



Tribunale di Varese



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **ORGANA SPV S.R.L.**



contro: **XXXXXX**

N° Gen. Rep. **141/2022**

riunita con la procedura 186/2024



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaminia D'Angelo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

revisione 1 a sostituzione della precedente

Lotto UNICO

immobili siti in

COMUNE DI BRENTA (VA)

VIA GUGLIEMO MARCONI snc



Esperto alla stima: GEOM. LUCA AUTELLI

Email: info@studiogeometraautelli.com

Pec: luca.autelli@geopec.it



INDICE DELLA RELAZIONE

A) PREMESSA	pag 2
B) INDICE SINTETICO	pag 4
C) PERIZIA DI STIMA	pag 12
1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	pag 12
2) DESCRIZIONE SOMMARIA DI CONTESTO ED UBICAZIONE	pag 19
3) STATO DI POSSESSO	pag 19
4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag 20
5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag 20
6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	pag 21
7) PRATICHE EDILIZIE, INQUADRAMENTO URBANISTICO, CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIA	pag 21
8) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, CALCOLO CONSISTENZA E VALUTAZIONE	pag 22
D) ELENCO ALLEGATI	pag 25

A) PREMESSA

Il Giudice Dott.ssa Flaminia D'Angelo, in merito dell'esecuzione immobiliare Rg. Es. Imm. N. 141/2022, promossa dal creditore procedente **ORGANA SPV S.R.L.** contro **XXXXXX**, ha nominato esperto stimatore con decreto del 26/11/2022 (notificato mediante pec il 28/11) il sottoscritto geom. Luca Autelli, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Varese al n. 2988 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese al n. 1633, con studio a Luvinate (VA) in via Vittorio Veneto 28.

Il G.E. ha fissato udienza di comparizione delle parti per l'esame delle regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita al 15/03/2023; di conseguenza il termine per il deposito relazione 13/02/2023.

Successivamente, con istanza del 03/02/2023, il sottoscritto chiedeva proroga di almeno 30 gg per ragioni motivate nella medesima.

Segue autorizzazione alla proroga il 06/02/2023 con **fissazione nuova udienza il 31/05/2023** e di conseguenza **termine all'invio e deposito della presente il 01/05/2023**.

SUCCESSIVAMENTE, a seguito indicazioni del GE Dott.ssa Flaminia D'angelo con decreto dell'22/12/2024, il sottoscritto modifica la precedente perizia del 01/05/23 per intervenuto pignoramento RG 186/2024, riunito al 141/2022 a cui fa riferimento la procedura e la presente perizia che sostituisce integralmente quella precedente con l'aggiunta dei nuovi allegati 7a, 17a, 18a, 31a, 34a e 36a.

Il nuovo pignoramento riguarda l'aggiunta del subalterno 6 oltre che le parti comuni sub. 1 e 2.

Lo sottoscritto esperto stimatore ho prestato giuramento di rito mediante procedura telematica in data 29/11/2022 e rispondo di seguito ai quesiti riportati nel decreto di nomina, secondo il modello in uso presso la sezione per l'espropriazione del Tribunale di Varese.

Il custode giudiziario G.I.V.G. ha ricevuto dal sottoscritto informazioni sulla localizzazione e la documentazione catastale esistente il 29/11/2022.

Trattandosi di immobili non ultimati e dunque ancora senza planimetrie catastali, è stato necessario richiedere la documentazione di progetto prima di svolgere il **sopralluogo in data 24/01/2023** (allegato 31).

Esperto alla stima: GEOM. LUCA AUTELLI

Email: info@studiogeometraautelli.com

Pec: luca.autelli@geopec.it

Ulteriore sopralluogo in data 13/01/2025 (allegato 31a).

Oltre ai sopralluoghi indicati si effettuano le ricerche di documentazione presso:

- Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Varese, Catasto Fabbricati, in data 29/11/2022 (allegati dall'8 al 17 compreso) mediante accesso online
- Comune di Brenta (VA), Ufficio Tecnico, richiesta di accesso atti in data 07/12/2022 e sollecito del 05/01/2022, a cui segue l'accesso atti il 13/01/2023 (allegati dal 25 al 30 compreso) e successivi confronti telefonici per chiarimenti
- Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Varese, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 20/04/2023, per ispezione (allegati dal 19 al 22 compresi)

Si tratta di due edifici non ultimati (come da documentazione fotografica allegati da 1 a 7a), per un totale di sei unità progettate a destinazione residenziale e provvisoriamente accatastate nella categoria F/3 (in fase di costruzione).

Il sottoscritto ha provveduto a redigere la presente seconda perizia che trasmette mediante e-mail pec al legale del creditore e al debitore (allegato 36a).

Inoltre per la perizia tramite procedura telematica alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale in formato elettronico con firma digitale completa dei relativi allegati, oltre che in versione priva di dati e riferimenti del debitore (allegato 34a); copia di cortesia in formato cartaceo (priva di allegati), sarà depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale o direttamente al giudice durante l'udienza.

Il pignoramento riguarda:

- CORPO A) sub 3, in fase di costruzione, unità progettata a destinazione residenziale, con annessa autorimessa interrata e area a giardino privato esclusivo
- CORPO B) sub 4, in fase di costruzione, unità progettata a destinazione residenziale, con annessa autorimessa interrata e area a giardino privato esclusivo
- CORPO C) sub 5, in fase di costruzione, unità progettata a destinazione residenziale, con annessa autorimessa interrata e area a giardino privato esclusivo
- CORPO D) sub 7, in fase di costruzione, unità progettata a destinazione residenziale, con annessa autorimessa interrata e area a giardino privato esclusivo
- CORPO E) sub 8, in fase di costruzione, unità progettata a destinazione residenziale, con annessa autorimessa interrata e area a giardino privato esclusivo
- CORPO F) parti comuni quali vialetto pedonale, rampa carrabile e corsello autorimesse, sub 1
- CORPO G) area verde comune ad oggi non recintata, sub 2
- CORPO H) sub 6, in fase di costruzione, unità progettata a destinazione residenziale, con annessa autorimessa interrata e area a giardino privato esclusivo

In lotto unico in quanto non vendibili separatamente.

