

# Tribunale di Varese

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da :

contro: SOCIETÀ' COOPERATIVA EDIFICATRICE NOVATESE  
PRIMA CASA IN LIQUIDAZIONE

N° Gen. Rep. 374/2017

Giudice delle Esecuzioni : CATTANEO FEDERICA

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

EDIFICIO IN CORSO DI COSTRUZIONE  
NEL COMUNE DI TAINO

Esperto alla stima: Geom. Gianfranco Brovelli con studio in Laveno Mombello, Via Fortino, 16  
Email: [brovelligeo@libero.it](mailto:brovelligeo@libero.it)  
pec: [gianfranco.brovelli@geopec.it](mailto:gianfranco.brovelli@geopec.it)



## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

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

L'atto di pignoramento riguarda un lotto di terreno costituito da tre distinte particelle per una estensione complessiva di mq. 1.001 sito nel Comune di Taino in zona residenziale periferica nell'ambito di un comparto di edilizia economica e popolare; di fatto su tale lotto risulta un fabbricato in corso di costruzione come di seguito descritto:

Edificio residenziale sviluppato su quattro livelli di piano (interrato, piano terra, primo piano e sottotetto) costituito da cinque unità abitative, relative parti comuni e n. 6 autorimesse.

Allo stato attuale il fabbricato risulta non ultimato con realizzate le divisioni interne tra le singole unità immobiliari ed i tavolati, così come le scale comuni, il vano ascensore e parte del piano interrato, ma tale condizione non permette la suddivisione in lotti in quanto vincolati al completamento complessivo dell'opera per essere funzionalmente autonomi, per cui si procederà nella valutazione con un unico lotto.

Unicamente ai fini descrittivi per l'identificazione del bene vengono di seguito elencate le consistenze delle unità immobiliari.

### **Unità 1**

Unità immobiliare posta a piano terra costituita da soggiorno/cucina, disimpegno, tre camere e due bagni, loggia antistante il soggiorno e la camera oltre a vano cantina al piano interrato;

### **Unità 2**

Unità immobiliare posta a piano terra costituita da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere e due bagni, loggia antistante il soggiorno, la cucina e la camera oltre a vano cantina al piano interrato;

### **Unità 3**

Unità immobiliare posta a piano primo costituita ingresso, soggiorno/cucina, disimpegno, due camere ed un bagno, loggia antistante il soggiorno oltre a vano cantina al piano interrato;

### **Unità 4**

Unità immobiliare posta a piano primo e sottotetto costituita da soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno, loggia antistante a tutti i locali al piano primo, scala interna di collegamento, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio al piano sottotetto, oltre a vano cantina al piano interrato;

### **Unità 5**

Unità immobiliare posta a piano primo costituita da soggiorno/cucina, disimpegno, due camere ed un bagno, loggia antistante il soggiorno/cucina oltre a vano cantina al piano interrato.

Al piano interrato è prevista la realizzazione di n. 6 autorimesse.



**Quota e tipologia del diritto:**

Società Cooperativa Edificatrice Novatese Prima Casa con sede in Corbetta, Via Roma, 40, codice fiscale 08408700154, titolare della piena proprietà

**Pignoramento:** quota di 1/1 a favore di

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Intestazione:

Società Cooperativa Edificatrice Novatese Prima Casa con sede in Corbetta, codice fiscale 08408700154, proprietà 1/1;

Descrizione:

1) Comune di Taino – Catasto Terreni

foglio 1 particella 6476 – prato di classe 2<sup>^</sup> - superficie are 01 ca 80 (mq. 180) – R.D. € 0,70 – R.A. € 0,65

Dati derivanti da:

- frazionamento del 26/11/2008 prot. VA 0370135 della particella 6385;
- frazionamento del 23/05/2008 prot. VA 0155907 della particella 2838.

