

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VARESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice dell'esecuzione: Dr.ssa D'Angelo

PROCEDURA R.G.E.: 113/2022

Creditore: Xxxx

Debitore: XXXX Xxxx

Esperto nominato: Marina Pongiluppi

◇ ◇ ◇

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Beni immobili in: via Vellone, 39-41 – Varese; Via Petracchi, 8 Varese

◇ ◇ ◇

– RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO –

Incarico del 29/09/2022

≈ ✧ ≈

Beni oggetto del pignoramento:

Oggetto di pignoramento sono un compendio immobiliare sito a Varese in Via Vellone 39/41 e un appartamento sito a Varese in Via Petracchi, 8.

Il compendio in Via Vellone è composto da una palazzina su tre piani abitabili composta da n° 3 unità immobiliari che corrisponde al civ.39 identificato catastalmente al Foglio 17 Particella 4627, un piccolo edificio unifamiliare ad uso abitazione e un edificio ad uso legnaia che corrispondono al civ 41 identificati catastalmente al Foglio 17 Particella 4628. Inoltre fa parte della stessa proprietà un piccolo edificio ad uso ripostiglio che non ha una propria scheda catastale ma che insiste sulla particella 2229 (adiacente alla

MARINA PONGILUPPI ingegnere

via Milite Ignoto, 231- 21027 Ispra (VA) - tel. +39 0332 987824 mob. 347 0387393
e-mail: marina.pongiluppi@gmail.com pec: : marina.pongiluppi@ingpec.eu

particella 4627) ma che non risulta pignorata. Le proprietà in Via Vellone 39/41 non hanno un'area di pertinenza distinta per ciascun corpo di fabbrica (anche perché la palazzina plurifamiliare è ancora da completare ed ancora in fase di cantiere) né un ingresso separato (attualmente l'accesso all'edificio in Via Vellone 41 è solo pedonale ed è delimitato da una recinzione di cantiere). Pertanto il compendio in Via Vellone 39/41 viene considerato come LOTTO 1.

La proprietà sita in Via Petracchi, 8 fa parte di un condominio ed è costituita da un piccolo appartamento al piano rialzato e un box. Questa seconda proprietà costituisce il LOTTO 2.

Nel dettaglio si tratta delle seguenti unità immobiliare distinte per lotti identificate catastalmente:

LOTTO 1 – Via Vellone 39-41

Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Destinazione
Fabbr	17	4684 graffato 4628	-	A/4	Abitazione Via Vellone 41
Fabbr	17	4627	1	A/3	Via Vellone 39- abitazione p.T
Fabbr	17	4627	2	A/3	Via Vellone 39 abitazione p.1
Fabbr	17	4627	3	C/6	Via Vellone 39- garage

Si precisa che le schede catastali per quel che riguarda la palazzina di Via Vellone 39 non sono aggiornate e risalgono al 1976 ante ristrutturazione. Inoltre non risulta accatastato un piccolo edificio ad uso ripostiglio annesso alla costruzione di Via Vellone 39 che risulta autorizzato da un punto di vista edilizio.

LOTTO 2 – Via Petracchi, 8

Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Destinazione
Fabbr	2	3075	12	A/2	Abitazione
Fabbr	2	2914	1	C/6	box

MARINA PONGILUPPI

ingegnere

via Milite Ignoto, 231- 21027 Ispra (VA) - tel. +39 0332 987824 mob. 347 0387393
e-mail: marina.pongiluppi@gmail.com pec: : marina.pongiluppi@ingpec.eu

LOTTO 1

1. Identificazione dei beni oggetto di pignoramento

Si tratta di un compendio immobiliare composto da una palazzina a tre piani in stato di cantiere avanzato (palazzina A), un piccolo edificio unifamiliare ad uso abitazione (edificio B) con un attiguo edificio ad uso legnaia (edificio C). Sul mappale 2229 è presente un piccolo fabbricato ad uso ripostiglio non accatastato che insiste su un mappale sempre della stessa proprietà; ha attualmente ingresso in comune con i precedenti edifici (A,B,C) ma non rientra tra quelli oggetto di pignoramento.



Ordine Ingegneri della Provincia di Varese n° 2888
Albo Consulenti Tribunale di Varese n°1422
C.F. PNG MRN 70S62D969Z P.Iva 03025520127

MARINA PONGILUPPI ingegnere

via Milite Ignoto, 231- 21027 Ispra (VA) - tel. +39 0332 987824 mob. 347 0387393
e-mail: marina.pongiluppi@gmail.com pec: : marina.pongiluppi@ingpec.eu

La palazzina (ed. A) in fase di cantiere si sviluppa su tre piani fuoriterza di cui uno mansardato e un piano seminterrato; il piano primo e il sottotetto hanno destinazione abitazione mentre il piano rialzato ha destinazione ufficio. E' presente anche un piano seminterrato dove di trova un box, tre cantine e un vespaio.