B) INDICE SINTETICO

CORPO A, sub 3

unità progettata a destinazione residenziale, in fase di costruzione, con annessa autorimessa e area esclusiva

1) Dati Catastali

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA), codice B150

Lotto: unico

Corpo: A

Categoria: unità in corso di costruzione (F/3), in progetto comunale a destinazione residenziale

Dati catastali: catasto fabbricati, fg 8, particella 3142, sub 3

2) Possesso

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: A

Possesso: INTESTATO ALL'ESECUTATO

3) Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: A

Accessibilità: si al piano terra come da progetto depositato (*allegato 28, tavola 11*)

4) Creditori Iscritti

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: A

Creditore Procedente: ORGANA SPV S.R.L.

5) Comproprietari non eseguiti

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: A

Comproprietari non eseguiti: no

6) Misure Penali

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7) Continuità delle trascrizioni

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si, come da certificato notarile

CORPO B, sub 4

unità progettata a destinazione residenziale, in fase di costruzione, con annessa autorimessa e area esclusiva

1) Dati Catastali

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA), codice B150

Lotto: unico

Corpo: B

Categoria: unità in corso di costruzione (F/3), in progetto comunale a destinazione residenziale

Dati catastali: catasto fabbricati, fg 8, particella 3142, sub 4

2) Possesso

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: B

Possesso: INTESTATO ALL'ESECUTATO

3) Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: B

Accessibilità: si al piano terra come da progetto depositato (*allegato 28, tavola 11*)

4) Creditori Iscritti

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: B

Creditore Procedente: ORGANA SPV S.R.L.

5) Comproprietari non eseguiti

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: B

Comproprietari non eseguiti: no

6) Misure Penali

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: B

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7) Continuità delle trascrizioni

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: si, come da certificato notarile

CORPO C, sub 5

unità progettata a destinazione residenziale, in fase di costruzione, con annessa autorimessa e area esclusiva

1) Dati Catastali

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA), codice B150

Lotto: unico

Corpo: C

Categoria: unità in corso di costruzione (F/3), in progetto comunale a destinazione residenziale

Dati catastali: catasto fabbricati, fg 8, particella 3142, sub 5

2) Possesso

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: C

Possesso: INTESTATO ALL'ESECUTATO

3) Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: C

Accessibilità: si al piano terra come da progetto depositato (*allegato 28, tavola 11*)

4) Creditori Iscritti

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: C

Creditore Procedente: ORGANA SPV S.R.L.

5) Comproprietari non eseguiti

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: C

Comproprietari non eseguiti: no

6) Misure Penali

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: C

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7) Continuità delle trascrizioni

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: si, come da certificato notarile

CORPO D, sub 7

unità progettata a destinazione residenziale, in fase di costruzione, con annessa autorimessa e area esclusiva

1) Dati Catastali

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA), codice B150

Lotto: unico

Corpo: D

Categoria: unità in corso di costruzione (F/3), in progetto comunale a destinazione residenziale

Dati catastali: catasto fabbricati, fg 8, particella 3142, sub 7

2) Possesso

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: D

Possesso: INTESTATO ALL'ESECUTATO

3) Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: D

Accessibilità: si al piano terra come da progetto depositato (*allegato 28, tavola 11*)

4) Creditori Iscritti

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: D

Creditore Procedente: ORGANA SPV S.R.L.

5) Comproprietari non eseguiti

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: D

Comproprietari non eseguiti: no

6) Misure Penali

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: D

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7) Continuità delle trascrizioni

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: D

Continuità delle trascrizioni: si, come da certificato notarile

CORPO E, sub 8

unità progettata a destinazione residenziale, in fase di costruzione, con annessa autorimessa e area esclusiva

1) Dati Catastali

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA), codice B150

Lotto: unico

Corpo: E

Categoria: unità in corso di costruzione (F/3), in progetto comunale a destinazione residenziale

Dati catastali: catasto fabbricati, fg 8, particella 3142, sub 8

2) Possesso

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: E

Possesso: INTESTATO ALL'ESECUTATO

3) Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: E

Accessibilità: si al piano terra come da progetto depositato (*allegato 28, tavola 11*)

4) Creditori Iscritti

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: E

Creditore Procedente: ORGANA SPV S.R.L.

5) Comproprietari non eseguiti

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: E

Comproprietari non eseguiti: no

6) Misure Penali

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: E

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7) Continuità delle trascrizioni

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: E

Continuità delle trascrizioni: si, come da certificato notarile

CORPO F, sub 1

parti comuni quali vialetto pedonale, rampa carrabile e corsello autorimesse, in fase di costruzione

1) Dati Catastali

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA), codice B150

Lotto: unico

Corpo: F

Categoria: bene comune non censibile a tutti i subalterni (corsello box vano scala aree esterne)

Dati catastali: catasto fabbricati, fg 8, particella 3142, sub 1

2) Possesso

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: F

Possesso: INTESTATO ALL'ESECUTATO

3) Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: F

Accessibilità: si, in auto (*allegato 28, tavola 11*)

4) Creditori Iscritti

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: F

Creditore Procedente: ORGANA SPV S.R.L.

5) Comproprietari non eseguiti

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: F

Comproprietari non eseguiti: no

6) Misure Penali

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: F

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7) Continuità delle trascrizioni

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: F

Continuità delle trascrizioni: si, come da certificato notarile



CORPO G, sub 2
area verde comune ad oggi non recintata



1) Dati Catastali

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA), codice B150

Lotto: unico

Corpo: G

Categoria: bene comune non censibile a tutti i subalterni (area verde)

Dati catastali: catasto fabbricati, fg 8, particella 3142, sub 2



2) Possesso

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: G

Possesso: INTESTATO ALL'ESECUTATO



3) Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: G

Accessibilità: si



4) Creditori Iscritti

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: G

Creditore Procedente: ORGANA SPV S.R.L.



