
TRIBUNALE DI VARESE
CIVILE

Fallimento Nicoletti Giuseppe
Ditta Individuale

R.G. n. 4439/2016

ELABORATO PERITALE

- LOTTO 1 -
sub. 4 e sub. 52

Giudice Delegato Dott. MIRO SANTANGELO

Curatore Dott. MARCO FIORENTINI
con studio in Varese, Via Rossini n. 1

Tecnico incaricato: Geom. Massimo Premazzi
iscritto all'Albo di Geometri della provincia di Varese al N. 2591
iscritto all'Albo del Tribunale di Varese al N. 976
C.F. PRMMSM69T17L3190- P. Iva 02101200125

con studio in Tradate (Varese) via Oslavia, 2
telefono: 0331840500
e-mail: mp.progetti@premazzi.it
pec: massimo.premazzi@geopec.it

- LOTTO 1 -

subalterno 4 e subalterno 52

IMMOBILI IN VENEGONO SUPERIORE (VA) - Via Marconi n. 15
UNITA' RESIDENZIALE CON AREA DI PROPRIETA' E CANTINA
OLTRE AD AUTORIMESSA DOPPIA

Tutti i beni siti in Venegono Superiore (VA) in Via Marconi n. 15, oggetto del Fallimento della Ditta Individuale Nicoletti Giuseppe numero di riferimento 4439/16, sono inseriti in un supercondominio di recente realizzazione costituito da due palazzine residenziali adiacenti collegate tra di loro nella zona interrata adibita ad autorimesse ed aventi in comune un'area condominiale esterna sistemata a verde. Dalla Via G. Marconi avviene sia l'accesso pedonale che quello carroia mentre dalla Via Privata Meucci, strada a fondo cieco con diversi parcheggi, l'accesso all'area condominiale è solo pedonale.

Entrambi gli edifici di identica forma e dimensione sono disposti su tre livelli fuori terra oltre a quello comune interrato e sono così suddivisi:

- Quattro appartamenti a destinazione residenziale con giardino privato al piano terreno per ciascuna palazzina;
- Quattro appartamenti a destinazione residenziale al piano primo per ciascuna palazzina;
- Un appartamento a destinazione residenziale e tre unità ad uso deposito al piano secondo sottotetto per ciascuna palazzina;
- Ventidue autorimesse e quattordici vani cantina nella parte interrata;
- Tre posti auto privati scoperti;
- Vani ed aree comuni condominiali.

Di questi immobili **solo una parte è inserita nel fallimento** ed in particolare **undici appartamenti, quattro unità a destinazione deposito nel sottotetto** (predisposte per un futuro recupero ai fini abitativi), **quattordici autorimesse, tre cantine e due posti macchina**, in quanto i restanti immobili risultavano già venduti prima dell'apertura del fallimento.

Il lotto analizzato in questo elaborato peritale è costituito da un appartamento al piano terreno ubicato nella palazzina Ovest con giardino di proprietà esclusiva collegato e vano cantina pertinenziale al piano seminterrato (di cui al mapp. 7056 sub. 4 – qui identificato con la lettera "A") ed una autorimessa al piano interrato (di cui al mapp. 7056 sub. 52 – qui identificata con la lettera "B").

Il presente elaborato peritale oltre ad analizzare puntualmente le caratteristiche delle due unità sopra citate individua anche quanto rilevato a livello generale di tutto il complesso edilizio.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.

Immobili siti nel Comune di Venegono Superiore (VA), Via Guglielmo Marconi n. 15:

- "A" piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare ad uso civile abitazione in piccola costruzione condominiale, sita al piano terreno con vano cantina al piano interrato, catastalmente censita al CF del Comune di Venegono Superiore, al foglio 4, particella 7056, subalterno 4, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq 111, rendita € 453,19, piano T-S1 e risulta correttamente intestata a: Nicoletti Giuseppe nato a Santa Sofia D'Epiro (CS) il 20/08/1949 (c.f. NCLGPP49M20I309V) con diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.
- "B" piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare ad uso autorimessa in piccola costruzione condominiale sita al piano interrato, catastalmente censita al CF del Comune di Venegono Superiore, al foglio 4, particella 7056, subalterno 52, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 28, superficie catastale mq 33, rendita € 79,53, piano S1 e risulta correttamente intestata a: Nicoletti Giuseppe nato a Santa Sofia D'Epiro (CS) il 20/08/1949 (c.f. NCLGPP49M20I309V) con diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

In particolare l'accesso all'appartamento oggetto di perizia avviene dall'ampio disimpegno comune,

dove sono ubicate anche le scale e l'ascensore che conducono ai piani superiori e a quello inferiore destinato alle autorimesse ed alle cantine. Internamente è suddiviso nei seguenti locali: soggiorno con zona cottura, disimpegno, due camere e un bagno oltre a portico e giardino esclusivo interamente recintato. La cantina è composta da un unico locale ubicato al piano interrato in una porzione dell'edificio preposta per i vani cantine privati.