Sulla parte retrostante del lotto rispetto alla palazzina a tre piani verso il torrente Vellone è presente un piccolo edificio unifamiliare (edificio B) a due piani, uno rialzato a destinazione abitazione e uno seminterrato con accesso dall'esterno adibito a vespaio.

Di pertinenza dell'immobile è un piccolo edificio in muratura monopiano (edificio C) con copertura a falde adibito a legnaia anch'esso da ristrutturare.

In adiacenza ai mappali dove insistono i fabbricati pignorati è presente il mappale 2229 (non oggetto di pignoramento) su cui insiste un altro piccolo edificio monopiano in muratura con copertura a falde adibito a deposito non accatastato.

MARINA PONGILUPPI

ingegnere

via Milite Ignoto, 231- 21027 Ispra (VA) - tel. +39 0332 987824 mob. 347 0387393
e-mail: marina.pongiluppi@gmail.com pec: : marina.pongiluppi@ingpec.eu

1.1 Confini

L'area su cui insistono i vari edifici del lotto 1 confina: ad Ovest con il mappale 2229 e 4640, a Est con la Via Vellone, a Sud con il mappale 4096 e a Nord con i mappali 4630 4629.

1.2 Dati catastali Lotto 1 cfr visura del 14/09/2022

Catasto	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Destinazione	diritti e oneri reali diritto pignorato
Fabbr	17	4684 graffato 4628	-	A/4	Abitazione Via Vellone 41	Proprietà 1/1 XXXX Xxxx
Fabbr	17	4627	1	A/3	Via Vellone 39- abitazione p.T	Proprietà 1/1 XXXX Xxxx
Fabbr	17	4627	2	A/3	Via Vellone 39 abitazione p.1	Proprietà 1/1 XXXX Xxxx
Fabbr	17	4627	3	C/6	Via Vellone 39- garage	Proprietà 1/1 XXXX Xxxx

1.3 Descrizione ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972

I beni oggetto di pignoramento non sono soggetti ad IVA agevolata in quanto la data di ultimazione dei lavori è antecedente a 5 anni.

2. Descrizione del bene e distribuzione interna

PALAZZINA A:

La palazzina (ed. A) in fase di cantiere si sviluppa su tre piani fuoriterza di cui uno mansardato e un piano seminterrato; il piano primo e il sottotetto hanno destinazione abitazione mentre il piano rialzato ha destinazione ufficio. E' presente anche un piano seminterrato dove si trova un box, tre cantine e un vespaio.

L'edificio è servito da una scala comune e da un ascensore oleodinamico installato. E' servito da un impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da progetto da una pompa di calore centralizzata con sistema ibrido (non visionata in sede di sopralluogo-canna fumaria presente). I serramenti sono in pvc con doppio vetro e sistema oscurante con tapparelle in pvc. Le facciate presentano un rivestimento a cappotto realizzato con polistirene di spessore 7cm.

L'altezza interna dei locali di abitazione/ufficio dei piani rialzato e primo è di 2.70m, mentre al piano sottotetto è variabile con altezza media 2.4m; il piano seminterrato ha altezza pari a 2m.

La copertura dell'edificio è di tipo ventilato con manto in lastre isolate in alluminio preverniciato con struttura in legno a vista nel piano mansardato. Le lattonerie sono sempre in lamiera preverniciata.

Sulla copertura è installato un impianto fotovoltaico.

La palazzina si trova in stato di cantiere; è stata completato l'impianto distributivo, sono stati completati gli impianti, sono stati posati i serramenti ma sono da completare alcune finiture sia interne che esterne: alcuni pavimenti e rivestimenti, la posa dei corpi scaldanti nei bagni, la posa delle porte che in parte sono già in cantiere, la posa dei frutti dell'impianto elettrico, la posa dei sanitari, il completamento del porticato esterno di accesso, la posa pavimentazioni e parapetti esterni, il completamento delle opere di recinzione.

MARINA PONGILUPPI ingegnere

via Milite Ignoto, 231- 21027 Ispra (VA) - tel. +39 0332 987824 mob. 347 0387393
e-mail: marina.pongiluppi@gmail.com pec: : marina.pongiluppi@ingpec.eu

Inoltre, visto che il cantiere è fermo da alcuni anni, sono da riprendere anche alcune finiture già realizzate che si sono deteriorate a causa dello stato di abbandono in cui versa il cantiere e sono da verificare gli impianti di riscaldamento e elettrico per i quali non sono presenti le certificazioni né i disegni esecutivi.

