

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

.....

contro:

.....

N° Gen. Rep.

112/2023

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott.sa Flaminia D'Angelo

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Terreni Agricoli in
Porto Valtravaglia (via Ticinello/via Pezze)

Esperto alla stima: Geom. GAGGIONI ALBERTO
Email: studiogaggioni@gmail.com
Pec: albertogaggioni@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**

Bene: Porto Valtravaglia - 21010

Lotto: 1

Corpo: A

Categoria: Seminativo

Dati Catastali: foglio 903 sez. MC , particella 297 sub AA

Corpo: B

Categoria: Prato Arborato

Dati Catastali: foglio 903 sez. MC , particella 297 sub AB

Corpo: C

Categoria: Seminativo

Dati Catastali: foglio 903 sez. MC , particella 307

Corpo: D

Categoria: Seminativo Arborato

Dati Catastali: foglio 903 sez. MC , particella 1560

Lotto: 2

Corpo: A

Categoria: Seminativo Arborato

Dati Catastali: foglio 903 sez. MC , particella 303

Corpo: B

Categoria: Seminativo

Dati Catastali: foglio 903 sez. MC , particella 314

Corpo: C

Categoria: Seminativo Arborato

Dati Catastali: foglio 903 sez. MC , particella 355

Lotto: 3

Corpo: A

Categoria: Seminativo

Dati Catastali: foglio 903 sez. MC , particella 302

Corpo: B

Categoria: Seminativo

Dati Catastali: foglio 903 sez. MC , particella 304

Corpo: C

Categoria: Seminativo Arborato

Dati Catastali: foglio 903 sez. MC , particella 306

Corpo: D

Categoria: Seminativo

Dati Catastali: foglio 903 sez. MC , particella 315 Sez. AA

Corpo: E

Categoria: Prato

Dati Catastali: foglio 903 sez. MC , particella 315 Sez. AB

Corpo: F

Categoria: Seminativo Arborato

Dati Catastali: foglio 903 sez. MC , particella 316

Corpo: G

Categoria: Seminativo

Dati Catastali: foglio 903 sez. MC , particella 317 sub AA

Corpo: H

Categoria: Seminativo Arborato

Dati Catastali: foglio 903 sez. MC , particella 317 sub AB

Corpo: I

Categoria: Seminativo Arborato

Dati Catastali: foglio 903 sez. MC , particella 460

Corpo: L

Categoria: Seminativo Arborato

Dati Catastali: foglio 903 sez. MC , particella 469

Corpo: M

Categoria: Seminativo

Dati Catastali: foglio 903 sez. MC , particella 474 sub AA

Corpo: N

Categoria: Prato Arborato

Dati Catastali: foglio 903 sez. MC , particella 474 sub AB

Corpo: O

Categoria: Seminativo Arborato

Dati Catastali: foglio 903 sez. MC , particella 486

Corpo: P

Categoria: Seminativo Arborato

Dati Catastali: foglio 903 sez. MC , particella 870

Lotto: 4

Corpo: A

Categoria: Seminativo

Dati Catastali: foglio 903 sez. MC , particella 318 sub. AA

Corpo: B

Categoria: Seminativo Arborato

Dati Catastali: foglio 903 sez. MC , particella 318 sub. AB

Lotto: 5

Corpo: A

Categoria: Seminativo

Dati Catastali: foglio 903 sez. MC , particella 324 sub. AA

Corpo: B

Categoria: Prato Arborato

Dati Catastali: foglio 903 sez. MC , particella 324 sub. AB

Lotto: 6

Corpo: A

Categoria: Seminativo Arborato

Dati Catastali: foglio 903 sez. MC , particella 326

Corpo: B

Categoria: Seminativo Arborato

Dati Catastali: foglio 903 sez. MC , particella 336

Corpo: C

Categoria: Seminativo Arborato

Dati Catastali: foglio 901 sez. MC , particella 347

Corpo: D

Categoria: Seminativo

Dati Catastali: foglio 901 sez. MC , particella 1567

Lotto: 7

Corpo: A

Categoria: Seminativo

Dati Catastali: foglio 903 sez. MC , particella 357

Corpo: B

Categoria: Seminativo

Dati Catastali: foglio 901 sez. MC , particella 1572 Sub. AA

Corpo: C

Categoria: Prato Arborato

Dati Catastali: foglio 901 sez. MC , particella 1572 Sub. AB

Corpo: D

Categoria: Seminativo Arborato

Dati Catastali: foglio 903 sez. MC , particella 1660

Corpo: E

Categoria: Seminativo Arborato

Dati Catastali: foglio 903 sez. MC , particella 1662

Lotto: 8

Corpo: A

Categoria: Ente Urbano

Dati Catastali: foglio 903 sez. MC , particella 1671

Lotto: 9

Corpo: A

Categoria: Ente Urbano

Dati Catastali: foglio 903 sez. MC , particella 1672

(all. A: Mappe terreni fl 901-903.)

2. Possesso

– Porto Valtravaglia - 21010

Lotto: 001 – 002 – 003 – 004 -005 – 006 – 007 – 008 -009

Al momento del sopralluogo nella disponibilità della

4. Creditori Iscritti

– Porto Valtravaglia - 21010

Lotto: 001 – 002 – 003 – 004 -005 – 006 – 007 -008 -009

Creditori Iscritti: Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l.

