

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED] e [REDACTED]
Con l'intervento [REDACTED]

contro:

[REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED]

N° Gen. Rep. **142/2021**

Riunita alla 183/2021

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott.ssa FLAMINIA D'ANGELO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Perizia 2 - Lotto 2
Fabbricato in Brenta

PERIZIA CHE SOSTITUISCE LA PRECEDENTE IN DATA 6 DICEMBRE 2023 NELLA QUALE PER ERRORE A PAGINA 4 I MAPPALI DEL FABBRICATO OGGETTO DI STIMA SONO STATI SCRITTI NUMERO 1216 PER TUTTI I 6 SUBALTERNI IN LUOGO DEL CORRETTO NUMERO 1215 CHE PER CORREZIONE SI RIPORTA NELLA PRESENTE.

Esperto alla stima: geom. Giuseppe Ribera
Email: info@studioribera.it
Pec: giuseppe.ribera@geopec.it



PREMESSA DEL CTU

L'oggetto del pignoramento è costituito da beni immobili per i quali si procede alla formazione di tre Lotti singolarmente descritti ai quali sono stati attribuiti i valori riepilogati nella tabella che segue:

Lotto	Comune	Tipologia	Mappale	Valore €
1	Cittiglio	Appartamento - box	4830/5 - 4830/3	146.000,00
2	Brenta	Fabbricato	1215	140.000,00
3	Cittiglio	Tettoie - Terreni	1644 - 1646 - 1643	103.000,00

Per una più semplice lettura e trattazione durante le vendite, per non formare un voluminoso fascicolo di scomoda consultazione, si procede alla formazione di tre separati fascicoli, precisamente:

Fascicolo 1) In Cittiglio via Noghetto n. 33, in fabbricato di tipologia bifamiliare, appartamento ed autorimessa, particelle 4830 sub. 3 e 4830 sub. 5

Precisato che l'accesso a tale fabbricato del Lotto 1, avviene passando su strada che si diparte da via Noghetto, identificata a Catasto Terreni col mappale 1851 della quale i signori [REDACTED] e [REDACTED] risultano essere cointestati per un ottavo, quota di tale mappale che però non è stata compresa tra i beni pignorati.

Fascicolo 2) In Brenta via Giuseppe Garibaldi n. 10, fabbricato di vecchia costruzione, particelle 1215 sub. 502, sub. 503, sub. 504, sub. 505, sub. 506, sub. 507, con lavori di ristrutturazione iniziati ed abbandonati.

Fascicolo 3) In Cittiglio via per Mombello, fabbricati per la costruzione di manufatti in cemento, attualmente impropriamente descritti a Catasto Fabbricati come tettoie, particelle 1644 sub. 2, sub. 3, Sub. 4, Sub. 5, sub. 6, con area pertinenziale graffata, terreno particella 1644 e la quota di 8/18 del terreno particella 1643.

La signora [REDACTED] in alcuni documenti è riportata con cognome [REDACTED]



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: via Giuseppe Garibaldi n. 10 – Brenta – 21030

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Fabbricato in corso di definizione [F4]

Dati Catastali: foglio 8, particella 1215, subb. 502 – 503 – 504 – 505 – 506 - 507

2. Possesso

Bene: via Giuseppe Garibaldi n. 10 – Brenta- 21030

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo è apparso come fabbricato con lavori di ristrutturazione iniziati ed abbandonati

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Giuseppe Garibaldi n. 10 – Brenta – 21030

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: via Giuseppe Garibaldi n. 10 – Brenta - 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori Iscritti: Nessuno

5. Comproprietari non esegutati

Bene: via Giuseppe Garibaldi n. 10 – Brenta - 21030

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Giuseppe Garibaldi n. 10 – Brenta - 21030

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Giuseppe Garibaldi n. 10 – Brenta - 21030

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si



Bene in Brenta
Lotto 002
via Giuseppe Garibaldi n. 10 – Brenta- 21030

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

LOTTO 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di vecchio fabbricato posto in zona centrale del comune di Brenta, con lavori di ristrutturazione iniziati e non ultimati, e con il cantiere in stato di abbandono.

Identificativo corpo: A.

