



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

205/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/08/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Mario Airoidi

CF:RLDMRA58M17B300I

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA MILAZZO 22

telefono: 00390331635667

fax: 00390331621489

email: studioairoidi@libero.it

PEC: mario.airoidi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
205/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a CASALE LITTA via Salvador Allende snc, della superficie commerciale di **319,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

LA PROPRIETA' COME GIA' INDICATO HA NOTEVOLI CRITICITA' DI ABUSI EDILIZI E QUINDI IL CTU CONSIGLIA APPROFONDIMENTI E VERIFICHE PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE

CASA DI ABITAZIONE FG. 4 MAPP. 148 SUB. 1 GRAFFATO MAPP 457 SUB 4

Nel comune di Casale Litta, nella frazione di Gaggio estrema periferia, vi è un piccolo contesto edilizio composto da vari immobili a cui si accede percorrendo la strada via Allende .

In una porzione di casa di corte posta all'interno del suddetto borgo è presente l'unità oggetto di esecuzione che si sviluppa su due piani. Al piano terra è stata realizzata una ampia zona a giorno composta da ingresso diretto nel soggiorno, cucina, dispensa, la sala pranzo e un bagno . Tramite la scala interna di proprietà si accede alla zona notte che si compone di 3 camere da letto e un bagno e di una camera da letto la cui altezza è pari a mt. 2.57 e quindi non conforme alle norme igieniche così come il bagno. A completamento balcone che si affaccia sul cortile comune.

Le rifiniture sono buone in quanto sono presenti pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato , serramenti in legno con vetro camera e antoni oscuranti. Gli impianti sono autonomi con caldaia a gas e corpi radianti in ogni locale, impianto elettrico sottotraccia e impianto idrico sanitario con doppia rete idrica suddivisa fra acqua calda e fredda. Al momento del sopralluogo tutti gli impianti erano presenti e funzionanti.

Il perito ha rilevato che l'unità è stata oggetto di manutenzione straordinaria ma dalla ricerca effettuata dal tecnico comunale non è stato possibile ricondurre tale intervento a nessun titolo edilizio e pertanto sarà necessaria una sanatoria come già descritto nel capitolo specifico. L'immobile necessita di una pratica in permesso di costruire in sanatoria per fusione di due unità, per opere di ristrutturazione eseguite modifiche di facciata. Quindi occorre anche un progetto in sanatoria per autorizzazione paesaggistica

DEPOSITO Foglio 4 Particella 146

In questo immobile è stato ricavato una unità abitativa che comprende oltre alla realizzazione di un servizio igienico anche di un soppalco, opere e destinazioni d'uso totalmente abusiva. Il pavimento è in gres porcellanato e i serramenti sono in legno con vetro camera. Occorre demolire le pareti e il soppalco per riportare l'unità allo stato originario con destinazione deposito.

PER I TERRENI QUI SOTTO ELENCATI SI RIMANDA AL CDU ALLEGATO

TERRENI AI MAPPALI 148, 181, 146, ricadono in Ambito territoriale T1 Sistemi insediativi di pregio.

Si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica allegato per le norme che regolano tali mappali

TERRENI AI MAPPALI 178, 461, 317, 425, 318, 320, 485, 463, 175.

I suddetti mappali ricadono in parte in area BOSCHIVO – ambito territoriale T4 del territorio naturale. Si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica allegato per le norme che regolano tali mappali.

TERRENI AI MAPPALI 461, 317, 420, 166, 419, 425, 318, 463, 485.

I suddetti mappali ricadono in parte in area AGRICOLA – ambito territoriale T4 del territorio naturale. Si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica allegato per le norme che regolano tali mappali.

TERRENI AI MAPPALI 461, 317, 425, 318, 320, 485, 463, 175, 464.

I suddetti mappali ricadono in parte in area **VINCOLO AMBIENTALE** – lotti di terreno per effetto della g) citato articolo del D. lgs. N° 42/2004 sono inoltre soggetti a vincolo di tutela ambientale i territori coperti da boschi. Si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica allegato per le norme che regolano tali mappali.