5. Comproprietari non esegutati

6. Misure Penali

7. Continuità delle trascrizioni

– Porto Valtravaglia - 21010

Lotto: 001 – 002 – 003 – 004 -005 – 006 – 007 -008 - 009

Continuità delle trascrizioni: si

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

Bene in PORTO VALTRAVAGLIA
Lotto 001
Porto Valtravaglia - 21010

LOTTO 001

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Appezamenti di terreno coltivato a prato in piano accessibile da via Pezze

Identificativo: A

Intera proprietà: Seminativo – Porto Valtravaglia - 21010

Seminativo di mq 1500

Quota e tipologia del diritto:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Descrizione:

Porto Valtravaglia

**Seminativo: Cl. 2 Sez. MC Fg. 903, Mapp. 297 – Sub. AA, - mq 1500 - reddito
dominicale € 5,42 - reddito agrario € 5,04**

Identificativo: B

Intera proprietà: Prato arborato – Porto Valtravaglia - 21010

Prato Arborato di mq 130

Quota e tipologia del diritto:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

..... (.....) sede

in (VA) proprietà per 1/1

Descrizione:

Porto Valtravaglia

Seminativo: Cl. 1 Sez. MC Fg. 903, Mapp. 297 – Sub. AB, - mq 130 - reddito dominicale € 0,34 - reddito agrario € 0,34

Coerenze del mappale 297 da nord come da mappa:

mappale 307, 1560, 298 via pezze
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (20.11.2023) l'immobile in oggetto è risultato conforme a quanto in atti al NCT in data 10.11.2023

Identificativo: C

Intera proprietà: Seminativo – Porto Valtravaglia - 21010

Seminativo di mq 400

Quota e tipologia del diritto:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Descrizione:

Porto Valtravaglia

Seminativo: Cl. 2 Sez. MC Fg. 903, Mapp. 307, - mq 400 - reddito dominicale € 1,45 - reddito agrario € 1,34

Coerenze del mappale 307 da nord come da mappa:

mappale 314, 1560, 297 via pezze
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (20.11.2023) l'immobile in oggetto è risultato conforme a quanto in atti al NCT in data 10.11.2023

Identificativo: D

Intera proprietà: Seminativo arborato – Porto Valtravaglia - 21010

Seminativo Arborato di mq 4.850

Quota e tipologia del diritto:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Descrizione:

Porto Valtravaglia

Seminativo Arborato: Cl. 1 Sez. MC Fg. 903, Mapp. 1560, - mq 4.850 - reddito dominicale € 22,54 - reddito agrario € 18,79

Coerenze del mappale 1560 da nord come da mappa:

mappale 314, 1560, 489/1133 via pezze
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (20.11.2023) l'immobile in oggetto è risultato conforme a quanto in atti al NCT in data 10.11.2023

Bene in PORTO VALTRAVAGLIA

Lotto 002

Porto Valtravaglia - 21010

LOTTO 002

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Appezamenti di terreno in prevalenza seminativo con piccola appezzamento con impianto di mirtilleto, il leggero declivio delimitato da via Pezze e Ticinallo, delimitato a est da recinzione su via XX settembre

Identificativo: A

Intera proprietà: Seminativo Arborato – Porto Valtravaglia - 21010

Seminativo Arborato di mq 35.750

Quota e tipologia del diritto:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Descrizione:

Porto Valtravaglia

Seminativo Arborato: Cl. 2 Sez. MC Fg. 903, Mapp. 303, - mq 35.750 - reddito dominicale € 129,24 - reddito agrario € 120,01

Coerenze del mappale 303 da nord come da mappa:

mappale strada consorziale, via xx settembre, 379,374,937, 314

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (20.11.2023) l'immobile in oggetto è risultato conforme a quanto in atti al NCT in data 10.11.2023. Si segnala l'inesistenza del piccolo manufatto presente in mappa

Identificativo: B

Intera proprietà: Seminativo – Porto Valtravaglia - 21010

Seminativo di mq 30.060

Quota e tipologia del diritto:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Descrizione:

Porto Valtravaglia

Seminativo: Cl. 2 Sez. MC Fg. 903, Mapp. 314, - mq 30.060 - reddito dominicale € 108,67 - reddito agrario € 100,91

Coerenze del mappale 314 da nord come da mappa:

mappale via Ticinello strada consorziale 303, 1265, 912, 911, 311, 489, 1560, 307, 316

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (20.11.2023) l'immobile in oggetto è risultato conforme a quanto in atti al NCT in data 10.11.2023

Identificativo: C

Intera proprietà: Seminativo – Porto Valtravaglia - 21010

Seminativo di mq 590

Quota e tipologia del diritto:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Descrizione:

Porto Valtravaglia

**Seminativo Arborato: Cl. 1 Sez. MC Fg. 903, Mapp. 355, - mq 590 - reddito dominicale € 2,74 -
reddito agrario € 2,29**

Coerenze del mappale 355 da nord come da mappa:

via Ticinallo mappale 314, 316, 317, 318, 356
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (20.11.2023) l'immobile in oggetto è risultato conforme a quanto in atti al NCT in data 10.11.2023

Bene in PORTO VALTRAVAGLIA

Lotto 003

Porto Valtravaglia - 21010

LOTTO 003

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Appezamenti di terreno in parte a prato in parte seminativo, delimitato a est da via Pezze e a nord da via Ticinallo

Identificativo: A

Intera proprietà: Seminativo – Porto Valtravaglia - 21010

Seminativo di mq 4.310

Quota e tipologia del diritto:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Descrizione:

Porto Valtravaglia

Seminativo: Cl. 2 Sez. MC Fg. 903, Mapp. 302, - mq 4.310 - reddito dominicale € 15,58 - reddito agrario € 14,47

Coerenze del mappale 302 da nord come da mappa:

mappale 304, 1628, 873
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (20.11.2023) l'immobile in oggetto è risultato conforme a quanto in atti al NCT in data 10.11.2023.

Identificativo: B

Intera proprietà: Seminativo – Porto Valtravaglia - 21010

Seminativo di mq 12.910

Quota e tipologia del diritto:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Descrizione:

Porto Valtravaglia

Seminativo: Cl. 2 Sez. MC Fg. 903, Mapp. 304, - mq 12.910 - reddito dominicale € 46,67 - reddito agrario € 43,34

Coerenze del mappale 304 da nord come da mappa:

mappale 474, 460, 870, 469, 486, via Pezze, 294, 1131,293, 1628, 302
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (20.11.2023) l'immobile in oggetto è risultato conforme a quanto in atti al NCT in data 10.11.2023
-

Identificativo: C

Intera proprietà: Seminativo Arborato – Porto Valtravaglia - 21010

Seminativo Arborato di mq 1.090

Quota e tipologia del diritto:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Descrizione:

Porto Valtravaglia

**Seminativo Arborato: Cl. 2 Sez. MC Fg. 903, Mapp. 306, - mq 1.090 - reddito dominicale € 3,94
- reddito agrario € 3,66**