Fabbricato in corso di definizione [F/4] sito in via Giuseppe Garibaldi n. 10 – Brenta- 21030

Fabbricato ai piani terreno, primo, secondo e interrato rappresentato in elaborato planimetrico composto da sei unità, cantine nell'interrato e spazi esclusivi a piano terra.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED]

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Piena proprietà per 1/1

Descrizione:

Comune di Brenta

Unità in fabbricato in corso di definizione

Foglio 8 mappale 1215 sub. 502 Categoria F/4 via Giuseppe Garibaldi n. 10
Piano T-S1

Foglio 8 mappale 1215 sub. 503 Categoria F/4 via Giuseppe Garibaldi n. 10
Piano T-S1

Foglio 8 mappale 1215 sub. 504 Categoria F/4 via Giuseppe Garibaldi n. 10
Piano S1-T-1

Foglio 8 mappale 1215 sub. 505 Categoria F/4 via Giuseppe Garibaldi n. 10
Piano S1-T-1

Foglio 8 mappale 1215 sub. 506 Categoria F/4 via Giuseppe Garibaldi n. 10
Piano S1-T-2

Foglio 8 mappale 1215 sub. 507 Categoria F/4 via Giuseppe Garibaldi n. 10



Piano S1-T-2

Dati derivanti da:

- Variazione del 06/02/2023 Pratica n. VA0014417 in atti dal 06/02/2023 rettifica classamento (n. 14417.1/2023) – Da Categoria F/3 a Categoria F/4
- variazione 22/05/2013 Pratica n. VA0083931 in atti dal 22/05/2013 Verifica stato attuale U.I. (n. 23849.1/2013)
- Variazione del 21/04/2011 Pratica n. VA0260693 in atti dal 21/04/2011 Verifica stato attuale U.I. (n. 135177.1/2011)
- Variazione del 20/08/2009 Pratica n. VA0261344 in atti dal 20/08/2009 Bonifica identificativo catastale (n. 40557.1/2009)
- Variazione del 04/05/2007 Pratica n. VA0155620 in atti dal 04/05/2007 Demolizione parziale-Ristrutturazione e Fusione (n. 6360.1/2007) (unità soppresse Foglio 5 mappale 1215 subb. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6)
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Elaborato planimetrico riporta anche Foglio 5 mappale 1215 sub. 501 via Giuseppe Garibaldi n. 10 Piano S1-T-1-2 Bene Comune non Censibile – Corte, vano scala, disimpegni.

Elaborato nel quale è graficamente rappresentata anche la particella 1424 Corte comune, a Catasto Terreni identificata Corte della superficie di m² 25 Corte comune ai mappali 1215 – 323.

Fabbricato ed area pertinenziale graffata descritto anche a Catasto Terreni Foglio Logico 9 particella 1215 Ente Urbano Superficie m² 1.016 (Tipo Mappale del 13/12/2000 Pratica VA0187806 in atti dal 05/05/2004 T.M. 173270/00 Rec. Arr. (n. 173270.1/2000)

Coerenze da nord come da mappa:

mappale 1389, Torrente, mappali 335, 1131, 1742, 1424, via Giuseppe Garibaldi, via delle Alpi.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (8 novembre 2023) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla rappresentazione grafica riportata nell'elaborato planimetrico catastale, sia pur per fabbricato in corso di costruzione.

(All. A: Elaborato planimetrico estratto dallo scrivente in data 28 luglio 2023, elenco subalterni, visure catastali, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Fabbricato con area pertinenziale posto in zona centrale, nel nucleo antico di Brenta, nelle immediate vicinanze del Municipio. paese attraversato da strada che collega Cittiglio con Luino, sede dell'originaria dall'originaria provinciale, dalla quale è possibile in poco tempo accedere raggiungere la provinciale n. 1 che porta anche verso l'autostrada. Paese servito da mezzi di trasporto



pubblico.

Area urbanistica:

A traffico locale con limitata possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione di centro paese.

Principali collegamenti pubblici:

Collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso le linee di superficie.

Nel vicino paese di Cittiglio vi è stazione ferroviaria linea Trenord.

Servizi offerti dalla zona:

Nel paese sono presenti attività di vicinato. Nella vicina Cittiglio vi è Ospedale e stazione ferroviaria linea Trenord.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 002

Fabbricato non abitato in quanto alla data del sopralluogo si è presentato con lavori edilizi di ristrutturazione iniziati ed abbandonati.

Alla data del sopralluogo, 8 novembre 2023 alla presenza dell'esecutato, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "B".