L'autorimessa doppia interrata è raggiungibile pedonalmente con scale e ascensore; con i mezzi attraverso rampa carraia comune.

Coerenze.

Appartamento: a Nord area esclusiva (giardino), ad Est area esclusiva (giardino) e altra unità sub. 5, a Sud atrio condominiale, ad Ovest area esclusiva (giardino).

Cantina: a Nord altra cantina sub. 23 e accesso da disimpegno comune, ad Est altra cantina sub. 18, a Sud e ad Ovest parte interrata giardino sub. 7.

Autorimessa: a Nord parte interrata giardino sub. 4, ad Est accesso da corsello di manovra comune, a Sud altra autorimessa sub 51, ad Ovest parte interrata sub. 4.

Quote millesimi di parti comuni.

Le quote di proprietà condominiali dedotti dal Prospetto delle Tabelle Millesimali fornite dall'Amministratore di Condominio sono pari a:

- Sub. 4 (appartamento con giardino e cantina) 65,48/1000
- Sub. 52 (autorimessa) 5,96/1000

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche edificio: - L'edificio nel quale sono inseriti i beni pignorati, come già menzionato, è costituito da due corpi di fabbrica di recente edificazione non contigui ma collegati nel piano interrato, disposti ciascuno su tre livelli fuori terra oltre a quello interrato. Le parti comuni sono costituite dalle zone di accesso pedonali e carraia, dall'area esterna sistemata a verde ed interamente recintata, dagli atrii che rendono possibile l'accesso agli appartamenti, posizionati su ciascun livello, i vani scala, gli ascensori, gli spazi interrati di manovra, i corridoi delle cantine ed i locali tecnici.

Caratteristiche Zona: - Il fabbricato è ubicato in zona semicentrale per lo più residenziale, nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria. La località offre solamente i servizi di primaria importanza.

Urbanizzazioni: - Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; le principali attività commerciali sono orientate alla piccola distribuzione;

Caratteristiche zone limitrofe: - I maggiori centri limitrofi sono Tradate (a Km 6) e Varese (a Km 12); non sono presenti particolari attrazioni turistiche;

Collegamenti viari e ferroviari: - Il Comune di Venegono Superiore non è immediatamente raggiungibile da svincoli autostradali: il più vicino è sito nel comune di Gazzada sulla direttrice A8 (Milano/Varese) a circa Km 10; il Comune è servito dalla linea ferroviaria locale gestita da Trenord, lungo la direttrice Varese – Milano ed è servito da autolinee che lo collegano a Varese e ai più importanti paesi limitrofi.

3.STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (26 aprile 2017) l'immobile "A" (appartamento con cantina) e l'immobile "B" (autorimessa) risultavano occupati dal Sig. Quattromani Franco e dalla sua famiglia senza alcun tipo di contratto registrato e pertanto opponibile.

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La ricerca eseguita presso l'Agenzia delle Entrate ex Conservatoria di Varese è stata effettuata sui beni di Venegono Superiore intestati alla Ditta Individuale NICOLETTI GIUSEPPE nato a Santa Sofia D'Epiro (CS) il 20/08/1949 (c.f. NCLGPP49M20I309V) ed è emerso 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 provvedimento d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

