

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

UBI FINANCE CB 2 S.R.L.

contro:

N° Gen. Rep. **169/2019**

Giudice Delle Esecuzioni:

DOTT. DAVIDE ALVIGINI

LOTTO 001

Abitazione in Venegono inferiore (VA) Via Giovanni Pascoli ,20
Fg.7 Mapp. 340 sub.503

Box in Venegono inferiore (VA) Via Giovanni Pascoli ,20
Fg.7 Mapp. 340 sub.5

Ente urbano in Venegono inferiore (VA) Via Giovanni Pascoli ,20
Fg.9 Mapp. 340

LOTTO 002

Azienda Agricola in Venegono inferiore (VA) Via Giovanni Pascoli ,20
Fg.7 Mapp. 350 sub.502

Ente urbano in Venegono inferiore (VA) Via Giovanni Pascoli ,20
Fg.9 Mapp. 350

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 002

Esperto alla stima: Dott. Arch. Laura Buzzetti

Email: laura.buzzetti@libero.it

Pec: laura.buzzetti@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. DATI CATASTALI

Bene: A - appartamento

A1 – box

A2 – Azienda Agricola

Via Giovanni Pascoli ,20 – Venegono inferiore (VA)

Lotto: 001-002

Lotto:001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: sez. -; foglio 7, particella 340, sub 503

Corpo: A1

Categoria: Box [C6]

Dati catastali: sez.- foglio 7, particella 340, sub 5

Categoria: Ente urbano

Dati catastali: foglio 9, ente urbano particella 340

Lotto:002

Corpo: A2

Categoria: Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole [D10]

Dati catastali: sez.-; foglio 7, particella 350, sub 502

Categoria: Ente urbano

Dati catastali: foglio 9, ente urbano particella 350

2. POSSESSO

Bene: A - appartamento

A1 – box

A2 – fabbricato per attività agricole

Via Giovanni Pascoli ,20 – Venegono inferiore (VA)

Lotto: 001-002

Corpo: A-A1-A2

Possesso: 100% -----

3. ACCESSIBILITA' DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Lotto 001

Bene: A - Via Giovanni Pascoli ,20 – Venegono inferiore (VA)

Corpo: A – mapp. 340, sub 503 – abitazione

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **A - non è accessibile**

L'unità immobiliare abitativa "A" è disposta su due livelli con accesso da scala esterna rispetto alla quota strada e scala interna di distribuzione locali a piano primo e secondo. Il ripostiglio è accessibile si trova a piano terreno di fianco ai box.

Bene: A1 - Via Giovanni Pascoli, 20 – Venegono inferiore (VA)

Corpo: A1- mapp. 340, sub. 5 - box

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **A1 – accessibile**

Il box "A1" si trova a livello dell'accesso carraio a piano terreno.

Lotto 002

Bene: A2 - Via Giovanni Pascoli ,20 – Venegono inferiore (VA)

Corpo: A2- mapp.350, sub 502- azienda agricola

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **A2 – accessibile**

4. CREDITORI ISCRITTI

Bene: A - appartamento

A1 – box

A2 – Azienda Agricola

Via Giovanni Pascoli 20, Venegono Inferiore(VA)

Lotto: 001-002

Corpo: A-A1-A2

Creditore Procedente: UBI FINANCE CB 2 S.R.L.(MI) C.F.07639080964

Creditori Iscritti:

Ricorso per Intervento FA.MA.AR.CO S.P.A.(CN) C.F. 00268640042

COMPROPRIETARI NON ESECUTATI

Bene: A - appartamento

A1 – box

A2 - azienda agricola

Via Giovanni Pascoli 20, Venegono Inferiore(VA)

Lotto: 001-002

Corpo: A-A1-A2

Comproprietari non eseguiti: nessuno

5. MISURE PENALI

Bene: A - appartamento

A1 – box

A2 - azienda agricola

Via Giovanni Pascoli 20, Venegono Inferiore(VA)

Lotto: 001-002

Corpo: A-A1-A2

Misure penali: Nulla risultante dai RR.II.

6. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Bene: A - appartamento

A1 – box

A2 - azienda agricola

Via Giovanni Pascoli 20, Venegono Inferiore(VA)

Lotto: 001-002

Corpo: A-A1-A2

Continuità delle trascrizioni: sì

Bene in Venegono Inferiore (VA)

Lotto 002: A2

A2-Azienda Agricola Via Giovanni Pascoli, 20 Venegono Inferiore (VA) Mapp.350, sub 502

Ente urbano mapp.350

PREMESSA

Azienda agricola di bovini da latte con vendita diretta di prodotti, con un accesso carraio dalla via Giovanni Pascoli tramite percorso pavimentato in autobloccanti sul mapp.340 ente urbano e su area urbana mapp.1195 e uno da strada sterrata che corre parallela alla via Grazia Deledda. I fabbricati insistono sul mappale 350 ente urbano di superficie mq.9430.

LOTTO 002**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Trattasi di più unità immobiliari, in zona agricola circondata prevalentemente da immobili a destinazione residenziale villette e fabbricati residenziali.

Identificativo corpo: LOTTO 002**A 2- Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole. [D/10] via Giovanni Pascoli, 20 Venegono Inferiore (VA) -**

Unità immobiliari con accesso pedonale e carraio da via Giovanni Pascoli e via Grazia Deledda inserite nella zona centrale del Comune di Venegono Inferiore, immerse nel verde. Azienda agricola composta da fabbricati a destinazione allevamento animali (capre, asini, cavalli, galline, maiali oltre stalla per allevamento bovini) e fattoria didattica-organizza percorsi educativi con asili e scuole- con laboratorio carni e vendita diretta di latte, formaggi, uova e insaccati. La proprietà ristrutturata nel 2004/2005 si estende su 9430 mq. di terreno agricolo.

I fabbricati verranno indicati con la numerazione presente nella scheda catastale.

Quota e tipologia del diritto:

-----, -----, **titolare del diritto di proprietà per 1000/1000**

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di UBI FINANCE CB 2 S.R.L.(MI)

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

-----, -----, nato ----- proprietà per 1/1

Descrizione:**Comune di Venegono Inferiore (VA)****A2 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole: sez.urb.-, foglio 7, particella 350, sub.502 Cat.D/10**

rendita € 10.182,00 – via Giovanni Pascoli n.20 piano: T-1.

