concede a favore della banca, che accetta, ipoteca sopra gli immobili retro descritti. detti immobili vengono ipotecati con ogni loro diritto accessorio, comproprietà, pertinenza, frutto e la garanzia si estende a tutto quanto gravabile ai sensi di legge venga, anche in seguito, introdotto nella proprietà cauzionale. le parti convengono che l'eventuale incompleta od erronea descrizione degli immobili cauzionali non costituisce motivo di eccezione per la validità dell'ipoteca. 2. la concessione dell'ipoteca è fatta per la somma di euro 212.500,00 (duecentododicimilacinquecento virgola zero zero) la quale comprende e garantisce: - il capitale mutuato di euro 125.000,00 (centoventicinquemila virgola zero zero); - gli interessi, anche di preammortamento, come determinati nella misura prevista dall'articolo 4 fatti salvi i criteri di variazione e di determinazione di cui al successivo articolo 9, l'ammontare di tutte le rate che rimanessero insolute e gli interessi di mora nella misura stabilita dal precedente articolo 5, per euro 62.500,00 (sessantaduemilacinquecento virgola zero zero); - quanto dovuto alla banca, per le spese legali, di giudizio e di collocazione (incluse quelle di cui al primo comma dell'articolo 2855 del codice civile) nonché le spese stragiudiziali, i premi di assicurazione per danni, rimborsi di tasse e di imposte e quanto contrattualmente stabilito per ogni caso di restituzione o risoluzione anticipata del mutuo, volontaria o forzata e quant'altro dovuto in dipendenza di legge e del contratto di mutuo, per euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero). la somma iscritta si intende aumentata di diritto, a norma dell'art. 39, terzo comma del citato t.u., sino a concorrenza dell'importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione di clausole di indicizzazione

Allegato 4.1: Elenco delle formalità a carico di ██████████ note iscrizioni

#### 4.2.2 Pignoramenti:

##### ◆ Pignoramento:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Trascritto a Varese in data 07/03/2024 ai nn. 3140/4303**



ATTO GIUDIZIARIO – UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VARESE codice fiscale 80011340124 con sede in Varese (VA) Repertorio n. 282 del 12/02/2024

**a FAVORE di** "LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L.

Sede MILANO (MI)

Codice fiscale 11912920961

**CONTRO (i Debitori Esecutati)**

Per la quota di 1/1

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

per la quota di 1/1

Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D199 A - CUGLIATE-FABIASCO (VA) CUGLIATE

Catasto TERRENI

Foglio 9 Particella 1644 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 15 are

Immobile n. 2

Comune D199 A - CUGLIATE-FABIASCO (VA) CUGLIATE

Catasto TERRENI

Foglio 9 Particella 2980 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 6 are 30 centiare

Sezione D che riporta:

L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 123.467,84 OLTRE AD INTERESSI E SPESE

Allegato 4.1: Elenco delle formalità a carico di [REDACTED] note pignoramenti

◆ **Pignoramento:**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Trascritto a Varese in data 25/10/2024 ai nn. 20332/14901**

ATTO GIUDIZIARIO – UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VARESE codice fiscale 80011340124 con sede in Varese (VA) Repertorio n. 2984 del 30/09/2024

**a FAVORE di** "LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L.

Sede MILANO (MI)

Codice fiscale 11912920961

**CONTRO (i Debitori Esecutati)**

Per la quota di 1/1

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

per la quota di 1/1

Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1



Comune D199 - CUGLIATE-FABIASCO (VA)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana CU Foglio 7 Particella 4809 Subalterno -  
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI  
DEPOSITO  
Consistenza 27 metri quadri

Immobile n. 2

Comune D199 - CUGLIATE-FABIASCO (VA)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 9 Particella 4809 Subalterno -  
Natura EU - ENTE URBANO Consistenza  
Sezione D che riporta:

L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI  
EURO 123.467,84 OLTRE AD INTERESSI E SPESE



Allegato 4.1: Elenco delle formalità a carico [REDACTED] note pignoramenti

Misure Penali:  
Nessuna dai RR.II.

## 1. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Lotto 001

#### **Spese scadute:**

Il bene immobile pignorato non si configura come condominiale e pertanto non vi sono spese scadute

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** possibile allo stato attuale

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno.

#### **Attestazione Prestazione Energetica:**

i beni oggetto di stima non sono soggetti ad APE.