- Trascrizione - Atto Notarile Pubblico Dott. Minoli Giuseppe Massimo di Varese del 03/07/2009 Rep. n. 47354/13851: **Atto tra Vivi per Convenzione Edilizia** (Autorizzazione alla Lottizzazione) sull'area di cui alle particelle 6740 e 6742 nel Comune di Venegono Superiore, con atto trascritto a Varese in data 15/07/2009 al Reg. Gen. n. 12854 e Reg. Part. n. 8078. Soggetti: a favore di Comune di Venegono Superiore (c.f. 00223680125), contro Repposi Fabio nato a Venezia il giorno 26 ottobre 1950 (c.f. RPSFBA50R26L736U). Nota: nella sezione D della Nota di Trascrizione viene evidenziato che "successivi atti di vendita e' consentito il trasferimento degli edifici realizzati e con essi dell'area oggetto della presente convenzione nonché delle aree ancora edificate a condizione che negli atti di trasferimento siano incluse, da riportare nella nota di trascrizione, clausole nelle quali l'acquirente per sé, eredi e comunque aventi causa: a) dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a rispettarla; b) dichiara altresì di impegnarsi a inserire negli atti, nel caso di successiva rivendita, le norme della presente convenzione. norme particolari che regolano la lottizzazione le tavole di progetto della presente lottizzazione evidenziano che l'attuazione della stessa prevede la: - demolizione del muro di confine lungo la Via Marconi per consentire al Comune l'allargamento stradale; - ricostruzione dello stesso lungo il nuovo confine, con relativo accesso carraio rispondente alle normative; - demolizione delle due tettoie in legno esistenti nella proprietà; - abbattimento degli alberi ricadenti nell'area oggetto di nuova edificazione e relativo reintegro del verde; - realizzazione di edificio/i ad uso residenziale o con parziale destinazione compatibile; - allacciamento dell'area ai sottoservizi ed alle utenze lungo la Via Marconi."

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

- Trascrizione - Atto Notarile Pubblico Dott. Ferrara Antonino di Varese del 22/09/2011 Rep. n. 55572/21598: **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso per Servitù di passo pedonale** sull'area condominiale di cui alla particella 6909 (fondo servente), a favore della particella 1467 e 6910 (fondi dominanti) nel Comune di Venegono Superiore, con atto trascritto a Varese in data 28/09/2011 al Reg. Gen. n. 17062 e Reg. Part. n. 10633. Soggetti: a favore di Repposi Fabio nato a Venezia il giorno 26 ottobre 1950 (c.f. RPSFBA50R26L736U), contro Nicoletti Giuseppe nato a Santa Sofia D'Epiro (CS) il 20/08/1949 (c.f. NCLGPP49M20I309V).

4.2. **Vincoli ed oneri giuridici**

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Iscrizione - Atto Notarile Pubblico Dott. Ferrara Antonino di Varese del 06/12/2011 Rep. n. 55880/21798: **Ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia di mutuo condizionato** per complessivi € 4.200.000,00 di cui € 2.100.000,00 per capitale della durata di 15 anni a favore di **Intesa Sanpaolo s.p.a.** con sede in Torino (c.f. 00799960158) per la quota di 1/1 di proprietà sui beni di Venegono Superiore di cui al foglio 09, particella 6909 del catasto terreni, contro Nicoletti Giuseppe nato a Santa Sofia D'Epiro (CS) il 20/08/1949 (c.f. NCLGPP49M20I309V), con atto iscritto a Varese in data 07/12/2011 al Reg. Gen. n. 21836 e Reg. Part. n. 4492.

- Domanda di annotazione – Atto Notarile Pubblico Dott. Boga Renato di Tradate del 31/07/2013 Rep. n. 16852/12002: **Annotazione a Iscrizione** (formalità di riferimento Registro Particolare n. 4492) per **Restrizione dei Beni** a favore di **Intesa Sanpaolo s.p.a.** con sede in Torino (c.f. 00799960158), svincolando i beni di Venegono Superiore di cui al foglio 04, particella 7056, subalterni 23 – 37 – 1 – 2 – 3 del catasto fabbricati, contro Nicoletti Giuseppe nato a Santa Sofia D'Epiro (CS) il 20/08/1949 (c.f. NCLGPP49M20I309V), con atto iscritto a Varese in data 08/08/2013 al Reg. Gen. n. 12381 e Reg. Part. n. 1749.

- Domanda di annotazione – Atto Notarile Pubblico Dott. Boga Renato di Tradate del 31/07/2013 Rep. n. 16852/12002: **Annotazione a Iscrizione** (formalità di riferimento Registro Particolare n. 4492) per **Riduzione di somma** da complessivi € 4.200.000,00 a 3.970.000,00 e da € 2.100.000,00 ad € 1.985.000,00 per capitale a favore di **Intesa Sanpaolo s.p.a.** con sede in Torino (c.f. 00799960158), contro Nicoletti Giuseppe nato a Santa Sofia D'Epiro (CS) il 20/08/1949 (c.f. NCLGPP49M20I309V), con atto iscritto a Varese in data 08/08/2013 al Reg. Gen. n. 12382 e Reg. Part. n. 1750.