Non risulta presente agli atti la certificazione energetica.

Agli atti è depositato il progetto delle strutture in cemento armato, la comunicazione di fine lavori strutturale ma non il certificato di collaudo delle opere in cemento armato.

Da un punto di vista urbanistico, a completamento della pratica edilizia autorizzativa devono essere realizzati dei posti auto esterni o interni di pertinenza delle unità immobiliari che non mai stati realizzati ad eccezione di n° 1 box interrato che si trova al piano seminterrato. L'area pertinenziale esterna non è mai stata interessata dal cantiere; il progetto prevede un totale di n° 9 posti auto da esterni ed interni in box di cui n°5 posti auto residenziali, n°2 posti auto direzionali privati e n° 2 posti auto direzionali pubblici da vincolare con atto unilaterale d'obbligo; dei posti auto, n°2 sono di pertinenza del sottotetto vincolati con atto unilaterale d'obbligo.

L'appartamento al piano rialzato a destinazione ufficio è accessibile dall'ingresso condominiale; è composto da un ingresso comune, un ampio disimpegno, n° 3 uffici e un bagno. Sul fronte Ovest è presente un terrazzo di pertinenza dell'ufficio con accesso anche dall'esterno. Al piano seminterrato una delle tre cantine può essere considerata di pertinenza dell'appartamento, anche se al momento le pertinenze degli appartamenti non sono ancora state attribuite perché non sono state fatte le schede catastali.

L'appartamento al piano primo è accessibile con la scala o con l'ascensore condominiale; ha destinazione abitativa ed è composto da un ingresso, due camere da letto, un soggiorno, una cucina e un bagno.

Sul fronte Ovest è presente un terrazzo accessibile dalla camera da letto e dal soggiorno.

MARINA PONGILUPPI ingegnere

via Milite Ignoto, 231- 21027 Ispra (VA) - tel. +39 0332 987824 mob. 347 0387393
e-mail: marina.pongiluppi@gmail.com pec: : marina.pongiluppi@ingpec.eu

Al piano seminterrato una delle tre cantine può essere considerata di pertinenza dell'appartamento, anche se al momento le pertinenze degli appartamenti non sono ancora state attribuite perché non sono state fatte le schede catastali.

L'appartamento al piano sottotetto è mansardato con travi in legno a vista; è accessibile con la scala o con l'ascensore condominiale; ha destinazione abitativa ed è composto da un ingresso, due camere da letto di cui una con bagno, un soggiorno, una cucina e un bagno.

Al piano seminterrato una delle tre cantine può essere considerata di pertinenza dell'appartamento, anche se al momento le pertinenze degli appartamenti non sono ancora state attribuite perché non sono state fatte le schede catastali.

Tutto quanto descritto è meglio individuato nelle mappe oltre che nelle planimetrie catastali di seguito allegate, con proporzionale quota di proprietà ove previste, delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, oltre a tutti i diritti accessori e servitù attive e passive. Per una maggiore definizione dell'immobile, si rimanda agli elaborati grafici catastali alle visure e alle foto allegate in perizia.

EDIFICIO B-C

L'edificio B è un piccolo edificio unifamiliare a due piani, uno rialzato a destinazione abitazione e uno seminterrato con accesso dall'esterno adibito a vespaio. Il piano rialzato accessibile attraverso una scala esterna ha un'altezza interna di 3m ed è suddiviso in un locale di ingresso/cucina da cui si accede alla camera da letto e al bagno. Il piano seminterrato a destinazione vespaio ha un'altezza interna pari a 2.7m ed è accessibile dall'esterno attraverso una scala.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento ma è presente solo una stufa a legna nell'ingresso.

I serramenti sono in legno a vetro singolo e risalgono all'epoca della costruzione

MARINA PONGILUPPI
ingegnere

via Milite Ignoto, 231- 21027 Ispra (VA) - tel. +39 0332 987824 mob. 347 0387393
e-mail: marina.pongiluppi@gmail.com pec: : marina.pongiluppi@ingpec.eu

L'immobile ha una copertura a falde non isolata con manto in marsigliesi e con lattonerie (gronde, pluviali) da riprendere e facciate intonacate.

In generale l'immobile necessita di completa ristrutturazione.

Di pertinenza dell'immobile è un piccolo edificio in muratura monopiano (edificio C) con copertura a falde adibito a legnaia anch'esso da ristrutturare.

Sia L'edificio B che l'edificio C attualmente hanno l'accesso in comune con quello dell'edificio A in quanto fanno parte della stessa proprietà. L'accesso attualmente è solo pedonale.

Occorre predisporre una pratica edilizia per la creazione dei percorsi di accesso separati per i vari edifici.