2) Comune di Taino – Catasto Terreni

foglio 1 particella 6478 – seminativo arborato di classe 2<sup>^</sup> - superficie are 6 ca 06 (mq. 606) – R.D. € 3,13 – R.A. € 1,72

Dati derivanti da:

- frazionamento del 26/11/2008 prot. VA 0370135 della particella 6389;
- frazionamento del 23/05/2008 prot. VA 0155907 della particella 4957;
- frazionamento del 07/11/2002 n. 332757 della particella 3.

3) Comune di Taino – Catasto Terreni

foglio 1 particella 6480 – seminativo arborato di classe 2<sup>^</sup> - superficie are 02 ca 15 (mq. 215) – R.D. € 1,11 – R.A. € 0,61

Dati derivanti da:

- frazionamento del 26/11/2008 prot. VA 0370135 della particella 6392;
- frazionamento del 23/05/2008 prot. VA 0155907 della particella 4958;
- frazionamento del 07/11/2002 n. 332757 della particella 3.



Coerenze del lotto da nord in senso orario, in corpo unico costituito dalle particelle 6476 – 6478 – 6480, come da mappa catastale :

particelle 6477, 6479, 6481, 6482, 6391, 6388, 6386, 6382, 6474.

Si precisa che le particelle 6477, 6479 , 6481 costituiscono la strada di accesso ai fabbricati, così come la particella 6382 per l'accesso carraio; queste particelle sono di proprietà comunale, cedute in sede di convenzione edilizia

### ***Informazioni in merito alla conformità catastale***

Alla data del sopralluogo (18/04/2018) ed alla data degli ultimi accertamenti catastali ( 24/04/2019), il bene risulta identificato unicamente al Catasto Terreni in difformità allo stato dei luoghi costituito da fabbricato in costruzione. E' necessario inserire il fabbricato in mappa mediante rilievo topografico con appoggio ai punti fiduciali, redazione Tipo Mappale ed elaborazione con programma Pregeo. Per quanto riguarda la consistenza delle unità immobiliari, non essendo ancora ultimate, è necessario presentare una dichiarazione al Catasto Fabbricati per fabbricato in corso di costruzione.

(Allegato A – Estratto di mappa; Allegato B1 visura catastale particella 6476; Allegato B2 visura catastale particella 6478; Allegato B3 Visura catastale particella 6480)

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

### ***Caratteristiche zona***

Zona periferica a prevalente destinazione residenziale, posta ai piedi della collina dell'abitato di Taino, salendo dalla strada che collega Angera e Taino, subito dopo l'attraversamento della linea ferroviaria. Il lotto è parte di un intervento di edilizia popolare convenzionata con altri fabbricati non ultimati.

### ***Area urbanistica***

A traffico locale con buona possibilità di parcheggio. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Da verificare con gli altri lotti i servizi effettivamente realizzati a scemuto degli oneri di urbanizzazione.

### ***Principali collegamenti pubblici***

Nella zona sono presenti solo servizi di autobus

### ***Servizi offerti dalla zona***

Nella zona non sono presenti servizi, collocati nel centro di Taino che dista circa 700 metri



### 3. STATO DI POSSESSO

Lo scrivente ha effettuato sopralluogo in data 18/04/2018 a seguito di contatti telefonici con l'Istituto incaricato quale custode giudiziario ed il liquidatore della società.

Alla data del sopralluogo, alla presenza del liquidatore della cooperativa esecutata e l'incaricato del custode giudiziario, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in corso di costruzione, con lavori interrotti da diverso tempo, stante l'abbandono e l'incuria delle aree pertinenziali.

L'immobile non è quindi occupato da persone, e non sono presenti materiali non inerenti l'attività di costruzione.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Varese alla data del 24/04/2019 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 provvedimento d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Convenzione ai sensi dell'art. 35 – 11° comma della Legge 22.10.1971 n. 865 e s.m.i. per assegnazione in proprietà di aree incluse nel vigente P.E.E.P. con il Comune di Taino-  
Atto Notaio Dr.ssa Patrizia Carrara repertorio 20317/9690, stipulato in data 21/01/2009 con durata ventennale.