- Domanda di annotazione – Atto Notarile Pubblico Dott. Ferrara Antonino di Varese

del 08/10/2013 Rep. n. 58075/23368: **Annotazione ad Iscrizione** (formalità di riferimento Registro Particolare n. 4492) per **Erogazione Parziale** a favore di **Intesa Sanpaolo s.p.a.** con sede in Torino (c.f. 00799960158), contro Nicoletti Giuseppe nato a Santa Sofia D'Epiro (CS) il 20/08/1949 (c.f. NCLGPP49M20I309V). La nota prevede che il mutuo venga perfezionato mediante più atti di erogazione e quietanza e che il titolo in annotazione è il primo di tali atti per la somma di € 100.000,00. Relativamente al lotto numero 1 della suddivisione del mutuo da effettuarsi contestualmente con l'annotando titolo - con riserva di stipulare in prosieguo uno o più atti di erogazione e quietanza (per i rimanenti lotti) per la residua somma di € 1.885.000,00. Tale atto risulta iscritto a Varese in data 15/10/2013 al Reg. Gen. n. 14454 e Reg. Part. n. 2082.

- Domanda di annotazione – Atto Notarile Pubblico Dott. Ferrara Antonino di Varese del 08/10/2013 Rep. n. 58075/23368: **Annotazione ad Iscrizione** (formalità di riferimento Registro Particolare n. 4492) per **Frazionamento di quota** a favore di **Intesa Sanpaolo s.p.a.** con sede in Torino (c.f. 00799960158), assegnando ai beni di Venegono Superiore di cui al foglio 04, particella 7056, subalterni 6 – 50 del catasto fabbricati, gli importi di ipoteca pari ad € 200.000,00 e di capitale € 100.000,00, contro Nicoletti Giuseppe nato a Santa Sofia D'Epiro (CS) il 20/08/1949 (c.f. NCLGPP49M20I309V), con atto iscritto a Varese in data 08/08/2013 al Reg. Gen. n. 14455 e Reg. Part. n. 2083.

- Domanda di annotazione – Atto Notarile Pubblico Dott. Barresi Olivia di Varese del 29/04/2014 Rep. n. 10228/5163: **Annotazione a Iscrizione** (formalità di riferimento Registro Particolare n. 4492) per **Restrizione dei Beni** a favore di **Intesa Sanpaolo s.p.a.** con sede in Torino (c.f. 00799960158), svincolando i beni di Venegono Superiore di cui al foglio 04, particella 7056, subalterni 8 – 55 – 30 – 40 – 12 del catasto fabbricati, contro Nicoletti Giuseppe nato a Santa Sofia D'Epiro (CS) il 20/08/1949 (c.f. NCLGPP49M20I309V), con atto iscritto a Varese in data 09/05/2014 al Reg. Gen. n. 6097 e Reg. Part. n. 815.

- Domanda di annotazione – Atto Notarile Pubblico Dott. Barresi Olivia di Varese del 29/04/2014 Rep. n. 10228/5163: **Annotazione a Iscrizione** (formalità di riferimento Registro Particolare n. 4492) per **Riduzione di somma** da complessivi € 3.970.000,00 a 3.770.000,00 e da € 1.985.000,00 ad € 1.885.000,00 per capitale a favore di **Intesa Sanpaolo s.p.a.** con sede in Torino (c.f. 00799960158), contro Nicoletti Giuseppe nato a Santa Sofia D'Epiro (CS) il 20/08/1949 (c.f. NCLGPP49M20I309V), con atto iscritto a Varese in data 09/05/2014 al Reg. Gen. n. 6098 e Reg. Part. n. 816.

- Domanda di annotazione – Atto Notarile Pubblico Dott. Barresi Olivia di Varese del 12/06/2014 Rep. n. 10385/5271: **Annotazione a Iscrizione** (formalità di riferimento Registro Particolare n. 4492) per **Restrizione dei Beni** a favore di **Intesa Sanpaolo s.p.a.** con sede in Torino (c.f. 00799960158), svincolando i beni di Venegono Superiore di cui al foglio 04, particella 7056, subalterni 501 – 36 del catasto fabbricati, contro Nicoletti Giuseppe nato a Santa Sofia D'Epiro (CS) il 20/08/1949 (c.f. NCLGPP49M20I309V), con atto iscritto a Varese in data 13/06/2014 al Reg. Gen. n. 7915 e Reg. Part. n. 1098.