5) Comproprietari non eseguiti

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: G

Comproprietari non eseguiti: no

6) Misure Penali

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: G

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.



7) Continuità delle trascrizioni

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: G

Continuità delle trascrizioni: si, come da certificato notarile



CORPO H, sub 6

unità progettata a destinazione residenziale, in fase di costruzione, con annessa autorimessa e area esclusiva

1) Dati Catastali

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA), codice B150

Lotto: unico

Corpo: H

Categoria: unità in corso di costruzione (F/3), in progetto comunale a destinazione residenziale

Dati catastali: catasto fabbricati, fg 8, particella 3142, sub 6

2) Possesso

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: H

Possesso: INTESTATO ALL'ESECUTATO

3) Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: H

Accessibilità: si al piano terra come da progetto depositato (*allegato 28, tavola 11*)

4) Creditori Iscritti

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: H

Creditore Procedente: ORGANA SPV S.R.L.

5) Comproprietari non eseguiti

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: H

Comproprietari non eseguiti: no

6) Misure Penali

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: H

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7) Continuità delle trascrizioni

Bene: via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA)

Lotto: unico

Corpo: H

Continuità delle trascrizioni: si, come da certificato notarile

C) PERIZIA DI STIMA

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

CORPO A, sub 3

unità progettata a destinazione residenziale, in fase di costruzione, con annessa autorimessa e area esclusiva

via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA), codice B150
catasto fabbricati, fg 8, particella 3142, sub 3 (*allegati 10, 11 e 13*)

Descrizione:

Catastalmente identificato come unità in corso di costruzione (F/3), in progetto comunale a destinazione residenziale e autorimessa.

Unità disposta su tre livelli sovrapposti, progettato con interrato per spazi accessori e autorimessa, l'abitazione esclusivamente al piano terra, il sottotetto non abitabile per spazi accessori e giardino privato alla quota piano terra.

Quota e tipologia del diritto:

UNITA' INTESTATA AL SOGGETTO DEBITORE, Società XXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX, P.IVA XXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXX (XX) in via XXXXXX n X

Pignoramento: la piena proprietà a favore di ORGANA SPV S.R.L.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

Società XXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXX (XX) anziché a XXXXXX (XX) come da pignoramento e visura camerale; si conferma però la corrispondenza di c.f. e p.iva

Descrizione da visura catastale:

Comune di Brenta (VA)

Unità disposta su tre livelli sovrapposti: fg 8, particella 3142, sub 3, categoria F/3, via Guglielmo Marconi snc, piano S1 - T - 1 (*allegato 13*)

Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 06/06/2012 Pratica n. VA0149999, in atti dal 06/06/2012 (n.1498.1/2012)

Coerenze da nord in senso orario:

Come da mappa catastale (*allegato 8*) ed elaborato planimetrico (*allegato 10*) da nord in senso orario: comune di Cittiglio, sub 4, mapp 2928 e 2939, comune di Cittiglio.

Salvo errori e come meglio in fatto.

informazioni in merito alla conformità catastale:

Con la premessa con non esiste ancora la planimetrica catastale in quanto categoria F/3 ancora in fase di costruzione, ma solo l'elaborato planimetrico, alla data del sopralluogo (24/01/2023) l'unità immobiliare sembra corrispondere in quanto a sedime.

Per maggior chiarezza si consulti la documentazione catastale (all 10) e fotografica (all 3)

CORPO C, sub 5

unità progettata a destinazione residenziale, in fase di costruzione, con annessa autorimessa e area esclusiva

via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA), codice B150
catasto fabbricati, fg 8, particella 3142, sub 5 (*allegati 10, 11 e 15*)

Descrizione:

Catastalmente identificato come unità in corso di costruzione (F/3), in progetto comunale a destinazione residenziale e autorimessa.

Unità disposta su tre livelli sovrapposti, progettato con interrato per spazi accessori e autorimessa, l'abitazione esclusivamente al piano terra, il sottotetto non abitabile per spazi accessori e giardino privato alla quota piano terra.

Quota e tipologia del diritto:

UNITA' INTESTATA AL SOGGETTO DEBITORE, Società XXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, P.IVA XXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXX (XX) in via XXXXXXX n X

Pignoramento: la piena proprietà a favore di ORGANA SPV S.R.L.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

Società XXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXX (XX) anziché a XXXXXXX (XX) come da pignoramento e visura camerale; si conferma però la corrispondenza di c.f. e p.iva

Descrizione da visura catastale:

Comune di Brenta (VA)

Unità disposta su tre livelli sovrapposti: fg 8, particella 3142, sub 5, categoria F/3, via Guglielmo Marconi snc, piano S1 - T - 1 (*allegato 15*)

Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 06/06/2012 Pratica n. VA0149999, in atti dal 06/06/2012 (n.1498.1/2012)

Coerenze da nord in senso orario:

Come da mappa catastale (*allegato 8*) ed elaborato planimetrico (*allegato 10*) da nord in senso orario: sub 1, sub 6, mapp 2933, sub 4.

Salvo errori e come meglio in fatto.

informazioni in merito alla conformità catastale:

Con la premessa con non esiste ancora la planimetrica catastale in quanto categoria F/3 ancora in fase di costruzione, ma solo l'elaborato planimetrico, alla data del sopralluogo (24/01/2023) l'unità immobiliare sembra corrispondere in quanto a sedime.

Per maggior chiarezza si consulti la documentazione catastale (all 10) e fotografica (all 5)

CORPO D, sub 7

unità progettata a destinazione residenziale, in fase di costruzione, con annessa autorimessa e area esclusiva

via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA), codice B150
catasto fabbricati, fg 8, particella 3142, sub 7 (*allegati 10, 11 e 16*)

Descrizione:

Catastalmente identificato come unità in corso di costruzione (F/3), in progetto comunale a destinazione residenziale e autorimessa.

Unità disposta su tre livelli sovrapposti, progettato con interrato per spazi accessori e autorimessa, l'abitazione esclusivamente al piano terra, il sottotetto non abitabile per spazi accessori e giardino privato alla quota piano terra.