Dati derivanti da:

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2011

- Variazione Toponomastica del 09/03/2011 protocollo n. VA0209098 in atti dal 09/03/2011
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 122260.1/2011) Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L733- Sezione - Foglio 9 - Particella 350

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/03/2009

- Variazione nel Classamento del 06/03/2009 protocollo n. VA0069541 in atti dal 06/03/2009
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6645.1/2009)

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/04/2008

- Variazione del 03/04/2008 protocollo n. VA0105976 in atti dal 03/04/2008 AMPLIAMENTO-
DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5246.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 05/08/1999

Fg.7 Mapp.350 sub.501 cat.D1 rendita € 8.017,48

- Variazione d'ufficio del 05/08/1999 in atti dal 06/08/1999 RETTIFICA CLS (ISTANZA- P. F.1998)
(n. 14844/1999) categoria parificata alla D/10, Via Grazia Deledda piano: T lotto: RR

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/03/1999

- Frazionamento del 31/03/1999 in atti dal 31/03/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO
DI DIRITTI (n. G01677.1/1999) Via Deledda, categoria parificata ALLA D/10 piano: T lotto: RR;

A2 - Coerenze dell'area da nord come da mappa catasto terreni:

a nord Torrente San Michele o San Giorgio; a est proprietà -----A.U.I. mapp.3063; a sud mapp.340 ente urbano; a ovest Torrente San Michele o San Giorgio. Salvo errori e come meglio in fatto.

Comune di Venegono Inferiore (VA)

CT: Ente urbano: Fg.9, Mapp.350, – superficie mq. 9430

Area di enti urbani e promiscui dal 26/03/2008

- Tabella di variazione del 26/03/2008 protocollo n. VA0096327 in atti dal 26/03/2008 (n. 96327.1/2008)

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune L733 - Sezione - SezUrb - Foglio 7 - Particella 350

Area di enti urbani e promiscui dal 12/01/2004

- Tipo Mappale del 27/12/1988 protocollo n. VA0004982 in atti dal 12/01/2004 RECUPERO ARRETRATO - T. M. 7135/88 (n. 116230.1/1988)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 9 particella 3061 - foglio 9 particella 347 - foglio 9 particella 349 - foglio 9 particella 346 - foglio 9 particella 348

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 9 particella 1994 - foglio 9 particella 340

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (24.02.2020) gli immobili inseriti nel mapp.350 sub.502, in oggetto, sono risultati non corrispondenti all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata il 03/04/2008: la costruzione di salone al posto della tettoia (A1) e la realizzazione di tettoie e casette ricovero animali lato verso torrente san Michele e lungo la recinzione del comparto.

Gli immobili oggetto di esecuzione ai sensi dell'art.10 del DPR 633/1972:

non sono soggetti ad IVA in quanto la proprietà non è impresa costruttrice o società in possesso di partita IVA.

(All. C: ultima scheda catastale in atti al NCEU; visura catastale, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Trattasi di un comune posto in zona collinare, i comuni limitrofi sono Venegono Superiore, Castiglione Olona, Gornate, Tradate. Al centro del paese il colle del Belvedere con vista sulla catena del Monte Rosa. Nelle vicinanze Aeroclub Varese e fabbrica "Mazzucchelli 1849" che produce celluloidi.

E' inserito in una zona verdeggiante, costituita da edifici a prevalente destinazione residenziale e da villette, all'unità immobiliare si accede dalla via Giovanni Pascoli e da strada sterrata a fianco della via Grazia Deledda.

La zona è dotata di tutti i servizi, e collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

A traffico locale con possibilità di parcheggio.

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

Principali collegamenti pubblici:

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico urbano ed extraurbano attraverso le linee di superficie Consorzio Trasporti pubblici Insubria autoservizi; collegato con la città di Varese da cui si dipartono i principali collegamenti stradali destinati a servire gli insediamenti urbani e di quartiere; rete ferroviaria Trenord collegamento Varese-Milano.

Il Municipio di Venegono Inferiore si trova in via Mauceri,5 e dista circa 1,2 Km. dall'unità immobiliare.

Punti di interesse nelle vicinanze: ufficio postale; sportelli bancari, supermercati, attività commerciali, bar, ristoranti nei comuni limitrofi.

Strutture scolastiche: scuola elementare; scuola dell'infanzia; scuola secondaria di primo grado, scuole secondarie di secondo grado istituti superiori, licei a Tradate.

Per le strutture sanitarie si fa riferimento all'Ospedale di Circolo a Varese; Ospedale di Tradate.

3. STATO DI POSSESSO:

LOTTO 002: A 2

La scrivente ha effettuato un primo sopralluogo in data 10-02-2020 ad ore 9.00 e un secondo il 24-02-2020 con il Custode Giudiziario Sig. Daniele Segato alla presenza del signor -----.

Durante il sopralluogo la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e parzialmente fotografico.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato da -----, dalla moglie -----e dai figli maggiorenni.

(all. A: Verbale di sopralluogo, certificato di residenza, estratto per riassunto atti di matrimonio)

Dall'indagine effettuata presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Varese risulta che nei confronti del Signor ----- non ci sono procedimenti contenziosi in atto.

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 all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 13-03-2020 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:*

Nessuna

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv.d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

Atto d'obbligo rep.4858 a rogito Notaio Longo Giacomo di Varese, **trascritto a Varese in data 14/04/1981 ai nn.4145/3379**, il Signor -----dichiara di costituire Vincolo non aedificandi "...sulle seguenti aree foglio 7 mappali 350-349-348-347-346 per l'intera superficie di ettari 0,9430..." identificate in colore rosso nella planimetria allegata all'atto.

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** – Concessione a garanzia di finanziamento **Iscritta a Varese in data 12/05/2008 ai nn.10185/2181**, atto del 07/05/2008 rep.30181/6764 a rogito Notaio Longo Giacomo di Varese, a favore di "BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A." con sede in Bergamo c.f.030348169 gravante sulla piena proprietà dell'unità negoziale 1 (mapp. 340 sub.503; mapp.340 sub.5 fg. 7), a carico dell'esecutato: ----- terzo datore di ipoteca debitore ipotecario titolare del diritto di proprietà per quota 1/1 in regime di separazione dei beni

Importo capitale € 230.000,00
 Importo complessivo € 345.000,00
 Tasso interesse annuo 6,45 %
 Durata anni 20.

A margine della nota non sono presenti annotazioni.
 Si veda la descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) come riportato al quadro D della nota
 Nella nota sono presenti altri immobili non soggetti a pignoramento.