- Domanda di annotazione – Atto Notarile Pubblico Dott. Barresi Olivia di Varese del 12/06/2014 Rep. n. 10385/5271: **Annotazione a Iscrizione** (formalità di riferimento Registro Particolare n. 4492) per **Riduzione di somma** da complessivi € 3.770.000,00 ad € 3.550.000,00 e da € 1.885.000,00 ad € 1.775.000,00 per capitale a favore di **Intesa Sanpaolo s.p.a.** con sede in Torino (c.f. 00799960158), contro Nicoletti Giuseppe nato a Santa Sofia D'Epiro (CS) il 20/08/1949 (c.f. NCLGPP49M20I309V), con atto iscritto a Varese in data 13/06/2014 al Reg. Gen. n. 7916 e Reg. Part. n. 1099.

- Iscrizione – Atto Giudiziario Tribunale di Varese del 30/10/2013 Rep. n. 1601: **Ipoteca Giudiziale, Decreto Ingiuntivo**, per capitale € 27.974,96 e spese € 6.000,00, richiedente Geom. Ribera Luca, sugli immobili di Venegono Superiore di cui al foglio 04, particella 7056, subalterni 4 – 5 – 7 – 11 – 13 – 14 – 15 – 16 – 18 – 19 – 21 – 22 – 24 – 25 – 26 – 27 – 29 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 38 – 39 – 45 – 46 – 47 – 48 – 49 – 51 – 52 – 54 del catasto fabbricati a favore di **Cantoni Enzo** nato a Padova (PD) il 07/09/1952 (c.f. CNTNZE52P07G224Z) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro Nicoletti Giuseppe nato a Santa Sofia D'Epiro (CS) il 20/08/1949 (c.f. NCLGPP49M20I309V), con atto iscritto a Varese in data 17/07/2015 al Reg. Gen. n.

10150 e Reg. Part. n. 1540.

- Iscrizione – Atto Giudiziario Tribunale di Varese del 18/07/2015 Rep. n. 1496/1: **Ipoteca Giudiziale, Decreto Ingiuntivo**, per capitale € 2.014.295,73, interessi € 60.000,00 e spese € 67.704,27, richiedente Ossuzio per Avv. Garancini, sugli immobili di Venegono Superiore di cui al foglio 04, particella 7056, subalterni 4 – 5 – 7 – 11 – 13 – 14 – 15 – 16 – 18 – 19 – 21 – 22 – 24 – 25 – 26 – 27 – 29 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 38 – 39 – 45 – 46 – 47 – 48 – 49 – 502 – 51 – 52 – 53 – 54 del catasto fabbricati, oltre ad altri beni non pertinenti, a favore di **Banca Popolare Di Sondrio soc.coop.p.a.** con sede in Sondrio (SO) (c.f. 00053810149) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro Nicoletti Giuseppe nato a Santa Sofia D'Epiro (CS) il 20/08/1949 (c.f. NCLGPP49M20I309V), con atto iscritto a Varese in data 09/10/2015 al Reg. Gen. n. 14098 e Reg. Part. n. 2211.

4.2.2. *Trascrizioni:*

- Trascrizione – Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese del 02/11/2016 Rep. n. 69: **Atto Giudiziario, Sentenza dichiarata di Fallimento**, richiedente ITSCCG per Dott. Fiorentini; sugli immobili di Venegono Superiore di cui al foglio 04, particella 7056, subalterni 4 – 5 – 7 – 11 – 13 – 14 – 15 – 16 – 18 – 19 – 21 – 22 – 24 – 25 – 26 – 27 – 29 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 38 – 39 – 45 – 46 – 47 – 48 – 49 – 51 – 52 – 53 – 54 – 502. del catasto fabbricati a favore di **Massa di creditori del fallimento di Nicoletti Giuseppe** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro Nicoletti Giuseppe nato a Santa Sofia D'Epiro (CS) il 20/08/1949 (c.f. NCLGPP49M20I309V), con atto iscritto a Varese in data 19/05/2017 al Reg. Gen. n. 9009 e Reg. Part. n. 5974.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale dei beni

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* da una puntuale verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Venegono Superiore, analizzando le pratiche urbanistiche ed edilizie disponibili relative all'intervento di Via Marconi presentate a nome Nicoletti Giuseppe, si è riscontrato quanto segue:

- In data 13/03/2008 con il n. 4 è stato adottato il Piano di Lottizzazione volto all'esecuzione dell'intervento edilizio.
- Il data 06/06/2008 con il n. 26 è stato approvato il Piano di Lottizzazione di cui sopra.
- In data 19/05/2011 con il n. 63 è stata autorizzata la proroga per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione riferite al Piano di Lottizzazione.
- In data 09/05/2011 al n. 13/11 veniva rilasciato il Permesso di Costruire per l'edificazione degli edifici in progetto.
- In data 01/08/2011 al n. 22/11 veniva rilasciato il Permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.
- In data 17/05/2012 al n. 95/12 veniva presentata Denuncia di Inizio Attività in variante al PdC n. 13/11.
- In data 16/07/2013 al n. 153/2013 veniva presentata nuova Denuncia di Inizio Attività in variante al PdC n. 13/11.
- In data 25/02/2014 al n. 01/14 veniva rilasciato il Certificato parziale di Agibilità degli immobili, che interessa anche il subalterno 4.
- In data 09/10/2014 al n. 109 di Deliberazione della Giunta Comunale veniva rilasciata proroga per il completamento del pagamento degli oneri di urbanizzazione. La nuova scadenza entro la quale si sarebbe dovuto eseguire il versamento (31/03/2015), è stata disattesa e il pagamento pari ad € 28.707,04 risulta insoluto.

Pertanto dal punto di vista urbanistico, **verificata la rispondenza delle unità immobiliari con l'ultima variante di progetto depositata in Comune e facendo anche riferimento al certificato di agibilità rilasciato, si conferma la conformità urbanistica.**

Per le unità prive del certificato di agibilità (nel caso specifico l'autorimessa ne risulta carente) l'autorizzazione edilizia è scaduta e non sono mai stati depositati i seguenti documenti: dichiarazione di fine lavori, dichiarazione di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, dichiarazione di avvenuta prosciugatura dei muri e per

- le autorimesse al piano interrato manca il Certificato di prevenzione incendi.
- 4.3.2. **Conformità catastale:** dal punto di vista catastale **sia l'appartamento con la cantina sia l'autorimessa rispondono pienamente ai disegni planimetrici rappresentati nelle schede catastali.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali.

I beni pignorati sono compresi in una realtà condominiale. L'attuale amministratore Arch. Enrico Castiglioni con studio in Tradate in Via G. Mameli n. 29, in merito alle spese condominiali ha fornito le seguenti informazioni:

- il prospetto preventivo per le spese ordinarie relative all'anno in corso (2017) computa per l'unità in oggetto comprensiva di cantina e autorimessa il seguente importo: € 2.887,20; le spese condominiali che comprendono quelle generali, quelle amministrative, la corrente elettrica per illuminazione parti comuni e forza motrice ascensore, la manutenzione degli impianti ascensore, l'acqua potabile e il gas metano per riscaldamento e acqua calda sanitaria appaiono molto elevate in quanto la ripartizione delle stesse viene attualmente effettuata solamente sugli appartamenti occupati.
- il prospetto consuntivo per le spese ordinarie relative all'anno precedente (2016) evidenzia che né l'occupante del bene, né il proprietario fallito hanno pagato le spese ordinarie imputate nel consuntivo 2016. L'importo non pagato è pari ad € 2.185,04.
- attualmente non sono previste e deliberate spese per interventi di manutenzione straordinaria anche se come di seguito evidenziato sarà necessario affrontare una serie di interventi edilizi non ancora correttamente preventivati per concludere alcune opere non ultimate.

Cause in corso

Presso la cancelleria del Tribunale di Varese non sono state rilevate altre cause che contemplano gli immobili oggetto di perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data dell'ispezione, 28/03/2017, gli enti immobiliari di cui sopra erano intestati, alla ditta:

- o Nicoletti Giuseppe nato a Santa Sofia D'Epiro (CS) il 20/08/1949 (c.f. NCLGPP49M20I309V) con diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. Tali beni sono pervenuti, come rilevato nell'atto d'acquisto del terreno sul quale attualmente sorgono, successivamente citato, effettuando una ricerca sino al ventennio: atto di permuta (acquisto di terreno e vendita futura di unità immobiliari) a Rogito Notaio Antonino Ferrara di Varese in data 22 settembre 2011, repertorio 55572, raccolta 21598, registrato a Varese il 28 settembre 2011 ai numeri 10632/17061, tra i Sigg. Repposi Fabio nato a Venezia il giorno 26 ottobre 1950 (c.f. RPSFBA50R26L736U) residente a Varese in Via Dante n. 33, in qualità di venditore del terreno e futuro acquirente dei fabbricati da edificarsi e Nicoletti Giuseppe nato a Santa Sofia D'Epiro (CS) il 20/08/1949 (c.f. NCLGPP49M20I309V) residente a Varese in Via Vetta d'Italia n. 6, per conto e quale titolare dell'omonima impresa individuale, nella veste di acquirente del terreno e venditore dei fabbricati da edificarsi.
- o Al Sig. Repposi Fabio in forza di atto di compravendita autenticato dal Notaio Guido Zafferri in data 25 ottobre 1982, repertorio 20044, raccolta 3760, registrato a Varese in data 15 novembre 1982 ai numeri 10682/8470 dai Sigg. Pedrotti Paolo nato a Guidizzolo il 06 giugno 1941 (c.f. PDRPLA41H06E261M) e Pedrotti Massimo nato a Guidizzolo il 30 gennaio 1945 (c.f. PDRMSM45A30E261G).

