CLAUDIA CARAVATI GEOMETRA
Via Cortina d'Ampezzo 1 – Varese

TRIBUNALE DI VARESE

FALLIMENTO R.F. 09/2021

GIUDICE DELEGATO: **DOTT.SSA Ida CARNEVALE**
CURATORE FALLIMENTARE: **DOTT.SSA Cristina BUZZETTI**

RELAZIONE DELL' ESPERTO STIMATORE

MAGGIO 2024

Tel-fax 0332 331624
email: caravati@studiotecnicoclg.it – pec: claudia.caravati@geopec.it

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

CLAUDIA CARAVATI GEOMETRA
Via Cortina d'Ampezzo 1 – Varese

INDICE

PREMESSE

Informazioni generali pag. 2
Reperimento dati catastali e formazione dei lotti pag. 3
Ubicazione dei beni oggetto di perizia pag. 4

Lotto 1 **pag. 6**
Fabbricati ex attività florovivaistica e terreni adiacenti

1 – Identificativo e descrizione sommaria pag. 6
2 – Verifiche immobiliari pag. 11
3 – Conformità edilizia e catastale pag. 14
4 – Valutazione pag. 18

Lotto 2 **pag. 22**
Fabbricato residenziale vincolato all'ex attività florovivaistica e terreno

1 – Identificativo e descrizione sommaria pag. 22
2 – Verifiche immobiliari pag. 31
3 – Conformità edilizia e catastale pag. 45
4 – Valutazione pag. 50

Lotto 3 **pag. 61**
Terreni ad est della ferrovia

1 – Identificativo e descrizione sommaria pag. 61
2 – Verifiche immobiliari pag. 63
3 – Conformità edilizia e catastale pag. 64
4 – Valutazione pag. 66

Lotto 4 **pag. 68**
Terreno via Pasubio/via Provinciale 69

1 – Identificativo e descrizione sommaria pag. 68
2 – Verifiche immobiliari pag. 69
3 – Conformità edilizia e catastale pag. 70
4 – Valutazione pag. 70

Riepilogo della stima **pag. 72**
Conclusioni **pag. 72**
Elenco Allegati **pag. 74**

Tel-fax 0332 331624
email: caravati@studiotecnicoclg.it – pec: claudia.caravati@geopec.it

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

CLAUDIA CARAVATI GEOMETRA
Via Cortina d'Ampezzo 1 – Varese

Immobili in Brebbia

INFORMAZIONI GENERALI

La presente perizia è redatta dalla sottoscritta geom. Claudia Caravati, iscritta all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Varese con il n. 2514, ed iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese Sezione Civile al n. 1639, con studio in Varese, via Cortina d'Ampezzo 1. La perizia è inerente al fallimento R.F. 09/2021 del Tribunale di Varese di [redacted] e riguarda fabbricati e terreni siti nel Comune di Brebbia, distinti in Catasto Fabbricati con la particella 1122 subalterni 2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 501 e 502 ed in Catasto Terreni, foglio logico 9, foglio reale 905 con i mappali 1104, 1115, 1120, 1121, 1122, 1126, 1127, 1128, 1130, 1198, 1772, 3150, 3151, 3171.
Per la stesura della presente perizia sono state eseguite verifiche catastali e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brebbia. Le suddette verifiche hanno comportato notevoli ricerche ed approfondimenti in particolare con l'Amministrazione Comunale i cui risultati, alla data di stesura della presente perizia, non hanno ancora ricevuto tutti i chiarimenti richiesti seppur più volte sollecitati. Vista poi la richiesta del Curatore fallimentare di procedere comunque alla valutazione dei beni, occorre però precisare che tale stima potrebbe subire modifiche consistenti all'esito delle valutazioni che l'Amministrazione non ha mai riscontrato a seguito della richiesta inoltrata in data 18.01.2024 relativa alla validità dell'atto di vincolo del 28.08.1995. Come di seguito meglio evidenziato nei paragrafi relativi alla stima, ai beni ricompresi nel suddetto atto di vincolo sono state applicate decurtazioni al valore viste le limitazioni agli stessi imposte dal suddetto atto. Per meglio chiarire quanto sopra si precisano le principali attività svolte.

Date

- 09.06.2021 Nomina
- 10.06.2021 accertamenti catastali con accesso alla banca dati
- 01.07.2021 accertamenti catastali con accesso alla banca dati
- 07.07.2021 richiesta di accesso agli atti Comune di Brebbia
- 13.09.2021 Accesso all'Ufficio Tecnico ed esame pratiche edilizie
- 25.11.2021 Sopralluogo
- 07.12.2021 Sopralluogo
- Gennaio e febbraio 2022 restituzione grafica rilievi eseguiti
- 15.03.2022 Ufficio Tecnico Brebbia incontro
- 22.03.2022 Richiesta al Curatore autorizzazione per richiesta parere al Comune
- 05.09.2022 Autorizzazione del Curatore
- 13.09.2022 Inoltro richiesta al Comune di Brebbia
- 12.01.2023 Sollecito al Comune di Brebbia

Tel-fax 0332 331624
email: caravati@studiotecnicoclg.it – pec: claudia.caravati@geopec.it

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

CLAUDIA CARAVATI GEOMETRA
Via Cortina d'Ampezzo 1 – Varese

- 08.02.2023 Parere Comune di Brebbia
- 21.03.2023 Predisposizione richiesta modifica PGT
- 04.04.2023 Invio al Comune di richiesta di modifica del PGT da parte del Curatore
- 18.01.2024 Richiesta al Comune di Brebbia di parere relativo alla Convenzione esistente
- 26.02.2024 Sollecito al Comune di Brebbia
- 07.03.2024 Sollecito al Comune di Brebbia
- 25.04.2024 Sollecito al Comune di Brebbia

REPERIMENTO DATI CATASTALI E FORMAZIONE DEI LOTTI

Su incarico del Curatore Fallimentare Dott.ssa Cristina Buzzetti per la stima relativa agli immobili sopra indicati, la sottoscritta procedeva innanzitutto al reperimento dei dati catastali presso l'Agenzia delle Entrate, verificandone anche l'ubicazione per mezzo degli estratti di mappa e degli elaborati planimetrici, individuando l'opportunità di una ripartizione in quattro diversi lotti in base alle seguenti considerazioni.

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia ricomprende fabbricati che venivano utilizzati per lo svolgimento dell'attività florovivaistica della I con ambienti utilizzati quali serre, locali di esposizione e vendita, magazzini, altri accessori e relativa area pertinenziale, un fabbricato a destinazione residenziale e alcuni mappali di catasto terreni. Per quanto attiene alla porzione di fabbricato a destinazione residenziale, catastalmente individuato dal mappale 1122 subalterni da 5 a 13, occorre precisare che lo stesso risulta, unitamente all'attigua porzione ad uffici (non oggetto della presente perizia) e ad alcuni terreni limitrofi, ricompreso nell'atto di Convenzione Immobiliare del 08.08.1985 sottoscritto dai Sigg. (a suo tempo proprietari degli immobili), rep. 15038 Notaio Geltrude Battistoni, registrato a Gavirate il 20.08.1985 n. 2898 e trascritto a Varese il 28.08.1985 ai nn. 8072/6140. Con tale atto, vista la richiesta di Concessione edilizia inoltrata al Comune di Brebbia per la sistemazione dell'immobile, i proprietari si impegnavano "a mantenere il fabbricato in oggetto al servizio dell'attività agricola" secondo quanto previsto dalle normative e veniva inoltre precisato che *"Tale vincolo decadrà a seguito dell'eventuale variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali"*. Alla data odierna l'immobile risulta ricompreso dal vigente Piano di Governo del Territorio in Area Agricola - zona AS3 – Attività florovivaistica integrata. Poiché nella comunicazione dell'08.02.2023, al punto 1 il Comune di Brebbia specificava che tale atto di vincolo risultava ancora valido non essendo intervenuta alcuna variazione urbanistica, si ritiene quindi di dover considerare l'intero immobile ad uso residenziale come vincolato alla suddetta attività e quindi con una limitata possibilità anche nel diretto utilizzo non essendo ad oggi più esistente l'attività della . Quale ulteriore tentativo di chiarire tale situazione la sottoscritta aveva inoltrato richiesta di parere al Comune di Brebbia in data 08.01.2024 richiamando l'avvenuta cessata attività da oltre 2 anni ma, nonostante ulteriori tre successivi solleciti, l'Amministrazione non ha mai dato riscontro alla

Tel-fax 0332 331624
email: caravati@studiotecnicocig.it – pec: claudia.caravati@geopec.it

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

CLAUDIA CARAVATI GEOMETRA
Via Cortina d'Ampezzo 1 – Varese

richiesta, così come non ha avuto risposta nemmeno la richiesta di modifica allo strumento urbanistico inoltrata dal Curatore in data 04.04.2023.

Vista la situazione normativa vigente, si è quindi proceduto con la suddivisione dei beni in quattro lotti, ricomprendendo nel primo gli immobili a suo tempo utilizzati per l'attività e la relativa area pertinenziale unitamente ai due mappali di terreno verso nord, nel secondo l'intera porzione di immobile ad uso residenziale con la relativa area pertinenziale, nel terzo i mappali posti ad est della ferrovia e nel quarto una piccola area posta a sud della via Pasubio.

Le risultanze di quanto sopra sono riportate nella seguente tabella:

LOTTO	BENE	CT / CF	Comune	Foglio	Mapp/sub.	Categoria / qualità	classe	consistenza	sup. catastale	Rendita	
										R.D.	R.A.
1	1	CF	Brebbia	5	1122/2	bene esclusivo non censibile del sub. 14					
		CF	Brebbia	5	1122/14	D/8				12.461,59 €	
	2	CT	Brebbia	9	3150	serra	U	5.855 mq		221,25 €	82,97 €
		CT	Brebbia	9	3151	serra	U	6.500 mq		268,56 €	100,71 €
2		CF	Brebbia	5	1122/5	bene comune non censibile ai sub. 6, 7, 10, 11, 12 e 13					
	1	CF	Brebbia	5	1122/6	A/2	6	1,5 v.	41 mq	116,20 €	
	2	CF	Brebbia	5	1122/7	A/2	6	2,5 v.	50 mq	193,67 €	
	3	CF	Brebbia	5	1122/8	A/2	2	2,5 v.	54 mq	99,42 €	
	4	CF	Brebbia	5	1122/10	A/2	6	2 v.	34 mq	154,94 €	
	5	CF	Brebbia	5	1122/11	A/2	6	4,5 v.	109 mq	348,61 €	
	6	CF	Brebbia	5	1122/12	A/2	6	2 v.	35 mq	154,94 €	
	7	CF	Brebbia	5	1122/13	A/2	6	4,5 v.	109 mq	348,61 €	
		CF	Brebbia	5	1122/502	bene comune non censibile ai sub. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13					
	8	piano sottotetto non censito									
	9	CT	Brebbia	9	1126	serra	U	150 mq		6,20 €	2,32 €
3		CT	Brebbia	9	1104	serra	U	5.320 mq		219,80 €	82,43 €
		CT	Brebbia	9	1115	serra	U	520 mq		21,48 €	8,06 €
		CT	Brebbia	9	1120	serra	U	2.420 mq		99,99 €	37,49 €
		CT	Brebbia	9	1121	bosco ceduo	2	1.100 mq		1,42 €	0,28 €
		CT	Brebbia	9	1127	serra	U	9.630 mq		397,88 €	149,20 €
		CT	Brebbia	9	1128	bosco ceduo	3	390 mq		0,20 €	0,08 €
		CT	Brebbia	9	1130	bosco ceduo	2	380 mq		0,49 €	0,10 €
		CT	Brebbia	9	1198	serra	U	680 mq		28,10 €	10,54 €
		CT	Brebbia	9	1772	serra	U	1.640 mq		67,76 €	25,41 €
4		CT	Brebbia	9	3171	pascolo	U	160 mq		0,17 €	0,08 €

UBICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

Gli immobili oggetto di perizia sono costituiti dal complesso di fabbricati e terreni siti nella zona Nord-Ovest del territorio di Brebbia compresa fra il tratto finale della via Pasubio, la Strada Provinciale 69

Tel-fax 0332 331624
email: caravati@studiotecnicoclg.it – pec: claudia.caravati@geopec.it

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

CLAUDIA CARAVATI GEOMETRA
Via Cortina d'Ampezzo 1 – Varese

e il fiume Bardello ed attraversata dal tracciato della Ferrovia Novara – Pino Lago Maggiore. Il complesso era adibito ad attività florovivaistica, attualmente cessata a seguito del fallimento della

Collegamenti e servizi pubblici

Il complesso immobiliare oggetto di perizia è situato in corrispondenza dell'incrocio fra la via Pasubio che porta al centro di Brebbia e la strada Provinciale 69 che collega Sesto Calende con Laveno Mombello, in località Bozza di Bogno. In corrispondenza dell'ingresso di Nord-Ovest della proprietà è posta la fermata della linea automobilistica Brebbia – Laveno che collega con il centro distante 2 km circa. Il Comune è servito anche da altra autolinea che collega con Varese e Sesto Calende.

Per quanto riguarda l'istruzione, nel territorio comunale sono presenti Scuola per l'infanzia, Scuola Elementare e Scuola Media.

Al fine di meglio individuare il compendio immobiliare si riporta immagine satellitare reperita da sito di pubblica consultazione:

I riferimenti in colore rosso indicano i fabbricati ed i terreni oggetto della perizia

Tel-fax 0332 331624
email: caravati@studiotecnicoclg.it – pec: claudia.caravati@geopec.it

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

LOTTO 1

Beni 1 e 2

Fabbricati ex attività florovivaistica e terreni adiacenti

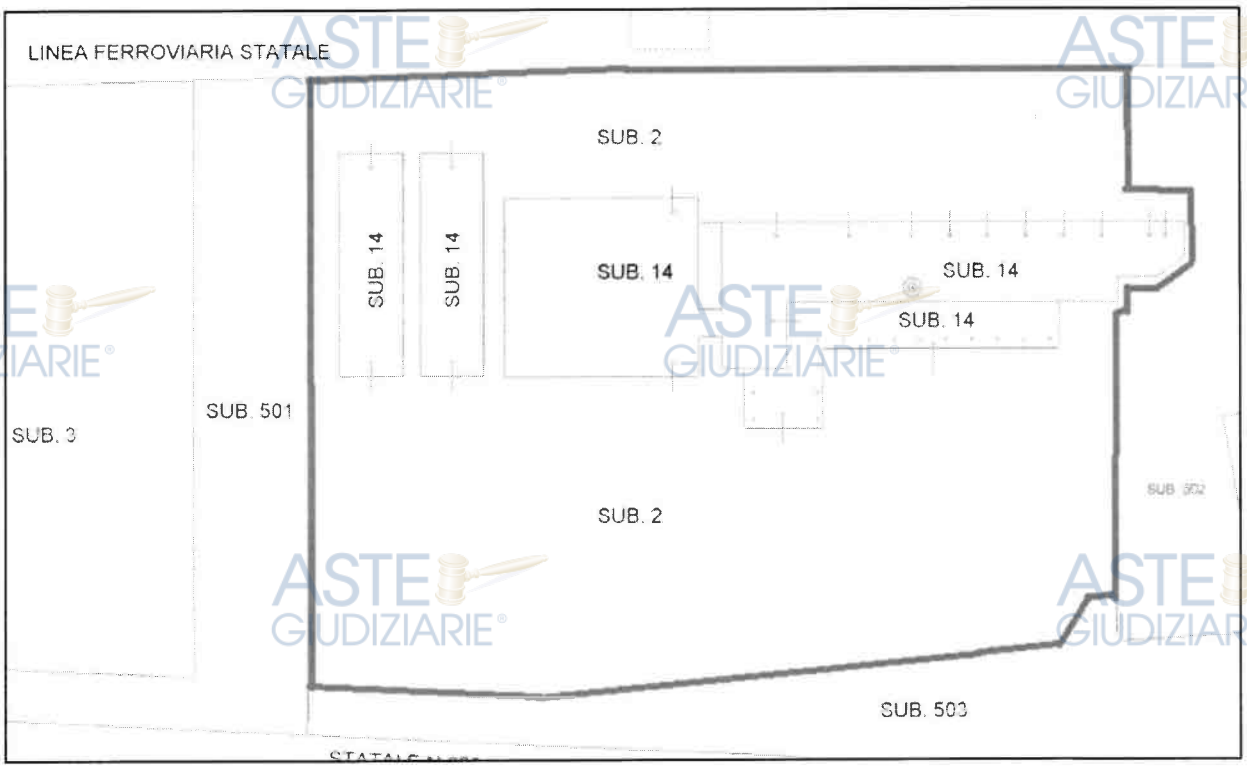
IMMOBILI IN BREBBIA VIA PASUBIO 16

1 – IDENTIFICATIVO E DESCRIZIONE SOMMARIA

1.1 – BENE 1

Il bene oggetto di perizia è composto dai fabbricati contrassegnati con la particella 1122 sub. 14 al foglio 5 del Catasto Fabbricati del Comune di Brebbia con l'annessa area circostante (bene esclusivo non censibile contrassegnato dal sub. 2), così rappresentati nell'elaborato planimetrico presentato in data 12/11/2010 prot. VA0335339. Al bene compete una quota di comproprietà del bene comune non censibile, sub. 501, strada di ingresso e piazzale posteggio, comuni ai sub. 9, non oggetto della presente procedura, e 14.