#### **Avvertenze ulteriori:**

Durante il corso dei sopralluoghi il CTU, unitamente all'incaricato della IVG ha potuto constatare che nei terreni oggetto di stima sono presenti numerose baracche non autorizzate, materiale accatastato di vario genere, alcuni automezzi e diversi alberi e piante (anche di medio alto fusto) cadute in parte anche su recinzioni e terreni limitrofi non oggetto di stima (vedasi allegato fotografico).

#### **5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Non si evidenziano ulteriori avvertenze oltre a tutto quanto già espressamente riferito nelle altre parti della presente relazione.

## 2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI / FRAZIONAMENTI e VARIAZIONI CATASTALI

Ad esito dell'esame della documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile pure in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo ai Debitori Esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Varese alla data del 17/11/2024 per nominativo ed immobile, con estrazione di note, si riporta quanto segue:



ASTE  
GIUDIZIARIE®

**6.1. Attuale proprietario:**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Proprietario per la quota di 1/1 in forza di:

*Per quanto riguarda il bene pignorato in  
Comune D199 A - CUGLIATE-FABIASCO (VA) CUGLIATE  
Catasto TERRENI  
Foglio 9 Particella 1644 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 15 are*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Atto del 14/12/2010 Pubblico ufficiale PESCE GIUSEPPE Sede LAVENA PONTE TRESA (VA)  
Repertorio n. 72900 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.  
13863.1/2010  
Reparto PI di VARESE in atti dal 16/12/2010*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Per quanto riguarda il bene pignorato in  
Comune D199 A - CUGLIATE-FABIASCO (VA) CUGLIATE  
Catasto TERRENI  
Foglio 9 Particella 2980 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 6 are 30 centiare*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Atto del 07/04/2003 Pubblico ufficiale CANDORE CARMELO Sede ARCISATE (VA)  
Repertorio n. 7739 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 5112.1/2003 Reparto PI di VARESE in  
atti dal 09/10/2003*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Per quanto riguarda il bene pignorato in  
Comune D199 - CUGLIATE-FABIASCO (VA)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana CU Foglio 7 Particella 4809 Subalterno -  
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI  
DEPOSITO  
Consistenza 27 metri quadri*

*Atto del 07/04/2003 Pubblico ufficiale CANDORE CARMELO Sede ARCISATE (VA) Reperto-  
rio n. 7739 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n.  
5112.2/2003 Reparto PI di VARESE in atti dal 09/10/2003*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Per quanto riguarda il bene pignorato in  
Comune D199 - CUGLIATE-FABIASCO (VA)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 9 Particella 4809 Subalterno -  
Natura EU - ENTE URBANO Consistenza*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Atto del 07/04/2003 Pubblico ufficiale CANDORE CARMELO Sede ARCISATE (VA) Reperto-  
rio n. 7739 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n.  
5112.2/2003 Reparto PI di VARESE in atti dal 09/10/2003*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®  Allegati atti di provenienza

## 6.2. Precedenti proprietari (a partire dal primo titolo di provenienza anteriore al ventennio):

### ▪ Sino al 14/12/2010

Per il bene immobile in Comune di Cugliate Fabiasco, mappale 1644 C.T.

[REDACTED]

DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 26/01/1985 Pubblico ufficiale CLAUDIA PISCIOTTA Sede LUINO (VA) Repertorio n. 31123 - UR Sede LUINO (VA) Registrazione n. 273 registrato in data 15/02/1985 - Voltura n. 361985 in atti dal 30/01/1991

### ▪ Sino al 7/04/2003

Per il bene immobile in Comune di Cugliate Fabiasco, mappale 1645 C.T.

[REDACTED]

### ▪ Sino al 7/04/2003

Per il bene immobile in Comune di Cugliate Fabiasco, mappale 2980 C.T.

[REDACTED]

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

## 6.3. Frazionamenti e Variazioni Catastali:

Per il bene immobile in Comune di Cugliate Fabiasco, mappale 1644 C.T.

Impianto meccanografico del 03/12/1984

Per il bene immobile in Comune di Cugliate Fabiasco, mappale 1645 C.T.

ORA Soppresso in forza di Tipo Mappale del 11/06/2008 Pratica n. VA0186746 in atti dal 11/06/2008 (n. 186746.1/2008)

Per il bene immobile in Comune di Cugliate Fabiasco, mappale 2980 C.T.

Impianto meccanografico del 03/12/1984

Per il bene immobile in Comune di Cugliate Fabiasco, mappale 4809 C.T.

ENTE URBANO IN FORZA DI Tipo Mappale del 11/06/2008 Pratica n. VA0186746 in atti dal 11/06/2008 (n. 186746.1/2008)

Per il bene immobile in Comune di Cugliate Fabiasco, mappale 4809 C.F.