- ✓ **Ipoteca Giudiziale** – Derivante da Decreto ingiuntivo **Iscritta a Varese in data 19/03/2020 ai nn. 3851/603**, atto giudiziario del 19/08/2019 rep.1129/2019 Tribunale di Cuneo, a favore di "FA.MA.AR.CO. SPA" con sede in Cuneo (CN) c.f. 00268640042 gravante sulla piena proprietà dell'unità negoziale 1 (foglio 7 mapp.340 sub.5-503; mapp.350 sub.502) oggetto della presente, a carico dell'esecutato:
 ----- debitore ipotecario titolare del diritto di proprietà per quota 1/1
 Importo capitale € 6.384,11
 Importo complessivo € 15.000,00
 A margine della nota non sono presenti annotazioni.
 Nella nota sono presenti altri immobili non soggetti a pignoramento

4.2.2. Pignoramenti - trascrizioni:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 29/05/2019 rep.N.1841 **trascritto a Varese in data 01/08/2019 ai nn.14574/10060** promosso da UBI FINANCE CB 2 S.R.L. con sede in MILANO c.f.07639080964 per quota di proprietà in ragione di 1/1 a carico di -----, gravante sulla piena proprietà dell'unità negoziale1(mapp. 340 sub.503-5 mapp.350 sub.502)
 A margine della nota non sono presenti annotazioni.
 come riportato al quadro D della nota:
 "PRECETTO NOTIFICATO PER LA SOMMA DI EURO 116.362,38 OLTRE A INTERESSI E SPESE".

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all.B: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

LOTTO 002: A2

Spese scadute:

L'unità immobiliare non è inserita in complesso condominiale, non ha un amministratore; non ci sono spese condominiali scadute.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: è accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestato Prestazione Energetica:

A L'immobile, al momento del sopralluogo, con impianto di riscaldamento caldaia a gas, **non è risultato dotato** (a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale), **di Attestato di Prestazione Energetica.**

5.1. Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art.63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6. 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 all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 06/02/2020 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

La piena proprietà delle unità immobiliari mapp.340 sub.503 (abitazione) e mapp.340 sub.5 Box sono pervenuti all'esecutato -----, per acquisto della quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita a rogito Notaio Somma Enrico in Angera in data 04/10/1999 rep.163346, **trascritto a Varese in data 22/10/1999 ai nn.16439/10227** da -----nata a -----.

Nell'atto: "spetta e compete alle unità oggetto di vendita la quota pari al 50% della porzione di area distinta da mapp. 1195/5 a.u. di mq. 100, oltre alla parte del mapp. 340 scoperta da fabbricati."

La quota di 1/2 delle unità immobiliari mapp.340 sub.503 (abitazione); mapp.340 sub.5 (Box) e mapp.350 sub.501 (fabbricati uso stalla e ricoveri attrezzi) sono pervenuti all'esecutato ----- per accettazione tacita di eredità di -----nato -----.

(Dichiarazione di successione n. 1429 vol.1992 del 30-12-1992). Atto a rogito Notaio Somma Enrico in Angera in data 04/10/1999 rep.163347, **trascritto a Varese in data 27/11/2019 ai nn.21298/14588.**

La piena proprietà dell'unità immobiliare mapp.350 sub.501 (fabbricati uso stalla e ricoveri attrezzi) ora mapp.350 sub.502 è pervenuta all'esecutato -----, con atto di divisione degli immobili ereditati in seguito a successione di -----, padre, sciogliendo la comunione ereditaria esistente con la sorella -----. Atto a rogito Notaio Somma Enrico in Angera in data 04/10/1999 rep.163347, **trascritto a Varese in data 22/10/1999 ai nn.16440/10228.**

(all. B: copia conforme atto di provenienza e nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Accettazione tacita di eredità di -----nato a -----.

(Dichiarazione di successione n. 1429 vol.1992 del 30-12-1992). Atto a rogito Notaio Somma Enrico in Angera in data 04/10/1999 rep.163347, **trascritto a Varese in data 27/11/2019 ai nn.21298/14588.**

(all. B: note di trascrizione dei titoli estratte dalla scrivente)

✓ Continuità delle trascrizioni: **Sì**

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha verificato presso gli uffici preposti del comune di Venegono inferiore per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, si riporta quanto rinvenuto in Comune Venegono Inferiore - Edilizia Privata:

(allegati sotto C: Pratica edilizia)

Elenco pratiche edilizie Abitazione

1980-77 del 14-11-1980 ristrutturazione interna di casa di abitazione mapp.346 proprietario -----progettista perito edile Vanerio Giuseppe Concessione licenza edilizia 28-03-1981.

1985-19 del 18-04-1985 trasformazione di fabbricato rurale in residenziale mapp.1195-3061 proprietario -----progettista perito edile Vanerio Giuseppe. Concessione licenza edilizia non rilasciata per aumento volumetrico non consentito.

1986-39 del 29-05-1986 prot.3311 C.E. variazione di destinazione fabbricato da pollaio a boxes; proprietario -----progettista arch. Enrico Luraghi.

1986-205 del 26-4-86 prot.2526 concessione in sanatoria formazione di unità immobiliare al piano secondo varianti interne al piano primo mapp.346 proprietario -----, Concessione in sanatoria rilasciata il 21-7-1994. Autorizzazione agibilità del 21-7-1994

1994-119 prot 3743 del 14-05-1994 realizzazione di tettoia a copertura del terrazzo esistente mapp.346 proprietario ----- progettista arch Enrico Luraghi lavori in economia concessione rilasciata il 18-11-1994.travi e pilastri legno copertura in lastre fibrocemento colore cotto canali e pluviali rame allegato dich successione -----notaio Longo Varese n1429 vol 1992 del 30-12-1992 figli ----- e -----.

Elenco pratiche edilizie Agriturismo

1973-218 del 13-12-1973 prot.7775 ampliamento di una stalla proprietario -----, progettista geom. ██████████, lavori in economia geom. Vallini Lucio. Concessione licenza edilizia 28-12-1973

1974-165 del 16-07-1974 prot.4647 recinzione in lastre prefabbricate a protezione dei prati mapp348-349 proprietario -----, progettista geom. Vallini Lucio.

1974-190 del 20-12-1974 prot.5841 ubicazione di un silos per foraggio composto da elementi prefabbricati proprietario -----, progettista geom. Vallini Lucio parere non favorevole.