Si riporta stralcio del suddetto elaborato planimetrico con individuazione del bene 1:



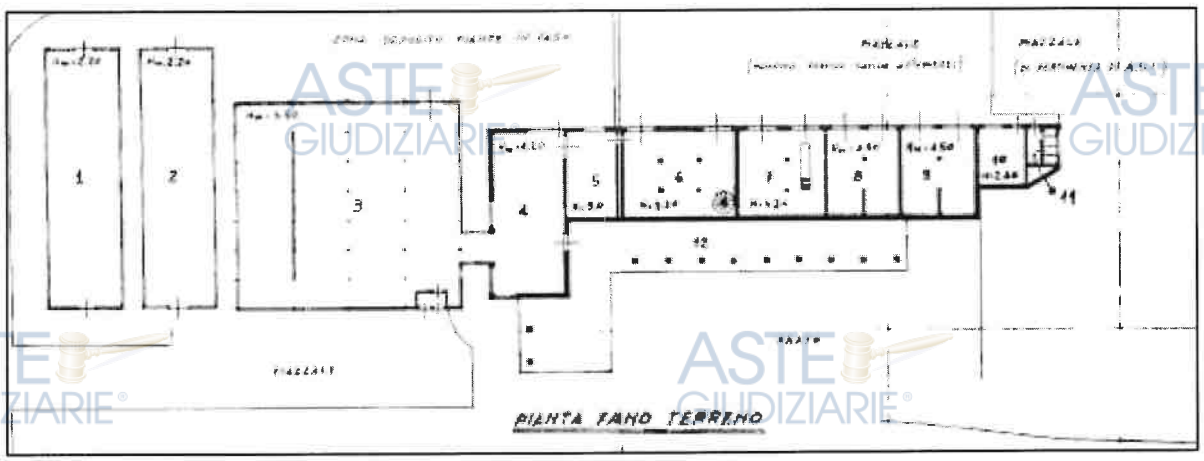
Il bene ricomprende i fabbricati posti nella zona a confine con il tracciato della ferrovia, a Nord del piazzale di accesso dalla via Pasubio e precisamente, con riferimento alle indicazioni riportate nella planimetria catastale del suddetto sub. 14:

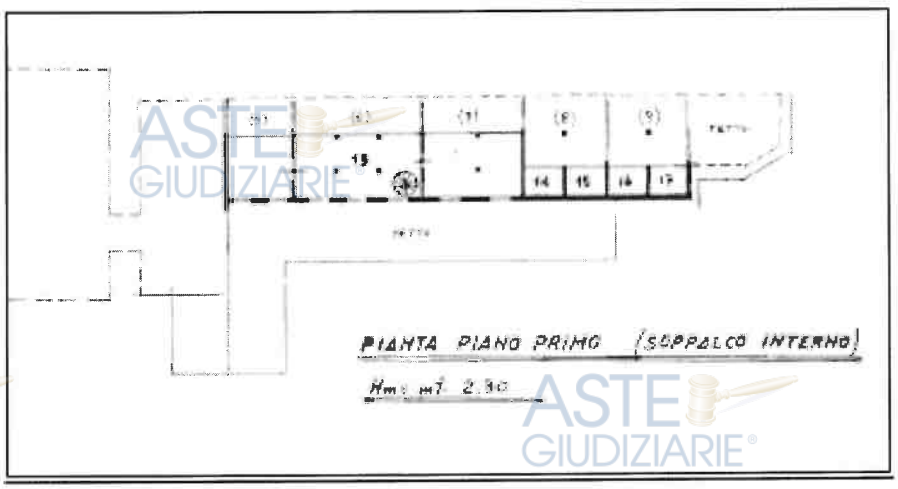
Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

- n° 2 serre (individuate con i n. 1 e 2 nella scheda catastale) con struttura in archi e tiranti metallici e chiusure in plastica e pannelli di plexiglas;
- un corpo con struttura portante in profilati metallici, chiusure laterali e copertura a falde inclinate in policarbonato adibito a vendita ed esposizione (n° 3 della scheda catastale);
- una porzione con struttura parzialmente in muratura, copertura a falde in legno e tegole, adibito a vendita ed esposizione (n° 4 della scheda catastale);
- un corpo in muratura con copertura a tetto in legno e tegole, con portico in pilastri di mattoni a vista e copertura in legno sul lato Ovest, adibito a magazzini e servizi igienici (numeri da 5 a 11 della scheda catastale)con soprastanti zone soppalcate (numeri da 13 a 17 della scheda catastale) ;
- area esterna con piazzali di manovra e carico e scarico, zone di deposito piante in vaso, zone a prato. L'area è parzialmente occupata da alcune costruzioni abusive, come meglio specificato nei paragrafi a seguire.

A maggior chiarimento si riporta stralcio della planimetria catastale del subalterno 14:





Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

Caratteristiche costruttive

Come già descritto al precedente paragrafo, si tratta di una serie di corpi di fabbrica con caratteristiche costruttive differenti tra loro, sia per quanto riguarda le strutture che per le finiture e l'utilizzo.

Con riferimento alla numerazione indicata nella scheda catastale di cui al mappale 1122 sub 14 si riportano le seguenti descrizioni:

Corpi 1 e 2 – serre

Struttura in archi e tiranti metallici, chiusure in plastica e pannelli di policarbonato; vialetto centrale pavimentato in cemento; la copertura in materiale plastico del fabbricato n° 1 è completamente danneggiata.

Corpo 3 – vendita ed esposizione

Struttura in profilati metallici, chiusure laterali e copertura a falde inclinate in policarbonato; pavimento in cemento; corpo sporgente e tettoia del lato Ovest con struttura e copertura in legno, pareti vetrate e perlinatura per il locale chiuso; corpo sporgente Est con chiusure e copertura in pannelli pieni.

Corpo 4 – vendita ed esposizione

Struttura in muratura con intonaco esterno e interno, copertura a falde in legno e tegole, pavimento in piastrelle di ceramica, serramenti in legno.

Spazio fra i corpi 3 e 4

Chiusura e copertura in lastre di policarbonato; in parte occupato dal passaggio fra i due corpi chiuso con vetrate.

Corpo da 5 a 11 – magazzini e servizi igienici

Struttura in muratura con intonaco esterno e interno, copertura a tetto in legno e tegole con perlinatura nella parte inferiore; locali da 5 a 9 parzialmente soppalcati con solette in c.a. e laterizio, scala a chiocciola di collegamento, pavimenti in cemento, chiusure esterne con porte basculanti metalliche; locale 10 con controsoffitto in pannelli, serramenti esterni in ferro; locale 11 adibito a servizi con pavimento e rivestimenti in piastrelle di ceramica, porte interne in alluminio, boiler ed impianto di riscaldamento, porta esterna in ferro con specchiatura a vetri.

Sul lato Ovest portico (n° 12) con pilastri in mattoni a vista, copertura con struttura in legno a vista e tegole, pavimento in piastrelle di ceramica.

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

Area esterna

La parte di area esterna pertinenziale al sub. 14, come rilevabile dalla documentazione catastale (elaborato planimetrico ed elenco subalterni) è quella indicata con il sub. 2 e definita "Bene esclusivo non censibile – strada piazzale giardino deposito aperto del mapp. 1122 sub. 14" ed è parzialmente occupata da alcune costruzioni realizzate senza titoli autorizzativi (pergolato, tettoie ecc) di cui si tratterà in paragrafi successivi. La pavimentazione dell'area è diversificata in funzione delle diverse utilizzazioni.

Si sono rilevati tratti asfaltati per le zone a suo tempo utilizzate come aree di passaggio e di carico e scarico, tratti in terra battuta o con pavimentazione in cemento, tratti a prato o incolti attorno allo stagno della parte ovest.

L'area è delimitata a Sud con muretto di recinzione verso la zona di ingresso dalla via Pasubio, a est dalla scarpata ferroviaria. Sui lati nord ed ovest confina con altre porzioni della stessa proprietà.

L'unità è dotata di impianti elettrico ed idraulico. Il riscaldamento al momento del sopralluogo è stato riscontrato nei soli locali dei servizi igienici.

Si precisa che al momento del sopralluogo sono stati rilevati danneggiamenti alle strutture dovuti probabilmente da accessi non autorizzati.

Stato di conservazione del bene: discreto

Consistenza

La superficie lorda commerciale dell'unità è stata calcolata sulla base del rilievo metrico eseguito nel corso del sopralluogo, considerando come parametro di riferimento la superficie lorda di pavimento.

Nella sottostante tabella vengono riportate le superfici reali lorde determinate sempre con riferimento alla numerazione dei vari ambienti rilevati nella planimetria catastale sopra riportata.

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

Bene	Subalterno-Corpo	Destinazione	Superficie reale lorda circa
1	Sub 14 - 1	serra	227,00
	Sub 14 - 2	serra	215,00
	Sub. 14 - 3	vendita/esposizione	528,00
		ingresso ovest	14,23
		tettoia ovest	42,00
		ingresso est	38,25
	Sub 14 - 4	vendita/esposizione	150,00
	Sub 14 3 e 4	collegamento	8,25
		spazio coperto	29,37
	Sub 14 - 5	ufficio	67,29
	Sub 14 da 6 a 9	magazzini piano terra	373,90
	Sub 14 da10-11	ufficio e servizi igienici	54,41
	Sub 14 - 12	portico ovest	244,00
	Sub 14 da 13 a 17	magazzini soppalco	234,05
	Sub 2	pergolato	27,88
		tettoie	102,00
		area esterna	8109,00

1.2 BENE 2

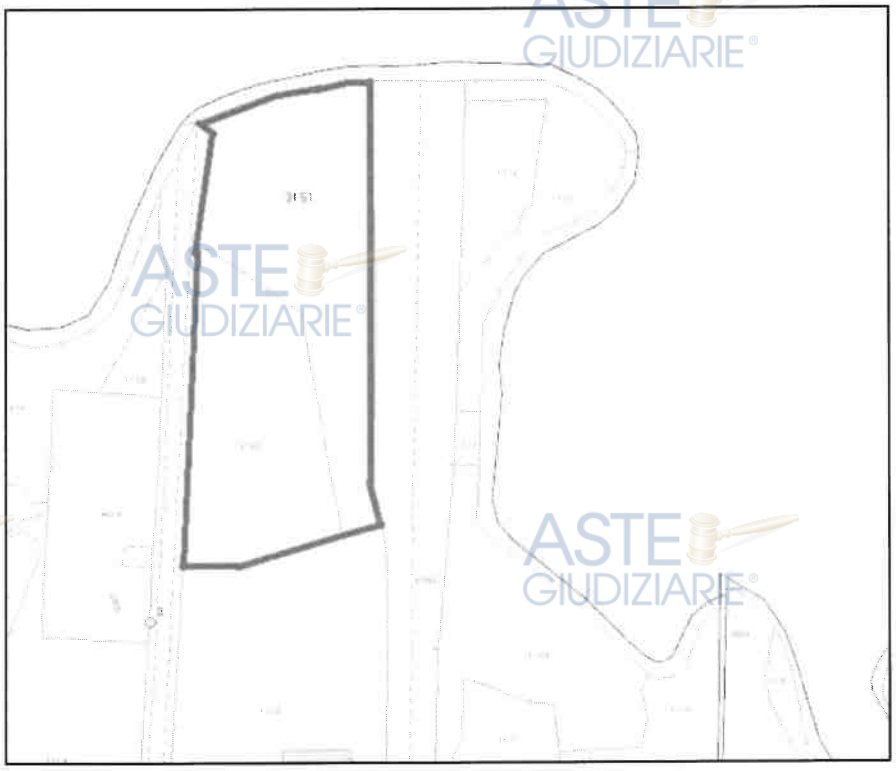
Il bene oggetto di perizia è costituito dai terreni posti a Nord del predetto mapp. 1122, individuati catastalmente dai mappali 3150 e 3151 del foglio logico 9, reale 5 di Brebbia. L'area è compresa fra la Ferrovia, la Strada Provinciale 69 ed il Fiume Bardello.

I terreni sono tutti tenuti a bosco o a prato e risultavano in stato di abbandono al momento del sopralluogo.

Si riporta stralcio dell'estratto mappa con individuazione delle aree interessate:

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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



Le aree contornate sono contornate in tinta rossa

Caratteristiche dell'area

Si tratta dei terreni posti all'interno della zona pianeggiante di attività dell'Azienda florovivaistica compresa fra la Provinciale 69 e la Ferrovia, utilizzata a suo tempo come vivaio ed attualmente in parte incolta, con presenza di qualche essenza arborea nei pressi del corso del Bardello. L'area è recintata con paletti in legno e rete metallica a tratti danneggiata.

Stato di conservazione del bene: sufficiente

Consistenza

La superficie catastale dell'area risulta pari a mq. 5.355 per il mappale 3150 e mq. 6.500 per il mappale 3151, per complessivi mq. 11.855,00.

2 – VERIFICHE IMMOBILIARI

2.1 – BENE 1

Quote e tipologia del diritto

L'unità immobiliare risulta intestata a L con sede in Brebbia, c.f. 5, proprietà per 1/1.

Identificazione catastale – Catasto Fabbricati

Comune di Brebbia

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

Foglio 5 Particella 1122 sub. 14 Categoria D/8 Rendita € 12.461,59
Indirizzo Via Laveno Piani T – 1
Dati derivanti da:
Variazione toponomastica del 08/10/2003 prot. N. 339523
Classamento del 14/10/1988 n. 73/1988
Impianto meccanografico del 01/01/1989
Comune di Brebbia
Foglio 5 Particella 1122 sub. 2 Bene esclusivo non censibile – strada/piazzale/giardino/deposito aperto piante – del mappale 1122 sub. 14
Indirizzo Via Pasubio 16 Piano T
Dati derivanti da Variazione del 14/10/1988 prot. N. VA0313626

Identificazione catastale – Catasto Terreni

Comune di Brebbia Foglio 9 Particella 1122 mq 16830 Ente Urbano
Dati derivanti da Impianto meccanografico 03/12/1984 e Istrumento (atto pubblico) del 08/06/1988

Intestati dell'immobile

Dal 31/01/1992

_ con sede in Brebbia c.f. , proprietà per 1/1

Voltura d'ufficio del 31/01/1992 prot. N. VA0093795 (rettifica P.Iva)

Coerenze dell'immobile

Con riferimento alla scheda catastale ed all'elaborato planimetrico le coerenze dell'immobile, partendo da Nord e in senso orario risultano:

- strada interna al sub. 501 (bene comune non censibile dei subb. 9 e 14)
- Ferrovia Novara – Pino Lago Maggiore
- Piazzale di ingresso dalla via Pasubio (sub. 502)
- Area urbana del sub. 503

Stato di possesso

Al momento dei sopralluoghi effettuati in data 25/11 e 07/12/2021 gli immobili non risultavano occupati e nessuna attività era in corso.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Parziale (solo in alcuni ambienti)

Attestazione Prestazione Energetica

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

Si è proceduto con visura al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale dal quale si è rilevata l'assenza di APE – Attestato di Prestazione Energetica per l'unità oggetto di perizia.

Attuali e precedenti proprietari

Dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese - Territorio alla data del 01/03/2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

- Con atto notarile pubblico del 08/06/1988 rep. 128236 Notaio Ferrazzi Edo Franco con sede in Gallarate (VA) trascritto a Varese il 13/03/1990 ai nn. 3723/2807 la piena proprietà dell'unità in oggetto, tramite Conferimento in Società a Responsabilità Limitata, perveniva alla , . con sede in Brebbia c.f. dai precedenti proprietari I
- Con successiva rettifica veniva modificato il codice fiscale ora C

2.2 BENE 2

Quote e tipologia del diritto

I terreni risultano intestati a I _ con sede in Brebbia, c.f. , proprietà per 1/1.

Identificazione catastale – Catasto Terreni

Comune di Brebbia Foglio 905

- Particella 3150 qualità Serra classe U mq 5355 RD 221,25 RA 82,97
- Particella 3151 " Serra " U mq 6500 " 268,56 " 100,71

Dati derivanti da Revisione di Elementi Censuari del 31/01/1992 prot. N. 231213

Intestati dell'immobile

. con sede in Brebbia c.f. Diritto di proprietà per 1/1

Coerenze dell'immobile

Con riferimento agli elaborati catastali le coerenze dei terreni, partendo da Nord e in senso orario risultano:

- Fiume Bardello
- Ferrovia Novara – Pino Lago Maggiore
- Mappale 1122 della stessa proprietà
- Strada Provinciale n° 69

Stato di possesso

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

Al momento dei sopralluoghi effettuati in data 25/11 e 07/12/2021 gli immobili non risultavano occupati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Possibile

Attuali e precedenti proprietari

Dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese -Territorio alla data del 01/03/2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

- Con atto notarile pubblico del 08/06/1988 rep. 128236 Notaio Ferrazzi Edo Franco con sede in Gallarate (VA) trascritto a Varese il 13/03/1990 ai nn. 3723/2807 la piena proprietà dell'area in oggetto, tramite Conferimento in Società a Responsabilità Limitata, perveniva alla . con sede in Brebbia c.f.

- Con successiva rettifica veniva modificato il codice fiscale ora (

3 - CONFORMITA' EDILIZIO URBANISTICA E CATASTALE

3.1 Inquadramento urbanistico

Dall'esame della documentazione relativa al PGT – Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Brebbia si evince che l'unità oggetto di perizia ricade in Ambito Territoriale T4 del Territorio Naturale di cui agli artt. da 91 a 97 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole

3.1.1 BENE 1

Compreso nelle "Aree Speciali – AS3 Attività Florovivaistica Integrata" normata dall'art. 107 delle predette Norme.

L'unità è parzialmente compresa nella fascia di rispetto ferroviaria (Rf) della Ferrovia Novara – Pino Lago Maggiore (art. 73).

Per quanto attiene il Quadro del Paesaggio, si rileva l'inserimento dell'intero immobile nella Fascia Spondale del Verbano di cui agli artt. da 118 a 121. Va inoltre evidenziato il disposto dell'art. 148.8 delle N.T.A. del P.G.T. in merito alle procedure relative alla Strada Panoramica sp 69 "di Santa Caterina" (ErP4).

Per i vincoli di tutela si richiama in particolare che l'unità è parzialmente inserita fra le zone entro i 150 metri dai fiumi e corsi d'acqua (Fiume Bardello) di cui all'art. 142, comma 1.g del D.Lgs. 42/2004 ed interamente compresa nella fascia di 1 km dalla linea di costa del Lago Maggiore per l'applicazione dei disposti dell'art. 8 del Reg. Reg. 24/03/2006, n° 3.

Va rilevato poi, come segnalato dal Comune con nota del 08/02/2023, che si tratta di zona in classe 3 e 4 di fattibilità geologica (con gravi limitazioni).

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

3.1.2 BENE 2

Quasi completamente inserito fra le "Aree agricole", salvo una piccola porzione in corrispondenza della sponda del Fiume Bardello inclusa fra le "Aree boscate". Il terreno è compreso nelle "Aree Speciali – AS3 Attività Florovivaistica Integrata" normata dall'art. 107 delle predette Norme.

Sull'area insistono inoltre la fascia di Rispetto Stradale (Rs) della Strada Provinciale 69 (art. 72 – lato Ovest), la fascia di Rispetto Ferroviaria (Rf) della Ferrovia Novara – Pino Lago Maggiore (art. 73 – lato Est) e la fascia di Rispetto fluviale (Ri) lungo il Bardello (art. 76 – lato Nord).

Per i vincoli di tutela si richiama in particolare che l'unità è parzialmente inserita fra le zone entro i 150 metri dai fiumi e corsi d'acqua (Fiume Bardello) di cui all'art. 142, comma 1.g del D.Lgs. 42/2004 ed interamente compresa nella fascia di 1 km dalla linea di costa del Lago Maggiore per l'applicazione dei disposti dell'art. 8 del Reg. Reg. 24/03/2006, n° 3.

Va rilevato poi, come segnalato dal Comune con nota del 08/02/2023, che si tratta di zona in classe 3 e 4 di fattibilità geologica (con gravi limitazioni): nella "Carta dei dissesti" è infatti compresa una zona inserita fra le "Aree a pericolosità molto elevata (Ee).