COSTITUZIONE del 19/06/2008 Pratica n. VA0206762 in atti dal 19/06/2008 COSTITUZIONE (n. 2265.1/2008)

## 3. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente Geom. Riboli Luca ha presentato istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico preposto del Comune di Cugliate Fabiasco a mezzo invio e-mail riferita all'unità immobiliare in via Molinazzo per la visione e l'estrazione di copie delle Pratiche Edilizie relative al fabbricato accessorio insistente sul mappale 4809 C.T. Lo scrivente ha esperito accesso presso l'Ufficio Tecnico comunale in data 21 febbraio 2025 svolgendo disamina delle Pratiche Edilizie rintracciate e relativa richiesta di copia.

Ad esito dell'esame delle documentazioni messegli a disposizione, delle quali ha estratto copia degli elaborati salienti, si riporta quanto segue.

- **AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N. 644 PROT. DEL 9/02/2007 RILASCIATA DAL COMUNE DI CUGLIATE FABIASCO PER NUOVA COPERTURA EDIFICIO ACCESSORIO MAPPALE 1645-2980**

Trattasi dell'**autorizzazione** paesistica per la sostituzione del manto di copertura del fabbricato accessorio

Lo scrivente ha estratto copia della Concessione Edilizia e stralcio della tavola progettuale allegata.

VEDASI ALLEGATI

5.1

PRATICA EDILIZIA E AUTORIZZAZIONE PAESISTICA ed allegati

- **DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. 580 PROT. DEL 16/05/2007 PRESENTATA AL COMUNE DI CUGLIATE FABIASCO PER RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO ACCESSORIO MAPPALE 1645-2980**

Trattasi della denuncia di inizio attività presentata al Comune di Cugliate Fabiasco per la ristrutturazione del fabbricato accessorio, la quale però trova la dicitura ARCHIVIATA PER MANCANZA INTEGRAZIONI in appunto redatto e timbrato dal Comune di Cugliate Fabiasco.

**Tale pratica edilizia si deve quindi intendere non APPROVATA**

VEDASI ALLEGATI

5.1

PRATICA EDILIZIA E AUTORIZZAZIONE PAESISTICA ed allegati

\*\*\*\*\*

## 7.1. Conformità edilizia – urbanistica - catastale

**CONFORMITA' COMUNALE (edilizia / urbanistica) – NON VERIFICATA**

UNITA' IMMOBILIARE ACCESSORIO MAPPALE 4809

Il perito ha visionato quanto reperito all'ufficio tecnico comunale di Cugliate Fabiasco e si è posto in grado di accertare la non conformità dello stato di fatto dei luoghi in ordine a quanto presentato, in quanto la DIA sopra richiamata riporta la dicitura **ARCHIVIATA PER MANCANZA INTEGRAZIONI**

Al fine della regolarizzazione del manufatto occorre quindi presentare una nuova pratica comunale e relativa nuova autorizzazione paesaggistica.

Lo scrivente a titolo informativo riporta i costi da sostenere per la regolarizzazione del predetto manufatto:

onorario per redazione pratica compatibilità paesistica	€ 1.800,00
onorario per redazione DIA opere in sanatoria	€ 1.200,00
sanzioni presunte e diritti	€ 1.500,00
<b>Totale spese per regolarizzazione</b>	<b>€ 4.500,00 oltre oneri</b>

**CONFORMITA' CATASTALE – VERIFICATA**

UNITA' IMMOBILIARE ACCESSORIO MAPPALE 4809

Il perito non ha riscontrato differenze nella effettiva conformazione del fabbricato rispetto alla scheda catastale in atti.

**INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Il Comune di Cugliate Fabiasco è dotato di P.G.T. Piano di Governo del Territorio; la proprietà oggetto del presente rapporto di stima, secondo quanto contenuto nei documenti di piano comunale è **inquadrate in zona "AMBITI DI TRASFORMAZIONE E ESPANSIONE"** come si evince dal certificato di destinazione urbanistica n. 2852 prot. del 24.4.2024, al quale si rimanda per vincoli e particolarità di zona:

ALLEGATI 6 i;CDU.

## DESCRIZIONE - LOTTO 001

Il bene oggetto di perizia, ubicato in Comune di Cugliate Fabiasco con accesso da Via Molinazzo snc, consta di appezzamenti di terreno e fabbricato accessorio insistente su uno di essi.