Coerenze del mappale 306 da nord come da mappa:

strada vicinale mappale 460, 474
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (20.11.2023) l'immobile in oggetto è risultato conforme a quanto in atti al NCT in data 10.11.2023

Identificativo: D

Intera proprietà: Seminativo – Porto Valtravaglia - 21010

Seminativo di mq 900

Quota e tipologia del diritto:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Descrizione:

Porto Valtravaglia

Seminativo Arborato: Cl. 2 Sez. MC Fg. 903, Mapp. 315 sub. AA, - mq 900 - reddito dominicale

€ 3,25 - reddito agrario € 3,02

Identificativo: E

Intera proprietà: Seminativo Arborato – Porto Valtravaglia - 21010

Seminativo Arborato di mq 210

Quota e tipologia del diritto:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Descrizione:

Porto Valtravaglia

**Seminativo Arborato: Cl. 2 Sez. MC Fg. 903, 315 sub. AB, - mq 210 - reddito dominicale € 0,33
- reddito agrario € 0,23**

Coerenze del mappale 315 da nord come da mappa:

mappale 316, strada vicinale
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (20.11.2023) l'immobile in oggetto è risultato conforme a quanto in atti al NCT in data 10.11.2023

Identificativo: F

Intera proprietà: Seminativo Arborato – Porto Valtravaglia - 21010

Seminativo Arborato di mq 22.300

Quota e tipologia del diritto:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Descrizione:

Porto Valtravaglia

Seminativo Arborato: Cl. 2 Sez. MC Fg. 903, Mapp. 316, - mq 22.300 - reddito dominicale € 80,62 - reddito agrario € 74,86

Coerenze del mappale 316 da nord come da mappa:

317, 355, via Pezze, strada vicinale, 315

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (20.11.2023) l'immobile in oggetto è risultato conforme a quanto in atti al NCT in data 10.11.2023

Identificativo: G

Intera proprietà: Seminativo – Porto Valtravaglia - 21010

Seminativo di mq 5.000

Quota e tipologia del diritto:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Descrizione:

Porto Valtravaglia

Seminativo: Cl. 2 Sez. MC Fg. 903, Mapp. 317 sub AA, - mq 5.000 - reddito dominicale € 18,08 - reddito agrario € 16,78

Identificativo: H

Intera proprietà: Seminativo Arborato – Porto Valtravaglia - 21010

Seminativo Arborato di mq 410

Quota e tipologia del diritto:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Descrizione:

Porto Valtravaglia

Seminativo Arborato: Cl. 2 Sez. MC Fg. 903, Mapp. 317 sub. AB, - mq 410 - reddito dominicale € 1,48 - reddito agrario € 1,38

Coerenze del mappale 317 da nord come da mappa:

via Ticinallo, mappale 316

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (20.11.2023) l'immobile in oggetto è risultato conforme a quanto in atti al NCT in data 10.11.2023

Identificativo: I

Intera proprietà: Seminativo Arborato – Porto Valtravaglia - 21010

Seminativo Arborato di mq 1.900

Quota e tipologia del diritto:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Descrizione:

Porto Valtravaglia

Seminativo Arborato: Cl. 2 Sez. MC Fg. 903, Mapp. 460, - mq 1.900 - reddito dominicale € 6,87 - reddito agrario € 6,38

Coerenze del mappale 460 da nord come da mappa:

strada vicinale mappale 870, 304, 474, 306

Salvo errori e come meglio in fatto.

Identificativo: L

Intera proprietà: Seminativo Arborato – Porto Valtravaglia - 21010

Seminativo Arborato di mq 710

Quota e tipologia del diritto:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Descrizione:

Porto Valtravaglia

Seminativo Arborato: Cl. 2 Sez. MC Fg. 903, Mapp. 469, - mq 710 - reddito dominicale € 2,57 -
reddito agrario € 2,38

Coerenze del mappale 469 da nord come da mappa:

strada vicinale mappale 486, 304,870

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (20.11.2023) l'immobile in oggetto è risultato conforme a quanto in atti al NCT in data 10.11.2023

Identificativo: M

Intera proprietà: Seminativo – Porto Valtravaglia - 21010

Seminativo di mq 1.000

Quota e tipologia del diritto:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Descrizione:

Porto Valtravaglia

Seminativo: Cl 2 Sez. MC Fg. 903, Mapp. 474 sub. AA, - mq 1.000 - reddito dominicale € 3,62 -
reddito agrario € 3,36

Identificativo: N

Intera proprietà: Prato Arborato – Porto Valtravaglia - 21010

Prato Arborato di mq 90

Quota e tipologia del diritto:

..... (.....) sede

in (VA) proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Descrizione:

Porto Valtravaglia

Seminativo Arborato cl 1: Sez. MC Fg. 903, Mapp. 474 sub. AB, - mq 90 - reddito dominicale € 0,23 - reddito agrario € 0.23

Coerenze del mappale 474 da nord come da mappa:

mappale 306, 460, 304
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (20.11.2023) l'immobile in oggetto è risultato conforme a quanto in atti al NCT in data 10.11.2023

Identificativo: Q

Intera proprietà: Seminativo Arborato – Porto Valtravaglia - 21010

Seminativo Arborato di mq 290

Quota e tipologia del diritto:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Descrizione:

Porto Valtravaglia

Seminativo Arborato: Cl. 2 Sez. MC Fg. 903, Mapp. 486, - mq 290 - reddito dominicale € 1,05 - reddito agrario € 0.97

Coerenze del mappale 486 da nord come da mappa:

via Pezze mappale 304, 469, strada vicinale
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (20.11.2023) l'immobile in oggetto è risultato conforme a quanto in atti al

NCT in data 10.11.2023

Identificativo: P

Intera proprietà: Seminativo Arborato – Porto Valtravaglia - 21010

Seminativo Arborato di mq 570

Quota e tipologia del diritto:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Descrizione:

Porto Valtravaglia

Seminativo Arborato: Cl. 2 Sez. MC Fg. 903, Mapp. 870, - mq 570 - reddito dominicale € 2,06
- reddito agrario € 1,91