Per quanto attiene il Quadro del Paesaggio, si rileva l'inserimento dell'intero immobile nella Fascia Spondale del Verbano di cui agli artt. da 118 a 121. Va inoltre evidenziato il disposto dell'art. 148.8 delle N.T.A. del P.G.T. in merito alle procedure relative alla Strada Panoramica sp 69 "di Santa Caterina" (ErP4).

Atti di asservimento urbanistico

Atto di convenzione immobiliare 08/08/1985 n° 15038 di rep. Notaio Geltrude Battistoni con sede in Besozzo (VA), trascritto a Varese il 28/08/1985 ai nn. 8072/6140, stipulato fra il Comune di Brebbia e i sigg. (allora proprietari dell'immobile) per il rilascio della Concessione Edilizia n° 55/85 del 14/09/1985 relativa a "consolidamento statico e risanamento igienico conservativo" del Fabbricato Rurale sul mappale 1724 (ora iscritto in Catasto Fabbricati alla particella 1122 subb. da 6 a 13).

In tale Atto, la cui validità attuale è stata confermata dal Comune con nota del 08/02/2023, erano previsti:

- Il vincolo di "non edificazione" sui mappali 1724-1123-1126-1198-1115-1127-**3151**-1772-1120-1104-1130;
- L'obbligo a mantenere il fabbricato di cui all'originario mappale 1724 al servizio dell'attività agricola.

Tale atto riguarda per il presente lotto il mappale 3151.

3.2 Pratiche edilizie

3.2.1 BENE 1

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

Con PEC in data 06/07/2021 veniva inoltrata al Comune di Brebbia richiesta di accesso agli atti e, dopo la risposta del Comune pervenuta il 05/08/2021, veniva eseguito l'accesso in data 13/09/2021.

Fra le pratiche edilizie messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico, quella relativa all'edificio del Bene 1 è la pratica edilizia n° 15/1995 prot. 705, presentata il 07/02/1995 con concessione edilizia rilasciata il 02/05/1995 riguardante la sistemazione interna del corpo indicato nella scheda catastale del sub. 14 con il n° 6. La sistemazione prevista, secondo quanto riscontrato nel sopralluogo, non è stata realizzata.

Successivamente, con PEC del 08/02/2023, il Comune comunicava, tra l'altro, la presenza di altre due pratiche relative all'unità del sub. 14 contraddistinte con i numeri 85/1979 (costruzione di un fabbricato rurale) e 5/N/1980 (variante al progetto 85/1979).

Con PEC in data 11/03/2023 veniva quindi inoltrata richiesta di secondo accesso agli atti e, successivamente venivano reperite le pratiche tramite portale messo a disposizione dall'amministrazione comunale in data 08/04/2024.

La concessione edilizia 85/79 riguarda la "costruzione di un fabbricato rurale e portico aperto, nonché serre/vivaio – risanamento igienico e consolidamento statico di fabbricato rurale esistente". Il fabbricato in costruzione è l'intero sub. 14 ad esclusione dei corpi indicati nella scheda catastale con i n. 1 e 2. Alla sopracitata pratica seguiva la concessione edilizia 5/N/80 "variante al progetto da eseguirsi in corso d'opera"

3.2.2 BENE 2

Non sono state prodotte dal Comune pratiche edilizie relative ai terreni ricompresi nel bene 2.

3.3 Conformità edilizia

3.3.1 BENE 1

Dal confronto tra quanto rilevato nel corso del sopralluogo eseguito in data 07/12/2021 e le più recenti pratiche in atti comunali (C.E. 1979_85 e successiva variante C.E. 1980_5N) si riscontrano le seguenti difformità:

- Corpi 1 e 2 – serre non risultano pratiche di assenso alla costruzione
- Corpo 3 – vendita ed esposizione fabbricato autorizzato con destinazione serra. Sono inoltre state riscontrate lievi difformità nella dimensione rientranti comunque nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del DPR 380/2001. All'edificio risultano poi aggiunte delle porzioni (zona coperta tra corpo 3 e 4, tettoia ed ingresso ad ovest, ingresso sul retro a est) che dalle pratiche edilizie messe a disposizione dall'Amministrazione non risultano autorizzate.
- Corpo 4 – vendita ed esposizione conforme

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

- Corpo da 5 a 17 conforme a quanto rappresentato nella tavola di variante, salvo per un'apertura di collegamento tra il corpo 4 e il corpo 5 e per l'indicazione della destinazione dei corpi 5 e 10 assentiti come magazzino e centrale termica ed utilizzati come uffici.
- Pergolato sito a margine del portico (corpo 12) e confinante con la parete del corpo 9, non risultano pratiche di assenso alla costruzione
- Area esterna La parte di area esterna attribuita dai documenti catastali al sub. 14 è parzialmente occupata da alcune costruzioni abusive (tettoie) indicate con le lettere G, H ed F nella planimetria "schema fabbricati" allegata alla perizia.

3.3.2 BENE 2

Non sono state prodotte dal Comune pratiche edilizie relative ai terreni del Bene

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità di cui sopra, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo nell'ottica di completa sostituzione all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio, seppur in presenza di indicazioni di massima come di seguito riportato.

Come da nota del Comune di Brebbia prot. 1208 del 08.02.2023, che si allega alla presente, per i fabbricati realizzati in assenza di titolo autorizzativo vi è la necessità di verificare l'epoca di realizzazione degli stessi, che, se successiva all'anno 1967, come nel caso dei corpi non autorizzati sopra descritti, implica "*l'applicazione della sanzione demolitoria per il combinato disposto dell'art. 167-181 del D.lGs 42/2004 e art. 31 del D.P.R. 380/2001.*" Per quanto invece attiene alle difformità riscontrate nelle porzioni di immobili assentiti sarà da valutare la presentazione di richiesta di sanatoria.

In merito alle somme necessarie per le sanatorie e la rimessa in pristino delle porzioni abusive, il perito, valutata la complessità della situazione, ritiene necessario il parere dell'Amministrazione che per esprimersi sulle possibilità di regolarizzazione necessita di una pratica edilizia completa di elaborati e relazioni, operazione esorbitante l'incarico del perito stimatore. Le valutazioni del perito stimatore sono quindi da intendersi estremamente di massima e, in via cautelativa, possono essere quantificate in € 5.000,00 per la predisposizione di sanatoria. A tale importo saranno da aggiungere i costi per le demolizioni dei vari immobili mai autorizzati, sempre che gli stessi non risultino antecedenti all'anno 1967, che sempre in via approssimativa e cautelativa vengono valutati in €

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

10.000,00.

Si ribadisce che dette somme risultano puramente indicative in base a quanto sopra argomentato.

3.4 Conformità catastale

3.4.1 BENE 1

In sede di sopralluoghi effettuati in data 25/11 e 07/12/2021 sono state rilevate alcune difformità rispetto alla scheda presentata in data 14/10/1988 riguardanti:

- Corpi 1 e 2 – le serre non autorizzate risultano rappresentate in planimetria;
- Corpo 3 – rappresentata correttamente solo la porzione autorizzata;
- Corpi 6 e 7 - mancanza apertura di collegamento;
- Corpo 12 – non sono indicati alcuni pilastri del portico;
- Mancano alcune indicazioni delle altezze interne.

Sarà quindi necessario procedere con la presentazione di nuova planimetria catastale con costi stimabili in € 2.500,00, compresi oneri di fatturazione e diritti catastali.

3.4.2 BENE 2

Nessuna osservazione

4 - VALUTAZIONE

4.1 BENE 1

Criterio di stima

La stima dell'edificio con destinazione florovivaistica è un'operazione estimativa inusuale per la zona interessata; non vi è infatti un segmento del mercato immobiliare che consenta di reperire valori per beni uguali o assimilabili.

Per il fabbricato a suo tempo usato per l'attività della , trattandosi di un bene non assimilabile ad altri presenti sul mercato immobiliare di zona, viste anche le caratteristiche costruttive, trova applicazione il procedimento del costo di sostituzione deprezzato laddove i procedimenti sintetico comparativi e quelli analitici non possono essere impiegati.

Il costo di sostituzione deprezzato rappresenta il costo di riproduzione o sostituzione di un bene con il suo equivalente attuale, al netto del deprezzamento per tutte le forme rilevanti di obsolescenza.

Il costo di sostituzione deprezzato *(depreciated replacement cost)* è stimato grazie alla somma dei seguenti valori :

a) costo di ricostruzione degli immobili a nuovo

b) valore terreno su cui insiste il bene

c) deprezzamento del bene stesso in considerazione del deterioramento fisico, dell'obsolescenza funzionale, economica ed ambientale

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

Determinazione del valore

Il calcolo del costo di ricostruzione, vista la tipologia dell'edificio, è elemento di estrema delicatezza. Nel caso di specie per la determinazione del costo di ricostruzione, non avendo eseguito prove invasive, saggi, analisi materiali ecc., si fa riferimento alla Pubblicazione del "Collegio ingegneri ed architetti di Milano" edito da DEI relativa ai Prezzi per le varie Tipologie edilizie per l'anno 2024 fonte di provata affidabilità e validità scientifica, dalla quale per la tipologia "E9 – edificio industriale su più livelli" che per caratteristiche può essere assimilato a quello oggetto di stima, si evince il costo di costruzione è quantificato in 939,00 €/mq .

Il valore di costruzione di 939,00 è applicabile alle porzioni di edificio in muratura (indicate da 4 a 17 nella planimetria catastale del sub.14), mentre deve essere diminuito per la porzione indicata dal n.3 nella succitata planimetria (quella di minor pregio) in virtù della tipologia costruttiva di detta parte di edificio, e sulla base della propria esperienza professionale può essere quantificata in 450,00 €/mq.

Al costo di costruzione devono poi essere aggiunte le spese tecniche, che per un edificio simile possono essere quantificate nella percentuale media del 10% ed il profitto medio dell'investitore considerato pari al 15%. Non vengono inseriti oneri di urbanizzazione trattandosi di ambito agricolo.

Relativamente al valore del terreno, considerata l'ubicazione, l'accessibilità e la sistemazione dello stesso viene assunto un valore pari ad € 20,00/mq.

Nella stima per costo di ricostruzione deprezzato deve essere definito il deprezzamento indicativo per la vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale del bene oggetto di valutazione. Si è proceduto quindi con la determinazione dell'incidenza delle strutture, dell'impiantistica e delle finiture degli immobili considerando per le tre caratteristiche la vetustà delle stesse in rapporto alla vita utile di ciascun elemento.

Le superfici considerate nei conteggi sono quelle relative agli edifici assentiti dai titoli edilizi come già precedentemente descritto.

Il calcolo del valore effettuato come precedentemente descritto viene quindi riepilogato nella seguente tabella:

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

DESCRIZIONE	%/C	Vetustà	Vita Utile
Strutture	80	45	70
Impiantistica	10	30	35
Finiture	10	30	35

	Superficie mq.		Valore unit.	
Valore dell'area di sedime	1426		€ 20,00	€ 28.520,00
Terreno di pertinenza	6683		€ 20,00	€ 133.660,00
				€ 162.180,00

	Sup. reale mq.	k	Sup. comm. mq.		
Costo di costruzione	528	1,00	528	€ 450,00	€ 237.600,00
	898	1,00	898	€ 939,00	€ 843.222,00
					€ 1.080.822,00

Incidenze		
Strutture	85%	€ 918.698,70
Impiantistica	10%	€ 108.082,20
Finiture	5%	€ 54.041,10
		€ 1.080.822,00

Deprezzamenti			K		
Strutture	€	918.698,70	0,357	€	328.106,68
Impiantistica	€	108.082,20	0,143	€	15.440,31
Finiture	€	54.041,10	0,143	€	7.720,16
				€	**351.267,15**

Oneri urbanizzazione *	0%	€ -
Spese tecniche	10%	**€ 35.126,72**
Utile impresa **	15%	**€ 52.690,07**

Valore immobile	**€ 601.263,94**

Il valore complessivo del bene 1 risulta quindi pari ad € 601.263,94 arrotondabile ad **€ 600.000,00.**

4.2 BENE 2

Criterio di stima

Per la determinazione dei valori degli appezzamenti di terreno interessati, le ricerche effettuate non hanno permesso di reperire beni simili compravenduti nel medesimo segmento di mercato. Si è quindi proceduto con riferimento a banche dati di provata valenza scientifica.

Determinazione del valore

Il bene 2 è rappresentato da appezzamenti di terreno catastalmente classificati come "serra" per una superficie catastale totale pari a mq. 11.855,00.

In considerazione del fatto che i terreni alla data del sopralluogo risultavano in stato di abbandono, per la loro valutazione si è fatto riferimento al "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli" per il Comune di Brebbia dell'anno 2023, edito da Exeo.

Per i terreni individuati quali "Colture floro vivaistiche – vivaio" assimilati alla classificazione "serra", i valori indicati per ettaro vanno da un minimo di € 69.000 ad un massimo di € 100.000. In

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

considerazione dell'ubicazione e dello stato degli immobili il valore viene determinato utilizzando il valore medio pari ad € 84.500/ha ottenendo quindi un valore complessivo per il bene 2 pari ad € 100.174,75 arrotondato ad **€ 100.000,00.**

Riepilogo valori lotto 1

Destinazione	*descrizione*	*Valore Complessivo*
Bene 1	Fabbricati e area pertinenziale	€ 600.000,00
Bene 2	Terreni	€ 100,000,00
TOTALE		€ 700.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per eventuali differenze costi/oneri di regolarizzazione	€ 35.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – valore indicativo	€ 17.500,00
Decurtazione 30% relativa ad atto di vincolo 20.08.1985 (solo mappale 3151)	€ 16.477,50
Totale decurtazioni (arrotondato)	**€ 68.997,50**

Prezzo base d'asta – LOTTO 1

Il valore indicato riguarda gli immobili nello stato di fatto relativo alla data della presente perizia con riferimento allo stato di fatto visionato nel corso del sopralluogo ed alle decurtazioni apportate relativamente alla situazione descritta nella presente relazione.

Valore Totale immobili (arrotondato) – LOTTO 1	**€ 630.000,00**

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

LOTTO 2

Beni 1 – 2 – 3 – 4 – 5 -6 – 7 – 8 e 9

Fabbricato residenziale vincolato all'ex attività florovivaistica e terreno

IMMOBILI IN BREBBIA VIA PASUBIO 16

1 – IDENTIFICATIVO E DESCRIZIONE SOMMARIA

I beni del lotto 2 oggetto di perizia sono compresi nel corpo di fabbrica a tre piani fuori terra oltre al sottotetto posto in fregio alla via Pasubio con struttura in pietra e mattoni a vista, copertura in legno e coppi, balconata in legno ai piani superiori sul lato verso strada. Il fabbricato è adibito a residenza a servizio di attività agricola (come da atto di vincolo già precedentemente indicato) ed è composto da 7 unità immobiliari oltre a vano scala comune (sub. 5 bene comune non censibile) e da area esterna.

La parte di area esterna pertinenziale risulta catastalmente individuata dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni con il sub. 502 e definita "Bene comune non censibile ai subb. 6-7-8-9-10-11-12-13 – prato verde, ingressi da via Pasubio corte, piazzale parcheggio" ed è parzialmente occupata da alcune costruzioni abusive di cui si tratterà in paragrafi successivi. La pavimentazione dell'area è risultata piastrellata per i marciapiedi, con parti in terra battuta e con pavimentazione in cemento, e con porzioni a prato o incolte.

L'area è delimitata a Sud con recinzione in muratura e specchiature in legno sulla via Pasubio, a Est dalla scarpata ferroviaria. Sui lati Nord ed Ovest con altre porzioni della stessa proprietà.

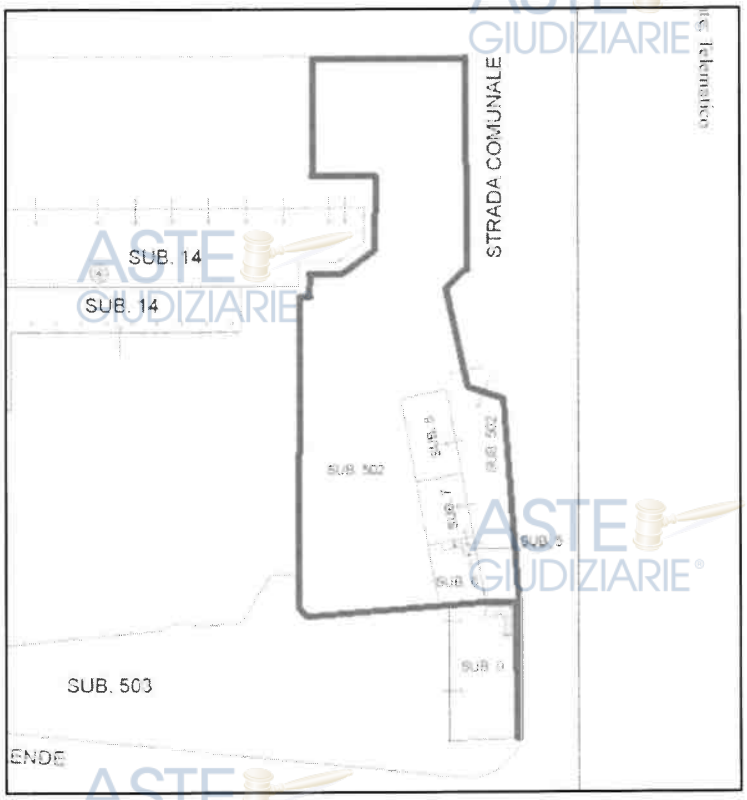
A maggior chiarimento si riporta stralcio dell'elaborato planimetrico con individuazione degli immobili ricompresi nel lotto 2:

Tel-fax 0332 331624
email: caravati@studiotecnicoclg.it – pec: claudia.caravati@geopec.it

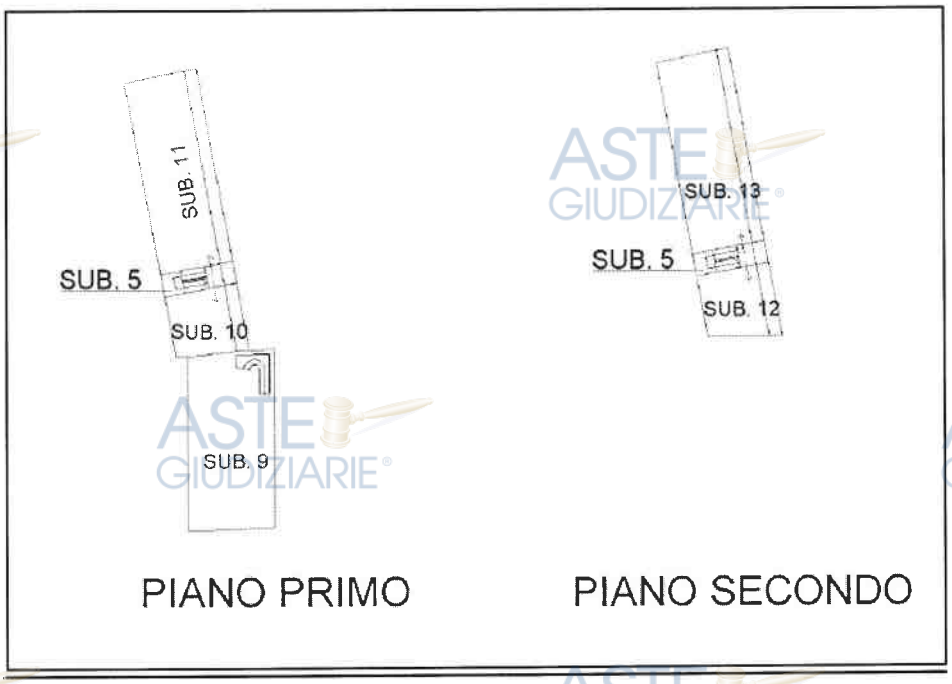
Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

CLAUDIA CARAVATI GEOMETRA
Via Cortina d'Ampezzo 1 – Varese



Stralcio elaborato piano terra



Stralcio elaborato piano primo e secondo

Tel-fax 0332 331624
email: caravati@studiotecnicoclg.it – pec: claudia.caravati@geopec.it

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

1.1 BENE 1

Il bene è costituito dall'unità abitativa contrassegnata con la particella 1122 sub. 6 al foglio 5 del Catasto Fabbricati del Comune di Brebbia così come rappresentata nell'elaborato planimetrico presentato in data 12/11/2010 prot. VA0335339.