- Motivo per il quale non è stato svolto alcun accesso all'Agenzia delle Entrate

(all. B: Verbale di sopralluogo)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 29 luglio 2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di apertura di credito Iscritta a Varese in data 30 dicembre 2004 ai numeri 31883/7361** atto del 21 dicembre 2004 repertorio 34649/12622 a rogito Notaio dott. Giuseppe Tedone di Laveno Mombello a fa-



vore di [REDACTED] con sede in
Bologna codice fiscale [REDACTED] gravante sulla piena pro-
prietà del fabbricato descritto con le unità in Brenta descritte a
Catasto Fabbricati Foglio 5 particelle 1215 subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e
a Catasto Terreni particella 1215 Ente Urbano Are 10,16 a carico
dell'esecutata [REDACTED]
Importo capitale € 250.000,00
Importo complessivo € 500.000,00
Tasso interesse annuo 4,75%
Durata anni 15.
A margine della nota sono riportati i patti del mutuo.

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 9 ago-
sto 2021 repertorio 1475 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale
di Varese **trascritto a Varese il 14 settembre 2021 ai numeri**
18672/13252 promosso da [REDACTED] con
sede in Roma codice fiscale [REDACTED] contro l'esecutata
[REDACTED] per il dirit-
to di proprietà dell'intero degli immobili in Brenta particelle
Foglio 8 1215 subb. 504, 506, 502, 505, 507, 503 e particella
1215 di Catasto Terreni.
Pignoramento, che comprende altri immobili di altri soggetti,
eseguito per la somma di euro 138.477,83 come riportato al
quadro D della nota.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

*(all. C: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica -
sintetici + note - aggiornata alla data 29 luglio 2023)*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 002

Spese scadute:

Vecchio fabbricato con lavori edili iniziati ed abbandonati che non risulta
essere stato costituito in condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

Documentazione non presente

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le
informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico
dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due



anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 29 luglio 2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà del fabbricato in oggetto è pervenuta all'esecutata per con atto di compravendita a rogito Notaio dott. Giuseppe Tedone di Laveno Mombello in data 21 dicembre 2004 repertorio 34648/12621 da [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], registrato a Gavirate il 29 dicembre 2004 al n. 3946 serie 1T, **trascritto a Varese in data 30 dicembre 2004 ai numeri 31882/19624.**

In atto si legge quanto segue: "La [REDACTED] vende alla società [REDACTED] la piena proprietà del seguente immobile sito in comune di Brent, alla via Giuseppe Garibaldi n. 10, e precisamente: intero fabbricato urbano disposto su tre piani con annesso terreno circostante e pertinenziale. Quanto sopra risulta censito al foglio 5 - mappale 1215 subalterno 1, via Giuseppe Garibaldi n. 10, piano T, categoria A4, classe 2, vani 2,5 RC Euro 51,65; mappale 1215 sub. 2, via Giuseppe Garibaldi n. 10, piano T, categoria C2, classe 1, mq 81 RC Euro 50,20; mappale 1215 sub. 3, via Giuseppe Garibaldi n. 10, piano T, categoria C6, classe 2, mq 20 RC Euro 12,40; mappale 1215 subalterno 4, via Giuseppe Garibaldi n. 10, piano 1, categoria A4, classe 2, vani 1, RC Euro 20,66; mappale 1215 subalterno 5, via Giuseppe Garibaldi n. 10, piano 1, categoria A4, classe 2, vani 6, RC Euro 123,95; mappale 1215 subalterno 6, via Giuseppe Garibaldi n. 10, piano 2, categoria A4, classe 2, vani 2, RC Euro 42,32; mentre l'area su cui sorge e quella annessa circostante e pertinenziale risulta individuata nel N.C.T. a seguito di Denuncia di Cambiamento n. 173270 presentata all'UTE di Varese in data 9 novembre 2000, al foglio logico 9 - foglio catastale 8 - mappale 1215, Ente Urbano, di ettari 00 are 10 centiare 16, che comprende le particelle n. 1215 di Are 2,60, 2828 di are 3,56 e 2803 di Are 4,00. Confini in contorno in un sol corpo: mappale 1369, torrente, mappali n. 335, 1131, 323, 1484, strada comunale via Garibaldi e strada comunale via delle Alpi. Ai sensi e per gli effetti di quanto dispone la legge 28.2.1985 n. 47 la Parte Venditrice, edotta delle sanzioni di cui all'art. 76 del T.U. 445/2000, attesta che la costruzione di quanto oggetto del presente atto risulta iniziata in data anteriore al primo settembre 1967. La Parte Venditrice, inoltre, garantisce la piena conformità di quanto trasferito con il presente atto alle norme e alle prescrizioni stabilite dalle vigenti disposizioni urbanistiche. Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze così come spettanti alla parte venditrice in forza dei titoli di provenienza e del possesso con diritto alla corte comune map-

pale 1424.