Coerenze del mappale 870 da nord come da mappa:

strada vicinale, mappale 469, 304, 470
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (20.11.2023) l'immobile in oggetto è risultato conforme a quanto in atti al NCT in data 10.11.2023

Bene in PORTO VALTRAVAGLIA

Lotto 004

Porto Valtravaglia - 21010

LOTTO 004

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Terreno coltivato a prato e erba medica, in piano, con accesso da via Ticinello

Identificativo: A

Intera proprietà: Seminativo – Porto Valtravaglia - 21010

Seminativo di mq 10.600

Quota e tipologia del diritto:

..... (.....) sede

in (VA) proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Descrizione:

Porto Valtravaglia

Seminativo: Cl. 2 Sez. MC Fg. 903, Mapp. 318 sez. AA, - mq 10.600 - reddito
dominicale € 38,32 - reddito agrario € 35,58

Identificativo: B

Intera proprietà: Seminativo Arborato – Porto Valtravaglia - 21010

Seminativo Arborato di mq 1.500

Quota e tipologia del diritto:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Descrizione:

Porto Valtravaglia

Seminativo Arborato: Cl. 2 Sez. MC Fg. 903, Mapp. 318 sez. AB, - mq 1.500 -
reddito dominicale € 5,42 - reddito agrario € 5,04

Coerenze del mappale 318 da nord come da mappa:

strada comunale, mappale 356, torrente, 321, 319
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (20.11.2023) l'immobile in oggetto è risultato conforme a quanto in atti al NCT in data 10.11.2023. Si segnala l'inesistenza della strada comunale riportata in mappa

Bene in PORTO VALTRAVAGLIA

Lotto 005

Porto Valtravaglia - 21010

LOTTO 005

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Appezamenti di terreno a prato, in piano, con accesso da via Ticinallo

Identificativo: A

Intera proprietà: Seminativo – Porto Valtravaglia - 21010

Seminativo di mq 700

Quota e tipologia del diritto:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Descrizione:

Porto Valtravaglia

**Seminativo: Cl. 2 Sez. MC Fg. 903, Mapp. 324 sez. AA, - mq 700 - reddito
dominicale € 2,53 - reddito agrario € 2,35**

Identificativo: B

Intera proprietà: Prato Arborato– Porto Valtravaglia - 21010

Prato Arborato di mq 660

Quota e tipologia del diritto:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Descrizione:

Porto Valtravaglia

**Seminativo Arborato: Cl. 2 Sez. MC Fg. 903, Mapp. 324 sez. AB, - mq 660 -
reddito dominicale € 1,02 - reddito agrario € 1,02**

Coerenze del mappale 324 da nord come da mappa:

strada comunale, mappale 322,
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (20.11.2023) l'immobile in oggetto è risultato conforme a quanto in atti al NCT in data 10.11.2023. Si segnala l'inesistenza della strada comunale riportata in mappa

Bene in PORTO VALTRAVAGLIA
Lotto 006
Porto Valtravaglia - 21010

LOTTO 006

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Appezamenti di terreno a prato e erba medica, in piano.

Identificativo: A

Intera proprietà: Seminativo Arborato– Porto Valtravaglia - 21010

Seminativo Arborato di mq 3.280

Quota e tipologia del diritto:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Descrizione:

Porto Valtravaglia

**Seminativo: Cl. 2 Sez. MC Fg. 903, Mapp. 326, - mq 3.280 - reddito dominicale
€ 11,86 - reddito agrario € 11,01**

Coerenze del mappale 326 da nord come da mappa:

347, 325, strada comunale,
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (20.11.2023) l'immobile in oggetto è risultato conforme a quanto in atti al NCT in data 10.11.2023. Si segnala l' inesistenza della strada comunale riportata in mappa

Identificativo: B

Intera proprietà: Seminativo Arborato– Porto Valtravaglia - 21010

Seminativo Arborato di mq 13.350

Quota e tipologia del diritto:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Descrizione:

Porto Valtravaglia

Seminativo Arborato: Cl. 2 Sez. MC Fg. 903, Mapp. 336, - mq 13.350 - reddito dominicale € 48,26 - reddito agrario € 44,82

Coerenze del mappale 324 da nord come da mappa:

strada comunale mappale 348, 347,1567
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (20.11.2023) l'immobile in oggetto è risultato conforme a quanto in atti al NCT in data 10.11.2023. Si segnala l' inesistenza della strada comunale riportata in mappa

Identificativo: C

Intera proprietà: Seminativo Arborato– Porto Valtravaglia - 21010

Seminativo Arborato di mq 6.520

Quota e tipologia del diritto:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

..... (.....) sede

in (VA) proprietà per 1/1

Descrizione:

Porto Valtravaglia

Seminativo Arborato: Cl. 2 Sez. MC Fg. 903, Mapp. 347, - mq 6.520 - reddito dominicale € 23,57 - reddito agrario € 21,89

Coerenze del mappale 347 da nord come da mappa:

mappale 1566, 1567, 336, 325, 326

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (20.11.2023) l'immobile in oggetto è risultato conforme a quanto in atti al NCT in data 10.11.2023.

Identificativo: D

Intera proprietà: Seminativo – Porto Valtravaglia - 21010

Seminativo di mq 630

Quota e tipologia del diritto:

..... (.....) sede

in (VA) proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

..... (.....) sede

in (VA) proprietà per 1/1

Descrizione:

Porto Valtravaglia

Seminativo Arborato: Cl. 2 Sez. MC Fg. 901, Mapp. 1567, - mq 630 - reddito dominicale € 2,28 - reddito agrario € 2,11

Coerenze del mappale 1567 da nord come da mappa:

mappale 339, 336, 347

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (20.11.2023) l'immobile in oggetto è risultato conforme a quanto in atti al NCT in data 10.11.2023.

Bene in PORTO VALTRAVAGLIA
Lotto 007
 Porto Valtravaglia - 21010

LOTTO 007**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Appezzamenti di terreno a prato, in piano.

Identificativo: A**Intera proprietà: Seminativo – Porto Valtravaglia - 21010**

Seminativo di mq 1.830

Quota e tipologia del diritto:

..... (.....) sede
 in (VA) proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l.