Quota e tipologia del diritto:

UNITA' INTESTATA AL SOGGETTO DEBITORE, Società XXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, P.IVA XXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXX (XX) in via XXXXXXX n X

Pignoramento: la piena proprietà a favore di ORGANA SPV S.R.L.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

Società XXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXX (XX) anziché a XXXXXXX (XX) come da pignoramento e visura camerale; si conferma però la corrispondenza di c.f. e p.iva

Descrizione da visura catastale:

Comune di Brenta (VA)

Unità disposta su tre livelli sovrapposti: fg 8, particella 3142, sub 7, categoria F/3, via Guglielmo Marconi snc, piano S1 - T - 1 (*allegato 16*)

Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 06/06/2012 Pratica n. VA0149999, in atti dal 06/06/2012 (n.1498.1/2012)

Coerenze da nord in senso orario:

Come da mappa catastale (*allegato 8*) ed elaborato planimetrico (*allegato 10*) da nord in senso orario: sub 1, sub 8, mapp 2936, sub 6.

Salvo errori e come meglio in fatto.

informazioni in merito alla conformità catastale:

Con la premessa con non esiste ancora la planimetrica catastale in quanto categoria F/3 ancora in fase di costruzione, ma solo l'elaborato planimetrico, alla data del sopralluogo (24/01/2023) l'unità immobiliare sembra corrispondere in quanto a sedime.

Per maggior chiarezza si consulti la documentazione catastale (all 10) e fotografica (all 6)

CORPO E, sub 8

unità progettata a destinazione residenziale, in fase di costruzione, con annessa autorimessa e area esclusiva

via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA), codice B150
catasto fabbricati, fg 8, particella 3142, sub 8 (*allegati 10, 11 e 17*)

Descrizione:

Catastalmente identificato come unità in corso di costruzione (F/3), in progetto comunale a destinazione residenziale e autorimessa.
Unità disposta su tre livelli sovrapposti, progettato con interrato per spazi accessori e autorimessa, l'abitazione esclusivamente al piano terra, il sottotetto non abitabile per spazi accessori e giardino privato alla quota piano terra.

Quota e tipologia del diritto:

UNITA' INTESTATA AL SOGGETTO DEBITORE, Società XXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, P.IVA XXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXX (XX) in via XXXXXXX n X

Pignoramento: la piena proprietà a favore di ORGANA SPV S.R.L.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

Società XXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXX (XX) anziché a XXXXXXX (XX) come da pignoramento e visura camerale; si conferma però la corrispondenza di c.f. e p.iva

Descrizione da visura catastale:

Comune di Brenta (VA)

Unità disposta su tre livelli sovrapposti: fg 8, particella 3142, sub 8, categoria F/3, via Guglielmo Marconi snc, piano S1 - T - 1 (*allegato 17*)

Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 06/06/2012 Pratica n. VA0149999, in atti dal 06/06/2012 (n.1498.1/2012)

Coerenze da nord in senso orario:

Come da mappa catastale (*allegato 8*) ed elaborato planimetrico (*allegato 10*) da nord in senso orario: sub 1, mapp 2932, sub 1, mapp 2918 e 2936, sub 7.

Salvo errori e come meglio in fatto.

informazioni in merito alla conformità catastale:

Con la premessa con non esiste ancora la planimetrica catastale in quanto categoria F/3 ancora in fase di costruzione, ma solo l'elaborato planimetrico, alla data del sopralluogo (24/01/2023) l'unità immobiliare sembra corrispondere in quanto a sedime.

Per maggior chiarezza si consulti la documentazione catastale (all 10) e fotografica (all 7)

CORPO F, sub 1

parti comuni quali vialetto pedonale, rampa carrabile e corsello autorimesse, in fase di costruzione

via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA), codice B150
catasto fabbricati, fg 8, particella 3142, sub 1 (allegati 10 e 11)

Descrizione:

In progetto comunale corrisponde al vialetto pedonale al piano terra e all'interrato la rampa di accesso carrabile ed il corsello autorimesse.
Manufatti realizzati al rustico e non ultimati.

Quota e tipologia del diritto:

UNITA' INTESTATA AL SOGGETTO DEBITORE, Società XXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX, P.IVA XXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXX (XX) in via XXXXXX n X

Pignoramento: la piena proprietà a favore di ORGANA SPV S.R.L.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

Società XXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXX (XX) anziché a XXXXXX (XX) come da pignoramento e visura camerale; si conferma però la corrispondenza di c.f. e p.iva

Descrizione da visura catastale:

Comune di Brenta (VA)

fg 8, particella 3142, sub 1, bene comune non censibile a tutti i subalterni (corsello box vano scala aree esterne) (allegato 11)

Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 06/06/2012 Pratica n. VA0149999, in atti dal 06/06/2012 (n.1498.1/2012)

Coerenze da nord in senso orario:

Come da mappa catastale (allegato 8) ed elaborato planimetrico (allegato 10) da nord in senso orario (piano terra): comune di Cittiglio, sub 2, mapp 2929, 2935, 2932, sub 8, 7, 6, 5, 4 e 3
Salvo errori e come meglio in fatto

informazioni in merito alla conformità catastale:

Rappresentato sull'elaborato planimetrico, alla data del sopralluogo (24/01/2023) l'unità immobiliare è stato possibile verificarla solo al piano interrato e sembra corrispondere in quanto a sedime.