7. DESCRIZIONE ANALITICA, STATO DEGLI IMMOBILI E SUPERFICI VENDIBILI:

Descrizione analitica

Trattasi di unità immobiliare al piano terreno a destinazione residenziale con annessa area a giardino di proprietà esclusiva di circa mq. 280 oltre a cantina ed autorimessa doppia al piano interrato, inserite in un contesto condominiale di recente edificazione sito nel Comune di Venegono Superiore (VA) in Via G. Marconi n. 15.

Le strutture edilizie che costituiscono l'immobile, rilevabili da progetto e le finiture sono le seguenti: struttura portante in c.a. e muratura con finitura esterna a cappotto, solai piani ed inclinati di copertura in laterocemento, manto di copertura in tegole, lattenerie in lamiera preverniciata, scala condominiale

e vano ascensore con struttura in c.a., tavolati divisori interni in mattoni forati, serramenti in pvc con vetrocamera e persiane a battente in alluminio, porte d'accesso blindata e porte interne in legno tamburate, pareti e soffitti rivestiti a gesso e tinteggiati, pavimentazioni e rivestimenti bagno con piastrelle di ceramica.

E' presente l'impianto elettrico sottotraccia completo con rete telefonica, citofono condominiale e antenna TV centralizzata, l'impianto gas metano per la cucina e l'impianto idrico sanitario a servizio di bagno e cucina; quello di riscaldamento è di tipo centralizzato a gas metano con produzione di acqua calda sanitaria con pannelli radianti a pavimento. A livello condominiale tutti i piani sono serviti da ascensore ed è presente un impianto di illuminazione che serve sia le parti coperte che i camminamenti esterni. Gli impianti sono dotati di certificazione di conformità.

La cantina e l'autorimessa interrata presentano medesime caratteristiche costruttive: le pareti divisorie sono in blocchetti di cemento stuccati a vista, le pavimentazioni in cemento liscio tipo industriale, gli infissi (porta di accesso alla cantina e basculante box) sono in lamiera zincata; entrambi gli ambienti sono dotati di impianto elettrico a vista.

Stato degli immobili

Gli edifici si presentano con un aspetto architettonico gradevole, lo stato generale di conservazione appare buono e le parti comuni condominiali non presentano barriere architettoniche. Si sono riscontrate però diverse carenze dovute perlopiù al mancato completamento delle opere di cantiere. Tra le principali bisogna evidenziare il malfunzionamento dell'impianto centralizzato di riscaldamento dovuto all'assenza di alcuni componenti previsti in progetto e non installati quali i contabilizzatori di calore per ogni singolo appartamento, il mancato collegamento dell'impianto dell'acqua calda sanitaria con i pannelli solari ed il collegamento e la messa in funzione dell'impianto solare fotovoltaico; non sono inoltre stati completati i vani tecnici destinati alle derivazioni degli impianti termici, presenti per ciascun piano. Infine sarà necessario intervenire sui camminamenti esterni in quanto presentano elevati avvallamenti. Analizzando invece la documentazione concessoria ed autorizzativa si è riscontrato che pur essendo stata rilasciata l'agibilità per alcuni appartamenti, il complesso condominiale è carente di alcune dichiarazioni e certificati, tra i quali il Certificato di Prevenzione Incendi per l'area interrata destinata alle autorimesse come già precedentemente indicato al punto 4.3.1.. Tale mancanza pregiudica il rilascio dell'agibilità per gli immobili che non l'hanno ancora ottenuta.

L'appartamento e le pertinenze invece appaiono in ottimo stato di conservazione con un buon confort abitativo con finiture moderne, funzionali e di prim'ordine.