MARINA PONGILUPPI ingegnere

via Milite Ignoto, 231- 21027 Ispra (VA) - tel. +39 0332 987824 mob. 347 0387393
e-mail: marina.pongiluppi@gmail.com pec: : marina.pongiluppi@ingpec.eu

2.1 Componenti Edilizie specifiche ed impianti delle unità immobiliari e loro condizioni

PALAZZINA A

	Descrizione	Stato conservazione
Caratteristiche strutturali	Ossatura fabbricato in cemento armato/muratura , solai in latero cemento, copertura a falde inclinate con rivestimento in lastre isolate in alluminio preverniciato	Ottimo/edificio ristrutturato
Plafoni	Piani intonacati a civile	Ottimo/edificio ristrutturato
Pareti interne	Intonacate a civile	Ottimo/edificio ristrutturato
Pavimenti	Pavimento in piastrelle in gres porcellanato; rivestimenti dei bagni e della cucina in piastrelle di ceramica	Ottimo/edificio ristrutturato
Infissi esterni	Serramenti in pvc con vetro camera e tapparelle in pvc	Ottimo/edificio ristrutturato
Infissi interni	Non posati	-
Porta ingresso appartamenti	Non posata	-
Bagni	Impianti finiti -sanitari non posati	-
Impianto elettrico	sottotraccia	Manca certificazione

MARINA PONGILUPPI ingegnere

via Milite Ignoto, 231- 21027 Ispra (VA) - tel. +39 0332 987824 mob. 347 0387393
e-mail: marina.pongiluppi@gmail.com pec: : marina.pongiluppi@ingpec.eu

Impianto idrico	sottotraccia	Manca certificazione
Impianto termico	Impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da progetto da una pompa di calore centralizzata con sistema ibrido e scaldasalviette in bagno	Manca certificazione
Facciate	Facciate con cappotto	Da completare la parte bassa sul perimetro
Impianto fotovoltaico	Presente	Manca certificazione
Impianto Ascensore	Presente	Manca certificazione
Sistemazioni esterne	Da realizzare	
Area parcheggio	Da realizzare	

MARINA PONGILUPPI

ingegnere

via Milite Ignoto, 231- 21027 Ispra (VA) - tel. +39 0332 987824 mob. 347 0387393
e-mail: marina.pongiluppi@gmail.com pec: : marina.pongiluppi@ingpec.eu

EDIFICIO B

	Descrizione	Stato conservazione
Caratteristiche strutturali	Ossatura fabbricato in muratura , solai in latero cemento, copertura a falde inclinate con rivestimento in marsigliesi	da ristrutturare
Plafoni	Piani intonacati a civile	da ristrutturare
Pareti interne	Intonacate a civile	da ristrutturare
Pavimenti	Pavimento in piastrelle in graniglia; rivestimenti dei bagni e della cucina in piastrelle di ceramica	da ristrutturare
Infissi esterni	Serramenti in legno con vetro singolo e persiane in legno	da ristrutturare
Infissi interni	In legno	da ristrutturare
Bagni		da ristrutturare
Impianto elettrico		da ristrutturare
Impianto idrico		da ristrutturare
Impianto termico	Non presente- attualmente installata stufa a legna	da ristrutturare
Facciate	Intonacata	da ristrutturare
Sistemazioni esterne		Da realizzare
Area parcheggio		Attualmente non carrabile

MARINA PONGILUPPI

ingegnere

via Milite Ignoto, 231- 21027 Ispra (VA) - tel. +39 0332 987824 mob. 347 0387393
e-mail: marina.pongiluppi@gmail.com pec: : marina.pongiluppi@ingpec.eu

Edificio C: Deposito	Edificio indipendente ad uso deposito/legnaia con struttura in muratura e copertura a falde con rivestimento in marsigliesi	da ristrutturare
----------------------	--	------------------

3. Stato di possesso -

3.1 Attuale proprietario

- FOGLIO 17 MAPPALE 4627 SUBALTERNI 1-2-3:

La piena proprietà per la quota di 1/1 delle unità immobiliari in oggetto identificata al NCEU sez. VE foglio 17 mappale 4627 subalterni 1-2-3 è pervenuta all' eseguita Xxxx Xxxx xxxxxxxxxx codice fiscale XXXXXX con atto di donazione accettata a rogito Notaio Candore Carmelo di Arcisate (VA) del 15/03/2001 rep. 2259, da Xxxx nato a Creazzo (VI) il 27/07/1908 codice fiscale XXXXXX, **trascritto a Varese in data 20/03/2001 ai nn. 4418/2757.**

- FOGLIO 17 MAPPALI 4684 E 4628 GRAFFATI:

La piena proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare in oggetto identificata al NCEU sez. VE foglio 17 mappali 4684 e 4628 graffati tra loro è pervenuta all' eseguita Xxxx Xxxx xxxxxxxxxx con atto di compravendita a rogito Notaio Zito Franco di Gavirate (VA) in data 09/04/1997 rep. 41670, da xxxxxxxxx, **trascritto a Varese in data 23/04/1997 ai nn. 5082/3479.**

Si rimanda al titolo allegato per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all: copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente presso la conservatoria dei RRII e nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

3.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Stessa proprietà

(allegato: note di trascrizioni dei titoli estratte dalla scrivente)

Le trascrizioni risultano continue.