Prezzo convenuto di Euro 122.000,00 di cui Euro 80.000,00 la parte venditrice dichiara di averli già ricevuti prima d'ora dalla parte acquirente alla quale rilascia quietanza di saldo e quanto ad Euro 42.000,00 verranno pagati entro il 30 giugno 2006. La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale comunque nascente dal presente atto.

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue:

"NELLA TRASCRIVENDA VENDITA SONO STATI COMPRESI TUTTI I CONNESSI DIRITTI, ACCESSORI, ACCESSIONI E PERTINENZE COSI' COME SPETTANTI ALLA PARTE VENDITRICE IN FORZA DEI TITOLI DI PROVENIENZA E DEL POSSESSO CON DIRITTO ALLA CORTE COMUNE AL MAPPALE 1424."

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

(all. d: copia conforme atto di provenienza reperita dallo scrivente presso il Notaio Giuseppe Tedone e nota di trascrizione estratta dallo scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Alla venditrice signora ██████████ la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuto per successione del sig. ██████████ nato il 23 febbraio 1930 regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del notaio Furio Rossi in data 10 febbraio 1965 repertorio n. 50916 trascritto a Varese il 5 gennaio 1966 ai numeri 206/189, dichiarazione di successione registrata a Gavirate il 15 gennaio 1966 al n. 3 volume 390, trascritta a Varese il 2 aprile 1966 ai numeri 2560/2066. Non risulta trascritta accettazione di eredità.

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Brenta in data 29 settembre 2023 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato in oggetto è stato edificato, anteriamente al 1° settembre 1967, risalente presumibilmente agli primi decenni del secolo scorso.

L'ufficio tecnico comunale ha reperito le seguenti pratiche edilizie.

- Rifacimento di due soffitti autorizzato il 17 maggio 1957;
- Trasformazione di due locali più servizi al primo piano autorizzata in data 17 giugno 1960;
- Apertura di una porta al primo piano per accedere al pianerottolo della scala, allargamento di una porta già esistente che dà accesso al balcone interno del cortile e intonacatura di una stalla autorizzata il 23 marzo 1965;
- Licenza Edilizia N. 17 in data 18 giugno 1966 per la costruzione di due pareti in mattoni forati;
- Licenza Edilizia n. 37 in data 15 ottobre 1968 per la demolizione e sostituzione del tetto;



- Licenza Edilizia pratica n. 4 in data 24 febbraio 1969 per abbattimento di una parete interna e ricostruzione nello stesso locale e chiusura di una porta ed allargamento di due finestre esistenti al piano terreno;
- Pratica Edilizia n. 69 in data 7 novembre 1977 per cambiamento delle tegole, di un pluviale perlinatura gronda;
- Parere preventivo qualificato come Ristrutturazione Edilizia prot. 463 in data 20 febbraio 2004;

Successivamente il bene staggito è stato fatto oggetto delle seguenti modifiche come rinvenute dagli uffici preposti:

- ✓ Denuncia di Inizio Attività prot. 3400/2004 in data 26 aprile 2005 presentata da ██████████ per la ristrutturazione del fabbricato in via Garibaldi n. 10 mappale 1215. Pur trattandosi di pratica edilizia per lavori solo iniziati e non conclusi, si evidenzia che è risultato che il comune aveva quantificato l'importo del dell'onere per diritti di costruzione nella somma di Euro 8.628,61 e che risulta essere stata pagata solo la prima rata di Euro 1.140,85.

Si evidenzia che tale progetto è stato presentato quando era vigente il PRG. Un nuovo progetto dovrà invece rispettare tutto quanto dispone al merito il Piano di Governo del Territorio.

(allegati sotto E: istanza accesso atti edilizi, D.I.A: prot. 34002004 del 26 aprile 2005; parti del grafico di progetto)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (8 novembre 2023) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra, eccezion fatta per alcune difformità del piano cantina rispetto al grafico di progetto. Trattasi di pratica edilizia palesemente scaduta e per l'esecuzione dei previsti lavori di ristrutturazione dovrà essere presentata altra pratica. La mancata corrispondenza del piano cantina rispetto al progetto dovrà essere oggetto di sanatoria previa corresponsione di sanzione amministrativa di € 1.000,00. Costo complessivo, compreso compenso per il tecnico ed accessori di € 3.000,00. Seppur non sia stato pagato interamente il corrispettivo per il costo di costruzione, poiché la pratica è scaduta, il saldo non è più dovuto.