L'identificazione catastale dei terreni liberi sono mappali 1644 e 2980 mentre il terreno su cui insiste il fabbricato è il mappale N. 4809 (Ente Urbano) del Catasto Terreni di Cugliate Fabiasco; il fabbricato accessorio (C/2) è identificato con la particella N. 4809 Catasto Fabbricati di Cugliate Fabiasco.

La zona ove insiste il fabbricato è pressochè una zona verde con alcuni insediamenti residenziali.

Le unità immobiliari oggetto di perizia si sviluppano:

- mappale 1644 C.T. \* appezzamento di terreno pressochè pianeggiante dotato di recinzione sui lati e di cancello carraio;
- mappale 2980 C.T. \* appezzamento di terreno pressochè pianeggiante dotato di recinzione sui lati e di cancello carraio;
- mappale 4809 C.T. \* appezzamento di terreno pressochè pianeggiante dotato di recinzione sui lati e di cancello carraio, oltre che un fabbricato accessorio insistente su di esso;
- mappale 4809 C.F. \* FABBRICATO ACCESSORIO ad uso magazzino disposto su due livelli, con scala esterna di collegamento, in struttura di muratura e tetto in pendenza;

### Caratteristiche descrittive

- Appezzamenti di terreno di forma regolare, con andamento pressochè pianeggiante, a prato, recintati e dotati di accessi pedonali e carrai lungo la strada denominata Via Molinazzo, in normale stato di conservazione, occupati parzialmente dallo stoccaggio di materiali e veicoli di vario genere, oltre che da alcune strutture coperte fatiscenti (tettoie, rimesse, baracche, ecc) allo stato del sopraluogo non conformi alle vigenti norme edilizie.
- **Magazzino posto su due piani fuori terra dotato di scala esterna per l'accesso al piano primo**, in normale stato di conservazione, dotato di impianto elettrico, avente struttura in muratura e copertura in travi di legno.

Si riportano qui di seguito le caratteristiche costruttive:

Muratura perimetrale in laterizio;  
 Strutture orizzontali con travi di spina e solai prefabbricati;  
 Serramenti esterni in legno;



travi del tetto in legno  
pavimenti in piastrelle di ceramica  
no Termosifoni



*Impianto Elettrico:* presente;  
certificazione: non rinvenuta;  
*Impianto Idrico:* non presente;  
certificazione: non rinvenuta;  
*Impianto Termico:* non presente;  
certificazione: non rinvenuta;  
*Impianto Aria Condizionata:* Non presente;  
*Impianto TV:* non presente;  
*Impianto Citofonico:* non presente;  
*Impianto Ascensore:* Non Presente;



*Finitura Facciate Fabbricato:* facciate in silicato e intonaco;  
condizioni: discrete condizioni;  
*Area Pertinenziale:* Terreno pertinenziale a verde;  
condizioni: normali.



\* \* \* \* \*

## CALCOLO DELLA CONSISTENZA



### Informazioni relative al calcolo



La **superficie "lorda commerciale"** dell'unità è stata calcolata sulle dimensioni ricavate dalle mappe, visure e schede catastali approvate dal Catasto di Varese, verificate mediante diversi rilievi metrici di massima effettuati sul posto in sede di sopralluogo; Per il fabbricato è comprensiva dei muri perimetrali considerati sulla mezzeria per quelli a confine con altra proprietà;

La superficie principale è stata considerata al 100% mentre le pertinenze accessorie, come consuetudine, sono state calcolate secondo le percentuali convenzionali di ragguglio previste dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998.

**l'esito dei conteggi** si evince dalla seguente tabella:

#### UNITA' OGGETTO DI STIMA

Destinazione	Parametro	Superficie Reale Lorda	Coefficiente di Ragguglio	Superficie Commerciale Lorda
TERRENI (MAPPALI 1644-2980-4809)	Superficie catastale	mq. 2.770,00	100%	mq. 2.770,00
MAGAZZINO (PIANO T-1)	Superficie Lorda	mq. 27,00	100%	mq. 27,00
<b>TOTALI</b>				
Superficie Commerciale Lorda Terreni Totale				mq. 2770,00
Superficie Commerciale Lorda Fabbricato Totale				mq. 27,00

\* \* \* \* \*

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:



Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo che risulta nell'attuale contingenza il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato del bene in esame, stimato come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, peraltro poco attivo, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del Paese ed in particolare del mondo finanziario, nonché delle difficoltà di accedere al credito; problematiche che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e una stagnazione delle trattative; il periodo di crisi ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

Le considerazioni sopra esposte sono state tenute nella giusta considerazione al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene in definitiva espresso, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile, per le suddette ragioni, di variazioni in diminuzione, anche sensibili.