Caratteristiche costruttive

Il Bene oggetto di stima è sito al piano terreno del fabbricato. La struttura portante è in pietra e mattoni a vista all'esterno con solai in legno preesistenti rinforzati da solette in laterizio e c.a. nel corso dell'intervento del 1985/87. La copertura è in travi e travetti di legno con manto in coppi. I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro e antoni in legno.

L'unità è composta da un monolocale con zona cottura ricavata nel sottoscala, bagno e antibagno. I pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, i soffitti in legno a vista. Impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi in ghisa; impianti elettrico e idraulico sottotraccia.

Stato di conservazione del bene: buono

Consistenza

La superficie lorda commerciale dell'unità è stata calcolata sulla base del rilievo metrico eseguito nel corso dei sopralluoghi, con la determinazione della superficie convenzionale con applicazione dei coefficienti di riduzione relativi alle varie tipologie di ambienti (con riferimento al DPR 138/1998.

Il conteggio viene riepilogato nella seguente tabella:

Bene	Piano	Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
1	Terra	abitazione	sup. lorda di pavimento	39,7	1	39,70
		marciapiede	superficie	9,52	0,1	0,95
						40,65

1.2 BENE 2

Il bene è costituito dall'unità abitativa contrassegnata con la particella 1122 sub. 7 al foglio 5 del Catasto Fabbricati del Comune di Brebbia così come rappresentata nell'elaborato planimetrico presentato in data 12/11/2010 prot. VA0335339.

Caratteristiche costruttive

Il Bene oggetto di stima è sito al piano terreno del fabbricato. La struttura portante è in pietra e mattoni a vista all'esterno con solai in legno preesistenti rinforzati da solette in laterizio e c.a. nel corso dell'intervento del 1985/87. La copertura è in travi e travetti di legno con manto in coppi. I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro e antoni in legno.

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

L'unità è composta da un monolocale con zona cottura ricavata in locale separato, bagno e antibagno. I pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, i soffitti in legno a vista. Impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi in ghisa; impianti elettrico e idraulico sottotraccia.

Stato di conservazione del bene: buono

Consistenza

La superficie lorda commerciale dell'unità è stata calcolata sulla base del rilievo metrico eseguito nel corso dei sopralluoghi, con la determinazione della superficie convenzionale con applicazione dei coefficienti di riduzione relativi alle varie tipologie di ambienti (con riferimento al DPR 138/1998.

Il conteggio viene riepilogato nella seguente tabella:

Bene	Piano	Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
2	Terra	abitazione	sup. lorda di pavimento	48,33	1	48,33
		marciapiede	superficie	9,89	0,1	0,99
						49,32

1.3 BENE 3

Il bene è costituito dall'unità abitativa contrassegnata con la particella 1122 sub. 8 al foglio 5 del Catasto Fabbricati del Comune di Brebbia così come rappresentata nell'elaborato planimetrico presentato in data 12/11/2010 prot. VA0335339.

Caratteristiche costruttive

Il Bene oggetto di stima è sito al piano terreno del fabbricato. La struttura portante è in pietra e mattoni a vista all'esterno con solai in legno preesistenti rinforzati da solette in laterizio e c.a. nel corso dell'intervento del 1985/87. La copertura è in travi e travetti di legno con manto in coppi. I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro e antoni in legno.

Si fa rilevare che non è stato possibile effettuare l'accesso all'interno dell'unità oggetto di stima.

In base alle dichiarazioni della proprietà e a quanto riportato sui grafici approvati e sulla scheda catastale, l'unità dovrebbe essere composta da un locale adibito a mensa e da una cucina. All'esterno, sul lato Est, vi è un corpo ad un solo piano con un portico aperto da cui si accede al forno

Stato di conservazione del bene: buono all'esterno, interno non accessibile

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

Consistenza

La superficie lorda commerciale dell'unità è stata calcolata sulla base del rilievo metrico esterno eseguito nel corso dei sopralluoghi e sulla base delle planimetrie in atti catastali e comunali, con la determinazione della superficie convenzionale con applicazione dei coefficienti di riduzione relativi alle varie tipologie di ambienti (con riferimento al DPR 138/1998).

Il conteggio viene riepilogato nella seguente tabella:

Bene	Piano	Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
3	Terra	mensa e cucina	sup. lorda di pavimento	49,12	1	49,12
		marciapiede	superficie	13,36	0,1	1,34
		forno	superficie	8,02	0,25	2,01
		portico	sup. lorda	9,83	0,3	2,95
						55,41

1.4 BENE 4

Il bene è costituito dall'unità abitativa contrassegnata con la particella 1122 sub. 10 al foglio 5 del Catasto Fabbricati del Comune di Brebbia così come rappresentata nell'elaborato planimetrico presentato in data 12/11/2010 prot. VA0335339.

Caratteristiche costruttive

Il Bene oggetto di stima è sito al primo piano del fabbricato. La struttura portante è in pietra e mattoni a vista all'esterno con solai in legno preesistenti rinforzati da solette in laterizio e c.a. nel corso dell'intervento del 1985/87. La copertura è in travi e travetti di legno con manto in coppi. I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro e antoni in legno. Sul lato Sud esiste una balconata in legno per i locali del primo e secondo piano.

L'unità è composta da un monolocale con bagno e antibagno con accesso dal vano scala comune. Sul lato Sud si accede alla balconata con pavimento, struttura portante e copertura in legno.

I pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, i soffitti in legno a vista. Impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi in ghisa; impianti elettrico e idraulico sottotraccia.

Stato di conservazione del bene: buono

Consistenza

La superficie lorda commerciale dell'unità è stata calcolata sulla base del rilievo metrico eseguito nel corso dei sopralluoghi, con la determinazione della superficie convenzionale con applicazione dei coefficienti di riduzione relativi alle varie tipologie di ambienti (con riferimento al DPR 138/1998.

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

Il conteggio viene riepilogato nella seguente tabella:

Bene	Piano	Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
4	Primo	abitazione	sup. lorda di pavimento	34.35	1	34.35
		balcone	superficie	7.59	0.3	2.28
						36.63

1.5 BENE 5

Il bene è costituito dall'unità abitativa contrassegnata con la particella 1122 sub. 11 al foglio 5 del Catasto Fabbricati del Comune di Brebbia così come rappresentata nell'elaborato planimetrico presentato in data 12/11/2010 prot. VA0335339.

Caratteristiche costruttive

Il Bene oggetto di stima è sito al primo piano del fabbricato. La struttura portante è in pietra e mattoni a vista all'esterno con solai in legno preesistenti rinforzati da solette in laterizio e c.a. nel corso dell'intervento del 1985/87. La copertura è in travi e travetti di legno con manto in coppi. I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro e antoni in legno. Sul lato Sud esiste una balconata in legno per i locali del primo e secondo piano.

L'unità è composta da soggiorno, cucina, camera, bagno e disimpegno con accesso dal vano scala comune. Sul lato Sud si accede alla balconata con pavimento, struttura portante e copertura in legno.

I pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, i soffitti in legno a vista. Impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi in ghisa; impianti elettrico e idraulico sottotraccia.

Stato di conservazione del bene: buono

Consistenza

La superficie lorda commerciale dell'unità è stata calcolata sulla base del rilievo metrico eseguito nel corso dei sopralluoghi, con la determinazione della superficie convenzionale con applicazione dei coefficienti di riduzione relativi alle varie tipologie di ambienti (con riferimento al DPR 138/1998.

Il conteggio viene riepilogato nella seguente tabella:

Bene	Piano	Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
5	Primo	abitazione	sup. lorda di pavimento	102.59	1	102.59
		balcone	superficie	20.52	0.3	6.16
						108.75

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

1.6 BENE 6

Il bene è costituito dall'unità censita come abitativa, contrassegnata con la particella 1122 sub. 12 al foglio 5 del Catasto Fabbricati del Comune di Brebbia così come rappresentata nell'elaborato planimetrico presentato in data 12/11/2010 prot. VA0335339.

Caratteristiche costruttive

Il Bene oggetto di stima è sito al secondo piano del fabbricato. La struttura portante è in pietra e mattoni a vista all'esterno con solai in legno preesistenti rinforzati da solette in laterizio e c.a. nel corso dell'intervento del 1985/87. La copertura è in travi e travetti di legno con manto in coppi. I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro e antoni in legno. Sul lato Sud esiste una balconata in legno per i locali del primo e secondo piano.

L'unità è composta da un monolocale con bagno e antibagno con accesso dal vano scala comune. Sul lato Sud si accede alla balconata con pavimento, struttura portante e copertura in legno.

I pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica per bagno e antibagno mentre il monolocale ha pavimento in moquette, i soffitti sono in legno a vista. Impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi in ghisa; impianti elettrico e idraulico sottotraccia.

Nel corso del sopralluogo si è constatato che tale unità ha altezza interna pari a m. 2.46, caratteristica che non consente di considerare gli ambienti come abitabili come successivamente specificato nelle verifiche di conformità urbanistica. Per tale motivo nella determinazione della superficie commerciale gli ambienti vengono conteggiati come non abitabili.

Stato di conservazione del bene: buono

Consistenza

La superficie lorda commerciale dell'unità è stata calcolata sulla base del rilievo metrico eseguito nel corso dei sopralluoghi, con la determinazione della superficie convenzionale con applicazione dei coefficienti di riduzione relativi alle varie tipologie di ambienti (con riferimento al DPR 138/1998) ricavando per l'unità in oggetto le seguenti superfici

Bene	Piano	Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
				circa		
6	Primo	locali non abitabili	sup. lorda di pavimento	34,36	0,6	20,62
		balcone	superficie	7,21	0,3	2,16
						22,78

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

1.7 BENE 7

Il bene è costituito dall'unità censita come abitativa, contrassegnata con la particella 1122 sub. 13 al foglio 5 del Catasto Fabbricati del Comune di Brebbia così rappresentati nell'elaborato planimetrico presentato in data 12/11/2010 prot. VA0335339

Caratteristiche costruttive

Il Bene oggetto di stima è sito al secondo piano del fabbricato. La struttura portante è in pietra e mattoni a vista all'esterno con solai in legno preesistenti rinforzati da solette in laterizio e c.a. nel corso dell'intervento del 1985/87. La copertura è in travi e travetti di legno con manto in coppi. I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro e antoni in legno. Sul lato Sud esiste una balconata in legno per i locali del primo e secondo piano.

L'unità è composta da cucina-soggiorno, due camere, bagno e disimpegno con accesso dal vano scala comune. Sul lato Sud si accede alla balconata con pavimento, struttura portante e copertura in legno.

I pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica per cucina, disimpegno e bagno, in moquette per le due camere, i soffitti in legno a vista. Impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi in ghisa; impianti elettrico e idraulico sottotraccia.

Nel corso del sopralluogo si è constatato che tale unità ha altezza interna pari a m. 2.47, caratteristica che non consente di considerare gli ambienti come abitabili come successivamente specificato nelle verifiche di conformità urbanistica. Per tale motivo nella determinazione della superficie commerciale gli ambienti vengono conteggiati come non abitabili.

Stato di conservazione del bene: buono

Consistenza

La superficie lorda commerciale dell'unità è stata calcolata sulla base del rilievo metrico eseguito nel corso dei sopralluoghi, con la determinazione della superficie convenzionale con applicazione dei coefficienti di riduzione relativi alle varie tipologie di ambienti (con riferimento al DPR 138/1998) ricavando per l'unità in oggetto le seguenti superfici

Bene	Piano	Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
7	secondo	locali non abitabili	sup. lorda di pavimento	102,71	0,6	61,63
		balcone	superficie	20,52	0,3	6,16
						67,78

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

1.8 BENE 8

Il bene oggetto di perizia è costituito dal sottotetto del corpo di fabbrica posto a lato della via Pasubio costituito dalle unità immobiliari censite alla particella 1122 subb. da 5 a 13 al foglio 5 del Catasto Fabbricati del Comune di Brebbia.

Il sottotetto, non censito, è situato sopra l'intera superficie dei tre piani fuori terra ed è accessibile attraverso il vano scala comune del sub. 5.

Caratteristiche costruttive

Il Bene oggetto di stima è sito sopra il secondo piano del fabbricato. La struttura portante è in pietra e mattoni a vista all'esterno con solai in legno preesistenti rinforzati da solette in laterizio e c.a. nel corso dell'intervento del 1985/87. La copertura è in travi e travetti di legno a vista con strato isolante tipo "Termotetto" e manto in coppi. I serramenti esterni sono in legno.

All'interno dell'ambiente sono stati installati alcuni divisori formati da montanti in legno e specchiature chiuse con rete metallica. I pavimenti sono in cemento.

Le altezze interne variano da un minimo di 1,00 m ad un massimo di 1,70 in corrispondenza del colmo.

Stato di conservazione del bene: sufficiente

Consistenza

La superficie lorda commerciale dell'unità è stata calcolata sulla base del rilievo metrico eseguito nel corso dei sopralluoghi, con la determinazione della superficie convenzionale con applicazione dei coefficienti di riduzione relativi alle varie tipologie di ambienti (con riferimento al DPR 138/1998 ricavando per l'unità in oggetto le seguenti superfici

Bene	Piano	Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
8	sottotetto	ripostiglio	sup. lorda di pavimento	155,75	0,25	38,94

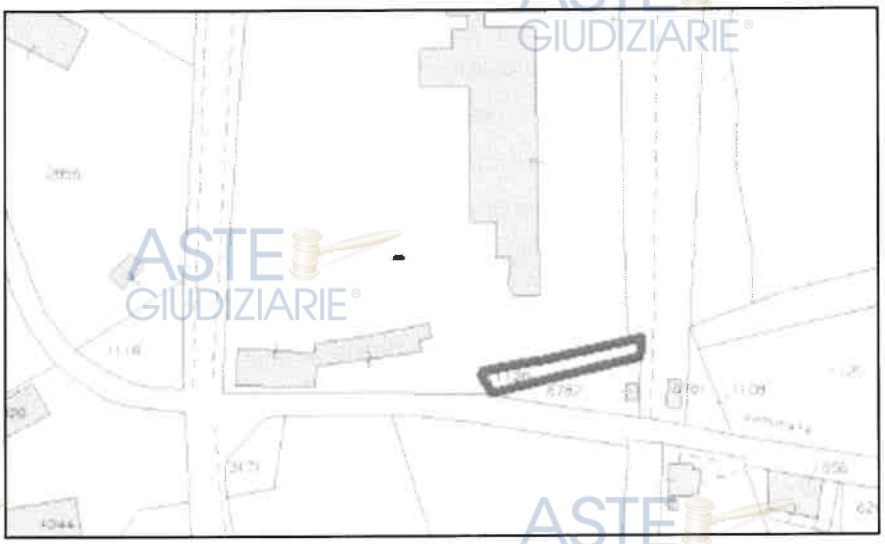
1.9 BENE 9

Il bene oggetto di perizia è costituito dal terreno, mappale 1126, situato sul confine Sud verso via Pasubio.

A maggior chiarimento si riporta stralcio dell'estratto mappa con indicazione dell'area interessata:

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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



L'area interessata è contornata in tinta rossa

Caratteristiche dell'area

Striscia di terreno incolto posta fra la recinzione del mappale 1122 e una porzione di altra proprietà in fregio al tracciato di via Pasubio. Presumibilmente su tale area insiste una cappelletta votiva non censita, edificata con costruzione in muratura di pietrame in parte intonacata con annesso ripostiglio e con un portico antistante con pilastri in pietra a vista; la copertura è a due falde in legno con manto in coppi.

Stato di conservazione del bene: buono

Consistenza

La superficie catastale dell'area risulta pari a mq 150 mentre il piccolo fabbricato ha una superficie di circa a mq. 12

2 - VERIFICHE IMMOBILIARI

2.1 BENE 1

Quote e tipologia del diritto

L'unità immobiliare risulta intestata a _ con sede in Brebbia, c.f. (

proprietà per 1/1.

Identificazione catastale – Catasto Fabbricati

Comune di Brebbia

Foglio 5 Particella 1122 sub. 6 Cat. A/2 Classe 6 1,5 vani Sup. cat. 41 mq Rendita €115,20

Indirizzo Via Pasubio 16 Piano T

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 inserimento dati di superficie
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- Classamento automatico del 14/10/1988 n. 73/1988
- Impianto meccanografico del 01/01/1989

Comune di Brebbia

Foglio 5 Particella 1122 sub. 502 Bene comune non censibile ai subb. 6-7-8-9-10-11-12-13 – prato verde, ingressi da via Pasubio, corte, piazzale parcheggio

Indirizzo Via Pasubio 16 Piano T

Dati derivanti da Frazionamento e Fusione del 12/11/2010 prot. N. VA0335339

Identificazione catastale – Catasto Terreni

Comune di Brebbia Foglio 9 Particella 1122 mq 16830 Ente Urbano

Dati derivanti da Impianto meccanografico 03/12/1984 e Istrumento (atto pubblico) del 08/06/1988

Intestati dell'immobile

Dal 31/01/1992

con sede in Brebbia c.f. (proprietà per 1/1

Voltura d'ufficio del 31/01/1992 prot. N. VA0093795

Coerenze dell'immobile

Con riferimento alla scheda catastale ed all'elaborato planimetrico le coerenze dell'immobile, partendo da Nord e in senso orario risultano:

- Area comune del sub. 502 indi area di altra unità al sub. 2
- Altra unità (sub. 7), ingresso e scala comune (sub. 5)
- Area comune del sub. 502 indi la via Pasubio
- Altra unità (sub. 9), area urbana del sub. 503

Stato di possesso

Al momento dei sopralluoghi effettuati in data 25/11 e 07/12/2021 gli immobili non risultavano occupati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non possibile

Attestazione Prestazione Energetica

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

Si è proceduto con visura al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale dal quale si è rilevata l'assenza di APE – Attestato di Prestazione Energetica per l'unità oggetto di perizia.