Per maggior chiarezza si consulti la documentazione catastale (all 10) e fotografica (all 1 e 2)

CORPO G, sub 2
area verde comune ad oggi non recintata

ASTE
GIUDIZIARIE®

via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA), codice B150
catasto fabbricati, fg 8, particella 3142, sub 2 (*allegati 10 e 11*)

Descrizione:

Area verde attualmente non recintata

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quota e tipologia del diritto:

UNITA' INTESTATA AL SOGGETTO DEBITORE, Società XXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX, P.IVA XXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXX (XX) in via XXXXXXX n X

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pignoramento: la piena proprietà a favore di ORGANA SPV S.R.L.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

Società XXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXX (XX) anziché a XXXXXXX (XX) come da pignoramento e visura camerale; si conferma però la corrispondenza di c.f. e p.iva

Descrizione da visura catastale:

Comune di Brenta (VA)

fg 8, particella 3142, sub 2, bene comune non censibile a tutti i subalterni (area verde) (*allegato 11*)

Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 06/06/2012 Pratica n. VA0149999, in atti dal 06/06/2012 (n.1498.1/2012)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Coerenze da nord in senso orario:

Come da mappa catastale (*allegato 8*) ed elaborato planimetrico (*allegato 10*) da nord in senso orario: mapp 2930, 2932, 2935, 2929, sub 1 e comune di Cittiglio

Salvo errori e come meglio in fatto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

informazioni in merito alla conformità catastale:

Rappresentato sull'elaborato planimetrico, alla data del sopralluogo (24/01/2023) non è stato possibile verificare la corrispondenza.

Per maggior chiarezza si consulti la documentazione catastale (all 10) e fotografica (all 1)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CORPO H, sub 6

unità progettata a destinazione residenziale, in fase di costruzione, con annessa autorimessa e area esclusiva

via Guglielmo Marconi snc, Brenta (VA), codice B150
catasto fabbricati, fg 8, particella 3142, sub 6 (*allegati 10, 11 e 17a*)

Descrizione:

Catastalmente identificato come unità in corso di costruzione (F/3), in progetto comunale a destinazione residenziale e autorimessa.

Unità disposta su tre livelli sovrapposti, progettato con interrato per spazi accessori e autorimessa, l'abitazione esclusivamente al piano terra, il sottotetto non abitabile per spazi accessori e giardino privato alla quota piano terra.

Quota e tipologia del diritto:

UNITA' INTESTATA AL SOGGETTO DEBITORE, Società XXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, P.IVA XXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXX (XX) in via XXXXXXX n X

Pignoramento: la piena proprietà a favore di ORGANA SPV S.R.L.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

Società XXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXX (XX) anziché a XXXXXXX (XX) come da pignoramento e visura camerale; si conferma però la corrispondenza di c.f. e p.iva

Descrizione da visura catastale:

Comune di Brenta (VA)

Unità disposta su tre livelli sovrapposti: fg 8, particella 3142, sub 6, categoria F/3, via Guglielmo Marconi snc, piano S1 - T - 1 (*allegato 17a*)

Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 06/06/2012 Pratica n. VA0149999, in atti dal 06/06/2012 (n.1498.1/2012)

Coerenze da nord in senso orario:

Come da mappa catastale (*allegato 8*) ed elaborato planimetrico (*allegato 10*) da nord in senso orario: sub 1, sub 7 e sub 5.

Salvo errori e come meglio in fatto.

informazioni in merito alla conformità catastale:

Con la premessa con non esiste ancora la planimetrica catastale in quanto categoria F/3 ancora in fase di costruzione, ma solo l'elaborato planimetrico, alla data del sopralluogo (24/01/2023) l'unità immobiliare sembra corrispondere in quanto a sedime.

Per maggior chiarezza si consulti la documentazione catastale (all 10) e fotografica (all 7a)

2) DESCRIZIONE SOMMARIA DI CONTESTO ED UBICAZIONE:

Nella documentazione fotografica (*allegato 1*) sono inserite mappe e fotografie aeree tratte da "Google Maps" atte a localizzare l'immobile.

Gli edifici oggetto della presente perizia sono ubicati nel Comune di Brenta, in provincia di Varese, a nord-ovest del capoluogo e a circa 18 km dallo stesso (*allegato 1*).

E' un piccolo comune di circa 1.700 abitanti, posizionato a 280 mt di quota.

Posizionato lungo la strada provinciale che collega Luino a Cittiglio con il quale confina ad ovest, dista 6 km dal lago Maggiore (Laveno), 9 km dal lago di Varese, 17 km da Luino, 23 km dall'autostrada A8, 75 km dal centro di Milano, 23 km dall'autostrada A6 e 23 km dal confine svizzero.

Il territorio comunale si presenta in pendenza da nord a sud e risulta edificato solo nella porzione a sud del territorio.

Il paese è servito da scuole dell'infanzia e primaria.

Le scuole medie si trovano a Cittiglio (2 km)

Per le scuole superiori occorre spostarsi a Laveno, Luino, Gavirate (9 km) oppure a Varese.

I servizi ospedalieri di vario livello sono disponibili a Cittiglio (2 km) oltre che a Varese e Luino.

Il paese è servito dalla linea autobus che copre la linea Cittiglio – Luino.

Da Cittiglio transita il treno della linea Laveno – Milano che ferma Varese.

Gli edifici oggetto di pignoramento sono posizionati a sud del territorio comunale, ma a nord dell'area edificata, esattamente al confine con Cittiglio ad ovest, a 500 mt dal municipio e dal piccolo centro storico.

I due edifici sono stati denunciati mediante Denuncia di Inizio Attività del 19/12/2016 (*allegato 25*) ma edificati solo al rustico, cioè struttura in cemento armato, solai, scale interne, murature perimetrali, coperture in legno, muretti esterni di delimitazione e recinzioni.

Complessivamente progettati per ospitare sei unità residenziali con annesse autorimesse e giardini privati di pertinenza.

E' possibile avere un buon inquadramento degli immobili dell'ampia documentazione fotografica (*allegati da 1 a 7a compreso*), catastale (*allegati 8, 10 e 11*) e progetto comunale (*allegati da 25 a 30*).

Inquadrato dal PGT vigente "Ambiti di Contenimento del Tessuto Esistente (A-CE) - in Art. 15.3" e "Ambiti di Conservazione del Tessuto Esistente (A-C) - Art. 15.4." (*allegati 23 e 24*).

Realizzati presumibilmente con struttura portante e scale in cemento armato, solai in latero cemento, muratura perimetrale in muratura e copertura in legno.

Disposti su tre livelli (piano seminterrato, terra e sottotetto) collegati fra loro da scale interne autonome per ogni unità.