##### 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 mutuo fondiario iscritta a Varese in data 10/12/2009 ai nn. 22604 del Registro generale e 5129 del Registro particolare, atto del 17/11/2009, rep. 21620/10564 a rogito Notaio Carrara Patrizia di Busto Arsizio, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ gravante sulla piena proprietà dei mappali 6476, 6478, 6480 oggetto della presente procedura, a carico della debitrice esecutata SOCIETÀ' COOPERATIVA NOVATESE PRIMA CASA

Importo capitale :

Importo complessivo :

Tasso di interesse annuo

Durata

#### 4.2.2 Pignoramento

Atto di pignoramento immobiliare del 26/10/2017, rep. 42189, trascritto a Varese in data 28/11/2017 ai nn. 21859 del Registro generale e 14833 del Registro particolare, promosso da

\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ contro l'esecutata Società

Cooperativa Novatese Prima Casa in Liquidazione per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Pignoramento eseguito per la somma di \_\_\_\_\_ oltre accessori di interessi e spese come riportato al quadro D della nota.

(Allegato C ispezione Agenzia del Territorio di Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note . Aggiornata alla data del 24/04/2019)

#### ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica alla data del 24/04/2019 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

##### 6.1.1 Attuali proprietari particella 6476

La piena proprietà della particella è pervenuta all'esecutata con atto di compravendita a rogito Notaio Somma Enrico di Angera in data 05.04.2007 rep. 201470/19031 da

\_\_\_\_\_ per la quota di ½ e da

\_\_\_\_\_ per la quota di ½ . Si precisa che la particella oggetto della compravendita era individuata con il n. 2838 successivamente divenuta 6385 e quindi 6476 per effetto dei frazionamenti eseguiti.

Si precisa inoltre che al quadro D della nota di trascrizione era indicata una clausola risolutiva espressa legata all'eventuale mancato pagamento del prezzo entro la data del 30 giugno 2007.



Tale clausola risulta cancellata con annotazione presentata in data 11/10/2007 al nn. 24642 del Registro generale e 4570 del Registro particolare.

#### **6.2.1 Precedenti proprietari (nel ventennio) particella 6476**

Alle \_\_\_\_\_ la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuta per successione di \_\_\_\_\_ registrata a Gavirate il 21.03.1985 al n. 11 del volume 510 e trascritta in data 03.08.1985 ai nn. 7583/5754.

#### **6.1.2 Attuali proprietari particella 6478**

La piena proprietà della particella è pervenuta all'esecutata per atto di compravendita a rogito Notaio Carrara Patrizia di Busto Arsizio in data 21/01/2009 rep. 20316/9689 dalla

#### **6.2.2 Precedenti proprietari (nel ventennio) particella 6478**

a) Alla \_\_\_\_\_ la piena proprietà della originaria particella 4957 è pervenuta dalla

\_\_\_\_\_ per atto di compravendita in data 05/04/2007 a rogito Notaio Somma Enrico di Angera rep. 201470/19031, trascritto a Varese in data 27/04/2007 ai nn. 9811 del Registro generale e 5919 del Registro particolare.

Si precisa inoltre che al quadro D della nota di trascrizione era indicata una clausola risolutiva espressa legata all'eventuale mancato pagamento del prezzo entro la data del 30 giugno 2007.