Attuali e precedenti proprietari

Dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese -Territorio alla data del 01/03/2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

- Con atto notarile pubblico del 08/06/1988 rep. 128236 Notaio Ferrazzi Edo Franco con sede in Gallarate (VA) trascritto a Varese il 13/03/1990 ai nn. 3723/2807 la piena proprietà dell'unità in oggetto, tramite Conferimento in Società a Responsabilità Limitata, perveniva alla
  con sede in Brebbia c.f. (
- Con successiva rettifica veniva modificato il codice fiscale ora

2.2 BENE 2

Quote e tipologia del diritto

L'unità immobiliare risulta intestata a . con sede in Brebbia, c.f. (
proprietà per 1/1.

Identificazione catastale – Catasto Fabbricati

Comune di Brebbia

Foglio 5 Particella 1122 sub. 7 Cat. A/2 Classe 6 2,5 vani Sup. cat. 50 Rendita €193,67

Indirizzo Via Pasubio 16 Piano T

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 inserimento dati di superficie
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- Classamento automatico del 14/10/1988 n. 73/1988
- Impianto meccanografico del 01/01/1989

Comune di Brebbia

Foglio 5 Particella 1122 sub. 502 Bene comune non censibile ai subb. 6-7-8-9-10-11-12-13 – prato verde, ingressi da via Pasubio, corte, piazzale parcheggio

Indirizzo Via Pasubio 16 Piano T

Dati derivanti da Frazionamento e Fusione del 12/11/2010 prot. N. VA0335339

Identificazione catastale – Catasto Terreni

Comune di Brebbia Foglio 9 Particella 1122 mq 16830 Ente Urbano

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

Dati derivanti da Impianto meccanografico 03/12/1984 e Istrumento (atto pubblico) del 08/06/1988

Intestati dell'immobile

Dal 31/01/1992

con sede in Brebbia c.f. (proprietà per 1/1

Voltura d'ufficio del 31/01/1992 prot. N. VA0093795

Coerenze dell'immobile

Con riferimento alla scheda catastale ed all'elaborato planimetrico le coerenze dell'immobile, partendo da Nord e in senso orario risultano:

- Area comune del sub. 502 indi area di altra unità al sub. 2
- Altra unità (sub. 8)
- Area comune del sub. 502 indi la via Pasubio
- Ingresso e scala comune (sub.5) e altra unità (sub. 6)

Stato di possesso

Al momento dei sopralluoghi effettuati in data 25/11 e 07/12/2021 gli immobili non risultavano occupati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non possibile

Attestazione Prestazione Energetica

Si è proceduto con visura al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale dal quale si è rilevata l'assenza di APE – Attestato di Prestazione Energetica per l'unità oggetto di perizia.

Attuali e precedenti proprietari

Dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese -Territorio alla data del 01/03/2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

- Con atto notarile pubblico del 08/06/1988 rep. 128236 Notaio Ferrazzi Edo Franco con sede in Gallarate (VA) trascritto a Varese il 13/03/1990 ai nn. 3723/2807 la piena proprietà dell'unità in oggetto, tramite Conferimento in Società a Responsabilità Limitata, perveniva alla con sede in Brebbia c.f.

- Con successiva rettifica veniva modificato il codice fiscale ora (

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

2.3 BENE 3

Quote e tipologia del diritto

L'unità immobiliare risulta intestata a [redacted] con sede in Brebbia, c.f. [redacted] proprietà per 1/1.

Identificazione catastale – Catasto Fabbricati

Comune di Brebbia

Foglio 5 Particella 1122 sub. 8 Cat. A/2 Classe 2 2,5 vani Sup. cat. 54 Rendita € 99,42

Indirizzo Via Pasubio 16 Piano T

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 inserimento dati di superficie
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- Classamento automatico del 14/10/1988 n. 73/1988
- Impianto meccanografico del 01/01/1989

Comune di Brebbia

Foglio 5 Particella 1122 sub. 502 Bene comune non censibile ai subb. 6-7-8-9-10-11-12-13 – prato verde, ingressi da via Pasubio, corte, piazzale parcheggio

Indirizzo Via Pasubio 16 Piano T

Dati derivanti da Frazionamento e Fusione del 12/11/2010 prot. N. VA0335339

Identificazione catastale – Catasto Terreni

Comune di Brebbia Foglio 9 Particella 1122 mq 16830 Ente Urbano

Dati derivanti da Impianto meccanografico 03/12/1984 e Istrumento (atto pubblico) del 08/06/1988

Intestati dell'immobile

Dal 31/01/1992

[redacted]. con sede in Brebbia c.f. [redacted], proprietà per 1/1

Voltura d'ufficio del 31/01/1992 prot. N. VA0093795

Coerenze dell'immobile

Con riferimento alla scheda catastale ed all'elaborato planimetrico le coerenze dell'immobile, partendo da Nord e in senso orario risultano:

- Area comune del sub. 502 indi area di altra unità al sub. 2
- Area comune del sub. 502
- Area comune del sub. 502 indi la via Pasubio
- Altra unità (sub. 7)

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

Stato di possesso

Al momento dei sopralluoghi effettuati in data 25/11 e 07/12/2021 non è stato possibile accedere all'interno dell'unità del Bene 3. In base a quanto dichiarato dalla proprietà l'unità veniva utilizzata non come abitazione ma come mensa e cucina a servizio dell'attività florovivaistica di cui al Lotto 1, così come indicato nei grafici a suo tempo approvati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non verificabile per i motivi espressi al punto 3.2.

Attestazione Prestazione Energetica

Si è proceduto con visura al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale dal quale si è rilevata l'assenza di APE – Attestato di Prestazione Energetica per l'unità oggetto di perizia.

Attuali e precedenti proprietari

Dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese -Territorio alla data del 01/03/2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

- Con atto notarile pubblico del 08/06/1988 rep. 128236 Notaio Ferrazzi Edo Franco con sede in Gallarate (VA) trascritto a Varese il 13/03/1990 ai nn. 3723/2807 la piena proprietà dell'unità in oggetto, tramite Conferimento in Società a Responsabilità Limitata, perveniva alla
  con sede in Brebbia c.f.

- Con successiva rettifica veniva modificato il codice fiscale ora

2.4 BENE 4

Quote e tipologia del diritto

L'unità immobiliare risulta intestata a .con sede in Brebbia, c.f.
proprietà per 1/1.

Identificazione catastale – Catasto Fabbricati

Comune di Brebbia
Foglio 5 Particella 1122 sub. 10 Cat. A/2 Classe 6 2 vani Sup. cat. 34 Rendita € 154,94
Indirizzo Via Pasubio 16 Piano 1
Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 inserimento dati di superficie
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- Classamento automatico del 14/10/1988 n. 73/1988

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

- Impianto meccanografico del 01/01/1989

Comune di Brebbia

Foglio 5 Particella 1122 sub. 502 Bene comune non censibile ai subb. 6-7-8-9-10-11-12-13 – prato verde, ingressi da via Pasubio, corte, piazzale parcheggio

Indirizzo Via Pasubio 16 Piano T

Dati derivanti da Frazionamento e Fusione del 12/11/2010 prot. N. VA0335339

Identificazione catastale – Catasto Terreni

Comune di Brebbia Foglio 9 Particella 1122 mq 16830 Ente Urbano

Dati derivanti da Impianto meccanografico 03/12/1984 e Istrumento (atto pubblico) del 08/06/1988

Intestati dell'immobile

Dal 31/01/1992

con sede in Brebbia c.f. proprietà per 1/1

Voltura d'ufficio del 31/01/1992 prot. N. VA0093795

Coerenze dell'immobile

Con riferimento alla scheda catastale ed all'elaborato planimetrico le coerenze dell'immobile, partendo da Nord e in senso orario risultano:

- Prospetto su area comune del sub. 502
- Vano scala comune al sub. 5
- Prospetto su area comune del sub. 502 e su via Pasubio
- Altra unità (sub. 9)

Stato di possesso

Al momento dei sopralluoghi effettuati in data 25/11 e 07/12/2021 gli immobili non risultavano occupati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non possibile

Attestazione Prestazione Energetica

Si è proceduto con visura al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale dal quale si è rilevata l'assenza di APE – Attestato di Prestazione Energetica per l'unità oggetto di perizia

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

Attuali e precedenti proprietari

Dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese -Territorio alla data del 01/03/2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

- Con atto notarile pubblico del 08/06/1988 rep. 128236 Notaio Ferrazzi Edo Franco con sede in Gallarate (VA) trascritto a Varese il 13/03/1990 ai nn. 3723/2807 la piena proprietà dell'unità in oggetto, tramite Conferimento in Società a Responsabilità Limitata, perveniva alla . con sede in Brebbia c.f.

- Con successiva rettifica veniva modificato il codice fiscale ora (

2.5 BENE 5

Quote e tipologia del diritto

L'unità immobiliare risulta intestata a L con sede in Brebbia, c.f. (proprietà per 1/1.

Identificazione catastale – Catasto Fabbricati

Comune di Brebbia

Foglio 5 Particella 1122 sub. 11 Cat. A/2 Classe 6 4,5 vani Sup. cat. 109 Rendita € 348,61

Indirizzo Via Pasubio 16 Piano 1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 inserimento dati di superficie
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- Classamento automatico del 14/10/1988 n. 73/1988
- Impianto meccanografico del 01/01/1989

Comune di Brebbia

Foglio 5 Particella 1122 sub. 502 Bene comune non censibile ai subb. 6-7-8-9-10-11-12-13 – prato verde, ingressi da via Pasubio, corte, piazzale parcheggio

Indirizzo Via Pasubio 16 Piano T

Dati derivanti da Frazionamento e Fusione del 12/11/2010 prot. N. VA0335339

Identificazione catastale – Catasto Terreni

Comune di Brebbia Foglio 9 Particella 1122 mq 16830 Ente Urbano

Dati derivanti da Impianto meccanografico 03/12/1984 e Istrumento (atto pubblico) del 08/06/1988

Intestati dell'immobile

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

Dal 31/01/1992

L con sede in Brebbia c.f. , proprietà per 1/1

Voltura d'ufficio del 31/01/1992 prot. N. VA0093795

Coerenze dell'immobile

Con riferimento alla scheda catastale ed all'elaborato planimetrico le coerenze dell'immobile, partendo da Nord e in senso orario risultano:

- Prospetto su area comune del sub. 502
- Prospetto sul corpo basso del sub. 8
- Prospetto su area comune del sub. 502 e su via Pasubio
- Vano scala comune al sub. 5

Stato di possesso

Al momento dei sopralluoghi effettuati in data 25/11 e 07/12/2021 gli immobili non risultavano occupati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non possibile

Attestazione Prestazione Energetica

Si è proceduto con visura al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale dal quale si è rilevata l'assenza di APE – Attestato di Prestazione Energetica

Attuali e precedenti proprietari

Dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese -Territorio alla data del 01/03/2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

- Con atto notarile pubblico del 08/06/1988 rep. 128236 Notaio Ferrazzi Edo Franco con sede in Gallarate (VA) trascritto a Varese il 13/03/1990 ai nn. 3723/2807 la piena proprietà dell'unità in oggetto, tramite Conferimento in Società a Responsabilità Limitata, perveniva allc con sede in Brebbia c.f.

- Con successiva rettifica veniva modificato il codice fiscale ora

2.6 BENE 6

Quote e tipologia del diritto

L'unità immobiliare risulta intestata a con sede in Brebbia, c.f. proprietà per 1/1.

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

Identificazione catastale – Catasto Fabbricati

Comune di Brebbia

Foglio 5 Particella 1122 sub. 12 Cat. A/2 Classe 6 2 vani Sup. cat. 35 Rendita € 154,94

Indirizzo Via Pasubio 16 Piano 2

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 inserimento dati di superficie
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- Classamento automatico del 14/10/1988 n. 73/1988
- Impianto meccanografico del 01/01/1989

Comune di Brebbia

Foglio 5 Particella 1122 sub. 502 Bene comune non censibile ai subb. 6-7-8-9-10-11-12-13 – prato verde, ingressi da via Pasubio, corte, piazzale parcheggio

Indirizzo Via Pasubio 16 Piano T

Dati derivanti da Frazionamento e Fusione del 12/11/2010 prot. N. VA0335339

Identificazione catastale – Catasto Terreni

Comune di Brebbia Foglio 9 Particella 1122 mq 16830 Ente Urbano

Dati derivanti da Impianto meccanografico 03/12/1984 e Istrumento (atto pubblico) del 08/06/1988

Intestati dell'immobile

Dal 31/01/1992

[redacted].L con sede in Brebbia c.f. [redacted] proprietà per 1/1

Voltura d'ufficio del 31/01/1992

Coerenze dell'immobile

Con riferimento alla scheda catastale ed all'elaborato planimetrico le coerenze dell'immobile, partendo da Nord e in senso orario risultano:

- Prospetto su area comune del sub. 502
- Vano scala comune al sub. 5
- Prospetto su area comune del sub. 502 e su via Pasubio
- Prospetto sulla copertura del sub. 9.

Stato di possesso

Al momento dei sopralluoghi effettuati in data 25/11 e 07/12/2021 gli immobili non risultavano occupati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non possibile

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

Attestazione Prestazione Energetica

Si è proceduto con visura al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale dal quale si è rilevata l'assenza di APE – Attestato di Prestazione Energetica per l'unità oggetto di perizia.

Attuali e precedenti proprietari

Dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Varese - Territorio alla data del 01/03/2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note si riporta quanto segue:

- Con atto notarile pubblico del 08/06/1988 rep. 128236 Notaio Ferrazzi Edo Franco con sede in Gallarate (VA) trascritto a Varese il 13/03/1990 ai nn. 3723/2807 la piena proprietà dell'unità in oggetto, tramite Conferimento in Società a Responsabilità Limitata, perveniva alla

- Con successiva rettifica veniva modificato il codice fiscale ora (

2.7 BENE 7

Quote e tipologia del diritto

L'unità immobiliare risulta intestata a l

proprietà per 1/1.

Identificazione catastale – Catasto Fabbricati

Comune di Brebbia

Foglio 5 Particella 1122 sub. 13 Cat. A/2 Classe 6 4,5 vani Sup. cat. 109 Rendita € 348,61

Indirizzo Via Pasubio 16 Piano 2

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 inserimento dati di superficie
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- Classamento automatico del 14/10/1988 n. 73/1988
- Impianto meccanografico del01/01/1989

Comune di Brebbia

Foglio 5 Particella 1122 sub. 502 Bene comune non censibile ai subb. 6-7-8-9-10-11-12-13 – prato verde, ingressi da via Pasubio, corte, piazzale parcheggio

Indirizzo Via Pasubio 16 Piano T

Dati derivanti da Frazionamento e Fusione del 12/11/2010 prot. N. VA0335339

Identificazione catastale – Catasto Terreni

Comune di Brebbia Foglio 9 Particella 1122 mq 16830 Ente Urbano

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

Dati derivanti da Impianto meccanografico 03/12/1984 e Istrumento (atto pubblico) del 08/06/1988

Intestati dell'immobile

Dal 31/01/1992

, proprietà per 1/1

Voltura d'ufficio del 31/01/1992 prot. N. VA0093795

Coerenze dell'immobile

Con riferimento alla scheda catastale ed all'elaborato planimetrico le coerenze dell'immobile, partendo da Nord e in senso orario risultano:

- Prospetto su area comune del sub. 502
- Prospetto sul corpo basso del sub. 8
- Prospetto su area comune del sub. 502 e su via Pasubio
- Vano scala comune al sub. 5

Stato di possesso

Al momento dei sopralluoghi effettuati in data 25/11 e 07/12/2021 gli immobili non risultavano occupati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non possibile

Attestazione Prestazione Energetica

Si è proceduto con visura al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale dal quale si è rilevata l'assenza di APE – Attestato di Prestazione Energetica per l'unità oggetto di perizia.

Attuali e precedenti proprietari

Dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese -Territorio alla data del 01/03/2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

- Con atto notarile pubblico del 08/06/1988 rep. 128236 Notaio Ferrazzi Edo Franco con sede in Gallarate (VA) trascritto a Varese il 13/03/1990 ai nn. 3723/2807 la piena proprietà dell'unità in oggetto, tramite Conferimento in Società a Responsabilità Limitata, perveniva alla

- Con successiva rettifica veniva modificato il codice fiscale ora (

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

2.8 BENE 8

Quote e tipologia del diritto

Il Bene in oggetto fa parte del fabbricato intestato a M L con sede in Brebbia, c.f proprietà per 1/1.

Identificazione catastale – Catasto Fabbricati

Il sottotetto non risulta censito in Catasto Fabbricati.

Identificazione catastale – Catasto Terreni

Comune di Brebbia Foglio 9 Particella 1122 mq 16830 Ente Urbano

Dati derivanti da Impianto meccanografico 03/12/1984 e Istrumento (atto pubblico) del 08/06/1988

Intestati dell'immobile

Dal 31/01/1992

Voltura d'ufficio del 31/01/1992 prot. N. VA0093795

Coerenze dell'immobile

Con riferimento alla situazione in atto, le coerenze del Bene, partendo da Nord e in senso orario risultano:

- Prospetto su area comune del sub. 502
- Prospetto sul corpo basso del sub. 8
- Prospetto su area comune del sub. 502 e su via Pasubio
- Prospetto sulla copertura del sub. 9.

Stato di possesso

Al momento dei sopralluoghi effettuati in data 25/11 e 07/12/2021 gli immobili non risultavano occupati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non possibile

Attestazione Prestazione Energetica

Si è proceduto con visura al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale dal quale si è rilevata l'assenza di APE – Attestato di Prestazione Energetica per l'unità oggetto di perizia.

Attuali e precedenti proprietari

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

Dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese -Territorio alla data del 01/03/2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

- Con atto notarile pubblico del 08/06/1988 rep. 128236 Notaio Ferrazzi Edo Franco con sede in Gallarate (VA) trascritto a Varese il 13/03/1990 ai nn. 3723/2807 la piena proprietà dell'immobile in cui è situato il Bene in oggetto, tramite Conferimento in Società a Responsabilità Limitata, perveniva alla

- Con successiva rettifica veniva modificato il codice fiscale ora (

2.9 BENE 9

Quote e tipologia del diritto

Il terreno risulta intestato a con sede in Brebbia, c.f. , proprietà per 1/1.