TERRENI AI MAPPALI 178, 317, 420, 166, 419, 425, 320, 181, 146, 485, 463, 175, 464,

I suddetti mappali ricadono in parte in area **VINCOLO IDROGEOLOGICO** – lotti di terreno indicati ricadono sotto il vincolo idrogeologico ai sensi del Regio decreto legislativo 30-12-1923 n° 3267. Si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica allegato per le norme che regolano tali mappali

TERRENI IN CUIRONE – COMUNE DI VERGIATE

TERRENI AI MAPPALI 284, 285

"AREE INTERESSATE DAL PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO" normate dall'art. 73 delle N.d.A. del Piano delle Regole e così individuati:

- Zone Naturalistiche Parziali (BF) normate dall'art. 15 delle N.d.A. del P.T.C.

"BF - ZONE NATURALISTICHE PARZIALI (Art. 15 N.T.A.)"

VINCOLI

- Trattasi di aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del Decreto Legislativo n° 42 del 22/01/2004 e s.m.i.; - Trattasi di aree vincolate per scopi idrogeologici ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. 30 dicembre 1923 n. 3267; - Il mappale n° 285 è marginalmente interessato dalla fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore (art. 72.6 delle N.T.A. del Piano delle Regole dell'approvato P.G.T.); - Il mappale n° 284 ricade in parte in "Aree Agricole nello stato di fatto".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA - PRIMO, ha un'altezza interna di 270 - 257 CM. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 148 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana SP, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: VIA SALVADOR ALLENDE CASALE LITTA, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: VIA ALLENDE SU DEU LATI CORTE COMUNE ALTRA PROPRIETA'
SI RIMANDA ALLA SCHEDA CATASTALE GRAFFATO CON IL MAPPALE SEZ SP FG 4 MAPP 457 SUB 4
- foglio 4 particella 146 (catasto fabbricati), sezione urbana SP, categoria C/2, superficie 33, classe 2, consistenza 33 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: VIA SALVADOR ALLENDE n. SNC CASALE LITTA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: A CORPO COMPRESO MAPP 181
VIA ALLENDE, MAPP 425, STRADA CONSORZIALE
- foglio 2 particella 181 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 150, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 0,74 €, indirizzo catastale: CASALE LITTA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: A CORPO COMPRESO MAPP 146 , VIA ALLENDE, MAPP. 425, STRADA CONSORZIALE
- foglio 2 particella 146 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 40
- foglio 2 particella 166 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 780, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 1,01 €, indirizzo catastale: CASALE LITTA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 175 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 720, reddito agrario 1,86 €, reddito dominicale 2,79 €, indirizzo catastale: CASALE LITTA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: SUI QUATTRO LATI MAPPALE 463
- foglio 2 particella 178 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 4750, reddito agrario 1,23 €, reddito dominicale 6,13 €, indirizzo catastale: CASALE LITTA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: CONSORZIALE DELLA COSTA, CONSORZIALE DEL BASCO MAPP465
- foglio 2 particella 317 (catasto terreni), qualita/classe PRATO, superficie 3680, reddito agrario 15,20 €, reddito dominicale 17,11 €, indirizzo catastale: CASALE LITTA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: STRADA CONSORZIALE DELLA COSTA, MAPP. 467, MAPP 461, MAPP 1232