3) STATO DI POSSESSO:

Alla data del primo sopralluogo (24/01/2023) e del successivo (13/01/2025), il sottoscritto ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto con qualche difficoltà per la fitta vegetazione (ridotta nel secondo sopralluogo per intervento di pulizia e messa in sicurezza), eseguendo rilievo metrico di massima, a vista e fotografico anche aereo mediante drone.

Gli immobili sono in stato di abbandono ma in buone condizioni, delimitati da recinzione ma facilmente accessibili.

La società esecutata risulta essere ancora esistente come da visura camerale storica depositata in atti dal creditore il 06/12/2022.

Si evidenzia errore nelle visure catastali di indirizzo sede della società eseguita, ma coincidono numeri di c.f. e p.iva.

Per chiarimenti e conferme si consulti la documentazione fotografica (all da 1 a 7a compreso), e le visure catastali (allegati 9 e da 12 a 17a).

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come già indicato nella documentazione agli atti di causa (certificazioni notarili del 14/11/2022 e del 17/12/2024 - *allegati 18 e 18a*) e successive verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Varese, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 20/04/2023 (*allegato da 19*), si riporta quanto segue con l'avvertenza che solo le voci 1, 2 e 15 dell'ispezione si riferiscono agli immobili oggetto della presente, come evidenziato nelle note di dettaglio (*allegati 20, 21, 22*).

Formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili:

- a) **TRASCRIZIONE CONVENZIONE EDILIZIA NN. 18996/11553 del 24/07/2006**, rep. 76204/12034, Notaio Gaudenzi Carlo, a favore Comune di Brenta, contro debitore esecutato.
- b) **ISCRIZIONE CONTRO NN. 9827/2288 del 26/05/2010**, ipoteca volontaria da atto del 25/05/2010, repertorio 81171/14370, notaio Gaudenzi Carlo, a favore Intesa San Paolo spa, a carico debitore esecutato e gravante sugli immobili oggetti di perizia.
A cui segue restrizione con **annotazione presentata il 25/03/2013 nn. 4303/724**, da atto del 21/03/2013, repertorio 84742/15705, notaio Gaudenzi Carlo, per svincolo ente urbano catasto terreni fg 9, mapp 3142.
Alteriore **annotazione presentata il 27/12/2018 nn. 992/154**, da atto del 27/12/2017, repertorio 78977/21486, notaio Cutino Ferdinando, per svincolo sub 6
- c) **ISCRIZIONE CONTRO NN. 22066/3331 del 30/11/2017**, ipoteca volontaria da atto del 25/05/2010, repertorio 81171/14370, notaio Gaudenzi Carlo, a favore Intesa San Paolo spa, a carico debitore esecutato e gravante sugli immobili oggetti di perizia (causa errore annotazione del 2013 con svincolo area urbana, come indicato nella certificazione notarile *allegato 18*)
A cui segue restrizione con **annotazione presentata il 19/01/2018 nn. 993/155**, da atto del 27/12/2017, repertorio 78977/21486, notaio Cutino Ferdinando.
- d) **TRASCRIZIONE CONTRO N. 20458/14468 del 29/09/2022** nascente da verbale di pignoramento Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese in data 08/08/2022 rep. N. 2600 Tribunale di Varese, a favore ORGANA SPV SRL, contro il debitore esecutato, per gli immobili oggetto della presente (sub. 3, 4, 7 e 8)
- e) **TRASCRIZIONE CONTRO N. 23868/17572 del 11/12/2024** nascente da verbale di pignoramento Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese in data 02/11/2024 rep. N. 3483 Tribunale di Varese, a favore ORGANA SPV SRL, contro il debitore esecutato, per gli immobili oggetto della presente (sub. 1, 2 e 6)

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE:

5.1 Spese condominiali e spese scadute:

Trattandosi di immobili in costruzione, ad oggi NON è in contesto condominiale.

5.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Si faccia riferimento alla tavola 11 del progetto comunale relativa all'accessibilità e adattabilità (allegato 28).

5.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Trattandosi di immobili in costruzione, ad oggi NON è in contesto condominiale.

5.4 Attestazione Prestazione Energetica:

Trattandosi di immobili in costruzione non esiste alcun attestato.

Si sottolinea che dall'accesso atti non è emerso traccia della relazione Legge 10/91 ma solo dell'impegno preventivo al deposito (allegato 1, pag. 23).

Non stato possibile identificare la stratigrafia delle murature perimetrali (sicuramente senza cappotto termico e nemmeno predispose per riceverlo) come pure della copertura in legno.

5.5 Certificazione impianti:

Impianti non ancora realizzati.

5.6 Avvertenze ulteriori:

Dall'accesso atti non è emerso traccia della denuncia opere in cemento ma solo dell'impegno preventivo al deposito (allegato 25, pag. 26), idem per l'attestato di prevenzione incendi (allegato 25, pag. 24).

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalle visure catastali (allegati da 12 a 17a compreso), oltre che dalle certificazioni notarili già agli atti di causa e allegate anche alla presente (allegato 18 e 18a) e dall'ispezione ipotecaria (allegati da 19 a 22 compresi), si deduce e riassume quanto segue:

6.1 Attuale proprietà:

del soggetto esecutato che ha edificato gli immobili a seguito deposito D.I.A. del 19/12/2006 (allegati da 20 a 30 compreso) che ha acquistato i terreni, allora mapp. 361-1747-1748, con atto del 09/04/1961 redatto dal notaio Mazzoleni Antonio Silvio repertorio 18771/12883, trascritto 09/05/1961 nn. 2833/2472; come evidenziato nella certificazione notarile del 14/11/2022 già in atti ed allegata anche alla presente (allegato 18)

7) PRATICHE EDILIZIE, INQUADRAMENTO URBANISTICO, CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIA:

7.1 Pratiche edilizie

Il sottoscritto ha inoltrato richiesta di accesso atti all'U.T.C. del Brenta (VA), il 07/12/2022 e sollecito del 05/01/2023, a cui segue l'accesso atti il 13/01/2023 e successivi confronti telefonici per chiarimenti.