Identificazione catastale – Catasto Terreni

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 03/12/1984

- Particella 1126 qualità serra classe U mq 150 RD 6,20 RA 2,32

Intestati dell'immobile

Coerenze dell'immobile

Con riferimento agli elaborati catastali le coerenze del terreno, partendo da Nord e in senso orario risultano:

- Stessa proprietà al mappale 1122
- Ferrovia Novara – Pino Lago Maggiore
- Altra proprietà al mappale 6782
- Stessa proprietà al mappale 1122

Stato di possesso

Al momento dei sopralluoghi effettuati in data 25/11 e 07/12/2021 l'immobile non risultava occupato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Possibile

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

Attuali e precedenti proprietari

Dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese -Territorio alla data del 01/03/2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

- Con atto notarile pubblico del 08/06/1988 rep. 128236 Notaio Ferrazzi Edo Franco con sede in Gallarate (VA) trascritto a Varese il 13/03/1990 ai nn. 3723/2807 la piena proprietà dell'area in oggetto, tramite Conferimento in Società a Responsabilità Limitata, perveniva alla

- Con successiva rettifica veniva modificato il codice fiscale ora

3 - CONFORMITA' EDILIZIO URBANISTICA E CATASTALE

3.1 Inquadramento urbanistico

Dall'esame della documentazione relativa al PGT – Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Brebbia si evince che l'unità oggetto di perizia ricade in Ambito Territoriale T4 del Territorio Naturale di cui agli artt. da 91 a 97 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e compresa nelle "Aree Speciali – AS3 Attività Florovivaistica Integrata" normata dall'art. 107 delle predette Norme.

L'intero edificio con l'area esterna ed il terreno sono compresi nell'area di Rispetto Stradale (Rs) della via Pasubio (art. 72); una porzione dell'area esterna comune del sub. 502 ed il terreno sono compresi anche nella fascia di rispetto ferroviaria (Rf) della Ferrovia Novara – Pino Lago Maggiore (art. 73).

Per quanto attiene il Quadro del Paesaggio, si rileva l'inserimento dell'intero immobile nella Fascia Spondale del Verbano di cui agli artt. da 118 a 121. Va inoltre evidenziato il disposto dell'art. 148.8 delle N.T.A. del P.G.T. in merito alle procedure relative alla Strada Panoramica sp 69 "di Santa Caterina" (ErP4).

Per i vincoli di tutela si richiama che l'unità è interamente compresa nella fascia di 1 km dalla linea di costa del Lago Maggiore per l'applicazione dei disposti dell'art. 8 del Reg. Reg. 24/03/2006, n° 3.

Va rilevato poi, come segnalato dal Comune con nota del 08/02/2023, che si tratta di zona in classe 3 e 4 di fattibilità geologica (con gravi limitazioni).

3.2 Pratiche edilizie

Con PEC in data 06/07/2021 veniva inoltrata al Comune di Brebbia richiesta di accesso agli atti e dopo la risposta del Comune pervenuta il 05/08 veniva eseguito l'accesso in data 13/09/2021.

Fra le pratiche edilizie messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico, quelle che riguardano l'edificio erano le seguenti:

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

- Pratica 102/1978, n° 3413 del 14/12/1978 Comunicazione opere provvisionali per tetto pericolante;
- Pratica 85/1979 del 13/11/1979 Costruzione fabbricato rurale e risanamento igienico e consolidamento statico fabbricato esistente;
- Pratica 32/1984, n° 1440 del 30/03/1984 Rifacimento tetto pericolante;
- Pratica 55/1985, n° 2838 del 12/06/1985 Consolidamento statico e risanamento igienico conservativo;
- Pratica 71/1986, n° 4853 del 02/09/1986 Variante in corso d'opera;
- Pratica 24/1987, n° 1143 del 25/02/1987 Nuovo accesso carraio dalla via Pasubio;
- Pratica 59/1987, n° 2851 del 13/05/1987 Variante n° 2;
- Pratica 89/1991, n° 4008 del 29/08/1991 Rinnovo concessione 24/1987.Relativamente al terreno di cui al bene 9 sul quale sembrerebbe insistere la cappelletta votiva l'amministrazione ha fornito le seguenti pratiche edilizie:
- Pratica 100/1987, n° 4937 del 01/09/1987 Sistemazione Cappella votiva;
- Pratica 96/1991, n° 4007 del 29/08/1991 Rinnovo concessione 100/1987.

3.3 Atti di asservimento urbanistico

Atto di convenzione immobiliare 08/08/1985 n° 15038 di rep. Notaio Geltrude Battistoni con sede in Besozzo (VA), trascritto a Varese il 28/08/1985 ai nn. 8072/6140, stipulato fra il Comune di Brebbia e i sigg. (allora proprietari dell'immobile) per il rilascio della Concessione Edilizia n° 55/85 del 14/09/1985 relativa a "consolidamento statico e risanamento igienico conservativo" del Fabbricato Rurale sul mappale 1724 (ora iscritto in Catasto Fabbricati alla particella 1122 subb. da 6 a 13).

In tale Atto, la cui validità attuale è stata confermata dal Comune con nota del 08/02/2023, erano previsti:

- Il vincolo di "non edificazione" sui mappali 1724-1123-1126-1198-1115-1127-3151-1772-1120-1104-1130;
- L'obbligo a mantenere il fabbricato in oggetto al servizio dell'attività agricola.

3.4 Conformità edilizia

In sede di sopralluoghi effettuati in data 25/11 e 07/12/2021 si è rilevato che sull'area del sub. 502, comune a tutti i beni del presente lotto, sono presenti alcune costruzioni che non rientrano fra quelle assentite, situate lungo i confini Est e Sud della proprietà. Trattasi di tettoie con struttura in legno e manto di copertura in coppi, utilizzate come depositi e autorimesse per una superficie complessiva di 140 mq circa (porzione del fabbricato F nello schema fabbricati allegato alla presente perizia).

Come da nota del Comune di Brebbia prot. 1208 del 08.02.2023, che si allega alla presente, per i fabbricati realizzati in assenza di titolo autorizzativo vi è la necessità di verificare l'epoca di

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

realizzazione degli stessi, che, se successiva all'anno 1967, come nel caso dei corpi non autorizzati sopra descritti, implica "*l'applicazione della sanzione demolitoria per il combinato disposto dell'art. 167-181 del D.lGs 42/2004 e art. 31 del D.P.R. 380/2001.*" A tale indicazione si aggiunga che i fabbricati in oggetto ricadono all'interno delle Aree di rispetto della Ferrovia e della via Pasubio (ved. Paragrafo "Inquadramento Urbanistico").

In merito alle somme necessarie per le sanatorie e la rimessa in pristino delle porzioni abusive, il perito, valutata la complessità della situazione, ritiene necessario il parere dell'Amministrazione che per esprimersi sulle possibilità di regolarizzazione necessita di una pratica edilizia completa di elaborati e relazioni, operazione esorbitante l'incarico del perito stimatore. Le valutazioni del perito stimatore sono quindi da intendersi estremamente di massima e, in via cautelativa, possono essere quantificate in € 5.000,00 relativamente ai costi per le demolizioni dei vari immobili mai autorizzati, sempre che gli stessi non risultino antecedenti all'anno 1967.

Si ribadisce che dette somme risultano puramente indicative in base a quanto sopra argomentato.

3.4.1 BENE 1

In sede di sopralluoghi effettuati in data 25/11 e 07/12/2021 si è rilevata la sostanziale corrispondenza planimetrica con quanto rappresentato nei grafici della più recente pratica edilizia approvata (n° 59/1987), salvo alcune lievi differenze nelle dimensioni interne dei locali e di alcune aperture. Si rileva invece che l'altezza dei locali risulta di m 2,89 nel monolocale e nel bagno e variabile da m 2,66 a 1,42 nell'acquaio mentre il progetto prevedeva 2,85. Si ritiene quindi opportuna la presentazione di grafici aggiornati con la relativa richiesta di sanatoria.

3.4.2 BENE 2

In sede di sopralluoghi effettuati in data 25/11 e 07/12/2021 si è rilevata la sostanziale corrispondenza planimetrica con quanto rappresentato nei grafici della più recente pratica edilizia approvata (n° 59/1987), salvo alcune lievi differenze nelle dimensioni interne dei locali e di alcune aperture. Si rileva invece che l'altezza dei locali risulta di m 2,98 anziché 2,85. Si ritiene quindi opportuna la presentazione di grafici aggiornati con la relativa richiesta di sanatoria.

3.4.3 BENE 3

In sede di sopralluoghi effettuati in data 25/11 e 07/12/2021 non è stato possibile accedere all'unità. Si presume che la situazione dovrebbe essere conforme a quanto previsto nei grafici approvati con la pratica 59/1987, salvo l'altezza dei locali, presumibilmente simile a quella rilevata nella contigua unità del Bene 2.

In tale caso sarà necessario procedere alla presentazione di pratica edilizia atta a regolarizzare le eventuali variazioni.

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

3.4.4 BENE 4

In sede di sopralluoghi effettuati in data 25/11 e 07/12/2021 si è rilevata la sostanziale corrispondenza con quanto rappresentato nei grafici della più recente pratica edilizia approvata (n° 59/1987), salvo alcune lievi differenze nelle dimensioni interne dei locali e di alcune aperture. Si ritiene quindi opportuna la presentazione di grafici aggiornati con la relativa richiesta di sanatoria.

3.4.5 BENE 5

In sede di sopralluoghi effettuati in data 25/11 e 07/12/2021 si è rilevata la sostanziale corrispondenza con quanto rappresentato nei grafici della più recente pratica edilizia approvata (n° 59/1987), salvo alcune lievi differenze nelle dimensioni interne dei locali e di alcune aperture. Si ritiene quindi opportuna la presentazione di grafici aggiornati con la relativa richiesta di sanatoria.

3.4.6 BENE 6

In sede di sopralluoghi effettuati in data 25/11 e 07/12/2021 si è rilevata la sostanziale corrispondenza planimetrica con quanto rappresentato nei grafici della più recente pratica edilizia approvata (n° 71/1986), salvo alcune lievi differenze nelle dimensioni interne dei locali e di alcune aperture. Si rileva invece che l'altezza dei locali risulta di m 2,46 mentre il progetto prevedeva un'altezza pari a m. 2,70. In relazione alle attuali vigenti normative, tale unità risulta quindi non abitabile. Si ritiene necessaria la presentazione di grafici aggiornati con la relativa richiesta di sanatoria con indicazione degli ambienti come agibili e non abitabili.

3.4.7 BENE 7

In sede di sopralluoghi effettuati in data 25/11 e 07/12/2021 si è rilevata la sostanziale corrispondenza planimetrica con quanto rappresentato nei grafici della più recente pratica edilizia approvata (n° 71/1986), salvo alcune lievi differenze nelle dimensioni interne dei locali e di alcune aperture. Si rileva invece che l'altezza dei locali risulta di m 2,47 (m 2,32 nel disimpegno notte) mentre il progetto prevedeva un'altezza pari a m 2,70. In relazione alle attuali vigenti normative, tale unità risulta quindi non abitabile. Si ritiene necessaria la presentazione di grafici aggiornati con la relativa richiesta di sanatoria con indicazione degli ambienti come agibili e non abitabili.

3.4.8 BENE 8

In sede di sopralluoghi effettuati in data 25/11 e 07/12/2021 si è rilevata l'assenza di indicazioni relative alla pianta del sottotetto fra gli elaborati della più recente pratica edilizia approvata (n° 59/1987). Nella Sezione e nei Prospetti non figurano le finestre realizzate sul lato Sud. Si ritiene quindi opportuna la presentazione di grafici aggiornati con la relativa richiesta di sanatoria.

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

3.4.9 BENE 9

Come indicato nella descrizione del bene sullo stesso sembrerebbe insistere la cappelletta votiva e relativi accessori apparentemente conformi.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità di cui sopra, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo nell'ottica di completa sostituzione all'espressione che compete per legge agli Uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione della pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Quanto sopra premesso, non si può che limitarsi ad ipotizzare l'importo di sanzioni, contributi e costi relativi alla predisposizione della pratica considerando un costo pari a 15.000,00 €.

3.5 Conformità catastale

3.5.1 BENE 1

In sede di sopralluoghi effettuati in data 25/11 e 07/12/2021 si è constatata la conformità della scheda catastale presentata il 14/10/1988 con la situazione attuale, con esclusione dell'altezza erroneamente indicata in m 2,85.

Sarà quindi necessario procedere con la presentazione di nuova planimetria catastale con costi stimabili in € 600,00 compresi oneri di fatturazione e diritti catastali.

3.5.2 BENE 2

In sede di sopralluoghi effettuati in data 25/11 e 07/12/2021 si è constatata la conformità della scheda catastale presentata il 14/10/1988 con la situazione attuale, con esclusione dell'altezza indicata in m 2,85 anziché 2,98.

Sarà quindi necessario procedere con la presentazione di nuova planimetria catastale con costi stimabili in € 600,00 compresi oneri di fatturazione e diritti catastali.

3.5.3 BENE 3

In base a quanto espresso al paragrafo 5.2.4, si rileva la conformità della scheda catastale presentata in data 14/10/1988 con i grafici del progetto approvato, anche in riferimento alle destinazioni d'uso. Per quanto riguarda l'altezza dei locali, se in difformità rispetto ai 2,85 indicati sarà necessario procedere con la presentazione di nuova planimetria catastale con costi stimabili in € 600,00 compresi oneri di fatturazione e diritti catastali.

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

3.5.4 BENE 4

In sede di sopralluoghi effettuati in data 25/11 e 07/12/2021 si è constatata la conformità della scheda catastale presentata il 14/10/1988 con la situazione attuale.

3.5.5 BENE 5

In sede di sopralluoghi effettuati in data 25/11 e 07/12/2021 si è constatata la conformità della scheda catastale presentata il 14/10/1988 con la situazione attuale.

3.5.6 BENE 6

In sede di sopralluoghi effettuati in data 25/11 e 07/12/2021 si è constatata la difformità della scheda catastale presentata il 14/10/1988 con la situazione attuale in relazione alla differenza fra l'altezza reale (m 2,46) e quella indicata (m 2,70) ed alla destinazione dei locali.

Sarà quindi necessario procedere con la presentazione di nuova planimetria catastale con costi stimabili in € 600,00 compresi oneri di fatturazione e diritti catastali

3.5.7 BENE 7

In sede di sopralluoghi effettuati in data 25/11 e 07/12/2021 si è constatata la difformità della scheda catastale presentata il 14/10/1988 con la situazione attuale in relazione alla differenza fra l'altezza reale (m 2,47 e 2,32) e quella indicata (m 2,70) ed alla destinazione dei locali.

Sarà quindi necessario procedere con la presentazione di nuova planimetria catastale con costi stimabili in € 600,00 compresi oneri di fatturazione e diritti catastali.

3.5.8 BENE 8

Come già sopra riportato, il sottotetto non risulta censito in Catasto Fabbricati.

Occorre quindi procedere con la presentazione di nuova planimetria catastale con costi stimabili in € 600,00 compresi oneri di fatturazione e diritti catastali.

3.5.9 BENE 9

Nessuna osservazione

4. VALUTAZIONE

Criterio di stima

La sottoscritta, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano 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.

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento a metodo comparativo individuando il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)." (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9). Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato, sulla base di dati desunti da avvenuti atti di compravendita.

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.

Si precisa inoltre che ai valori determinati per i vari beni sarà applicata una decurtazione pari al 30% in considerazione del fatto che gli stessi risultano oggetto dell'atto di vincolo del 28.08.1985 che ne limita l'utilizzo residenziale all'attività florovivaistica.

Per il calcolo del valore è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato, anche in considerazione della staticità temporale dello stesso, come segue:

COMPARABILE A

Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 06/2019 al prezzo di 154.000,00 €, ubicato nel comune di Brebbia (VA), via Pasubio 1, ed identificato al Catasto dei Fabbricati foglio 5 mappale 6217, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 152,49 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

COMPARABILE B

Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 06/2021 al prezzo di 168.000,00 €, ubicato nel comune di Brebbia (VA), via Mazzini 46, ed identificata al Catasto dei Fabbricati foglio 6 mappale 1262 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 137,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

COMPARABILE C

Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 09/2019 al prezzo di 180.000,00 €, ubicato nel comune di Brebbia (VA), via Buonarroti snc, ed identificata al Catasto dei Fabbricati al foglio 6 mappale 6316 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 154,23 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Calcolo del prezzo medio

"Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
Data DAT	06/2019	06/2021	09/2019
Prezzo PRZ (€)	154.000,00	168.000,00	180.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	152,49	137,00	154,23
pMED (€/mq)	1.009,90	1.226,28	1.167,09

$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = € 1.131,34$$

Arrotondabile ad € 1.150,00

4.1 BENE 1

In considerazione della tipologia di immobile, delle sue caratteristiche, finiture e stato di manutenzione si stabilisce di applicare il valore medio ottenuto dall'analisi dei beni comparabili sopra descritti.

Si procede quindi con l'applicazione del prezzo medio all'unità immobiliare bene 1:

Destinazione	*Superficie Commerciale lorda circa*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione e marciapiede	40,65	€ 1.150,00	€ 46.747,50
TOTALE			€ 46.747,50

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per eventuali differenze costi/oneri di regolarizzazione	€ 2.337,37
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – valore indicativo	€ 3.100,00
Decurtazione 30% relativa ad atto di vincolo 20.08.1985	€ 14.024,25
Totale decurtazioni (arrotondato)	**€ 19.450,00**

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

Prezzo base d'asta

Il valore indicato riguarda l'immobile nello stato di fatto relativo alla data della presente perizia con riferimento allo stato di fatto visionato nel corso del sopralluogo ed alle decurtazioni apportate relativamente alla situazione descritta nella presente relazione.

Valore Totale immobili (arrotondato) – LOTTO 2 Bene 1	**€ 27.300,00**

4.2 BENE 2

In considerazione della tipologia di immobile, delle sue caratteristiche, finiture e stato di manutenzione si stabilisce di applicare il valore medio ottenuto dall'analisi dei beni comparabili sopra descritti.

Si procede quindi con l'applicazione del prezzo medio all'unità immobiliare bene 2:

Destinazione	*Superficie Commerciale lorda circa*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione e marciapiede	49,32	€ 1.150,00	€ 56.718,00
TOTALE			€ 56.718,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per eventuali differenze costi/oneri di regolarizzazione	€ 2.835,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – valore indicativo	€ 3.100,00
Decurtazione 30% relativa ad atto di vincolo 20.08.1985	€ 17.015,40
Totale decurtazioni (arrotondato)	**€ 22.951,30**

Prezzo base d'asta

Il valore indicato riguarda l'immobile nello stato di fatto relativo alla data della presente perizia con riferimento allo stato di fatto visionato nel corso del sopralluogo ed alle decurtazioni apportate relativamente alla situazione descritta nella presente relazione.