3.3 Stato di occupazione

La palazzina A risulta libera mentre l'edificio B (e il C di pertinenza) sono occupati xxxxxx.

MARINA PONGILUPPI ingegnere

via Milite Ignoto, 231- 21027 Ispra (VA) - tel. +39 0332 987824 mob. 347 0387393
e-mail: marina.pongiluppi@gmail.com pec: : marina.pongiluppi@ingpec.eu

3.4 Oneri di natura tributaria

Gli immobili non sono costituiti in Condominio.

MARINA PONGILUPPI
ingegnere

via Milite Ignoto, 231- 21027 Ispra (VA) - tel. +39 0332 987824 mob. 347 0387393
e-mail: marina.pongiluppi@gmail.com pec: : marina.pongiluppi@ingpec.eu

4. Domande giudiziali, trascrizioni pregiudizievoli e vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura ispezioni

4.1 Iscrizioni:

--

4.2 Pignoramenti:

Pignoramento: Atto di Pignoramento Immobiliare del 04/07/2022 rep. 1851 trascritto a Varese il 21/07/2022 ai nn. 16143/11461 promosso da Xxxx S.r.l., sede in Varese (VA) codice fiscale 03501220127 e contro l'esecutata Xxxx Xxxx xxxxxxxx per il diritto di piena proprietà per quota di 1/1 degli immobili indentificati all'NCEU sez. MA foglio 2 mappale 2914 sub.1, sez. MA foglio 2 mappale 3075 sub. 12, sez. VE foglio 17 mappale 4684 graffato al mappale 4628, sez. Ve foglio 17 mappale 4627 subalterni 1-2-3..

MARINA PONGILUPPI
ingegnere

via Milite Ignoto, 231- 21027 Ispra (VA) - tel. +39 0332 987824 mob. 347 0387393
e-mail: marina.pongiluppi@gmail.com pec: : marina.pongiluppi@ingpec.eu

4.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.5 Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(allegato: ispezione Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note

- aggiornata alla data 25.01.2023)

5. Verifica della regolarità Edilizia e Urbanistica e catastale:

La palazzina a tre piani nella sua consistenza attuale non risulta accatastata (la scheda catastale risale al 1969).

Dalle ispezioni eseguite presso gli archivi dell'ufficio tecnico comunale del Comune di Varese, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

EDIFICIO A : Mapp. 4627(sub. 1, 2, 3) palazzina a 2 piani+sottotetto (Via Vellone, 39):

Pratiche Edilizie Autorizzative:

- 1) Permesso di costruire PGN 35026/2003 per progetto di ristrutturazione con ampliamento- progettista arch. Leoni – pratica annullata
- 2) Permesso di costruire PGN 57741 int. 1117 del 23/12/03 per interventi di ristrutturazione con ampliamento - progettista arch. Leoni
- 3) Permesso di costruire PGN 57741 int. 1117 V1 del 12/03/2007 variante per recupero sottotetto - progettista arch. Leoni
- 4) CILA 931/2017 per sanatoria difformità – progettista geom. Brovelli- pratica annullata
- 5) SCIA 420/2019 per completamento fabbricato esistente ad uso residenziale/ufficio – progettista geom. Granella del 26/04/2019
- 6) SCIA 420/2019 VAR1 del 25/06/2020- progetto di variante per completamento fabbricato esistente ad uso residenziale/ufficio – progettista geom. Granella

Al momento la SCIA 420/2019 VAR1 è ancora aperta – scadenza 25/06/2023 – I lavori sono sospesi

Pratica Cementi Armati relativa al mapp 4627 :

MARINA PONGILUPPI ingegnere

via Milite Ignoto, 231- 21027 Ispra (VA) - tel. +39 0332 987824 mob. 347 0387393
e-mail: marina.pongiluppi@gmail.com pec: : marina.pongiluppi@ingpec.eu