L'unica pratica emersa è la Denuncia di Inizio Attività del 19/12/2006 (allegati dal 25 al 30 compreso) relativa al progetto di costruzione.

La stessa fa riferimento al preventivo piano di lottizzazione "P.A.O. n. 8 – rio Serpino"

Come già indicato al paragrafo 5.4 e 5.6, non risulta traccia di relazione Legge 10/91 (murature perimetrali e copertura già realizzati), denuncia opere in cemento armato (già realizzate) e nulla osta prevenzione incendi relativo alle autorimesse.

7.2 Inquadramento urbanistico, vincoli e possibilità edificatoria

Inquadrate dal PGT vigente "Ambiti di Contenimento del Tessuto Esistente (A-CE) - Art. 15.3"

Pag. 21

Esperto alla stima: GEOM. LUCA AUTELLI

Email: info@studiogeometraautelli.com

Pec: luca.autelli@geopec.it

e “Ambiti di Conservazione del Tessuto Esistente (A-C) - Art. 15.4.” (allegati 23 e 24).

Sono presenti vincoli paesistici e di arretramento dal torrente ad ovest.

Non è possibile operare incrementi volumetrici e nemmeno sopralti per recupero del sottotetto esistente.

Di fatto è possibile eseguire modifiche distributive degli spazi, nelle aperture (nei limiti del parere paesistico) ed anche la totale demolizione e ricostruzione entro sedime e sagoma esistente.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda ai documenti di PGT ed eventuale confronto con l'ufficio tecnico comunale.

7.3 Conformità catastale

Come già riportato al paragrafo 1 per ognuno dei corpi descritti, con la premessa che non esiste ancora la planimetrica catastale in quanto categoria F/3 ancora in fase di costruzione, ma solo l'elaborato planimetrico, alla data del sopralluogo (24/01/2023) le unità immobiliari sembrano corrispondere in quanto a sedime.

7.4 Conformità edilizia

Da rilievi complessivi, nei limiti della procedura e di quanto realmente appurabile visto gli ostacoli per la fitta vegetazione, sono emerse solo piccole difformità complessivamente sanabili mediante una pratica di SCIA in sanatoria, contestuale o precedente alla necessaria pratica di completamento degli edifici.

Mentre per sanare la mancanza di denuncia delle opere strutturali, sarà necessario operare un rilievo di dettaglio anche topografico, indagini e prove sui cementi armati oltre che geologiche, al fine di produrre un CERTIFICATO DI IDONEITÀ STATICA.

Successivamente, per una completa progettazione di modifica ed ultimazione, saranno necessari valutazioni delle stratigrafie esistenti di murature e coperture, per verificare le attività necessarie al rispetto delle vigenti normative termotecniche.

8) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, CALCOLO CONSISTENZA E VALUTAZIONE:

8.1 Descrizione degli immobili

I due edifici sono stati denunciati mediante Denuncia di Inizio Attività del 19/12/2016 (allegato 25) ma edificati solo al rustico, cioè struttura in cemento armato, solai, scale interne, murature perimetrali, coperture in legno, muretti esterni di delimitazione e recinzioni.

Complessivamente progettati per ospitare sei unità residenziali con annesse autorimesse e giardini privati di pertinenza.

E' possibile avere un buon inquadramento degli immobili dall'ampia documentazione fotografica anche aerea (allegati da 1 a 7a compreso), catastale (allegati 8, 10 e 11) e progetto comunale (allegati da 25 a 30).

Realizzati presumibilmente con struttura portante e scale in cemento armato, solai in latero cemento, muratura perimetrale in muratura e copertura in legno.

Disposti su tre livelli (piano seminterrato, terra e sottotetto) collegati fra loro da scale interne autonome per ogni unità.

Da progetto (allegato 26) ogni unità dispone al piano interrato di un'autorimessa doppia, lavanderia e cantina, al piano terra appartamento bilocale o trilocale con bagno singolo e portici o aree pavimentate ed al piano sottotetto, agibile non abitabile, locali ad uso sgombero con terrazzino.

Inoltre per ogni appartamento era previsto un giardino di proprietà esclusiva.

Gli spazi sopra descritti sono serviti da parti comuni quale la rampa carrabile ed il corsello box interrato, vialetto pedonale ed un'area a verde a nord ad oggi non recintata.

8.2 Determinazione del prezzo unitario

Trattandosi di edifici non ultimati occorre partire dal determinare un prezzo medio di mercato ad opera ultimata da cui detrarre un ipotetico costo di completamento.

Il sottoscritto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia, dell'esposizione, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

Il valore del bene di seguito definito può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni.

Per determinare il valore medio di mercato si utilizzano esclusivamente fonti pubbliche e ufficiali i cui valori sono dedotti dalle effettive compravendite registrate e non da ipotesi o richieste di vendita deducibili dalle inserzioni (non attendibili).

Le due fonti di riferimento sono **O.M.I.** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio e prezzi degli immobili della **Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura di Varese**.

Nel caso in oggetto i prezzi derivati dai listini menzionati sono allineati a quelli di richiesta, desumibili da siti web commerciali e di maggior diffusione.