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

Valore Totale immobili (arrotondato) – LOTTO 2 Bene 1	**€ 33.800,00**

4.3 BENE 3

In considerazione della tipologia di immobile, delle sue caratteristiche, finiture e stato di manutenzione si stabilisce di applicare il valore medio ottenuto dall'analisi dei beni comparabili sopra descritti.

Si procede quindi con l'applicazione del prezzo medio all'unità immobiliare bene 3:

Destinazione	*Superficie Commerciale lorda circa*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Cucina mensa e accessori	55,41	€ 1.150,00	€ 63.721,50
TOTALE			€ 63.721,50

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per eventuali differenze costi/oneri di regolarizzazione	€ 3.186,07
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – valore indicativo	€ 3.100,00
Decurtazione 30% relativa ad atto di vincolo 20.08.1985	€ 19.116,45
Totale decurtazioni (arrotondato)	**€ 25.402,52**

Prezzo base d'asta

Il valore indicato riguarda l'immobile nello stato di fatto relativo alla data della presente perizia con riferimento allo stato di fatto visionato nel corso del sopralluogo ed alle decurtazioni apportate relativamente alla situazione descritta nella presente relazione.

Valore Totale immobili (arrotondato) – LOTTO 2 Bene 3	**€ 41.900,00**

4.4 BENE 4

In considerazione della tipologia di immobile, delle sue caratteristiche, finiture e stato di manutenzione si stabilisce di applicare il valore medio ottenuto dall'analisi dei beni comparabili

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

sopra descritti.

Si procede quindi con l'applicazione del prezzo medio all'unità immobiliare bene 4:

Destinazione	*Superficie Commerciale lorda circa*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione e balcone	36,63	€ 1.150,00	€ 42.124,50
TOTALE			€ 42.124,50

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per eventuali differenze costi/oneri di regolarizzazione	€ 2.106,22
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – valore indicativo	€ 2.500,00
Decurtazione 30% relativa ad atto di vincolo 20.08.1985	€ 12.637,35
Totale decurtazioni (arrotondato)	**€ 17.243,57**

Prezzo base d'asta

Il valore indicato riguarda l'immobile nello stato di fatto relativo alla data della presente perizia con riferimento allo stato di fatto visionato nel corso del sopralluogo ed alle decurtazioni apportate relativamente alla situazione descritta nella presente relazione.

Valore Totale immobili (arrotondato) – LOTTO 2 Bene 4	**€ 24.900,00**

4.5 BENE 5

In considerazione della tipologia di immobile, delle sue caratteristiche, finiture e stato di manutenzione si stabilisce di applicare il valore medio ottenuto dall'analisi dei beni comparabili sopra descritti.

Si procede quindi con l'applicazione del prezzo medio all'unità immobiliare bene 5:

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione e balcone	108,75	€ 1.150,00	€ 125.062,50
TOTALE			€ 125.062,50

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per eventuali differenze costi/oneri di regolarizzazione	€ 6.253,12
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – valore indicativo	€ 2.500,00
Decurtazione 30% relativa ad atto di vincolo 20.08.1985	€ 37.518,75
Totale decurtazioni (arrotondato)	**€ 46.271,87**

Prezzo base d'asta

Il valore indicato riguarda l'immobile nello stato di fatto relativo alla data della presente perizia con riferimento allo stato di fatto visionato nel corso del sopralluogo ed alle decurtazioni apportate relativamente alla situazione descritta nella presente relazione.

Valore Totale immobili (arrotondato) – LOTTO 2 Bene 5	**€ 78.800,00**

4.6 BENE 6

In considerazione della tipologia di immobile, delle sue caratteristiche, finiture e stato di manutenzione si stabilisce di applicare il valore medio ottenuto dall'analisi dei beni comparabili sopra descritti.

Si procede quindi con l'applicazione del prezzo medio all'unità immobiliare bene 6:

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

Destinazione	*Superficie Commerciale lorda circa*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Locali non abitabili e balcone	22,78	€ 1.150,00	€ 26.197,00
TOTALE			€ 26.197,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per eventuali differenze costi/oneri di regolarizzazione	€ 1.309,85
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – valore indicativo	€ 3.100,00
Decurtazione 30% relativa ad atto di vincolo 20.08.1985	€ 7.859,10
Totale decurtazioni (arrotondato)	**€ 12.268,95**

Prezzo base d'asta

Il valore indicato riguarda l'immobile nello stato di fatto relativo alla data della presente perizia con riferimento allo stato di fatto visionato nel corso del sopralluogo ed alle decurtazioni apportate relativamente alla situazione descritta nella presente relazione.

Valore Totale immobili (arrotondato) – LOTTO 2 Bene 6	**€ 13.900,00**

4.7 BENE 7

In considerazione della tipologia di immobile, delle sue caratteristiche, finiture e stato di manutenzione si stabilisce di applicare il valore medio ottenuto dall'analisi dei beni comparabili sopra descritti.

Si procede quindi con l'applicazione del prezzo medio all'unità immobiliare bene 7:

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

Destinazione	*Superficie Commerciale lorda circa*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Locali non abitabili e balcone	67,78	€ 1.150,00	€ 77.947,00
TOTALE			€ 77.947,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per eventuali differenze costi/oneri di regolarizzazione	€ 3.897,35
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – valore indicativo	€ 3.100,00
Decurtazione 30% relativa ad atto di vincolo 20.08.1985	€ 23.384,10
Totale decurtazioni (arrotondato)	**€ 30.381,45**

Prezzo base d'asta

Il valore indicato riguarda l'immobile nello stato di fatto relativo alla data della presente perizia con riferimento allo stato di fatto visionato nel corso del sopralluogo ed alle decurtazioni apportate relativamente alla situazione descritta nella presente relazione.

Valore Totale immobili (arrotondato) – LOTTO 2 Bene 7	**€ 47.600,00**

4.8 BENE 8

In considerazione della tipologia di immobile, delle sue caratteristiche, finiture e stato di manutenzione si stabilisce di applicare il valore medio ottenuto dall'analisi dei beni comparabili sopra descritti.

Si procede quindi con l'applicazione del prezzo medio all'unità immobiliare bene 8:

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ripostiglio sottotetto	38.94	€ 1.150,00	€ 44.781,00
TOTALE			€ 44.781,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per eventuali differenze costi/oneri di regolarizzazione	€ 2.239,05
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – valore indicativo	€ 3.100,00
Decurtazione 30% relativa ad atto di vincolo 20.08.1985	€ 13.434,30
Totale decurtazioni (arrotondato)	**€ 18.773,35**

Prezzo base d'asta

Il valore indicato riguarda l'immobile nello stato di fatto relativo alla data della presente perizia con riferimento allo stato di fatto visionato nel corso del sopralluogo ed alle decurtazioni apportate relativamente alla situazione descritta nella presente relazione.

Valore Totale immobili (arrotondato) – LOTTO 2 Bene 8	**€ 26.000,00**

4.9 BENE 9

Per il bene 9, piccolo appezzamento di terreno con soprastante cappelletta votiva, viene assunto un valore così determinato:

- mappale 1126 mq 150 x €/mq 20,00 € 3.000,00
- cappelletta votiva mq. 12,00 x €/mq. 200,00 € 2.400,00

€ 5.400,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per eventuali differenze costi/oneri di regolarizzazione	€ 270,00

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – valore indicativo	€ ----------
Decurtazione 30% relativa ad atto di vincolo 20.08.1985	€ 1.620,00
Totale decurtazioni (arrotondato)	**€ 1.890,00**

Prezzo base d'asta

Il valore indicato riguarda l'immobile nello stato di fatto relativo alla data della presente perizia con riferimento allo stato di fatto visionato nel corso del sopralluogo ed alle decurtazioni apportate relativamente alla situazione descritta nella presente relazione.

Valore Totale immobili (arrotondato) – LOTTO 2 Bene 9	**€ 3.500,00**

Prezzo base d'asta – LOTTO 2

Il valore indicato riguarda gli immobili nello stato di fatto relativo alla data della presente perizia con riferimento allo stato di fatto visionato nel corso del sopralluogo ed alle decurtazioni apportate relativamente alla situazione descritta nella presente relazione.

Valore Totale immobili (arrotondato) – LOTTO 2	**€ 297.700,00**

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

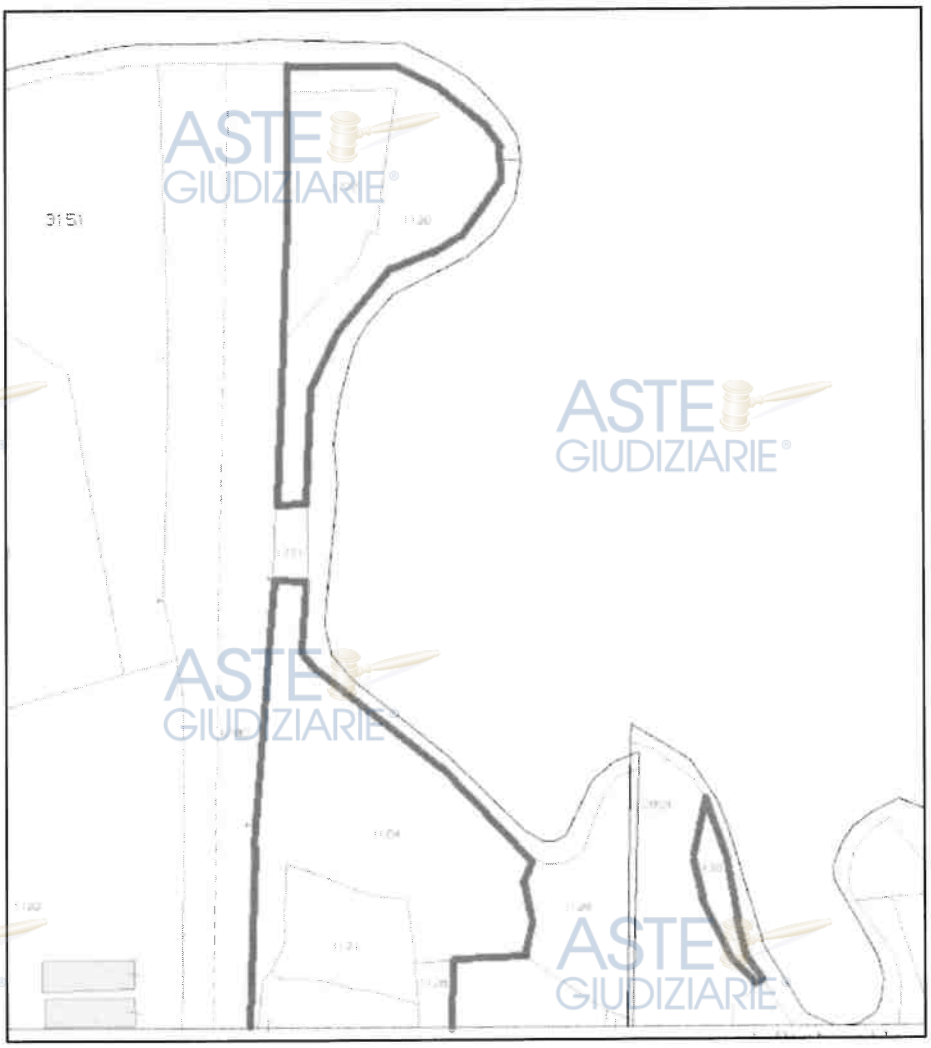
LOTTO 3

Terreni

IMMOBILI IN BREBBIA

1 – Identificativo e descrizione sommaria

Il bene oggetto di perizia è costituito da appezzamenti di terreno di proprietà della M
. posti tra la Ferrovia, il Fiume Bardello ed altre proprietà. Vi è poi una porzione staccata costituita dal mappale 1130 in fregio al fiume.
I terreni sono tutti tenuti a bosco o a prato incolti.
A maggior chiarimento si riporta stralcio degli estratti mappa con indicazione dell'area interessata:

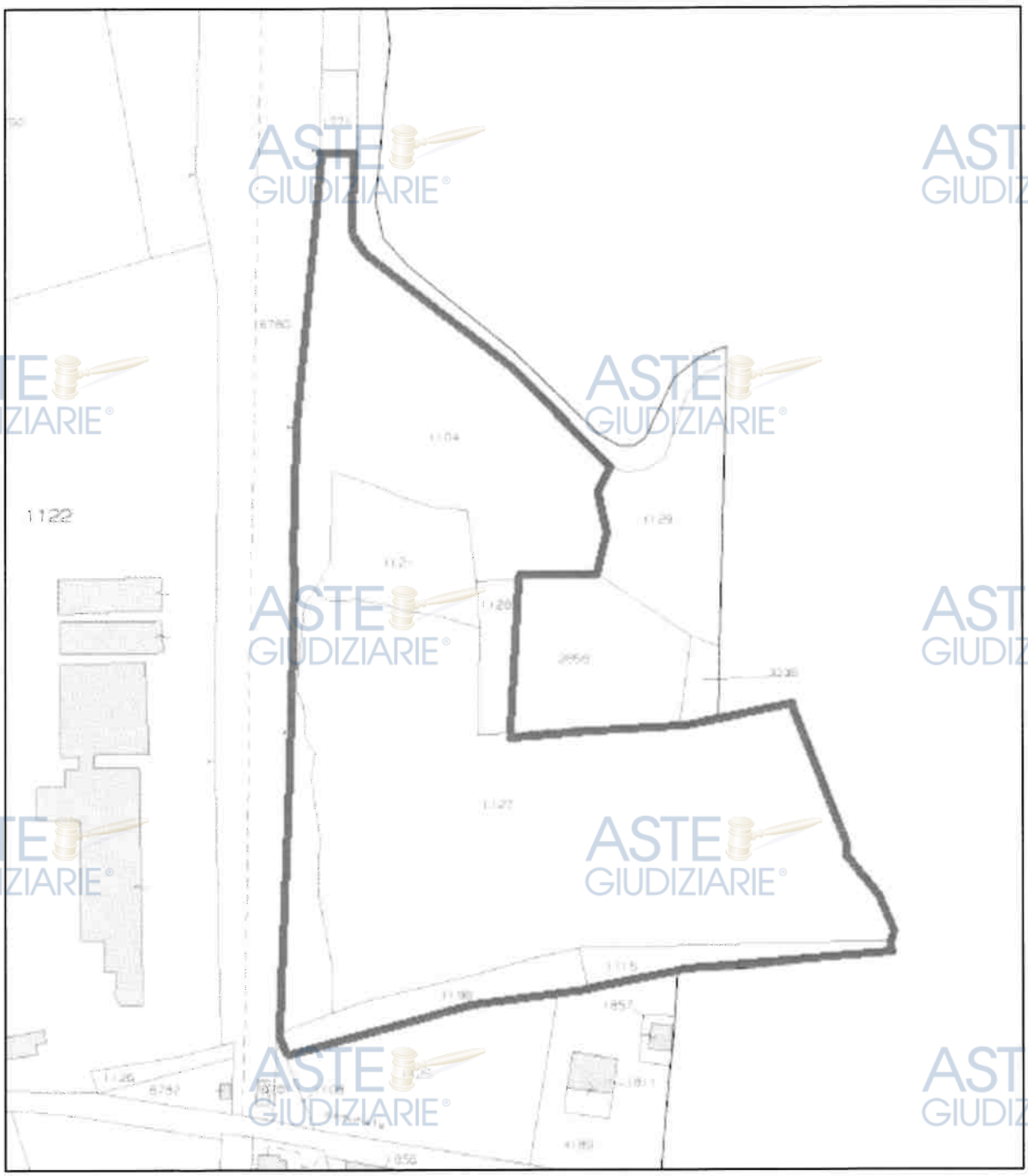


L'area interessata è contornata in tinta rossa

Tel-fax 0332 331624
email: caravati@studiotecnicoclg.it – pec: claudia.caravati@geopec.it

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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



L'area interessata è contornata in tinta rossa

Caratteristiche dell'area

I terreni sono prevalentemente a bosco, posti nella zona fra la scarpata ferroviaria ed il corso del Bardello.

Tel-fax 0332 331624
email: caravati@studiotecnicocig.it – pec: claudia.caravati@geopec.it

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

Consistenza

La superficie catastale dei terreni risulta pari a:

- mappale 1104 mq. 5.320
- mappale 1115 mq. 520
- mappale 1120 mq. 2.420
- mappale 1121 mq. 1.100
- mappale 1127 mq. 9.630
- mappale 1128 mq. 390
- mappale 1130 mq. 380
- mappale 1198 mq. 680
- mappale 1772 mq. 1.640

Per un totale pari a mq. 22.080.

2 – VERIFICHE IMMOBILIARI

Quote e tipologia del diritto

I terreni risultano intestati a proprietà per 1/1.

Identificazione catastale – Catasto Terreni

Comune di Brebbia Foglio 905

- Particella 1772 qualità Serra classe U mq 1.640 RD € 67,76 RA € 25,41
- Particella 1120 qualità Serra classe U mq 2.420 RD € 99,99 RA € 37,49
- Particella 1104 qualità Serra classe U mq 5.320 RD € 219,80 RA € 82,43
- Particella 1127 qualità Serra classe U mq 9.630 RD € 397,88 RA € 149,20
- Particella 1198 qualità Serra classe U mq 680 RD € 28,10 RA € 10,54
- Particella 1115 qualità Serra classe U mq 520 RD € 21,48 RA € 8,06

Dati derivanti da Revisione di Elementi Censuari del 31/01/1992 prot. N. 231213

- Particella 1121 qualità Bosco ceduo classe 2 mq 1.100 RD € 1,42 RA € 0,28
- Particella 1128 qualità Bosco ceduo classe 3 mq 390 RD € 0,20 RA € 0,08
- Particella 1130 qualità Bosco ceduo classe 2 mq 380 RD € 0,49 RA € 0,10

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 03/12/1984

Intestati dell'immobile

Diritto di proprietà per 1/1

Tel-fax 0332 331624
email: caravati@studiotecnicocig.it – pec: claudia.caravati@geopec.it

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

Coerenze dell'immobile

Con riferimento agli elaborati catastali le coerenze dei terreni, partendo da Nord e in senso orario risultano:

parte Nord – mapp. 1772 e 1120

- Fiume Bardello
- Mapp.1771 di altra proprietà
- Ferrovia Novara – Pino Lago Maggiore

parte Sud – mapp. 1104, 1121, 1128, 1127, 1198 e 1115

- Mapp. 1771 di altra proprietà
- Fiume Bardello e terreni di altre proprietà
- Altre proprietà

Mappale 1130

- Fiume Bardello
- Terreni di altre proprietà

Stato di possesso

Al momento dei sopralluoghi effettuati in data 25/11 e 07/12/2021 gli immobili non risultavano occupati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non possibile.