- 1) Denuncia opere in ca 77/2005 del 11/07/2005 – progettista e DL strutture arch. Leoni – collaudatore ing. Mario Gervasini
- 2) Integrazione denuncia del 21/07/2005
- 3) Integrazione denuncia del 04/10/2005
- 4) Integrazione denuncia del 10/04/2007
- 5) Comunicazione fine lavori strutture del 4/09/2007

Non è presente il certificato di collaudo

Parcheggi Pertinenziali

Nel Pdc 57741 VAR1 era prevista la realizzazione di una autorimessa interrata con N° abbiamo verifica parcheggi secondo art.31 NTA da cui risulta:

- 5 posti auto residenziali (incluso quelli legati al recupero sottotetto) di cui n° 4 nelle autorimesse interrate e n° 1 esterno; agli atti è presente un atto unilaterale di destinazione con il quale la proprietaria si impegna a destinare n° 2 posti auto dell'autorimessa interrata alle unità immobiliari del recupero sottotetto
- 4 posti auto direzionali di cui n° 2 privati e n° 2 pubblici; quelli pubblici sono stati individuati in corrispondenza della rampa di accesso ai box interrati; agli atti è presente un atto unilaterale di obbligo per garantire i 2 posti auto ad uso pubblico – atto notaio Candore del 19/10/2007

Nella SCIA 420/2019 non viene più realizzata l'autorimessa interrata ma da progetto è prevista la realizzazione di n° 6 posti auto a raso sul retro del fabbricato con accesso carraio da Via Vellone di cui N° 2 da asservire al recupero sottotetto; inoltre viene realizzato un box al piano interrato del fabbricato con N° 2 posti auto. Inoltre da progetto sono previsti N° 2 posti auto con accesso da ingresso carraio che corrisponde a Via Vellone 41 che costituisce l'accesso anche alle altre unità immobiliari di cui al mappale 4628 graffato 4684; questi ultimi sono da ritenersi ad uso pubblico.

MARINA PONGILUPPI ingegnere

via Milite Ignoto, 231- 21027 Ispra (VA) - tel. +39 0332 987824 mob. 347 0387393
e-mail: marina.pongiluppi@gmail.com pec: : marina.pongiluppi@ingpec.eu

I posti auto a raso previsti nella SCIA 420/2019 VAR1 non sono mai stati realizzati; non sono stati modificati né integrati gli atti di destinazione per i posti auto afferenti al recupero sottotetto, né l'atti di obbligo per i posti auto ad uso pubblico.

E' stata invece realizzata l'autorimessa interrata all'interno della sagoma del fabbricato con N° 1 posti auto.

In alternativa alla realizzazione dei posti auto è possibile monetizzare; secondo la delibera del consiglio comunale n° 9 del 29/03/2022 il valore medio dei parcheggi a raso per un edificio che si trova in zona OMI D2 del territorio comunale è pari a €/cad 3610.50.

Occorre presentare una pratica SCIA di variante per il completamento dei lavori e aggiornamento modifiche interne e per le sistemazioni esterne con individuazione dei percorsi pedonali e carrabili, le aree di pertinenza di ciascun edificio e i posti auto pertinenziali.

Da un punto di vista catastale occorre presentare una pratica per inserimento in mappa del fabbricato (EdA) e la redazione delle schede catastali delle varie unità immobiliari.

EDIFICIO B-C -- Mapp. 4628 graffato 4684 (Via Vellone, 41):

Pratiche Edilizie Autorizzative

- 1) Progetto per costruzione di casa di civile abitazione individuata ala mappale 2229c – autorizzazione del 15/06/1953 – abitabilità del 22/01/1955
- 2) Progetto per costruzione piccolo rustico per deposito attrezzi agricoli di 10.5mq - autorizzazione del 30/08/1951 – abitabilità del 15/08/1953

Non ci sono difformità rispetto al progetto originale.

Anche la scheda catastale risulta aggiornata.

MARINA PONGILUPPI
ingegnere

via Milite Ignoto, 231- 21027 Ispra (VA) - tel. +39 0332 987824 mob. 347 0387393
e-mail: marina.pongiluppi@gmail.com pec: : marina.pongiluppi@ingpec.eu

6. Attestato certificazione energetica

Non presente per nessun edificio

7. Valutazione estimativa comprese decurtazioni

Nella valutazione delle superfici sono stati applicati dei coefficienti riduttivi (vedi tabella) per destinazioni accessorie rispetto alla principale ai sensi del DPR 138/98 del 23/03/1998 allegato B e C.

Ipotesi e criteri di stima, fonti di informazione: è stato usato il metodo comparativo basato su valori di mercato attualmente praticati in zona per immobili aventi caratteristiche simili.