ABITAZIONI

a) Banca dati delle quotazioni immobiliari **O.M.I.** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio di Varese, 2° semestre 2022 (*allegato 33*), Comune di Brenta, "zona centrale" unica, codice di zona B1, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale, ville e villini, il cui valore è variabile da 1.000 a 1.250,00 €/mq per stato di conservazione "normale"

b) Prezziario degli immobili della **Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura di Varese** del 2022 (*allegato 32*), Brenta, unità abitative ponendo l'immobile nella categoria nuove/ristrutturate, i cui valori sono variabili da 1.400,00 a 1.750,00 €/mq

Osservando che il listino OMI non valuta immobili nuovi a differenza del CCIAA, che la vendita in oggetto debba subire criteri di investimento immobiliare, che gli oneri comunali sono già stati versati, che per il completamento è necessario ipotizzare ad oggi un prezzo medio indicativo di 1.200 €/mq, si ritiene equo ipotizzare un valore medio di **500 €/mq**

AUTORIMESSE DOPPIE

c) Banca dati delle quotazioni immobiliari **O.M.I.** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio di Varese, 2° semestre 2022 (*allegato 33*), Comune di Brenta, "zona centrale" unica, codice di zona B1, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale, box, il cui valore è variabile da 730 a 780,00 €/mq per stato di conservazione "normale" che per autorimesse con superficie media di 33 mq si traduce in un valore a corpo di 24/26.000 €/cad

d) Prezziario degli immobili della **Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura di Varese** del 2022 (*allegato 32*), Brenta, ponendo l'immobile nella categoria box singoli, il valore è indicato varia da 8.000 a 11.000 €/cad

Valutando che il listino CCIAA tratta solo autorimesse singole, che la vendita in oggetto debba subire criteri di investimento immobiliare, che per il completamento è necessario ipotizzare ad oggi un prezzo medio indicativo di 6.000 €/cad, si ritiene equo ipotizzare un valore medio di **18.000 €/mq**

8.3 Calcolo consistenza e valore di mercato

La superficie "lorda commerciale" è stata calcolata sulla base di un rilievo oltre che disegni comunali, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate

ABITAZIONI, CORPO A, B, C, D, E: sub. 3, 4, 5, 7 e 8
(per i corpi F e G (parti comuni) si considerano inclusi)

Piano	Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente d'uso	Superficie Commerciale
interrato	accessori	337,00 mq	0,30	101,10 mqc
terra	Abitazione da schema di calcolo allegato al progetto	492,74 mq	1	492,74 mqc
terra	Portici	59,00 mq	0,30	17,70 mqc
sottotetto	accessori	275,00 mq	0,30	82,50 mqc
sottotetto	terrazzi	34,45 mq	0,20	6,89 mqc
	Terreno di pertinenza libero da edifici (sup. abitazione 492 mq)	3.440,00 mq	0,10	49,20 mqc
			0,02	58,96 mqc
			2948 mq	
Superficie commerciale totale				809.09 mqc

DA CUI IL VALORE DI MERCATO RISULTA:

ABITAZIONI, CORPO A, B, C, D, E, H: sub. 3, 4, 5, 6, 7 e 8

Moltiplicando la superficie commerciale per il prezzo di cui al punto 8.2:

809,09 mqc x 500,00 €/mqc = € 404.545,00 arrotondato a € **405.000,00**

AUTORIMESSE DOPPIE

Come già indicato al punto 8.2

€ 18.000, 00 x n. 6 = € **108.000,00**

Per complessivi (405.000,00 + 108.000,00) = _____ € **513.00,00**

€ cinquecentotredicimila/00

8.4 Calcolo valore al netto di adeguamenti e correzioni

- a) Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuta all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati:

5% di € 417.225,00 = _____ € 20.861,25 +

- b) rilievi, indagini varie, certificato di idoneità statica e SCIA in sanatoria:

(paragrafo 7.4) _____ € 15.000,00 +

TOTALE DETRAZIONI _____ € **35.861,25**

VALORE AL NETTO DELLE DETRAZIONI:

€ 513.000,00 - € 35.861,25 = € 477.138,75 arrotondato a _____ € **477.000,00**
€ quattrocentosettantasettemila/00

La cessione degli immobili in oggetto è da considerarsi in esenzione IVA.

D) ELENCO ALLEGATI

- all. 1) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: esterni
- all. 2) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: parti comuni
- all. 3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: sub 3
- all. 4) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: sub 4
- all. 5) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: sub 5
- all. 6) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: sub 7
- all. 7) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: sub 8
- all. 7a) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: sub 6
- all. 8) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: mappa
- all. 9) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: visura per soggetto
- all. 10) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: elaborato planimetrico
- all. 11) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: elenco subalterni
- all. 12) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: visura terreni mapp 3142
- all. 13) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: visura sub 3
- all. 14) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: visura sub 4
- all. 15) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: visura sub 5
- all. 16) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: visura sub 7
- all. 17) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: visura sub 8
- all. 17a) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: visura sub 6
- all. 18) certificato notarile (documento già in atti)
- all. 18a) certificato notarile n. 2 (documento già in atti)
- all. 19) ispezione presso Servizio di Pubblicità Immobiliare relativa al debitore
- all. 20) ispezione presso Servizio di Pubblicità Immobiliare, nota 1
- all. 21) ispezione presso Servizio di Pubblicità Immobiliare, nota 2
- all. 22) ispezione presso Servizio di Pubblicità Immobiliare, nota 15
- all. 23) documenti di PGT, mappe
- all. 24) documenti di PGT, norme tecniche
- all. 25) PROGETTO: domanda, relazione, conteggi e dichiarazioni
- all. 25b) PROGETTO: planivolumetrico
- all. 26) PROGETTO: piante
- all. 27) PROGETTO: prospetti e sezioni
- all. 28) PROGETTO: fogna, particolari e adattabilità disabili
- all. 29) PROGETTO: recinzione e superfici
- all. 30) PROGETTO: proroga
- all. 31) verbale GIVG di sopralluogo 24/1/23
- all. 31a) verbale GIVG di sopralluogo del 13/1/25
- all. 32) quotazione CCIA di Varese
- all. 33) quotazione O.M.I.
- all. 34) perizia in versione priva di dati e riferimenti del debitore
- all. 34a) perizia rev. 1 in versione priva di dati e riferimenti del debitore
- all. 35) check list documentazione
- all. 36) e-mail PEC di inoltro perizia al legale del creditore e al debitore
- all. 36a) e-mail PEC di inoltro perizia rev. 1 al legale del creditore e al debitore

Luvinate, 17 gennaio 2025

L'Esperto nominato
Geom. Luca Autelli

Esperto alla stima: GEOM. LUCA AUTELLI

Email: info@studiogeometraautelli.com

Pec: luca.autelli@geopec.it