## 8.2 Fonti di informazione:

- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione dei Prezzi degli Immobili in Provincia di Varese e nella fattispecie nel Comune di Cugliate Fabiasco, della Camera di Commercio di Varese approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili anno 2024, tuttora vigente.
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - 1° semestre 2024
- Agenzie immobiliari: annunci immobiliari comparabili nella zona interessata.
- Tabelle per i valori delle aree ai fini IMU rilasciata dal Comune di Cugliate Fabiasco

Ai fini della determinazione del Valore di Mercato, il sottoscritto ha proceduto ad accertamenti su vari livelli: sentiti colleghi ed operatori del settore attivi nella zona di interesse; esaminate offerte di primarie agenzie immobiliari acquisendo le schede commerciali dei singoli beni immobili, elaborata tabella comparativa dei valori unitari richiesti (che nell'attuale congiuntura di mercato sono sempre soggetti a ribassi a seguito trattative) adattati con l'applicazione di coefficienti correttivi in rapporto alla tipologia, alla zona di ubicazione alla categoria e stato in base al bene

oggetto di stima; nonostante una relativa scarsità di proposte sul territorio specifico, si è comunque potuto acquisire un ragionevole numero di immobili omogenei ancorché non tutti precisamente analoghi per caratteristiche.

In conseguenza delle suddette indagini ed elaborazioni, sulla scorta di tutte le specificità del bene oggetto del presente ed in particolare sul completo stato rustico e di **abbandono di quest'ultimo**, lo scrivente ritiene assumere un **valore medio pari a 350 € per mq commerciale di locale accessorio e 30 € per mq commerciale di terreni.**

ALLEGATO 7.1: Tabella Bollettino Rilevazioni Prezzi Immobili Camera Commercio Varese.

ALLEGATO 7.2: Tabella OMI Osservatorio Mercato Immobiliare.

ALLEGATO 7.3: annuncio immobili simili in vendita.

ALLEGATO 7.4: tabelle valori ai fini imu.

### 8.3 Valutazione corpo: Lotto 001 – CORPO 1

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda	Valore Unitario	Valore Complessivo
TERRENI (MAPPALI 1644-2980-4809)	mq. 2.770,00	€/mq. 30,00	€ 83.100,00

Valore complessivo quota 1/1

€ 83.100,00

### 8.3 Valutazione corpo: Lotto 001 – CORPO 2

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locale Accessorio	mq. 27,00	€/mq. 350,00	€ 9.450,00

Valore complessivo – diritto piena proprietà e quota 1/1

€ 9.450,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:



**RIDUZIONI**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi ed eventuali oneri gravanti sul bene non rilevabili dagli accertamenti svolti dal perito: (€ 92.550,00 \* 5%) € 4.627,50

Riduzione del valore per non conformità edilizia: € 4.500,00

Riduzione del valore per verifiche impianti (elettrico) e per presenza manufatti non conformi su terreni da demolire, oltre che diverso materiale di vario genere da smaltire (importo indicativo, condizionato dall'entità di eventuali opere di adeguamento e completamento dell'esistente): € 12.000,00



Totale RIDUZIONI € -21.127,50

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore complessivo stimato € 92.550,00

Riduzione complessiva per sanatorie ed adeguamenti € - 12.627,50

Valore bene immobile al netto delle decurtazioni € 71.422,50

**PREZZO DI VENDITA arrotondato** **€ 70.000,00**  
**nello stato "libero da cose e persone"**

\* \* \* \* \*



**INCARICHI INTEGRATIVI**

Lo scrivente perito è altresì incaricato:

- > di richiedere al Comune competente certificato di residenza e certificato di stato civile relativo agli esecutati **dell'immobile pignorato**; il sottoscritto ha provveduto ad esperire indagine presso il Comune di Cugliate Fabiasco e si è posto in grado di reperire i dati di residenza dei soggetti pignorati riportati nei certificati rilasciati dal Comune di Cugliate Fabiasco in data 20/1/2025

ALLEGATO 9: Certificati di residenza e stato civile in capo agli esecutati

~~~~~

Il sottoscritto Geom. Riboli Luca ha l'onore di riferire quanto sopra con serena coscienza di avere bene e fedelmente operato al solo scopo di far conoscere la verità all'III.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa D'ANGELO FLAMINIA

Varese, 21 febbraio 2025



**I'Esperto nominato**  
 Geom. Riboli Luca