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

..... (.....) sede
 in (VA) proprietà per 1/1

Descrizione:**Porto Valtravaglia**

**Seminativo: Cl. 2 Sez. MC Fg. 903, Mapp. 357, - mq 1.830 - reddito
 dominicale € 6,62 - reddito agrario € 6,14**

Coerenze del mappale 326 da nord come da mappa:

mappale 1662, via ticinallo, strada comunale,
 Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (20.11.2023) l'immobile in oggetto è risultato conforme a quanto in atti al NCT in data 10.11.2023. Si segnala l'inesistenza della strada comunale riportata in mappa

Identificativo: B**Intera proprietà: Seminativo – Porto Valtravaglia - 21010**

Seminativo di mq 1.10

Quota e tipologia del diritto:

..... (.....) sede
 in (VA) proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Descrizione:

Porto Valtravaglia

Seminativo Arborato: Cl. 2 Sez. MC Fg. 901, Mapp. 1572 sez. AA, - mq 1.100 -
reddito dominicale € 3,98 - reddito agrario € 3,69

Identificativo: C

Intera proprietà: Prato Arborato– Porto Valtravaglia - 21010

Prato Arborato di mq 100

Quota e tipologia del diritto:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Descrizione:

Porto Valtravaglia

Seminativo Arborato: Cl. 2 Sez. MC Fg. 901, Mapp. 1572 sez. AB, - mq 100 -
reddito dominicale € 0,15 - reddito agrario € 0,15

Coerenze del mappale 1572 da nord come da mappa:

mappale 1571, 1660, 1662, 336
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (20.11.2023) l'immobile in oggetto è risultato conforme a quanto in atti al NCT in data 10.11.2023.

Identificativo: D

Intera proprietà: Seminativo Arborato – Porto Valtravaglia - 21010

Seminativo Arborato di mq 15.760

Quota e tipologia del diritto:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Descrizione:

Porto Valtravaglia

Seminativo Arborato: Cl. 2 Sez. MC Fg. 903, Mapp. 1660, - mq 15.760 - reddito
dominicale € 73,25 - reddito agrario € 61,05

Coerenze del mappale 1660 da nord come da mappa:

mappale 1569, 1671, 1662, 1572

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (20.11.2023) l'immobile in oggetto è risultato conforme a quanto in atti al NCT in data 10.11.2023.

Identificativo: E

Intera proprietà: Seminativo Arborato – Porto Valtravaglia - 21010

Seminativo Arborato di mq 8.054

Quota e tipologia del diritto:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Descrizione:

Porto Valtravaglia

Seminativo Arborato: Cl. 1 Sez. MC Fg. 903, Mapp. 1662, - mq 8.054 - reddito
dominicale € 37,44 - reddito agrario € 31,20

Coerenze del mappale 1662 da nord come da mappa:

mappale 1660, 1671, strada comunale, 357, strada comunale, 1572

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (20.11.2023) l'immobile in oggetto è risultato conforme a quanto in atti al NCT in data 10.11.2023. Si segnala l'inesistenza della strada comunale riportata in mappa

Bene in PORTO VALTRAVAGLIA

Lotto 008

Porto Valtravaglia - 21010

LOTTO 008

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Terreno incolto con accessori per lo stoccaggio di materiale agricoli, "corte".

Sul lotto di terreno sono edificate fabbricati rurali (D10) non soggetto alla procedura, identificate a catasto fabbricati con identico numero di mappa (1671 fg 3 sez MC) .

Identificativo: A

Intera proprietà: Seminativo – Porto Valtravaglia - 21010

Ente Urbano di mq 17.200

Quota e tipologia del diritto:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

..... (.....) sede
in (VA) proprietà per 1/1

Descrizione:

Porto Valtravaglia

Seminativo: Cl. 2 Sez. MC Fg. 903, Mapp. 1671, - mq 17.200 -

Coerenze del mappale 326 da nord come da mappa:

mappale 1660, 1662, 1660,

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (20.11.2023) l'immobile in oggetto è risultato conforme a quanto in atti al NCT in data 10.11.2023.

Bene in PORTO VALTRAVAGLIA
Lotto 009
 Porto Valtravaglia - 21010

LOTTO 009**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Terreno incolto.

Sul lotto di terreno è edificato tettoia aperta (C7) non soggetto alla procedura, identificate a catasto fabbricati con identico numero di mappa (1672 fg 3 sez MC) .

Identificativo: A**Intera proprietà: Seminativo – Porto Valtravaglia - 21010**

Ente Urbano di mq 656

Quota e tipologia del diritto:

..... (.....) sede
 in (VA) proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l.

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

..... (.....) sede
 in (VA) proprietà per 1/1

Descrizione:

Porto Valtravaglia

Seminativo: Cl. 2 Sez. MC Fg. 903, Mapp. 1672, - mq 656 -

Coerenze del mappale 326 da nord come da mappa:

mappale 1662, via Ticinello1662,

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (20.11.2023) l'immobile in oggetto è risultato conforme a quanto in atti al NCT in data 10.11.2023.

(all. D: Visure Catastali.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**Caratteristiche zona:**

Zona Agricola con buona viabilità

Area urbanistica:

Raggiungibile da arterie principali quali la SP69 e la SP31. A ridosso della frazione di Muceno

Servizi offerti dalla zona:

.....

3. STATO DI POSSESSO:

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 20 novembre 2023 ad ore 10.30 a seguito di sopralluogo organizzato dal Custode Giudiziario e in sua presenza. Alla data del sopralluogo, presente la parte esecutata, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "B".

Al momento del sopralluogo gli immobili sono risultati in uso all' esecutato ad eccezione di porzione di mappale (mq. 1000) mappale 303 locati a
(all. B: Verbale di sopralluogo.)

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, risulta contratti di locazione per l'unità in oggetto, dante causa gli esecutati. DPVA UT Gavirate del 28/07/2022 n° 3T 002226 cod contratto TM22T002226000F valore 10.00€ fine contratto 30/06/2028

(all. C: Contratto di Locazione.)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 01.12.2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

In essere come da elenco in calce.