1975-35 del 03-03-1975 prot. 134 Costruzione di una stalla prefabbricata e demolizione vecchie stalle proprietario -----progettista geom. Vallini Lucio parere favorevole 19-04-1975.

1978-106 del 27-12-1978 prot.7303 Nuova costruzione di recinzione di terreno mapp.350 proprietario -----progettista perito edile Vanerio Giuseppe parere non favorevole 16-01-1979.

1979-20 del 13-02-1979 prot.1071 formazione muro recinzione di terreno mapp.350 proprietario -----progettista perito edile Vanerio Giuseppe Concessione licenza edilizia 06-04-1979.

1980-15 del 29-02-1980 prot.1317 Nuova costruzione e demolizione parziale stalla e depositi agricoli mapp.346-347-348-349-350 proprietario -----progettista perito edile Vanerio Giuseppe Concessione licenza edilizia 30-04-1980 - allegato atto compravendita vincolo non edificandi e note trascrizione.

1981-4 del 21-01-1981 prot.6650 costruzione stalla mapp.350 proprietario -----progettista perito edile Vanerio Giuseppe. Agibilità 18-02-1983.

1986-13 del 26-02-1986 C.E. formazione box-spostamento apertura costruzione silo; proprietario -----progettista arch. Enrico Luraghi. Concessione non rilasciata. tav. unica.

1986-41 del 29-05-1986 prot.3313 C.E. spostamento di apertura su edificio esistente mapp.346-347-348, 350; proprietario -----progettista arch. Enrico Luraghi.

1986-204 prot.1893 del 29-03-86 concessione in sanatoria; realizzazione di trincea silos per foraggio per alimentazione bovini proprietario -----, Muro in cls di contenimento del foraggio per alimentazione bovini, pavimento in battuto cemento annessa all'attività agricola -parere favorevole.

1987-125 prot.8058 del 29-10-1987 nuova costruzione per formazione piccola scuderia proprietario -----progettista arch. Enrico Luraghi struttura completamente in legno-parere favorevole.

1987-136 prot.8894 del 01-12-1987 variante nuova costruzione per formazione piccola scuderia proprietario -----progettista arch. Enrico Luraghi struttura completamente in legno-parere favorevole.

1989-42 prot.1606 del 10-03-1989 recinzione a completamento fra i tratti esistenti proprietario -----progettista arch. Enrico Luraghi concessione rilasciata il 20-4-1989 allegato atto d'obbligo

1989-44 prot.1608 del 10-03-1989 demolizione immobile granaio stalla- proprietario -----progettista arch. Enrico Luraghi. Il signor █████ non intende più procedere alla demolizione prevista nella pratica 4/81. concessione rilasciata il 20-04-1989.

1989-78 prot.4126 del 26-06-1989 Ristrutturazione e di edificio esistente e variazione di destinazione di parte degli immobili proprietario -----progettista arch. Enrico Luraghi Rif. C.E. 78-1989 progetto di ristrutturazione variazione di destinazione di parte degli immobili di proprietà -----, Concessione rilasciata in data 23-03-1990. Il figlio ----- In data 25-06-1993 non intende più procedere alla ristrutturazione dell'immobile.

1989-107 prot.5626 del 12-09-89 ampliamento stalle formazione nuovo fienile proprietario -----progettista arch. Enrico Luraghi Soc. Sispres srl cementi armati sul mappale 350 concessione rilasciata il 15-11-1990. Allegato nota trascrizione 7431-6650 del 1960 - atto di vendita rep.2418/640 del 10/11/1960.

1990-67 prot. 4216 del 30-06-1990 costruzione silo aperto c -----progettista arch. Enrico Luraghi sul mapp 350 Concessione edilizia rilasciata il 03-10-1990.

1994-164 prot.5721 del 01-08-1994 opere di sistemazione sala mungitura proprietario -----progettista arch. Enrico Luraghi. Autorizzazione per opere di straordinaria manutenzione rilasciata il 28-09-1994.

1997-27 prot.1830 del 20-02-1997. Opere di autorizzazione a demolire parte di fabbricato proprietario ----- progettista arch. Enrico Luraghi mapp. 350 Autorizzazione rilasciata 11-08-1997.

2000-235 prot.14083 del 30-12-2000. Autorizzazione alla utilizzazione agronomica dei liquami provenienti dall'allevamento dell'azienda zootecnica. proprietario -----, Autorizzazione concessa il 04-10-2004

2002-22 prot.1165 DIA del 31-01-2002 demolizione edifici esistenti e realizzazione di nuovo capannone per ricovero automezzi agricoli proprietario ----- progettista arch. Enrico Luraghi. Pratica archiviata.

2004-22 prot. 2360 DIA del 01-03-2004 ristrutturazione parziale fabbricato per vendita prodotti agricoli mapp. 346-347 proprietario ----- progettista arch. Enrico Luraghi impresa Edilcandi 2 di Natale Candiloro. Opere di fondazione in c.a. e muratura blocchi laterizio portanti intonacati; solaio di copertura di tipo misto in c.a. e laterizio; posa pavimentazione interna monocottura; opere interne formazione tavolati interni per nuovi locali; adeguamento impianti elettrico-idrosanitario installazione elementi radianti funzionamento elettrico-gas metano; pavimentazione monocottura opere esterne allacciamento scarico wc a rete esistente. I lavori sono stati parzialmente ultimati per la parte inerente i locali ufficio, laboratorio, deposito, vendita e relativo servizio-spogliatoio in data 07-04-2005.

2004-60 prot.5561 DIA del 18-05-2004 ristrutturazione fabbricato proprietario ----- progettista arch. Enrico Luraghi mapp. 346-347 modifica destinazione locali esistenti; ricovero mezzi adibito a magazzino e locale vendita adibito a laboratorio carni; opere di muratura portante laterizio spess. cm.25; intonaco esterno colorato in pasta; pannelli di isolamento contro tavolato forati cm.8; serramenti alluminio con vetro camera. Pratica integrata dalla DIA 2004-99.

2004-99 prot.7492 DIA del 01-07-2004 ristrutturazione del fabbricato per fattoria didattica e locale vendita proprietario ----- progettista arch. Enrico Luraghi impresa Edilcandi 2 di Natale Candiloro. Autorizzazione del 03-09-2004. **Agibilità prot.5759 del 03-06-2008** mapp 350 sub.501 e sub.502 Dichiarazione conformità impianto elettrico 06-04-2005. Dichiarazione conformità Termoidraulica del 07-04-2005. Autorizzazione per opere del 08-09-2004

Opere di rivestimento facciate intonaco a civile, tinteggiatura con pitture al quarzo colore giallo, serramenti esterni in alluminio colore verde con specchiature vetro camera, zoccolatura lastre serizzo levigato, pavimentazione esterna autobloccanti anticati.