- foglio 2 particella 318 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 3400, reddito agrario 10,54 €, reddito dominicale 16,68 €, indirizzo catastale: CASALE LITTA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: VIA ALLENDE, MAPP. 286, MAPP. 320 SU DUE LATI, MAPP. 425
- foglio 2 particella 320 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD, superficie 3970, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 2,46 €, indirizzo catastale: CASALE LITTA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: MAPP. 286, MAPP. 1143, MAPP. 496, MAPP. 318
- foglio 2 particella 419 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 3250, reddito agrario 10,07 €, reddito dominicale 15,95 €, indirizzo catastale: CASALE LITTA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: MAPP. 165, MAPP. 416, MAPP. 420, MAPP. 766
- foglio 2 particella 420 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 7540, reddito agrario 23,36 €, reddito dominicale 36,99 €, indirizzo catastale: CASALE LITTA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: CONSORZIALE DELLA COSTA, MAPP. 766, MAPP. 419, MAPP. 166
- foglio 2 particella 425 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 2460, reddito agrario 7,62 €, reddito dominicale 12,07 €, indirizzo catastale: CASALE LITTA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: VIA ALLENDE, MAPP. 318, MAPP. 320, CONSORZIALE DEL BASCO, MAPP. 181
- foglio 2 particella 461 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO, superficie 5200, reddito agrario 1,61 €, reddito dominicale 16,11 €, indirizzo catastale: CASALE LITTA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: STRADA CONSORZIALE DELLA COSTA, MAPP. 1231, MAPP. 1230, MAPP. 317
- foglio 2 particella 463 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO, superficie 5630, reddito agrario 1,74 €, reddito dominicale 17,45 €, indirizzo catastale: CASALE LITTA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: STRADA CONSORZIALE DELLA COSTA, PROPRIETA' DI TERZI, MAPP. 1231. ALL'INTERNO DEL MAPPALE 463 INSISTE IL MAPPALE 175 SEMPRE DI PROPRIETA'
- foglio 2 particella 485 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 8200, indirizzo catastale: CASALE LITTA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: MAPP. 306, MAPP. 1231, MAPP. 463
- foglio 9 particella 284 (catasto terreni), sezione urbana CUVIRONE, qualita/classe PRATO CL 3, superficie 1020, indirizzo catastale: VERGIATE - SEZ. CUVIRONE, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: MAPP. 285, MAPP. 1669, MAPP. 1670,
- foglio 9 particella 285 (catasto terreni), sezione urbana CUVIRONE, qualita/classe BOSCO CEDUO CL 2, superficie 750, indirizzo catastale: VERGIATE - SEZ. CUVIRONE, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: MAPP. 288, MAPP. 1669, MAPP. 284, MAPP. 1670
- foglio 2 particella 464 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 2740, reddito agrario 0,71 €, reddito dominicale 3,54 €, indirizzo catastale: CASALE LITTA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: STRADA CONSORZIALE, MAPP. 176, PROPRIETA' DI TERZI

 terreno agricolo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	256,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	162,72 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 325.576,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 325.576,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 325.576,00
Data di conclusione della relazione:	19/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: *Nessuna.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/06/2023 a firma di TRIBUNALE BUSTO A ai nn. 3208 di repertorio, trascritta il 26/06/2023 a MILANO 2 ai nn. 87659 - 61408, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 27/05/2013 a firma di TRIBUNALE BERGAMO ai nn. 2913 di repertorio, trascritta il 03/06/2013 a MILANO 2 ai nn. 50764-8643, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,

contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata autenticata (dal 31/05/1994), con atto stipulato il 31/05/1994 a firma di NOTAIO ANTONINO FERRARA ai nn. 32245 di repertorio, registrato il 13/06/1994 a U.R. LUINO ai nn. 525 SERIE 2V, trascritto il 27/06/1994 a MILANO 2 ai nn. 57157-34918

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DONAZIONE ACCETTATA (dal 10/05/2001), con atto stipulato il 10/05/2001 a firma di NOTAIO ANTONINO FERRARA ai nn. 44057 di repertorio, trascritto il 29/05/2001 a MILANO 2 ai nn. 54187-35370

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. N° 8 del 22-05-2014, l'immobile ricade in zona RESIDENZIALE - AMBITI TERRITORIALI T1 -- Sistemi insediativi di pregio

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: NESSUNA PRATICA EDILIZIA E' STATA TROVATA DALL'ARCHIVIO DEL COMUNE DI CASALE LITTA CHE ABBA INTERESSATO LA RISTRUTTURAZIONE DELL'ABITAZIONE MAPP 148 SUB 1 PIANO TERRA E PRIMO. INOLTRE ALCUNI AMBIENTI NON HANNO VERIFICATO I RAPPORTI IGIENICO SANITARI E IN ALCUNI LOCALI NON E' RISPETTATA L'ALTEZZA MINIMA DI MT. 2.70 . FUSIONE DI DUE UNITA' IMMOBILIARI.

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

Costi di regolarizzazione:

- PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA / SCIA IN SANATORIA / OTTENIMENTO AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA IN SANATORIA: €8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

Questa situazione è riferita solamente a ABITAZIONE PIANO TERRA E PRIMO SCHEDA CATASTALE MAPP 148 SUB 1.