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 cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- ✓ Ipoteca volontaria – Ipoteca in Rinnovazione A Garanzia di apertura di credito
- ✓ Iscritto a Varese in data 18/07/2002 Reg. Gen n° 15778 Part. N° 2678 Presentazione N° 4, atto del 24/07/2002 rep. 76413 Notaio Pisciotta Claudia, a favore di "Banca Popolare di Sondrio." con sede in Sondrio (SO) c.f. 00053810149 gravante sulla piena proprietà delle unità oggetto della presente, e altri beni a carico del esecutato:

.....

Importo complessivo € 520.000,00

- ✓ Ipoteca volontaria – A Garanzia di apertura di credito
- ✓ Iscritto a Varese in data 31/07/2002 Reg. Gen n°. 15429 Part. N°. 3342 Presentazione N°. 103, atto del 24/07/2002 rep. 76413/11851 Notaio Pisciotta Claudia, a favore di "Banca Popolare di Sondrio." con sede in Sondrio (SO) c.f. 00053810149 gravante sulla piena proprietà delle unità oggetto della presente, e altri beni a carico del esecutato:
.....
Importo complessivo € 520.000,00

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 08/06/2023 rep. 1952/2023 **trascritto a Varese il 30/08/2023 Reg. Gen n°. 17531 Part. N°. 12594 Presentazione N°. 8** Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese a favore di Luzzati POP NPLS 2021 srl " con sede in Milano (MI) c.f. 11912920961 contro l' esecutato seguito di Decreto Ingiuntivo, per il diritto di piena proprietà degli immobili in oggetto, e altri beni, correttamente identificato. Pignoramento eseguito per la somma di euro 329.410,04 oltre interessi e spese, come riportato al quadro D della nota.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. E: ispezione Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica - aggiornata alla data 01.12.2023)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Locazioni:

Porzione di mq 1000 del mappale 303 fg 903 sono locati a con sede in Brezolo di Bedero via Germignaga 2 P.I. 02501860122 dalla data 1 luglio 2022 per la durata di anni prorogabili a un canone determinato in euro 10,00 annui

(all. C: Contratto Affitto)

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 10.11.2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

Per tutti i beni individuati e suddivisi nei lotti 1-2-3-4-5-6-7

- La piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto è pervenuta all' esecutata con sede in (VA) C.F. per la quota di 1/1, con atto in data 18/04/1984 notaio Antonino Ferrara con sede in Lavena Ponte Tresa registrato in data 07/05/1984 (n. Rep. 9031 Vol 132/272)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Per tutti i beni individuati e suddivisi nei lotti 1-2-3-4-5-6-7

- La proprietà è in capo per la quota di 1/1 a seguito passaggio proprietà dal signor:
- nato a il
- Continuità delle trascrizioni: SI

all. A: Visura Catastale - aggiornata alla data 10.11.2023

7. IDENTIFICAZIONE URBANISTICA:

Premesso che sui mappali oggetto della procedura non sorgono fabbricati ma al fine di una migliore identificazione urbanistica lo scrivente ha effettuato accesso atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Porto Valtravaglia in data 15 dicembre 2023 per la visione del piano urbanistico.

I terreni oggetto della presenta valutazione, ad eccezione di una porzione del mappale 303, ricadente in zona A-nuclei storici, sono ubicati in zona E2 Agroforestale e/o a paesaggio protetto con vincolo paesaggistico, sono esterni all' area a paesaggio protetto porzioni dei mappali ,1560, 297, 304 e l' intero 1671

ARTICOLO 43 ZONE E2 - AGROFORESTALI E/O A PAESAGGIO PROTETTO

1. La zona "E2" per le sue caratteristiche morfologiche e vegetazionali è prevalentemente destinata al mantenimento delle caratteristiche ambientali del territorio comunale.
2. Nelle aree boscate comprese all'interno del Piano di Indirizzo Forestale si applicano i disposti di cui alla L. R. 31/2008 e ai relativi regolamenti.
3. Nella zona "E2" sono ammesse le attività agricole, per le sole radure non boscate, e quelle selvicolturali tradizionali, con esclusione di attività florovivaistiche o di colture specializzate che richiedano l'uso di serre non stagionali.
4. Entro gli insediamenti agricoli esistenti è ammessa l'attività di agriturismo come disciplinata al Titolo X della Legge Regionale 5 dicembre 2008 , n. 31 Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale.
5. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono soggetti ai divieti e limiti della zona "E1" ed è inoltre fatto divieto di:
 - realizzare edifici;
 - realizzare insediamenti produttivi anche di carattere zootecnico;
 - effettuare interventi conservativi e di recupero, superiori alla manutenzione ordinaria, sulle costruzioni esistenti prive di impianti idraulici come previsti per legge, a tutela dall'inquinamento del suolo e del sottosuolo. Interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione saranno altresì ammessi nei casi in cui il progetto di intervento preveda anche l'adeguamento degli impianti come sopra descritti.
 - realizzare recinzioni di qualsiasi foggia o forma salvo che per la protezione delle zone edificate e/o di coltivazioni speciali; in tali casi l'area recingibile non potrà essere superiore a 10 volte la superficie coperta dai manufatti edilizi o a 1 volta l'area oggetto di coltivazione specializzata. Si applicano i disposti morfologici di cui alle presenti norme;
 - aprire nuove strade, asfaltare, ampliare o operare la trasformazione d'uso di quelle esistenti;
 - costruire infrastrutture in genere fatto salvo quando previsto dal presente piano in funzione delle finalità previste e esplicitamente autorizzate dall'Autorità comunale;