2004-142 prot.10322 del 22/09/2004 progetto di razionalizzazione mediante la demolizione parziale di strutture esistenti e la realizzazione di nuove mapp.346-347-348 proprietario ----- progettista arch. Enrico Luraghi .Autorizzazione 21-12-2004 demolizione di fabbricati fatiscenti ad uso granaio tettoia e recinzione adiacente deposito di macchine agricole e ricostruzione di tettoia ad uso granaio con formazione di muro di separazione tra le due tettoie realizzazione di plinti per posa pilastri in ferro formazione di massetto e pavimentazione in battuto cls copertura in ferro con sovrastante pannelli in alluminio preverniciato realizzazione tettoia a servizio fattoria didattica con copertura in legno e portoghesi latorneria rame o alluminio ristrutturazione di tettoia esistente da destinare a ricovero macchine e attrezzi agricoli a deposito e officina realizzazione tettoia ricovero macchine e mezzi agricoli realizzazione opere esterne scala in c.a. e posa parapetto e cancelletto in ferro recinzione con paletti in legno e rete metallica a delimitazione fattoria didattica.

2006-51 prot.4108 del 11-04-2006 DIA opere in variante a precedenti titoli abilitativi/attrezzature agricole progetto di razionalizzazione mediante demolizione parziale di strutture esistenti e realizzazione di nuove varianti in corso d'opera DIA del 22-9-2004 proprietario ----- progettista arch Enrico Luraghi lavori in economia eseguiti dal proprietario. riferimento pratiche 2004-99 2004-142 2006-51 richiesta agibilità 10-11-2008 prot.12064 ultimazione lavori 30-07-2008. Autorizzazione a eseguire le opere 26-6-2006.

2008-133 prot.12002 del 7-11-2008 fabbricato uso laboratorio, box per animali, tettoie proprietario ----- progettista arch Enrico Luraghi lavori in economia eseguiti dal proprietario.

2008-146 prot.13425 del 16-12-2008 ristrutturazione edilizia mapp. 350 sub 502 autorizzazione del 7-5-2009 con prescrizione tegole in laterizio tipo portoghese per i manti copertura.

7.1. Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A2

Alla data del sopralluogo (10-02-2020) gli immobili sono risultati:

Conformità edilizia – urbanistica

Immobile A2 azienda agricola: non corrispondente alle pratiche edilizie presentate.

Conformità catastale

Alla data del sopralluogo (10-02-2020) gli immobili sono risultati:

Immobile A2 azienda agricola: non corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU, non risultano inseriti:(si fa riferimento alla lettera indicata sulla scheda catastale)

- **Fabbricato B** chiusura con pareti su due lati del portico B7 e tettoia coperta costruita sul lato B4-B7
- **Fabbricato A1** non è indicata la sala riunioni-conferenze-didattica scolastica.
- **Fabbricato A2** il pollaio di fianco al deposito è stato demolito e non sono indicati il box per i cavalli, e il box per gli asini costruiti nell'area del cortile

Per regolarizzare la situazione edilizia su tutto l'ambito dell'azienda agricola occorre presentare pratica di sanatoria: - costo stimato presentazione pratica edilizia € 1.500,00.

costo stimato sanzione € 1.500,00. **Costo totale stimato € 3.000,00 escluso oneri e IVA di legge.**

Per quanto riguarda la regolarizzazione catastale si prevede di riformulare la scheda catastale e il tipo mappale per inserimento in mappa dei fabbricati e demolizione di quelli non costruiti. **Costo stimato € 2.500,00 escluso oneri e IVA di legge.**

Secondo il vigente **PGT** del Comune di Venegono inferiore gli immobili al mapp. 350 oggetto della presente, risultano così azzonati: in gran parte in Ambito Territoriale T5 "Aree agricole del territorio naturale". Classe sensibilità paesistica II (Art 99 del Pdr.13.1 Disciplina generale del piano delle Regole).

In piccola parte in Ambito Territoriale T5 "Altre Aree dell'ambito territoriale T5" (Art 102 del Pdr.13.1 Disciplina generale del piano delle Regole).

L'area distinta al mappale 350 è assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi del Dlgs n.42 del 22/01/2004(comma 1 lettera c art.142); fascia di rispetto fluviale (art.77 Disciplina generale PdR)

Nella area agricola sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici anche in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT.

Descrizione: A2

L'unità immobiliare in oggetto è un'azienda agricola a ridosso del torrente San Giorgio/San Michele nella zona nord del centro abitato di Venegono inferiore, strutturata in diversi fabbricati, inserita in una zona caratterizzata da aree agricole, e insediamenti urbani con accesso da strada sterrata parallela alla via Grazia Deledda. Dalla via Giovanni Pascoli è possibile accedere attraversando il mappale 340 ente urbano e area urbana mapp.1195. L'azienda agricola si compone da più fabbricati identificati nella scheda catastale con lettere dell'alfabeto.

B: Laboratorio + deposito + ufficio, wc + magazzino + locale vendita +spazio didattico creativo + wc+locali al rustico B8 a piano primo non accessibili.

B1 laboratorio produzione formaggi unico locale separato da parete mobile in alluminio e vetro in buono stato di manutenzione con attrezzatura acciaio inox banconi da lavoro, lavelli - H. interna mt. 2,70

B2 locale celle frigorifere - H. interna mt. 2,70.