Attuali e precedenti proprietari

Dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese -Territorio alla data del 01/03/2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

- Con atto notarile pubblico del 08/06/1988 rep. 128236 Notaio Ferrazzi Edo Franco con sede in Gallarate (VA) trascritto a Varese il 13/03/1990 ai nn. 3723/2807 la piena proprietà dell' area in oggetto, tramite Conferimento in Società a Responsabilità Limitata, perveniva alla

- Con successiva rettifica veniva modificato il codice fiscale ora (

3 - CONFORMITA' EDILIZIO URBANISTICA E CATASTALE

3.1 Inquadramento urbanistico

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

Dall'esame della documentazione relativa al PGT – Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Brebbia si evince che l'unità oggetto di perizia ricade in Ambito Territoriale T4 del Territorio Naturale di cui agli artt. da 91 a 97 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.
E' compreso in gran parte fra le "Aree boscate" con due sole ridotte porzioni in "Aree agricole".
Sull'area insistono inoltre la fascia di Rispetto Stradale (Rs) della via Pasubio (art. 72 – angolo Sud-Ovest), la fascia di Rispetto Ferroviaria (Rf) della Ferrovia Novara – Pino Lago Maggiore (art. 73 – lato Ovest) e la fascia di Rispetto fluviale (Ri) lungo il Bardello e un altro corso d'acqua che scorre a Sud (art. 76).
Per i vincoli di tutela si richiama in particolare che l'unità è parzialmente inserita fra le zone entro i 150 metri dai fiumi e corsi d'acqua (Fiume Bardello) di cui all'art. 142, comma 1.g del D.Lgs. 42/2004 ed interamente compresa nella fascia di 1 km dalla linea di costa del Lago Maggiore per l'applicazione dei disposti dell'art. 8 del Reg. Reg. 24/03/2006, n° 3.
Va rilevato poi, come segnalato dal Comune con nota del 08/02/2023, che si tratta di zona in classe 3 e 4 di fattibilità geologica (con gravi limitazioni): nella "Carta dei dissesti" sono infatti comprese varie zone inserite fra le "Aree a pericolosità molto elevata (Ee)".

Atti di asservimento urbanistico

Atto di convenzione immobiliare 08/08/1985 n° 15038 di rep. Notaio Geltrude Battistoni con sede in Besozzo (VA), trascritto a Varese il 28/08/1985 ai nn. 8072/6140, stipulato fra il Comune di Brebbia e i sigg. (allora proprietari dell'immobile) per il rilascio della Concessione Edilizia n° 55/85 del 14/09/1985 relativa a "consolidamento statico e risanamento igienico conservativo" del Fabbricato Rurale sul mappale 1724 (ora iscritto in Catasto Fabbricati alla particella 1122 subb. da 6 a 13).
In tale Atto, la cui validità attuale è stata confermata dal Comune con nota del 08/02/2023, erano previsti:

- Il vincolo di "non edificazione" sui mappali 1724-1123-1126-1198-1115-1127-3151-1772-1120-1104-1130;
- L'obbligo a mantenere il fabbricato in oggetto al servizio dell'attività agricola.

3.2 Pratiche edilizie

Non sono state fornite dal Comune pratiche edilizie relative ai terreni.

3.3 Conformità edilizia

Come indicato al punto precedente non sono state fornite dal Comune pratiche edilizie.

3.4 Conformità catastale

Nessuna osservazione

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

4 - VALUTAZIONE

Criterio di stima

Per la determinazione dei valori degli appezzamenti di terreno interessati, le ricerche effettuate non hanno permesso di reperire beni simili compravenduti nel medesimo segmento di mercato. Si è quindi proceduto con riferimento a banche dati di provata valenza scientifica.

Determinazione del valore

Il bene 3 è rappresentato da appezzamenti di terreno catastalmente classificati in parte come "serra" per una superficie catastale totale pari a mq. 20.210,00 e in parte a "bosco ceduo" per una superficie catastale totale pari a mq. 880,00.

In considerazione del fatto che i terreni alla data del sopralluogo risultavano in stato di abbandono, per la loro valutazione si è fatto riferimento al "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli" per il Comune di Brebbia dell'anno 2023, edito da Exeo.

Per i terreni individuati quali "Colture floro vivaistiche – vivaio" assimilati alla classificazione "serra", i valori indicati per ettaro vanno da un minimo di € 69.000 ad un massimo di € 100.000. In considerazione dell'ubicazione e dello stato degli immobili il valore viene determinato utilizzando il valore minimo pari ad € 69.000/ha ottenendo quindi un valore complessivo pari ad € 139.449,00 arrotondato ad **€ 139.000,00.**

Per i terreni individuati quali "bosco ceduo", i valori indicati per ettaro vanno da un minimo di € 1.600 ad un massimo di € 6.000. In considerazione dell'ubicazione e dello stato degli immobili il valore viene determinato utilizzando il valore medio pari ad € 3.800/ha ottenendo quindi un valore complessivo pari ad € 334,00 arrotondato ad **€ 350,00.**

Riepilogo valori Lotto 3

Destinazione	*descrizione*	*Valore Complessivo*
Terreni	serra	€ 139.000,00
Terreni	Bosco ceduo	€ 350,00
TOTALE		€ 139.350,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 6.967,50
Decurtazione 30% relativa ad atto di vincolo 20.08.1985	€ 41.805,00
Totale decurtazioni (arrotondato)	**€ 48.772,50**

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

Prezzo base d'asta – LOTTO 3

Il valore indicato riguarda gli immobili nello stato di fatto relativo alla data della presente perizia con riferimento allo stato di fatto visionato nel corso del sopralluogo ed alle decurtazioni apportate relativamente alla situazione descritta nella presente relazione.

Valore Totale immobili (arrotondato) – LOTTO 3	**€ 90.500,00**

Tel-fax 0332 331624
email: caravati@studiotecnicoclg.it – pec: claudia.caravati@geopec.it

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

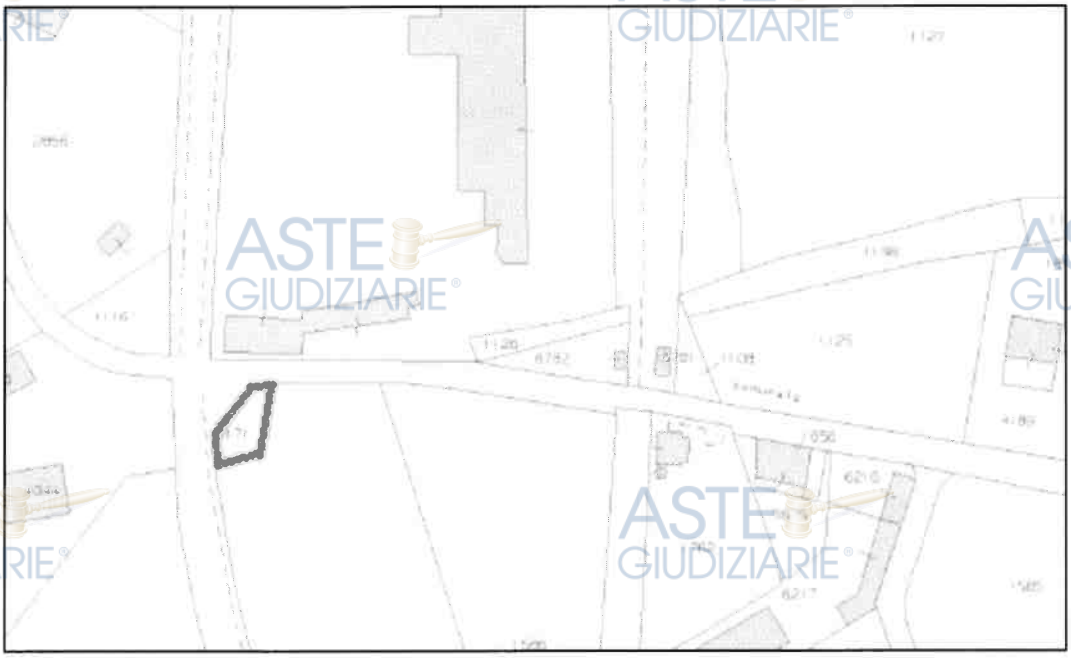
LOTTO 4
Terreni

IMMOBILI IN BREBBIA

1 – Identificativo e descrizione sommaria

Il bene oggetto di perizia è costituito dalla piccola area contrassegnata con la particella 3171 del Catasto Terreni del Comune di Brebbia, situata in corrispondenza dell'intersezione fra la via Pasubio e la Strada Provinciale 69.

A maggior chiarimento si riporta stralcio degli estratti mappa con indicazione dell'area interessata:



L'area interessata è contornata in tinta rossa

Caratteristiche dell'area

Il Bene in oggetto è costituito da un piccolo appezzamento di terreno situato in corrispondenza dell'incrocio della via Pasubio con la Strada Provinciale n° 69.

L'area è tenuta a prato con al centro una notevole essenza vegetale ed è occupata da cartelli di segnalazione stradale e pali di linee aeree.

Sul lato Sud è visibile un piccolo canaletto di scolo che dà origine alla zona di Rispetto fluviale (Ri).

Stato di conservazione del bene: sufficiente

Consistenza

La superficie catastale dell'area risulta pari a 160 mq.

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

CLAUDIA CARAVATI GEOMETRA
Via Cortina d'Ampezzo 1 – Varese

2 - VERIFICHE IMMOBILIARI

Quote e tipologia del diritto

L'area risulta intestata a , proprietà per 1/1.

Identificazione catastale – Catasto Terreni

Comune di Brebbia Foglio 9

- Particella 3171 qualità Pascolo classe U mq 160 RD € 0,17 RA € 0,08

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 03/12/1984 prot. N. 231237

Intestati dell'immobile

Coerenze dell'immobile

Con riferimento agli elaborati catastali le coerenze dell'immobile, partendo da Nord e in senso orario risultano:

- Strada Comunale (via Pasubio)
- Altra proprietà al mapp. 3145
- Strada Provinciale n° 69

Stato di possesso

Al momento dei sopralluoghi effettuati in data 25/11 e 07/12/2021 l'immobile non risultava occupato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non possibile.

Attuali e precedenti proprietari

Dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese -Territorio alla data del 01/03/2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

- Con atto notarile pubblico del 08/06/1988 rep. 128236 Notaio Ferrazzi Edo Franco con sede in Gallarate (VA) trascritto a Varese il 13/03/1990 ai nn. 3723/2807 la piena proprietà dell' area in oggetto, tramite Conferimento in Società a Responsabilità Limitata, perveniva alla

- Con successiva rettifica veniva modificato il codice fiscale ora

Tel-fax 0332 331624
email: caravati@studiotecnicocig.it – pec: claudia.caravati@geopec.it

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

3 - CONFORMITA' EDILIZIO URBANISTICA E CATASTALE

3.1 Inquadramento urbanistico

Dall'esame della documentazione relativa al PGT – Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Brebbia si evince che l'unità oggetto di perizia ricade in Ambito Territoriale T4 del Territorio Naturale di cui agli artt. da 91 a 97 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e compresa nelle "Aree Agricole".

L'area è compresa nella zona di Rispetto Stradale (Rs) della via Pasubio e della Provinciale 69 (art. 72) nonché nella fascia di Rispetto fluviale (Ri) per il corso d'acqua che scorre a Sud.

Per quanto attiene il Quadro del Paesaggio, si rileva l'inserimento dell'intero immobile nella Fascia Spondale del Verbano di cui agli artt. da 118 a 121. Va inoltre evidenziato il disposto dell'art. 148.8 delle N.T.A. del P.G.T. in merito alle procedure relative alla Strada Panoramica sp 69 "di Santa Caterina" (ErP4).

Per i vincoli di tutela si richiama che l'unità è interamente compresa nella fascia di 1 km dalla linea di costa del Lago Maggiore per l'applicazione dei disposti dell'art. 8 del Reg. Reg. 24/03/2006, n° 3.

Va rilevato poi, come segnalato dal Comune con nota del 08/02/2023, che si tratta di zona in classe 3 e 4 di fattibilità geologica (con gravi limitazioni).

3.2 Pratiche edilizie

Non sono state prodotte dal Comune pratiche edilizie relative al terreno.

3.3 Conformità edilizia

Non esistono costruzioni sulla particella in oggetto.

3.4 Conformità catastale

Nessuna osservazione

4 - VALUTAZIONE

Criterio di stima

Per la determinazione dei valori dell'appezzamento di terreno interessato, le ricerche effettuate non hanno permesso di reperire beni simili compravenduti nel medesimo segmento di mercato. Si è quindi proceduto secondo l'esperienza del perito.

Determinazione del valore

Il bene 4 è rappresentato da piccolo appezzamento di terreno catastalmente classificato come "pascolo" per una superficie catastale totale pari a mq. 160,00. Per la valutazione in considerazione dell'ubicazione, dello stato del bene viene attribuito il valore pari ad € 5,00/mq. ottenendo un valore complessivo pari ad **€ 800,00.**

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

Riepilogo valori Lotto 4

Destinazione	*descrizione*	*Valore Complessivo*
Terreno	Area libera	€ 800,00
TOTALE		€ 800,00

Adeguamenti e correzioni della stima

In considerazione dell'esguità del valore del bene non vengono applicate riduzioni alla stima.

Prezzo base d'asta – LOTTO 4

Il valore indicato riguarda gli immobili nello stato di fatto relativo alla data della presente perizia con riferimento allo stato di fatto visionato nel corso del sopralluogo ed alle decurtazioni apportate relativamente alla situazione descritta nella presente relazione.

Valore Totale immobili (arrotondato) – LOTTO 4	**€ 800,00**

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

CLAUDIA CARAVATI GEOMETRA
Via Cortina d'Ampezzo 1 – Varese

RIEPILOGO DELLA STIMA

Vengono di seguito riepilogati i valori di stima dei vari bei ricompresi nei Lotti, come descritto nei precedenti paragrafi e al netto delle decurtazioni apportate:

LOTTO	BENE	CT / CF	Comune	Foglio	Mapp/sub	Descrizione	Valore (al netto delle decurtazioni)
1	1	CF	Brebbia	5	1122/2	bene esclusivo non censibile	630.000,00 €
		CF	Brebbia	5	1122/14	fabbricati	
	2	CT	Brebbia	9	3150	terreno	
		CT	Brebbia	9	3151	terreno	
2		CF	Brebbia	5	1122/5	bene comune non censibile	297.700,00 €
	1	CF	Brebbia	5	1122/6	appartamento	
	2	CF	Brebbia	5	1122/7	appartamento	
	3	CF	Brebbia	5	1122/8	appartamento	
	4	CF	Brebbia	5	1122/10	appartamento	
	5	CF	Brebbia	5	1122/11	appartamento	
	6	CF	Brebbia	5	1122/12	locali non abitabili	
	7	CF	Brebbia	5	1122/13	locali non abitabili	
		CF	Brebbia	5	1122/502	bene comune non censibile	
	8	piano sottotetto non censito					
	9	CT	Brebbia	9	1126	terreno	
3		CT	Brebbia	9	1104	terreno	90.500,00 €
		CT	Brebbia	9	1115	terreno	
		CT	Brebbia	9	1120	terreno	
		CT	Brebbia	9	1121	terreno	
		CT	Brebbia	9	1127	terreno	
		CT	Brebbia	9	1128	terreno	
		CT	Brebbia	9	1130	terreno	
		CT	Brebbia	9	1198	terreno	
		CT	Brebbia	9	1772	terreno	
4		CT	Brebbia	9	3171	terreno	800,00 €
						VALORE TOTALE	1.019.000,00 €

CONCLUSIONI

La presente perizia tecnica è stata elaborata e redatta tenendo conto della situazione al momento del sopralluogo eseguito presso gli immobili e delle verifiche e ricerche presso l'Amministrazione Comunale e Agenzia delle Entrate – Territorio. Si precisa che gli accertamenti effettuati non hanno riguardato la verifica dell'esistenza di materiali inquinanti nel terreno (oli esausti, rifiuti, rifiuti speciali,

Tel-fax 0332 331624
email: caravati@studiotecnicocig.it – pec: claudia.caravati@geopec.it

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

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

CLAUDIA CARAVATI GEOMETRA
Via Cortina d'Ampezzo 1 – Varese

ecc.) per la cui esecuzione risulta necessario l'intervento di soggetti specializzati, di saggi e verifiche idonee.

In relazione alle verifiche di carattere edilizio urbanistico e della relativa conformità, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo nell'ottica di completa sostituzione all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

Al quesito, il Tecnico incaricato ha cercato di rispondere puntualmente, in modo da consegnare un elaborato che funga da supporto al Curatore Fallimentare ed all'Illustrissimo Sig. Giudice, affrontando, in modo quanto più esauriente possibile i vari aspetti descritti.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa e dei vincoli vigenti al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Varese 10 maggio 2024

geom. Claudia Caravati

Tel-fax 0332 331624
email: caravati@studiotecnicoclg.it – pec: claudia.caravati@geopec.it

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

CLAUDIA CARAVATI GEOMETRA
Via Cortina d'Ampezzo 1 – Varese

ELENCO ALLEGATI

A – Documentazione fotografica

A1 – Lotto 1
A2 – Lotto 2
A3 – Lotto 3
A4 – Lotto 4

B – Documentazione Catastale

B1 – Estratto mappa catasto Terreni
B2 – Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
B3 – Visure Catasto Terreni
B4 – Lotto 1 – Scheda catastale e visure Catasto Fabbricati
B5 – Lotto 2 – Schede catastali e visure Catasto Fabbricati

C – Cartografia PGT

D – Richieste e pareri Comune

D1 – Richiesta 13.09.2022
D2 – Parere Comune 08.02.2023
D3 – Richiesta modifica azzonamento PGT 04.04.2023
D4 – Richiesta parere 18.01.2024
D5 – Solleciti al Comune (febbraio marzo e aprile 2024)

E – Pratiche edilizie

E1 - Pratica 1978 n 102
E2 - Pratica 1979 n 85
E3 - Pratica 1980 n 5N
E4 – Pratica 1984 n 32
E5 – Pratica 1985 n 55
E6 – Pratica 1986 n 71
E7 – Pratica 1987 n 24
E8 – Pratica 1987 n 59
E9 – Pratica 1987 n 100
E10 – Pratica 1991 n 89
E11 – Pratica 1991 n 96
E12 – Pratica 1995 n 15

F – Trascrizioni ed iscrizioni

F1 – 1985.08.28 variata 2002.08.27 NT 8072-6148 Atto di Vincolo
F2 - 1990_03_16 NT 3723-2807 Conferimento beni in società
F3 - 2021_04_12 NT 7100-5066 Fallimento

G – Schema fabbricati

G1 – Schema fabbricati
G2 – Lotto 1 Schema rilievo fabbricati
G3 – Lotto 2 Schema rilievo fabbricati

H – Comparabili - Valori

H1 – Prezzi tipologie edilizie
H2 – Comparabili
H3 – Listino Exeo terreni

Tel-fax 0332 331624
email: caravati@studiotecnicoclg.it – pec: claudia.caravati@geopec.it

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

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