Tale clausola risulta cancellata con annotazione presentata in data 11/10/2007 al nn. 24640 del Registro generale e 4568 del Registro particolare.

b) \_\_\_\_\_ la piena proprietà è pervenuta per atto di divisione in data 06/12/1995 a rogito Notaio Somma Enrico in Angera rep. 136332, trascritto a Varese in data 04/01/1996 ai nn. 147 del Registro Generale e 111 del Registro particolare, tra

#### **6.1.3 Attuali proprietari particella 6480**

La piena proprietà della particella è pervenuta all'esecutata per atto di compravendita a rogito Notaio Carrara Patrizia di Busto Arsizio in data 21/01/2009 rep. 20316/9689 dalla



**6.2.3 Precedenti proprietari (nel ventennio) particella 6480**

a) Alla \_\_\_\_\_ la piena proprietà della originaria particella 4958 è pervenuta dalla

\_\_\_\_\_ per atto di compravendita a rogito Notaio Somma Enrico in Angera in data 05/04/2007 rep. 201470/19031, trascritto a Varese il 27/04/2007 ai nn. 9811 del Registro generale e 5919 del Registro particolare.

Si precisa inoltre che al quadro D della nota di trascrizione era indicata una clausola risolutiva espressa legata all'eventuale mancato pagamento del prezzo entro la data del 30 giugno 2007.

Tale clausola risulta cancellata con annotazione presentata in data 11/10/2007 al nn. 24640 del Registro generale e 4568 del Registro particolare.

b) Alla \_\_\_\_\_ la proprietà è pervenuta per successione di

\_\_\_\_\_ registrata a Gavirate in data 21/03/2005 al nr. 93 volume 667, trascritta a Varese il 09/12/2006 ai nn. 30633 del Registro Generale e 18276 del Registro particolare.

A tale atto è seguito atto di accettazione tacita di eredità del Notaio Somma Enrico di Angera in data 05/04/2007, repertorio 201470/19031, a favore di \_\_\_\_\_ in morte di \_\_\_\_\_ trascritto a Varese in data 29.10.2015 ai nn. 15162 del Registro generale e 10431 del Registro particolare.

c) Alla \_\_\_\_\_ la proprietà è pervenuta per successione di

\_\_\_\_\_ registrata a Gavirate il 14/03/2001 al nr. 17 del vol. 630 e trascritta a Varese il giorno 02/10/2002 ai nn. 19413 del Registro generale e 13357 del Registro particolare.

A tale atto è seguito atto di accettazione tacita di eredità del Notaio Somma Enrico di Angera in data 07/12/2001, repertorio 175680, a favore di \_\_\_\_\_ in morte di \_\_\_\_\_ trascritto a Varese in data 29.10.2015 ai nn. 15161 del Registro generale e 10430 del Registro particolare.

d) Ai \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 e \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 la proprietà è pervenuta per successione di

\_\_\_\_\_ registrata a Gavirate il giorno 07/06/1996 al nr. 25 del vol. 592 e trascritta a Varese il 13/05/1997 ai nn. 5926 del Registro generale e 4055 del Registro particolare.





A tale atto è seguito atto di accettazione tacita di eredità del Notaio Somma Enrico di Angera in data 07/12/2001, repertorio 175680, a favore di \_\_\_\_\_ in morte di \_\_\_\_\_ trascritto a Varese in data 29.10.2015 ai nn. 15160 del Registro generale e 10429 del Registro particolare.

e) Alla \_\_\_\_\_ la piena proprietà è pervenuta per atto di divisione in data 06/12/1995 a rogito Notaio Somma Enrico in Angera rep. 136332, trascritto a Varese in data 04/01/1996 ai nn. 147 del Registro Generale e 111 del Registro particolare, tra i \_\_\_\_\_

(Allegato C note di trascrizione estratte dallo scrivente)

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Lo scrivente ha presentato istanza di accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taino in data 07/03/2018 per la visione degli atti edilizi ed urbanistici relativi al fabbricato in corso di costruzione.

Come rinvenuto dall'ufficio preposto per il lotto di terreno identificato con le particelle 6476, 6478 e 6480 oggetto della presente procedura è stata stipulata Convenzione ai sensi dell'art. 35 – 11° comma della legge 22/10/1971 n. 865 e s.m.i., fra il Comune di Taino e la Cooperativa Edificatrice Novatese Prima Casa per l'assegnazione in proprietà di aree incluse nel vigente piano di edilizia economica e popolare denominato E.E.P. 1.