B3 locale deposito - H. interna mt. 2,60/2,80

B4 locale cucina, ufficio, wc - H. interna mt. 2,70

B5 locale vendita - H. interna mt. 3,00

B6 locale ricreativo didattico - H. interna mt. 3,00

B7 portico chiuso- H. interna mt. 3,00

B8 P.P.sottotetto rustico - H. interna mt. 2,30/2,50

A1 tettoie – depositi

Tettoia H. mt. 3,00/3,30+

Tettoia H. mt. 2,40/2,90

Locale sala riunioni H. mt. 2,75/3,35

Deposito box H. mt. 2,87

Deposito H. mt. 4,70/5,50

A2 tettoie - depositi

Tettoia H. mt. 3,10/3,80

Deposito H. mt. 2,60/3,40

A3 box animali

Box caprette H. mt. 1,85/2,90

Box asini H. mt. 2,10/2,40

Box cavallo H. mt. 2,30/3,00 non indicato in planimetria

Porcilaia H. mt. 2,00/2,50

A4 Stalla

Stalla H. mt. 3,50/6,30

Fienile H. mt. 5,20/6,30

Fienile H. mt. 3,80/4,40

Sala mungitura H. mt. 2,85

Deposito -tettoia H. mt 2,10/2,25

Silos orizzontali aperti

N. 3 silos aperti H. mt. 2,20 altezza muri perimetrali

Area su cui insistono i fabbricati escluso sedime degli stessi e compreso sedime silos aperti e vasche liquami. Totale mq.6144,23

I fabbricati sono tutti in buono/ discreto stato di manutenzione e la loro consistenza appare adeguata alle ordinarie necessità aziendali. Nell'azienda è praticato l'allevamento di bovini finalizzato alla produzione di carne e latte.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp.Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.



Caratteristiche descrittive corpo: A2 azienda agricola mapp.350 sub.502	
l'unità immobiliare A2 è composta da diversi fabbricati che per esemplificazione vengono indicati con la stessa lettera da scheda catastale. Dal sommario esame a semplice vista l'azienda agricola, si presenta in buono stato di conservazione.	
Immobile B	
Laboratorio + deposito + ufficio, wc + magazzino + locale vendita +spazio didattico creativo + wc+locali al rustico B8 a piano primo non accessibili	
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Intonacati e tinteggiati.
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate e tinteggiate
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento P.T.: B7 ingresso portico chiuso con vetrate; B4 locale cucina perlatura fino ad altezza basi e parete con piastrelle decorative; B4 servizio igienico piastrelle in ceramica h. cm.210 colori chiari; B4 ufficio tinteggiato; B1 laboratorio diviso in due parti da pareti mobili piastrelle in ceramica colori chiari; B2 celle frigorifere pareti tinteggiate; B5 bancone vendita prodotti pareti tinteggiate; B6 spazio didattico-ricreativo pareti tinteggiate colore giallo; B6 servizi igienici piastrelle in ceramica a tutta altezza. condizione: buone
<i>Pavim.Interna</i>	materiale: pavimenti in ceramica in tutti i locali con zoccolini in ceramica/legno in tutti i locali; tettoia all'esterno pavimento in autobloccanti e davanti al fabbricato condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti in alluminio a battente stile inglese colore verde con doppi vetri; davanzali esterni e cornici in pietra condizioni: buone protezione: tende esterne in tessuto condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: P.P. porte a battente in legno e legno e vetro color noce condizioni: buone
<i>Balcone:</i>	balcone sottotetto al rustico a piano primo con ringhiera in ferro e legno
<i>Scala interna</i>	Il piano primo sottotetto al rustico non è collegato al piano terra da scala interna
<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino in legno e vetro colore verde. condizioni: buone
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, scatole e placchette di produzione anno 2005 condizioni: a semplice vista funzionante si consiglia verifica. Certificazioni: presenti nella DIA 99/2004 datate anno 2005
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: cucina, laboratorio, apparecchi sanitari, Certificazioni: presenti nella DIA 99/2004 datate anno 2005
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	presente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo – con caldaia a gas. Certificazioni: presenti nella DIA 99/2004 datate anno 2005
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo con elementi radianti – caloriferi in ghisa/alluminio P.S. condizionatore nel locale vendita condizioni: buone Certificazioni: presenti nella DIA 99/2004 datate anno 2005
<i>TV (impianto):</i>	Presente
<i>Citofono (impianto):</i>	Presente
<i>Rivestimento facciata</i>	Rivestimento intonacato e tinteggiato colore giallo e zoccolatura in pietra
<i>Fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	Il fabbricato è collocato all'interno di un cortile in posizione arretrata rispetto alla strada via Pascoli da cui si accede con accesso carraio e pedonale; viale di ingresso pavimentato in autobloccanti

Copertura	Copertura: orditura in legno a vista e tegole come da pratica edilizia; canali e pluviali in rame condizioni: discrete
Accesso carroia e pedonale (componente edilizia):	area pavimentata in autobloccanti davanti e sul retro del fabbricato
Scala esterna	
Tettoia	Tettoia con struttura in ferro e copertura in lastre di alluminio
Caratteristiche descrittive corpo: A1 azienda agricola mapp.350 sub.502 tettoie - depositi	
Tettoie/portico sul retro del fabbricato B	Tettoia su pilastri in mattoni e cls posta davanti al fabbricato utilizzato come sala riunioni-conferenze-didattica scolastica. all'interno pavimentazione in ceramica e rivestimento in ceramica sul lato sud-ovest; dotato di impianto elettrico; tracce di umidità a soffitto.
Struttura portico	Pilastri in cls e mattoni; forno /camino a legna in mattoni; muretti in pietra tra i pilastri
Pavimentazione portico	In gres ceramico colore grigio
Copertura portico	Orditura in legno, canali in rame
Locale sala riunioni	Locale chiuso con muratura; pareti interne tinteggiate colore giallo Porta di ingresso in alluminio ante a battente
pavimentazione	In gres ceramico con rosoni decorativi e zoccolino in gres
infissi	tipologia: in alluminio doppio vetro colore verde
Porta ingresso	In alluminio e vetro camera due ante battente con maniglione apertura a spinta
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, scatole e placchette di produzione abbastanza recente
Termico (impianto):	tipologia: autonomo con elementi radianti fancoil - stufa a pellet condizionatore condizioni: buone
Rivestimento facciata	Rivestimento intonacato e tinteggiato colore giallo e zoccolatura facciata ingresso al locale con pittura a trompe l'oeil
cortile	Cortile su cui si affacciano le tettoie A1 e i box animali pavimentato in autobloccanti con piccolo giardino area giochi bimbi

Caratteristiche descrittive corpo: A1 tettoie e depositi raggiungibili dal cortile tramite scala in cls a fianco del deposito	
Tettoia	Struttura in ferro con pilastri e copertura in lastre di alluminio preverniciato a protezione di scaffalatura per attrezzi e cisterna gasolio raggiungibile tramite scala in cls.
N.2 Depositi per ricovero attrezzature	N.2 depositi chiusi da pareti in muratura e soffitto in lastre in alluminio con apertura vano verso cortile, e serramento in metallo nella parete verso la scala. Un deposito è chiuso da basculante in lamiera. A copertura sopra i depositi si erge tettoia di altezza m. 4,50 su pilastri in ferro e pareti disposte a L in blocchi autoportanti.