Allo stato attuale l'immobile non è rappresentato da schede catastali ma da solo elaborato planimetrico, che rappresenta l'immobile come sarebbe risultato a seguito dei lavori riportati nel progetto.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune Brenta, risultano azionati in Ambito Nuclei di Antica Formazione, disciplinato dall'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione, nel quale è scritto che comprendono le parti di territorio comunale per il quale il PGT riconosce la valenza dell'insediamento quale Nucleo di Antica Formazione, ai sensi del comma 7, lett. a) art. 10 bis della Legge Regionale 12/2005; in tali zone il PGT ha finalità di salvaguardia dei valori ambientali, artistici e di recupero del patrimonio edilizio esistente, mediante interventi rivolti al restauro, alla conservazione, al risanamento ed alla miglior utilizzazione del patrimonio



stesso. Destinazioni d'uso: residenziali. Destinazioni escluse: attività industriali, stalle, concimaie, discoteche e tutte le attività produttive moleste o che rechino disturbo agli abitanti (rumori, fumi, odori). Grado di intervento 2: Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna finalizzata alla ricomposizione dei caratteri compositivi e tipologici dei prospetti.

Descrizione: di cui al punto A

L'immobile in oggetto è costituito da un fabbricato di vecchia costruzione posto in zona centrale del comune di Brenta, per il quale risultano iniziati lavori di ristrutturazione, ora apparsi interrotti, che hanno riguardato la cantina, il massetto di piano terra, la soletta tra piano terra e piano primo, alcuni tavolati interni non intonacati, formazione di nuovo vano scala, il tutto in assenza di impianti.

E' posto al civico 10 di via Garibaldi, strada che si distacca dalla precedente provinciale che attraversa il paese.

Fabbricato di tre piani fuori terra con cantina nell'interrato, la cui originaria consistenza era costituita da: camera, soggiorno/pranzo, bagno, camera, soggiorno, cucina, due camere, soggiorno pranzo, portico esterno e box; al primo piano al primo piano da soggiorno/pranzo, camera, ingresso, bagno, cucina, due camere, soggiorno pranzo, camera, soggiorno pranzo, gabinetto, ed all'esterno da portico, terrazzo e balcone.

Il progetto ha previsto la formazione di sei alloggi, precisamente: a piano terreno:

1) appartamento composto da soggiorno/pranzo, bagno, disimpegno, due camere, portico esterno, cantina a piano interrato, posto auto esterno;

2) appartamento composto da soggiorno/pranzo, cottura, disimpegno, bagno, due camere, portico esterno, cantina a piano interrato, posto auto esterno;

al primo piano:

3) appartamento composto da: soggiorno/pranzo, bagno, due camere, terrazzo, cantina a piano interrati, posto auto esterno;

4) appartamento composto da: soggiorno/pranzo, cottura, disimpegno, bagno, due camere, terrazzo, cantina al piano interrato, posto auto esterno; a piano secondo di sottotetto:

5) appartamento composto da: soggiorno/pranzo, bagno, due camere, terrazzo, cantina a piano interrati, posto auto esterno;

6) appartamento composto da: soggiorno/pranzo, cottura, disimpegno, bagno, due camere, terrazzo, cantina al piano interrato, posto auto esterno;

Previsioni di progetto, in parte realizzate nella percentuale sommariamente stimabile nel 20% rispetto al finito, precisato che una eventuale ripresa dei lavori dovrà essere supportata da nuovo progetto con il pagamento degli oneri che il comune quantificherà, che dovrà rispettare le norme del nuovo strumento urbanistico.

Dal grafico di sezione risultano le seguenti altezze interne:

Piano interrato metri 2,45; piano terra metri 2,95; piano primo metri 2,75; piano secondo (sottotetto) metri 3,92 al colmo metri 1,93 e metri 2,78 alle imposte.



Superfici lorde:

piano terra: abitazioni circa m² 175; box circa m² 25; portico circa m² 40;
piano primo: abitazioni circa m² 180; portico circa m² 37; terrazzo su box
circa m² 25;

piano secondo sottotetto: circa m² 175; portico circa m² 40

piano cantina: circa m² 72 circa;

area esterna superficie circa 800 m².

Fabbricato di vecchia costruzione realizzato in muratura ordinaria con lavori di ristrutturazione iniziati ed abbandonati. Allo stato attuale sono stati eseguiti lavori, solo a rustico, delle cantine, della soletta a piano terra, della soletta tra piano terra e primo piano, di alcuni tavolati interni a piano terra e del vano scala, il tutto allo stato rustico e senza impianti.