Le indagini sono state condotte anche mediante la consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate anno 2022; per immobili nel Comune di Varese zona S.Ambrogio-Masnago-Velate-Fogliaro-Avigno-Campigli, la quotazione media varia tra €/mq 1900,00 - 2600,00 per immobili ristrutturati, per immobili da ristrutturare tra €/mq 600-750. Per immobili ad uso ufficio tra €/mq 800-1500.

Per l'edificio A, considerato, il contesto in cui si trova l'unità oggetto della procedura, la mancanza di alcune finiture interne, lo stato di manutenzione dell'immobile che si trova in fase di cantiere abbandonato da alcuni anni, la necessità di completare le opere esterne,... si ritiene congruo per la parte abitativa assumere il valore medio di €/mq 1500,00 e per la parte uffici il valore medio di €/mq 1000.

MARINA PONGILUPPI ingegnere

via Milite Ignoto, 231- 21027 Ispra (VA) - tel. +39 0332 987824 mob. 347 0387393
e-mail: marina.pongiluppi@gmail.com pec: : marina.pongiluppi@ingapex.eu

EDIFICIO A

Destinazione	Sup. netta locali (mq)	Sup. lorda complessiva	Coefficiente di ragguaglio in funzione della destinazione (D.P.R. 138/98)	Sup. commerciale	Prezzo €/mq	Valore unità arrotondato
<u>Appartamento 1- piano rialzato- ufficio</u>	Ufficio 1=42,22	124	1	124		
	Ufficio 2=13,38					
	Ufficio 3=14,43					
	Disimpegno=8,56					
	Bagno=7,84					
	Ufficio 1=42,22					
	Terrazzo= 9,5	9,5	0,3	2,85		
Totale uffici				126,85	1000	€ 126.850,00
<u>Appartamento 2- piano 1°- abitazione</u>	Ingresso= 4,87	124	1	124		
	Disimpegno= 8,54					
	Camera1= 13,38					
	Camera 2=15,43					
	Soggiorno/cottura= 49,35					
	Bagno=7,13					
	Terrazzo= 9,5	9,5	0,3	2,85		
<u>Appartamento 3- piano sottotetto- abitazione</u>	Ingresso= 6,95	124	1	124		
	Cucina= 13,75					
	Camera1= 15,66					
	Camera 2=12,49					
	Soggiorno= 25,78					
	Bagno=6,06					
	Disimpegno=4,37					
	Ripostiglio=6,60					
<u>Piano seminterrato</u>	Cantina1= 13,67	97	0,5	48,5		
	Cantina 2= 15,98					
	Disimpegno= 13,36					
	Cantina 3= 7,72					
	Box= 28,83					
Totale abitazione				299,35	1500	€ 449.025,00

Ordine Ingegneri della Provincia di Varese n° 2888
Albo Consulenti Tribunale di Varese n°1422
C.F. PNG MRN 70S62D969Z P.Iva 03025520127

MARINA PONGILUPPI ingegnere

via Milite Ignoto, 231- 21027 Ispra (VA) - tel. +39 0332 987824 mob. 347 0387393
e-mail: marina.pongiluppi@gmail.com pec: : marina.pongiluppi@ingpec.eu

	TOTALE abit+uffici					575.875,00 €
			Abbattimento per garanzia da vizi occulti	5%		- 28.793,75 €
			Decurtazione per spese regolarizzazione urbanistica/catastale			- 7.500,00 €
			TOTALE ED A			539.581,25 €

EDIFICIO B-C

Destinazione	Sup. netta locali (mq)	Sup. lorda complessiva	Coefficiente di ragguaglio in funzione della destinazione (D.P.R. 138/98)	Sup. commerciale	Prezzo €/mq	Valore unità arrotondato
<u>Appartamento- piano rialzato- abitazione</u>	Cucina= 8	35	1	35		
	Camera=16					
	Bagno=2,8					
	Cantina	11,4	0,25	2,85		
	Edificio C (ripostiglio)	7	0,25	1,75		
	TOTALE			39,6	500	19.800,00 €
			Abbattimento per garanzia da vizi occulti	5%		- 990,00 €
			Decurtazione per spese regolarizzazione urbanistica/catastale			-
			TOTALE ED B-C			18.810,00 €

Il **LOTTO 1** ha un valore complessivo pari a: € 558.391.25

€ cinquecentocinquantottomilatrecentonovantuno(/00)

Ordine Ingegneri della Provincia di Varese n° 2888
Albo Consulenti Tribunale di Varese n°1422
C.F. PNG MRN 70S62D969Z P.Iva 03025520127

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MARINA PONGILUPPI
ingegnere

via Milite Ignoto, 231- 21027 Ispra (VA) - tel. +39 0332 987824 mob. 347 0387393
e-mail: marina.pongiluppi@gmail.com pec: : marina.pongiluppi@ingpec.eu