Caratteristiche descrittive corpo: A2 tettoie e depositi

<i>Tettoia</i>	Struttura in ferro con pilastri e copertura in lastre alluminio a protezione mezzi agricoli trattori, etc. con copertura a falda unica in alluminio su orditura travi in legno altezza mt.3,20/3,80. Pavimentazione in battuto di cemento.
<i>N.1 Deposito per ricovero macchine agricole</i>	N.1 deposito chiuso da pareti in elementi di cls autoportanti altezza mt.2,70 con copertura a falda unica mt.2,70/3,40 in alluminio preverniciato su orditura travi in legno. Pavimentazione in battuto di cemento.

**Caratteristiche descrittive corpo: casetta cavalli e casetta asini
non indicati in planimetria**

<i>Casetta ricovero cavalli</i>	Pareti in legno e copertura orditura in legno e tegole altezza mt. 2,30/3,00. Basamento in cls rivestito in pietra recinzione con parapetto in ferro e pilastri in legno su muretto in cls. Pavimentazione in autobloccanti drenanti.
<i>Casetta ricovero asini dietro box cavalli</i>	Pareti in legno ed elementi prefabbricati e copertura orditura in legno e tegole. area recintata con steccato in legno. Tettoia su pilastri in legno nelle vicinanze dell'ingresso alla fattoria lato nord-ovest verso Fontanile San Giorgio.

Caratteristiche descrittive corpo: A3 box animali

<i>Box ricovero capre</i>	posizionato nel cortile sul retro del fabbricato B (adibito a vendita) box ricovero capre con pilastri in cls e steccato in legno, copertura in legno.
<i>Box ricovero asini</i>	posizionato nel cortile sul retro del fabbricato B di fianco al box ricovero capre box con struttura, pareti e copertura in legno recintato con parapetto in ferro su muretto in cls parzialmente rivestito in pietra
<i>Porcilaia</i>	Casetta in legno per ricovero maiali con vasca in cls copertura circa falda unica h. mt. 2,00/2,50 con orditura in legno e in parte lastre in fibrocemento. Pavimentazione in battuto di cemento

Caratteristiche descrittive corpo A4 : stalla bovini

<i>Stalla</i>	Struttura: costituita da travi e pilastri in elementi prefabbricati in cls e blocchi tamponamento in cls faccia a vista altezza interna mt. 3,50/6,10
<i>Pareti interne</i>	Divisori per cuccette ricovero bovini in tubolari zincati ed elementi prefabbricati in cls.
<i>Pavim.Interna:</i>	Pavimento in battuto di cemento con canale raccolta liquami che viene convogliato nelle due vasche esterne in aderenza alla facciata principale dell'edificio costituite da cordolo in cls.
<i>Infissi esterni:</i>	serramenti in ferro zincato con lastre in policarbonato trasparente apribili
<i>Portone ingresso</i>	In lamiera
<i>Copertura</i>	Da pratica edilizia capriate prefabbricate in cls e copertura con lastre in fibrocemento. Canali e pluviali in lamiera

Caratteristiche descrittive corpo A4 : stalla bovini	
<i>Paddock</i>	N.2 recinti esterni distribuiti sui due lati longitudinalmente con parapetto in lamiera zincata e pavimentazione in cemento, uno con tettoia in lastre di fibrocemento a parziale copertura dell'area recintata.
<i>Fienile</i>	Porticato direttamente collegato alla stalla e diviso dalla parete in blocchi di cemento e da porta metallica struttura in elementi prefabbricati in cls copertura in lastre di cemento amianto pavimentazione in battuto di cemento
<i>Sala mungitura e locale contatori</i>	Posizionata di fianco al fienile edificio i in muratura tinteggiato colore giallo con zoccolatura colore grigio con serramenti in ferro e porta in ferro.
<i>Deposito/ tettoia lavaggio secchi mungitura</i>	Piccolo deposito in muratura addossato al portico/fienile con porta di accesso in lamiera zincata. Pavimentazione in ceramica all'interno del piccolo locale, vasca in cemento per lavaggio secchi e scaldabagno non funzionante. Di fianco recinto in metallo. Copertura del locale e del recinto in cls con tegole.

Caratteristiche descrittive corpo: box pollaio -conigli-legnaia non indicati in planimetria	
<i>Box Pollaio non indicato in planimetria</i>	N. 2 recinti in rete plastificata e paline in ferro, con tettoia a copertura in lastre alluminio addossati alla recinzione del comparto sul retro della porcilaia utilizzati come pollaio.
<i>Box conigli non indicato in planimetria</i>	box coperti per conigli con struttura in ferro e copertura in alluminio addossati alla recinzione del comparto di fianco al pollaio.
<i>Legnaia</i>	Tettoia con copertura in lamiera e pilastri in legno adibita a deposito legna.
Caratteristiche descrittive corpo: Silos orizzontali aperti	
<i>Silos</i>	N.3 silos aperti posti a confine della recinzione zona a nord-est costituiti da muri in c.a. a vista, box chiusi su 3 lati con pavimento in battuto di cemento di larghezza mt. 5,00/6,00/6,95 di altezza mt.2,20 come da pratica edilizia.
<i>Silos verticali</i>	In vetroresina vicino alla vasca liquami e al fienile
Caratteristiche descrittive: Recinzione Azienda Agricola	
<i>Recinzione esterna</i>	Recinzione esterna in pannelli in c.a. a diverso disegno, in alcuni tratti su zoccolo in c.a. di altezza media cm. 50. La recinzione che racchiude l'area sulla quale insiste l'azienda agricola presenta un cancello carraio ad ovest verso il torrente San Michele in lamiera e un cancello carraio di fianco all'edificio B in legno.