Superfici vendibili

Per la superficie di vendita si è adottato il valore indicato sulla visura catastale. Il calcolo della superficie catastale prende in considerazione determinati fattori; nello specifico tale superficie per le unità residenziali e per le pertinenze è così stabilita:

- Vani principali ed accessori diretti: per i locali soggiorno, cucina, camere e gli accessori quali ingressi, disimpegni, ripostigli e bagni la superficie viene conteggiata al 100% di quella reale comprendendo anche i divisori interni e i muri perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50.
- Vani accessori indiretti: le cantine, le soffitte e i locali simili se comunicanti con vani principali le superfici sono computate al 36%, se non comunicanti direttamente, al 25%.
- Accessori indiretti: anche per i balconi e i terrazzi si fa distinzione tra quelli direttamente comunicanti con vani principali e quelli non comunicanti. Nel caso siano comunicanti le superfici vengono computate nella misura del 30% sino ad una superficie massima di mq 25, mentre per la quota eccedente i mq 25 al 10%; per quelli non comunicanti le percentuali si riducono rispettivamente al 15% e al 10%.
- Superfici scoperte: i cortili e i giardini sono computati nella misura del 10% sino al raggiungimento della stessa superficie dei vani principali mentre per la quota eccedente al 2%.

Le autorimesse e i posti auto che adottano parametri differenti, nella presente perizia saranno computati adottando dei coefficienti di vendita pari rispettivamente al 50% e al 25% circa (a seconda della tipologia e del posizionamento) del valore delle porzioni abitabili.

Superfici catastali

Tipologia	Unità di misura	Superficie
Appartamento	mq.	111,00

Giudice Delegato Dott. Miro Santangelo
Curatore Dott. Marco Fiorentini
Consulente Tecnico Geom. Massimo Premazzi

Autorimessa	mq.	33,00
-------------	-----	-------

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della valutazione e della vendibilità futura si ritiene corretto considerare il bene immobiliare come unica entità abbinata all'autorimessa.

8.1. Criterio di Stima

Tenendo in considerazione l'esatta ubicazione dei beni, l'attuale stato di conservazione e manutenzione della costruzione che non necessita di grandi interventi edilizi ma soltanto delle opere precedentemente dettagliate, le parti esterne e le aree comuni, la funzionalità del bene e la tipologia specifica, lo scrivente ritiene di poter procedere alla stima per confronto con valori di mercato noti di beni simili.

Si è pertanto adottato, quale parametro di stima per le superfici residenziali, il valore medio di superficie commerciale della zona, di immobili dello stesso tipo, di caratteristiche costruttive simili e del medesimo stato di conservazione, applicando dei coefficienti correttivi in base alla destinazione d'uso come sopra riportato in tabella.

Il valore degli spazi comuni e le spese che si dovranno sostenere per concludere le opere necessarie sulle parti comuni si ritengono già forfettariamente conteggiate nel valore assegnato alle unità.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Varese, Ufficio Tecnico Comune di Venegono Superiore, Liberi professionisti del mercato immobiliare locale, Portali Internet, Camera di Commercio Industria Artigianato di Varese - "Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese" anno 2016.

8.3. Valutazione

A. Unità immobiliare ad uso residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Destinazione	Superficie catastale	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	111,00	€/mq 1.400,00	€ 155.400,00
			€ 155.400,00

B1. Unità immobiliare ad uso autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Destinazione	Superficie catastale	Valore unitario	valore complessivo
Autorimessa	16,50	€/mq 1.400,00	€ 23.100,00
			€ 23.100,00

Valore complessivo diritto e quota (1/1) di piena proprietà del lotto: € 178.500,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione dei valori per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: 10%

8.5. Possibilità di divisione in lotti

L'appartamento non è divisibile in più lotti. Si sconsiglia la vendita differita tra appartamento e autorimessa.

8.6. Valutazione finale dei beni (LOTTO 1)

La valutazione complessiva dei beni pignorati ammonta ad € 178.500,00:

Effettuando la detrazioni per l'adeguamento e le correzioni della stima di cui al precedente punto 8.4., la valutazione dei beni ammonta a :

€ 178.500,00 - 10% = € 160.650,00 arrotondata ad **€ 161.000,00 (Euro centosessantunmila/00) per la quota di 1/1 di piena proprietà.**

8.6. Vendibilità

Premettendo che l'attuale congiuntura economica rende difficoltosa l'alienazione di qualsiasi fabbricato, si ritiene che la vendita non sarà immediata.

Rassegno quindi la presente perizia, confidando di aver adempiuto a quanto richiestomi.

Tradate, 20 luglio 2017.

Geom. Massimo Premazzi

Allegati (parte integrante della presente Relazione di Perizia):

- a. Estratto mappa catastale;
- b. Scheda catastale part. 7056 sub. 4;
- c. Scheda catastale part. 7056 sub. 52;
- d. Documentazione fotografica.