Con la medesima Convenzione vennero assegnati lotti di terreno alle \_\_\_\_\_

L'atto di Convenzione venne stipulato in data 29/01/2009 a rogito Notaio Carrara Patrizia in Busto Arsizio, repertorio 20317/9690.

Alla Cooperativa Edificatrice Novatese Prima Casa venne assegnato il lotto 4 con superficie di mq. 1.176,34 e la volumetria edificabile di mc. 1.300.

Successivamente in data 20/04/2009 il Comune di Taino rilasciò il Permesso di Costruire n.103/2008 e la comunicazione di inizio lavori venne presentata in data 13 luglio 2010, prot. 6200, con data di inizio lavori per il giorno 26/06/2010.

Con la comunicazione vennero nominati il Direttore Lavori e l'Impresa esecutrice dei lavori.

Durante l'accesso all'Ufficio Tecnico è stata acquisita copia della convenzione, la comunicazione di inizio lavori e gli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire riguardanti le piante dell'edificio



e la sezione al fine di verificare in sede di sopralluogo la conformità dello stato di fatto con quanto autorizzato.

(Allegato D Documentazione Edilizia; Allegato E Convenzione Edilizia)

### **7.1 Conformità edilizia – urbanistica – catastale**

Come descritto al precedente punto 1, il fabbricato è stato edificato ma non completato.

Per quanto verificato in sede di sopralluogo le dimensioni dell'edificio, la consistenza delle unità immobiliari e le partizioni interne realizzate corrispondono al progetto autorizzato. Considerato che le opere autorizzate con Permesso di Costruire rilasciato il 20/04/2009 iniziarono il 26/06/2010, l'atto autorizzativo rilasciato dal Comune di Taino è scaduto il 26/06/2013 e non risultano presentate richieste di proroghe o pratiche edilizie per il completamento.

Quindi le opere eseguite sono conformi a quanto autorizzato, ma l'eventuale completamento dei lavori deve essere oggetto di nuova comunicazione da parte dei proprietari.

Per quanto riguarda la Convenzione stipulata con il Comune di Taino, questa ha durata ventennale e quindi andrà a scadere il 28/01/2029, con validità nel periodo degli impegni e delle obbligazioni sottoscritte.

In particolare si evidenzia che le cooperative edilizie assegnatarie delle opere avrebbero dovuto realizzare opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti ed in particolare per la Cooperativa Edificatrice Novatese Prima Casa risultano i seguenti:

- Opere di urbanizzazione €. 29.770,90
- Opere per la realizzazione di strada esterna al P.E.E.P. €. 15.866,50

Parte di queste opere risultano eseguite e parte sono da completare, ma non è stato possibile avere una quantificazione delle opere mancanti.

Per quanto riguarda la conformità catastale questa non risulta verificata in quanto l'immobile risulta ad oggi identificato unicamente al Catasto Terreni, a fronte di una costruzione già in parte realizzata.

Considerato che l'ingombro del nuovo fabbricato risulta già definito in termini di sedime, è necessario aggiornare la mappa con l'inserimento dello stesso mediante rilievo topografico con appoggio ai punti fiduciali e redazione Tipo Mappale tramite programma Pregeo.

Regolarizzata la posizione al Catasto Terreni, la consistenza dell'intero fabbricato dovrà essere dichiarata al Catasto dei Fabbricati come entità in corso di costruzione.

Costo indicativo dell'operazione €. 2.000,00 oltre Iva e contributi previdenziali ed anticipazioni catastali per circa €. 300,00; complessivamente si stima questa spesa in €. 3.000,00

### **DESCRIZIONE**



L'immobile in oggetto è un edificio condominiale residenziale non ultimato costituito da quattro livelli di piano collegati da scala interna e vano ascensore, con cinque unità abitative e relative cantine, sei autorimesse..