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

AZIENDA AGRICOLA mappale 350 sub.502-Immobile B				
Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa mq.	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa mq.
Immobile B P.Terra	Sup. lorda di pavimento	280,77	100%	280,77
tettoia P.Terra		51,64	0%	0
Sottotetto P.Primo	Sup. lorda di pavimento	261,78	30%	78,534
			TOTALE	359,304
		Arrotondata		360,00
AZIENDA AGRICOLA mappale 350 ente urbano				
Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa mq.	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa mq.
Ente urbano Mappale 350	Sup.ente urbano mq. 9430-sedime immobili B-A1-A2-A3-A4	6.144,23	100%	6144,23
			TOTALE	6144,23
		Arrotondata		6145,00
AZIENDA AGRICOLA mappale 350 sub.502-Immobile A1				
Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa mq.	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa mq.
Tettoia ricovero cisterna gasolio h.mt 3,30/3,00	Sup. lorda di pavimento	66,60	100%	66,60
Deposito	Sup. lorda di pavimento	79,50	100%	79,50
			TOTALE	146,10
		Arrotondata		146,00
Tettoia/porfico davanti sala riunioni h.mt 2,40/2,90	Sup. lorda di pavimento	52,00	20%	10,40
Locale sala riunioni	Sup. lorda di pavimento	78,30	100%	78,30
			TOTALE	88,70
		Arrotondata		89,00
AZIENDA AGRICOLA mappale 350 sub.502-Immobile A2				
Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa mq.	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa mq.

Tettoia ricovero mezzi agricoli h.mt 3,20/3,80	Sup. lorda di pavimento	67,85	100%	67,85
Deposito h.mt.2,70/3,40	Sup. lorda di pavimento	106,82	100%	106,82
			TOTALE	174,67
		Arrotondata		175,00
AZIENDA AGRICOLA mappale 350 sub.502-Immobile A3				
Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa mq.	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa mq.
Box capre	Sup. lorda di pavimento	28,10	100%	28,10
Box asini	Sup. lorda di pavimento	8,37	100%	8,37
Porcilaia	Sup. lorda di pavimento	28,45	100%	28,45
			TOTALE	64,92
		Arrotondata		65,00
AZIENDA AGRICOLA mappale 350 sub.502-Immobile A4				
Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa mq.	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa mq.
Stalla	Sup. lorda di pavimento	1080,00	100%	1080,00
fiendale	Sup. lorda di pavimento	827,26	100%	827,26
sala mungitura	Sup. lorda di pavimento	88,75	100%	88,75
Deposito tettoia lavaggio secchi mungitura	Sup. lorda di pavimento	6,00	100%	6,00
paddock	Sup. lorda di pavimento	289,27	100%	289,27
paddock	Sup. lorda di pavimento	289,27	100%	289,27
			TOTALE	2002,01
		Arrotondata		2000,00
silos orizzontali aperti	Sup. lorda di pavimento	531,90	100%	531,90
			TOTALE	531,90
		Arrotondata		530,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intera porzione di casa, della vetustà, della distribuzione sui piani e 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 caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Il complesso immobiliare è stato valutato nella sua complessità tenendo in considerazione che l'azienda è stata ristrutturata nell'anno 2005 con formazione area vendita prodotti, sala didattica, e che l'accesso avviene da via Grazia Deledda.

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 prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 2° semestre 2019 – Camera di Commercio

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2019

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la 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: Lotto 002: B - A1-A2-A3-A4

LOTTO 002: A2			
Destinazione	Superficie Commerciale lorda mq.	Valore Unitari euro	Valore Complessivo euro
immobile B	360,00	€ 550,00	€ 198.000,00
immobile A1 sala riunioni+tettoia	89,00	€ 450,00	€ 40.050,00
immobile A1 deposito+tettoia	146,00	€ 150,00	€ 21.900,00
immobile A2 tettoia+deposito	175,00	€ 150,00	€ 26.250,00
immobile A3 box animali-porcilaia	65,00	€ 100,00	€ 6.500,00
immobile A4 stalla+fienile	2000,00	€ 350,00	€ 700.000,00
silos aperti foraggio	530,00	€ 35,00	€ 18.550,00
casetta cavalli e asini non indicati in planimetria	25,00	€ 100,00	€ 2.500,00
silos in vetroresina	0,00	€ 0,00	€ 0,00
vasche liquami	90,00	€ 0,00	€ 0,00
TOTALE IMMOBILI	3390,00		€ 1.013.750,00
terreni	6145,00	€ 6,00	€ 36.870,00
TOTALE TERRENO	6145,00		€ 36.870,00
TOTALE			€ 1.050.620,00
TOTALE ARROTONDATO			€ 1.050.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore corpo (B)	€ 198.000,00
Valore corpo (A1) sala riunioni	€ 40.050,00
Valore corpo (A1) deposito +tettoia	€ 21.900,00
Valore corpo (A2)	€ 26.250,00
Valore corpo (A3)	€ 6.500,00
Valore corpo (A4)	€ 700.000,00
Silos aperti	€ 18.550,00
casetta cavalli e asini	€ 2.500,00
silos in vetroresina	€ 0,00
Vasche liquami	€ 0,00
TOTALE	€ 1.013.750,00
Valore complessivo intero	€ 1.013.750,00
Valore Terreni	€ 36.870,00

Valore complessivo diritto e quota: per la quota di spettanza 1 € 1.013.750,00
 1/1 -----

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda mq.	Valore intero medio ponderale	Valore
B,(A1) sala riunioni	Azienda Agricola	449,00	€ 530	€ 238.050

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda mq.	Valore intero medio ponderale	Valore
A1,A2,A3,A4	Azienda Agricola	2941,00	€ 264	€ 775.700

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda mq.	Valore intero medio ponderale	Valore
B,A1,A2,A3,A4	Azienda Agricola	3390,00	€ 299	€ 1.013.750

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

VALORE COMPLESSIVO		€ 1.050.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:	5,00%	-€ 52.500,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	0,00%	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente:		-€ 5.500,00
bonifica per eventuali rifiuti tossici o nocivi (rimozione copertura cemento amianto)		-€ 25.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:		€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni		€ 967.000,00
	Si arrotonda	€ 967.000,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
 € 967.000,00

Arrotondamento € 967.000,00

La sottoscritta al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:

€ 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 967.000,00**

Con quanto precede il sottoscritto architetto ritiene di aver dato risposta al mandato ricevuto.

Con osservanza

Varese, 10 aprile 2020

architetto Laura Buzzetti



Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A:

- Verbale di sopralluogo; certificato di residenza; stato di famiglia; visura camerale

Allegato B:

- Ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note
- copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente e nota di trascrizione
- note di trascrizioni dei titoli di proprietà

Allegato C: e

- Pratica edilizia;
- scheda catastale in atti al NCEU; visura catastale; estratto di mappa
- estratto PGT

Allegato D:

- documentazione fotografica

Invio perizia alle parti