Si rileva che sull'area libera del fabbricato prospetta parete dei fabbrica mappali 1742 e 1131 con finestre esistenti e pertanto con l'esercizio del diritto di servitù di veduta.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Fabbricato di vecchia costruzione realizzato in muratura ordinaria con lavori di ristrutturazione iniziati ed abbandonati. Allo stato attuale è rilevabile l'esecuzione, solo a rustico, delle cantine, della soletta a piano terra, della soletta tra piano terra e primo piano, di alcuni tavolati interni a piano terra e del vano scala, il tutto allo stato rustico e senza impianti.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta nello stato vecchio fabbricato con lavori di ristrutturazione iniziati e con il cantiere in stato di abbandono.

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra i grafici acquisiti e rilievi metrici a campione effettuati sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Piano terra	Sup. lorda di pavimento	175	100%	175
Piano terra	Box	25	50%	13
Piano primo	Sup. Lorda di pavimento	180	100%	180



Piano sottotetto	Sup lorda di pavimento	175	50%	87
Cantina	Sup. lorda di pavimento	72	25%	18
Portici e balconi		142	10%	14
Area libera		800	2%	16
TOTALE		1569		503,00
				Arrotondata a 500

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, 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, per quanto esistenti, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, 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.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

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

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 2° semestre 2015 – TeMa scpa Camera di Commercio che per fabbricati da ristrutturare in Brenta riporta valori a m² da € 350,00 a € 500;
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia



del Territorio – 1° semestre 2023 riporta valori per abitazioni civili in stato conservativo normale da € 850,00 a € 1.050,00 a m²; lo stato dei luoghi è riferibile a parametro del 30% di tali valori;

- o Svolte ricerche nel mercato immobiliare locale di sono rilevate proposte di vendita di fabbricato da ristrutturare ai prezzi richiesti di € 250,00 ed € 300,00 a m²;
- o aveva acquistato l'immobile al prezzo di € 120.000,00 par a circa € 240,00 a m² che considerata l'ulteriore vetustà di circa un ventennio oggi è di circa € 200,00.
- o I lavori già eseguiti, peraltro abbandonati da quasi un ventennio, pertanto di possibile limitata valenza attuale, nell'ipotesi di costo complessivo di ristrutturazione dell'epoca di € 250.000,00, possono avere conseguito costo per l'impresa di circa € 50.000,00, circa il 20%, pari a circa € 100,00 a m².

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

Al fabbricato in oggetto, nella sua attuale consistenza e stato di abbandono, in considerazione dei prezzi oggi richiesti in loco per fabbricati da ristrutturare, si attribuisce valore di € 300,00 a m², pari al prezzo deprezzato di acquisto dell'esecutata maggiorato del costo per i lavori che sono già stati eseguiti.



8.3 Valutazione corpi: Lotto 002**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Intero fabbricato	500,00	€ 300,00	€ 150.000,00
TOTALE	500,00	€ 300,00	€ 150.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 150.000,00
Valore corpo	€ 150.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 150.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 150.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale Lorda circa</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Intero fabbricato	500,00	€ 300,00	€ 150.000,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:	- € 7.500,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	- € 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Pendenze Condominiali:	- € 0,00



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 139.500,00

Arrot. € 140.000,00

La sottoscritta al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 0,00%, pertanto:

€ 00,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 140.000,00

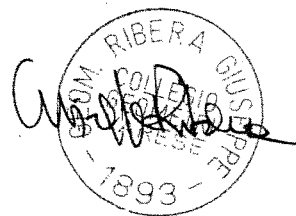
Nel seguito si riportano 10 fotografie di esterni e 10 fotografie di interni del fabbricato.

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

Con osservanza

Varese, 12 dicembre 2023

l'Esperto nominato



Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A Elaborato planimetrico estratto dallo scrivente in data 28 luglio 2023, elenco subalterni, visure catastali, estratto di mappa

Allegato B. Verbale di sopralluogo

Allegato C ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 29 luglio 2023

Allegato D copia conforme atto di provenienza reperita dallo scrivente presso il Notaio Giuseppe Tedone e nota di trascrizione estratta dallo scrivente

Allegato E istanza accesso atti edilizi, D.I.A: prof. 34002004 del 26 aprile 2005; parti del grafico di progetto

Invio perizia alle parti