- asportare o danneggiare piante e fiori, sempreché tali operazioni non siano strettamente connesse ad attività colturali in atto;
 - disturbare animali, raccogliere o disturbare i loro nidi, danneggiare o distruggere il loro ambiente;
 - costruire gallerie, effettuare sbancamenti;
 - captare, deviare od occultare risorgive, attuare interventi che modifichino il regime o la composizione delle acque, fatto salvo quanto previsto dal piano e direttamente eseguito dal Comune, ovvero dallo stesso espressamente autorizzato;
 - costruire elettrodotti, gasdotti e simili, linee telegrafiche telefoniche ed elettriche se non interrate;
 - abbandonare rifiuti di qualsiasi tipo o procedere alla formazione di depositi di qualsiasi natura; costituire depositi permanenti o temporanei di materiali dismessi, anche se in forma controllata;
 - effettuare l'ammasso, anche temporaneo, di materiali di qualsiasi natura all'esterno dei cantieri nei quali vengono utilizzati;
 - effettuare tagli di piante arboree isolate o inserite in filari, nonché di siepi arboree ed arbustive lungo il margine di strade, corpi d'acqua e coltivi se non preventivamente ed espressamente autorizzati dall'Autorità.
 - effettuare tagli dei boschi e qualsiasi intervento che comporti un mutamento di destinazione colturale ovvero una trasformazione dei boschi o la destinazione d'uso dei boschi se non autorizzato preventivamente dal Sindaco;
 - apporre cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, ad esclusione della segnaletica stradale e turistica;
 - allestire ed esercitare impianti fissi o percorsi e tracciati per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati;
 - chiudere sentieri pubblici o di uso pubblico;
 - uscire dai sentieri battuti appositamente segnalati;
 - allestire campeggi;
 - esercitare ogni attività che determini modifiche sostanziali della morfologia del suolo;
 - esercitare ogni altra attività, anche di carattere temporaneo, che comporti alterazioni alla qualità dell'ambiente incompatibili con le finalità di tutela dell'ambiente.
6. In relazione alla tutela del verde ed allo sviluppo del patrimonio arboreo, il Sindaco può richiedere ai singoli proprietari particolari cautele nella manutenzione delle aree boscate o con rilevante copertura a verde spontanea e ciò al fine di eliminare le piante malate e di garantire l'opportuno rimboschimento, nel rispetto della L.r. 31/2008 e successive modificazioni ed integrazioni.
7. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.G.T con funzione diversa da quella agricola si applicano i disposti di cui al precedente Articolo 42 comma 5.
8. Per i manufatti esistenti già appartenenti al patrimonio rurale è ammesso il recupero edilizio al fine di consentire l'uso entro il settore agricolo e silvoculturale; sono assentibili interventi conservativi dell'esistente di cui alle lettere a), b) e c) dell'art.27 della L.R. 12/2005, nel pieno rispetto delle caratteristiche estetico-morfologiche della tradizione. Gli

interventi edilizi debbono mantenere le caratteristiche costruttive e materiche esistenti o riscontrabili nell'immediato intorno di cui fanno parte.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Non si sono riscontrate difformità, in alcuni casi la tipologia dichiarata a catasto non è corrispondente a quella in essere, ma si ritiene normale prassi legata alla rotazione agraria e al loro uso periodico caratterizzato anche dalla stagionalità.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dei singoli lotti, e la sua destinazione è stata calcolata in base alle risultanze Catasto (visure), come segue:

LOTTO 001**CORPO A:**

Identificativo	Destinazione	Superficie reale lorda <u>mq</u>
Mapp. 297 AA	Seminativo	1500

CORPO B:

Identificativo	Destinazione	Superficie reale lorda <u>mq</u>
Mapp. 297 AB	Prato Arborato	130

CORPO C:

Identificativo	Destinazione	Superficie reale lorda <u>mq</u>
Mapp. 307	Seminativo	400

CORPO D:

Identificativo	Destinazione	Superficie reale lorda <u>mq</u>
Mapp. 1560	Seminativo Arborato	4850

TOTALE**Mq 6.880****LOTTO 002****CORPO A:**

Identificativo	Destinazione	Superficie reale lorda <u>mq</u>
Mapp. 303	Seminativo Arborato	35750

CORPO B:

Identificativo	Destinazione	Superficie reale lorda <u>mq</u>
Mapp. 314	Seminativo	30060

CORPO C:

Identificativo	Destinazione	Superficie reale lorda <u>mq</u>
Mapp. 355	Seminativo Arborato	590

TOTALE**Mq 66.400**

LOTTO 003**CORPO A:**

Identificativo	Destinazione	Superficie reale lorda <u>mq</u>
Mapp. 302	Seminativo	4310

CORPO B:

Identificativo	Destinazione	Superficie reale lorda <u>mq</u>
Mapp. 304	Seminativo	12910

CORPO C:

Identificativo	Destinazione	Superficie reale lorda <u>mq</u>
Mapp. 306	Seminativo Arborato	1090

CORPO D:

Identificativo	Destinazione	Superficie reale lorda <u>mq</u>
Mapp. 315 AA	Seminativo	900

CORPO E:

Identificativo	Destinazione	Superficie reale lorda <u>mq</u>
Mapp. 315 AB	Prato	210

CORPO F:

Identificativo	Destinazione	Superficie reale lorda <u>mq</u>
Mapp. 316	Seminativo Arborato	22300

CORPO G:

Identificativo	Destinazione	Superficie reale lorda <u>mq</u>
Mapp. 317 AA	Seminativo	5000

CORPO H:

Identificativo	Destinazione	Superficie reale lorda <u>mq</u>
Mapp. 317 AB	Seminativo Arborato	410

CORPO I:

Identificativo	Destinazione	Superficie reale lorda <u>mq</u>
Mapp. 460	Seminativo Arborato	1900

CORPO L:

Identificativo	Destinazione	Superficie reale lorda <u>mq</u>
----------------	--------------	-------------------------------------

Mapp. 469	Seminativo Arborato	710
-----------	---------------------	-----

CORPO M:

Identificativo	Destinazione	Superficie reale lorda <u>mq</u>
Mapp. 474 AA	Seminativo	1000

CORPO N:

Identificativo	Destinazione	Superficie reale lorda <u>mq</u>
Mapp. 317 AB	Prato Arborato	90

CORPO O:

Identificativo	Destinazione	Superficie reale lorda <u>mq</u>
Mapp. 486	Seminativo Arborato	290

CORPO P:

Identificativo	Destinazione	Superficie reale lorda <u>mq</u>
Mapp. 870	Seminativo Arborato	570

TOTALE**Mq 51.690****LOTTO 004****CORPO A:**

Identificativo	Destinazione	Superficie reale lorda <u>mq</u>
Mapp. 318 AA	Seminativo	10600