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti ALLEGATI:

ALLEGATO 1 Documentazione fotografica

ALLEGATO 2 Piante catastali

ALLEGATO 3 Visura catastale dell'immobile Agenzia del Territorio

ALLEGATO 4 Ispezioni ipotecarie

ALLEGATO 5 Titoli edilizi

ALLEGATO 6 Atti di compravendita

Ricevute invio alle parti della perizia

Il CTU

Ing. Marina Pongiluppi

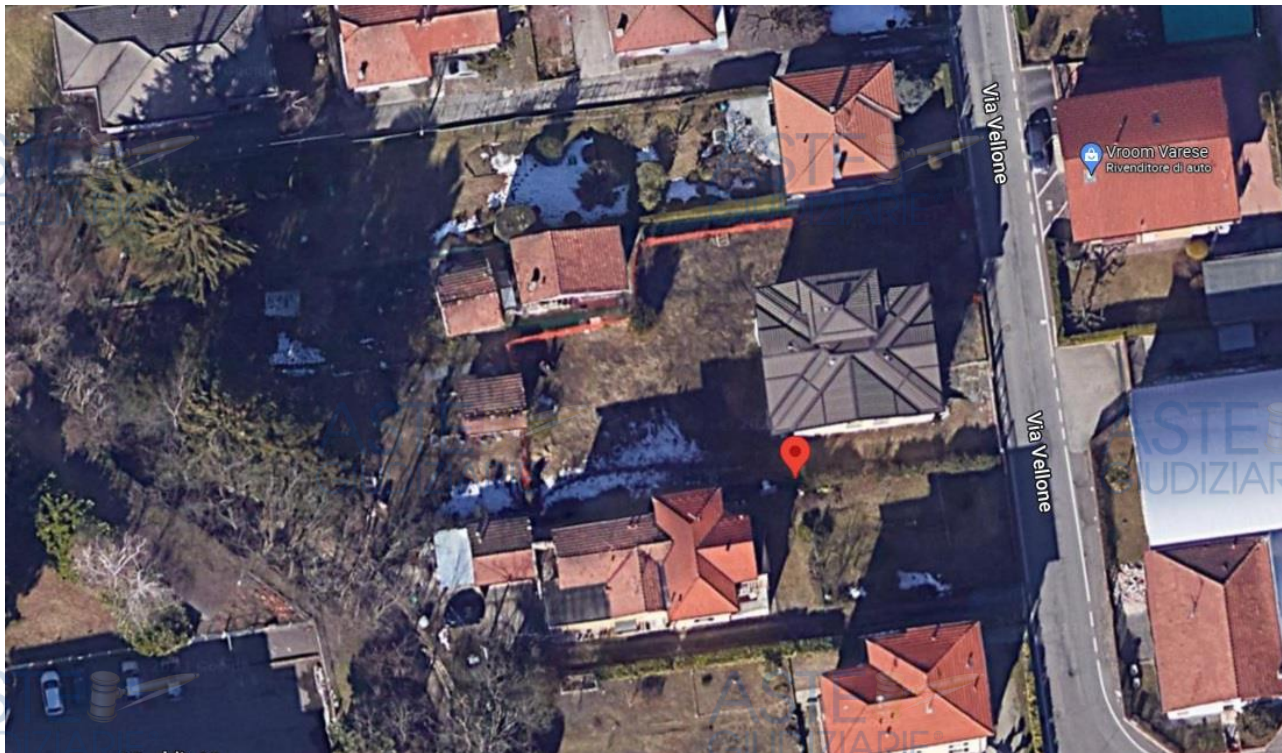
MARINA PONGILUPPI

ingegnere

via Milite Ignoto, 231- 21027 Ispra (VA) - tel. +39 0332 987824 mob. 347 0387393
e-mail: marina.pongiluppi@gmail.com pec: : marina.pongiluppi@ingpec.eu

Beni immobili in :Varese- Via Vellone, 39/41

1. Vista satellitare da google-maps posizione fabbricato



Ordine Ingegneri della Provincia di Varese n° 2888
Albo Consulenti Tribunale di Varese n°1422
C.F. PNG MRN 70S62D969Z P.Iva 03025520127

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MARINA PONGILUPPI ingegnere

via Milite Ignoto, 231- 21027 Ispra (VA) - tel. +39 0332 987824 mob. 347 0387393
e-mail: marina.pongiluppi@gmail.com pec: : marina.pongiluppi@ingpec.eu

Mappa catastale



Ordine Ingegneri della Provincia di Varese n° 2888
Albo Consulenti Tribunale di Varese n°1422
C.F. PNG MRN 70S62D969Z P.Iva 03025520127

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009