L'UFFICIO TECNICO NON HA TROVATO NEI PROPRI ARCHIVI NESSUNA PRATICA EDILIZIA RICONDUCIBILE AL FABBRICATO CENSITO IN MAPPA AL FG 4 MAPP 148 SUB. 1 GRAFFATO MAPP 457 SUB 4

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

NESSUNA DIFFORMITÀ

Sono state rilevate le seguenti difformità: POSIZIONAMENTO DI ALCUNE FINESTRE E DIFFORMITÀ POSIZIONE TAVOLATI

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

Costi di regolarizzazione:

- NUOVA SCHEDA CATASTALE CON RILIEVO : €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GG.

L'UFFICIO TECNICO NON HA TROVATO NEI PROPRI ARCHIVI NESSUNA PRATICA EDILIZIA RICONDUCIBILE AL FABBRICATO CENSITO IN MAPPA AL FG 4 MAPP 148 SUB. 1

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

NESSUNA DIFFORMITÀ

Conformità tecnica impiantistica:

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

Costi di regolarizzazione:

- NUOVO CERTIFICATO DI CONFORMITÀ IMPIANTI: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 GG.

L'UFFICIO TECNICO NON HA TROVATO NEI PROPRI ARCHIVI NESSUNA PRATICA EDILIZIA RICONDUCIBILE AL FABBRICATO CENSITO IN MAPPA AL FG 4 MAPP 148 SUB.

1

BENI IN CASALE LITTA VIA SALVADOR ALLENDE SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASALE LITTA via Salvador Allende snc, della superficie commerciale di **319,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

LA PROPRIETA' COME GIA' INDICATO HA NOTEVOLI CRITICITA' DI ABUSI EDILIZI E QUINDI IL CTU CONSIGLIA APPROFONDIMENTI E VERIFICHE PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE

CASA DI ABITAZIONE FG. 4 MAPP. 148 SUB. 1 GRAFFATO MAPP 457 SUB 4

Nel comune di Casale Litta, nella frazione di Gaggio estrema periferia, vi è un piccolo contesto edilizio composto da vari immobili a cui si accede percorrendo la strada via Allende .

In una porzione di casa di corte posta all'interno del suddetto borgo è presente l'unità oggetto di esecuzione che si sviluppa su due piani. Al piano terra è stata realizzata una ampia zona a giorno composta da ingresso diretto nel soggiorno, cucina, dispensa, la sala pranzo e un bagno . Tramite la scala interna di proprietà si accede alla zona notte che si compone di 3 camere da letto e un bagno e di una camera da letto la cui altezza è pari a mt. 2.57 e quindi non conforme alle norme igieniche così come il bagno. A completamento balcone che si affaccia sul cortile comune.

Le rifiniture sono buone in quanto sono presenti pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato , serramenti in legno con vetro camera e antoni oscuranti. Gli impianti sono autonomi con caldaia a gas e corpi radianti in ogni locale, impianto elettrico sottotraccia e impianto idrico sanitario con doppia rete idrica suddivisa fra acqua calda e fredda. Al momento del sopralluogo tutti gli impianti erano presenti e funzionanti.

Il perito ha rilevato che l'unità è stata oggetto di manutenzione straordinaria ma dalla ricerca effettuata dal tecnico comunale non è stato possibile ricondurre tale intervento a nessun titolo edilizio e pertanto sarà necessaria una sanatoria come già descritto nel capitolo specifico. L'immobile necessita di una pratica in permesso di costruire in sanatoria per fusione di due unità, per opere di ristrutturazione eseguite modifiche di facciata. Quindi occorre anche un progetto in sanatoria per autorizzazione paesaggistica

DEPOSITO Foglio 4 Particella 146

In questo immobile è stato ricavato una unità abitativa che comprende oltre alla realizzazione di un servizio igienico anche di un soppalco, opere e destinazioni d'uso totalmente abusiva. Il pavimento è in gres porcellanato e i serramenti sono in legno con vetro camera. Occorre

demolire le pareti e il soppalco per riportare l'unità allo stato originario con destinazione deposito.

PER I TERRENI QUI SOTTO ELENCATI SI RIMANDA AL CDU ALLEGATO

TERRENI AI MAPPALI 148, 181, 146, ricadono in Ambito territoriale T1 Sistemi insediativi di pregio.