CORPO B:

Identificativo	Destinazione	Superficie reale lorda <u>mq</u>
Mapp. 318 AB	Seminativo Arborato	1500

TOTALE**Mq 12.100****LOTTO 005****CORPO A:**

Identificativo	Destinazione	Superficie reale lorda <u>mq</u>
Mapp. 324 AA	Seminativo	700

CORPO B:

Identificativo	Destinazione	Superficie reale lorda <u>mq</u>
Mapp. 324 AB	Prato	660

TOTALE**Mq 1.360****LOTTO 006****CORPO A:**

Identificativo	Destinazione	Superficie reale lorda <u>mq</u>
Mapp. 326	Seminativo Arborato	3280

CORPO B:

Identificativo	Destinazione	Superficie reale lorda <u>mq</u>
Mapp. 336	Seminativo Arborato	13350

CORPO C:

Identificativo	Destinazione	Superficie reale lorda <u>mq</u>
Mapp. 347	Seminativo Arborato	6520

CORPO D:

Identificativo	Destinazione	Superficie reale lorda <u>mq</u>
Mapp. 1567	Seminativo	630

TOTALE**Mq 23.780****LOTTO 007****CORPO A:**

Identificativo	Destinazione	Superficie reale lorda <u>mq</u>
Mapp. 357	Seminativo	1830

CORPO B:

Identificativo	Destinazione	Superficie reale lorda <u>mq</u>
Mapp. 1572 AA	Seminativo	1100

CORPO C:

Identificativo	Destinazione	Superficie reale lorda <u>mq</u>
Mapp. 1572 AB	Prato Arborato	100

CORPO D:

Identificativo	Destinazione	Superficie reale lorda mq
Mapp. 1660	Seminativo Arborato	15760

CORPO E:

Identificativo	Destinazione	Superficie reale lorda mq
Mapp. 1662	Seminativo Arborato	8054

TOTALE**Mq 26.844****LOTTO 008****CORPO A:**

Identificativo	Destinazione	Superficie reale lorda mq
Mapp. 1671	Ente Urbano	17200

TOTALE**Mq 17.200****LOTTO 009****CORPO A:**

Identificativo	Destinazione	Superficie reale lorda mq
Mapp. 1672	Ente Urbano	656

TOTALE**Mq 656****8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTI:****8.1 Criterio di stima:**

IL sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, di tutte le 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 all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

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

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, 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 come sopra definito, può essere considerato peraltro il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione dei prezzi degli immobili Camera di Commercio Varese
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2022
 -

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica

Lotto 001

<i>Mappali</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
297AA – 297BB -307 - 1560	6.880	€ 4,00	€ 27.520,00
TOTALE			€ 27.520,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 27.520,00

Valore corpo € 27.520,00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 27.520,00

Lotto 002

<i>Mappali</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
303 – 314 -355	66.400	€ 4,80	€ 318.720,00
TOTALE			€ 318.720,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 318.720,00

Valore corpo € 318.720,00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 318.720,00

Lotto 003

<i>Mappali</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
302 – 304 -306 -315AA – 315AB – 316 – 317AA – 317AB – 460 - 469 – 474 – 317AA - 317AB – 486 - 870	51.690	€ 4,00	€ 206.760,00
TOTALE			€ 206.760,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 206.760,00

Valore corpo € 206.760,00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 206.760,00

Lotto 004

<i>Mappali</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
318AA – 318AB	12.100	€ 4,60	€ 55.660,00
TOTALE			€ 55.660,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 55.660,00

Valore corpo € 55.660,00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 55.660,00

Lotto 005

<i>Mappali</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
324AA – 324AB -	1.360	€ 4,60	€ 6.256,00
TOTALE			€ 6.256,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 6.256,00

Valore corpo € 6.256,00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 6.256,00

Lotto 006

<i>Mappali</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
326 – 336 -347 - 1567	23.780	€ 4,60	€ 109.388,00
TOTALE			€ 109.388,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 109.388,00

Valore corpo € 109.388,00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 109.388,00

Lotto 007

<i>Mappali</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
357 – 1572AA - 1572AB – 1660 - 1662	26.844	€ 4,60	€ 123.482,40
TOTALE			€ 123.482,40

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 123.482,40

Valore corpo € 123.482,40

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 123.482,40

Lotto 008 la valutazione viene omessa in quanto parte integrante del fabbricato mapp 1671

<i>Mappali</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
1671	17.200	€ 0,00	€ 0,00
TOTALE			€ 0,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore corpo € 0,00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 0,00

Lotto 009 la valutazione viene omessa in quanto parte integrante del fabbricato mapp 1672

<i>Mappali</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
1672	656	€ 0,00	€ 0,00
TOTALE			€ 0,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore corpo € 0,00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

LOTTO 1	
CORPO A-B-C-D (TERRENI)	- € 1.376,00
LOTTO 2	
CORPO A-B-C (TERRENI)	- € 15.936,00
LOTTO 3	
CORPO A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N-O-P (TERRENI)	- € 10.338,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

LOTTO 1	€ 26.144,00	Arr.to	€ 26.000,00
LOTTO 2	€ 302.784,00	Arr.to	€ 302.700,00
LOTTO 3	€ 196.422,00	Arr.to	€ 196.400,00
LOTTO 4	€ 52.877,00	Arr.to	€ 52.800,00
LOTTO 5	€ 5.943,20	Arr.to	€ 5.900,00
LOTTO 6	€ 103.918,60	Arr.to	€ 103.900,00
LOTTO 7	€ 117.308,28	Arr.to	€ 117.300,00

TOTALE**LOTTO 1+2+3+4+5+6+7**

Dicasi

€ 805.000,00
ottocentocinquemila/00

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza

Casciago 05 febbraio 2024

l'Esperto nominato



Albato

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

Mappa terreni

Allegato C

Contratto Affitto

Allegato E

Ispezione ipotecaria

Allegato B

Omesso

Allegato D

Visura Catastale

Allegato F

Docum. Fotografica

Invio perizia alle parti

Ricevute avv. consegna