Si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica allegato per le norme che regolano tali mappali

TERRENI AI MAPPALI 178, 461, 317, 425, 318, 320, 485, 463, 175.

I suddetti mappali ricadono in parte in area BOSCHIVO – ambito territoriale T4 del territorio naturale. Si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica allegato per le norme che regolano tali mappali.

TERRENI AI MAPPALI 461, 317, 420, 166, 419, 425, 318, 463, 485.

I suddetti mappali ricadono in parte in area AGRICOLA – ambito territoriale T4 del territorio naturale. Si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica allegato per le norme che regolano tali mappali.

TERRENI AI MAPPALI 461, 317, 425, 318, 320, 485, 463, 175, 464.

I suddetti mappali ricadono in parte in area **VINCOLO AMBIENTALE** – lotti di terreno per effetto della g) citato articolo del D. lgs. N° 42/2004 sono inoltre soggetti a vincolo di tutela ambientale i territori coperti da boschi. Si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica allegato per le norme che regolano tali mappali.

TERRENI AI MAPPALI 178, 317, 420, 166, 419, 425, 320, 181, 146, 485, 463, 175, 464,

I suddetti mappali ricadono in parte in area **VINCOLO IDROGEOLOGICO** – lotti di terreno indicati ricadono sotto il vincolo idrogeologico ai sensi del Regio decreto legislativo 30-12-1923 n° 3267. Si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica allegato per le norme che regolano tali mappali

TERRENI IN CUIRONE – COMUNE DI VERGIATE

TERRENI AI MAPPALI 284, 285

"AREE INTERESSATE DAL PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO" normate dall'art. 73 delle N.d.A. del Piano delle Regole e così individuati:

- Zone Naturalistiche Parziali (BF) normate dall'art. 15 delle N.d.A. del P.T.C.

"BF - ZONE NATURALISTICHE PARZIALI (Art. 15 N.T.A.)"

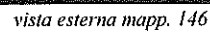
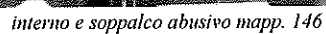
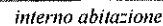
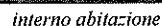
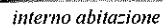
VINCOLI

- Trattasi di aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del Decreto Legislativo n° 42 del 22/01/2004 e s.m.i.; - Trattasi di aree vincolate per scopi idrogeologici ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. 30 dicembre 1923 n. 3267; - Il mappale n° 285 è marginalmente interessato dalla fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore (art. 72.6 delle N.T.A. del Piano delle Regole dell'approvato P.G.T.); - Il mappale n° 284 ricade in parte in "Aree Agricole nello stato di fatto".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA - PRIMO, ha un'altezza interna di 270 - 257 CM. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 148 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana SP, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: VIA SALVADOR ALLENDE CASALE LITTA, piano: T-I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: VIA ALLENDE SU DEU LATI CORTE COMUNE ALTRA PROPRIETA'
SI RIMANDA ALLA SCHEDA CATASTALE GRAFFATO CON IL MAPPALE SEZ SP FG 4 MAPP 457 SUB 4
- foglio 4 particella 146 (catasto fabbricati), sezione urbana SP, categoria C/2, superficie 33, classe 2, consistenza 33 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: VIA SALVADOR ALLENDE n. SNC CASALE LITTA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: A CORPO COMPRESO MAPP 181
VIA ALLENDE, MAPP 425, STRADA CONSORZIALE
- foglio 2 particella 181 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 150, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 0,74 €, indirizzo catastale: CASALE LITTA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: A CORPO COMPRESO MAPP 146 , VIA ALLENDE, MAPP. 425, STRADA CONSORZIALE
- foglio 2 particella 146 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 40
- foglio 2 particella 166 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 780, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 1,01 €, indirizzo catastale: CASALE LITTA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 175 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 720, reddito agrario 1,86 €, reddito dominicale 2,79 €, indirizzo catastale: CASALE LITTA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: SUI QUATTRO LATI MAPPALE 463
- foglio 2 particella 178 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 4750, reddito agrario 1,23 €, reddito dominicale 6,13 €, indirizzo catastale: CASALE LITTA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: CONSORZIALE DELLA COSTA, CONSORZIALE DEL BASCO MAPP465
- foglio 2 particella 317 (catasto terreni), qualita/classe PRATO, superficie 3680, reddito agrario 15,20 €, reddito dominicale 17,11 €, indirizzo catastale: CASALE LITTA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: STRADA CONSORZIALE DELLA COSTA, MAPP. 467, MAPP 461, MAPP 1232
- foglio 2 particella 318 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 3400, reddito agrario 10,54 €, reddito dominicale 16,68 €, indirizzo catastale: CASALE LITTA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: VIA ALLENDE, MAPP. 286, MAPP. 320 SU DUE LATI, MAPP. 425
- foglio 2 particella 320 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD, superficie 3970,

- reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 2,46 €, indirizzo catastale: CASALE LITTA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: MAPP 286, MAPP. 1143, MAPP. 496, MAPP 318
- foglio 2 particella 419 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 3250, reddito agrario 10,07 €, reddito dominicale 15,95 €, indirizzo catastale: CASALE LITTA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: MAPP. 165, MAPP 416, MAPP 420, MAPP 766
 - foglio 2 particella 420 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 7540, reddito agrario 23,36 €, reddito dominicale 36,99 €, indirizzo catastale: CASALE LITTA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: CONSORZIALE DELLA COSTA, MAPP 766, MAPP 419, MAPP. 166
 - foglio 2 particella 425 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 2460, reddito agrario 7,62 €, reddito dominicale 12,07 €, indirizzo catastale: CASALE LITTA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: VIA ALLENDE, MAPP 318, MAPP 320, CONSORZIALE DEL BASCO, MAPP 181
 - foglio 2 particella 461 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO, superficie 5200, reddito agrario 1,61 €, reddito dominicale 16,11 €, indirizzo catastale: CASALE LITTA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: STRADA CONSORZIALE DELLA COSTA, MAPP 1231, MAPP. 1230, MAPP 317
 - foglio 2 particella 463 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO, superficie 5630, reddito agrario 1,74 €, reddito dominicale 17,45 €, indirizzo catastale: CASALE LITTA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: STRADA CONSORZIALE DELLA COSTA, PROPRIETA' DI TERZI, MAPP 1231. ALL'INTERNO DEL MAPPALE 463 INSISTE IL MAPPALE 175 SEMPRE DI PROPRIETA'
 - foglio 2 particella 485 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 8200, indirizzo catastale: CASALE LITTA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: MAPP. 306, MAPP. 1231, MAPP. 463
 - foglio 9 particella 284 (catasto terreni), sezione urbana CUVIRONE, qualita/classe PRATO CL 3, superficie 1020, indirizzo catastale: VERGIATE - SEZ. CUVIRONE, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: MAPP 285, MAPP 1669, MAPP 1670,
 - foglio 9 particella 285 (catasto terreni), sezione urbana CUVIRONE, qualita/classe BOSCO CEDUO CL 2, superficie 750, indirizzo catastale: VERGIATE - SEZ CUVIRONE, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: MAPP. 288, MAPP. 1669, MAPP 284, MAPP 1670
 - foglio 2 particella 464 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 2740, reddito agrario 0,71 €, reddito dominicale 3,54 €, indirizzo catastale: CASALE LITTA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: STRADA CONSORZIALE, MAPP. 176, PROPRIETA' DI TERZI



I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

[illegible]

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione mapp. 148 sub 1	240,00	x	100 %	=	240,00
balcone	10,00	x	30 %	=	3,00
area di proprietà	30,00	x	10 %	=	3,00
DEPOSITO MAPP 146	35,00	x	30 %	=	10,50
Totale:	315,00				256,50

ACCESSORI:

terreno agricolo.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreni seminativi - boschivo -					
CASALE LITTA QUOTA 1/1 -					
VERGIATE SEZ CUVIRONE -	54.240,00	x	0,3 %	=	162,72
TOTALE SUP CATASTALE MQ.					
54.240					
Totale:	54.240,00				162,72

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	256,50	x	800,00	=	205.200,00
Valore superficie accessori:	162,72	x	800,00	=	130.176,00
					335.376,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 335.376,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 335.376,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: siti specializzati, osservatori del mercato immobiliare sito immobiliare.it

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	appartamento	256,50	162,72	335.376,00	335.376,00
				335.376,00 €	335.376,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 325.576,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 325.576,00**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 325.576,00**

data 19/08/2025

il tecnico incaricato
Mario Airoidi