La struttura verticale è costituita da travi e pilasti in cemento armato con muri in cemento armato per il piano interrato e tamponamento perimetrale in laterizio per i livelli superiori, le partizioni orizzontali sono costituite da solaio tipo "predalles" per il piano interrato e solai in latero cemento per i livelli superiori. Il tetto è costituito da orditura portante in legno lamellare, travetti a quattro fili, assito con pacchetto isolante e manto di copertura in tegole.

(Allegato F Documentazione fotografica)

Per la consistenza si richiama la descrizione indicata la precedente punto 1) mentre per quanto riguarda lo stato di avanzamento della costruzione vengono individuati sommariamente i lavori eseguiti e le opere mancanti per ogni singolo livello di piano.

## **PARTI COMUNI**

### ***Opere eseguite***

Muri e struttura scale  
Vano ascensore

### ***Opere da eseguire***

Sistemazione esterna del terreno  
Pavimentazione aree parcheggio  
e viabilità interna  
Recinzione e cancelli di accesso  
Realizzazione aree verdi  
Rete fognaria  
Intonaci vano scale ed ascensore  
Rivestimento scala interna  
Ascensore e relativi macchinari,  
porte di piano  
Locali tecnici comuni  
Impianti elettrici

## **PIANO INTERRATO**

### ***Opere eseguite***

Muri perimetrali  
Solaio  
Muri vano scale  
Struttura della scala

### ***Opere da eseguire***

Muri divisori autorimesse e cantine  
Sottofondo e pavimentazioni  
Intonaci interni ed esterni  
Serramenti  
Impianto elettrico  
Impianto idrico

## **PIANO TERRA, PRIMO E SOTTOTETTO**

### ***Opere eseguite***

Muri perimetrali  
Solaio  
Tavolati interni  
Falsitelai

### ***Opere da eseguire***

Intonaci interni  
Isolamento a cappotto facciata esterna  
Impianto di riscaldamento a pavimento  
Sottofondo, pavimenti e rivestimenti



Soglie e davanzali  
 Tubazioni impianto idrosanitario  
 Tubazioni e collettori impianto riscaldamento  
 Impianto elettrico (tubazioni, scatole, conduttori)  
 Falsiteelai serramenti e porte  
 Primo sottofondo

Rivestimento pilastri loggia  
 Parapetti ed opere in ferro  
 Serramenti esterni  
 Porte interne e portoncini ingresso  
 Impianto idro sanitario da completare  
 con apparecchi, rubinetterie ed accessori  
 Impianto elettrico da completare  
 con interruttori, centralini ecc  
 Impianto citofonico e TV

## CONSISTENZA

### *Informazioni relative al calcolo della consistenza*

La superficie "lorda commerciale" delle unità, è stata calcolata sulla base degli elaborati grafici di progetto, dopo aver verificato in sede di sopralluogo il rispetto delle misure, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il D.P.R. n. 138 del 23/03/1998) come segue:

#### Unità 1

Abitazione	mq. 91,89	coeff. 1	= mq.	91,89
Loggia	mq. 12,75	coeff. 0,30	= mq.	3,82
Cantina	mq. 4,00	coeff. 0,25	= mq.	1,00
				-----
				<b>mq. 96,71</b>

#### Unità 2

Abitazione	mq. 91,89	coeff. 1	= mq.	91,89
Loggia	mq. 12,75	coeff. 0,30	= mq.	3,82
Cantina	mq. 4,00	coeff. 0,25	= mq.	1,00
				-----
				<b>mq. 96,71</b>

#### Unità 3

Abitazione	mq. 73,87	coeff. 1	= mq.	73,87
Loggia	mq. 7,80	coeff. 0,30	= mq.	2,34
Cantina	mq. 4,00	coeff. 0,25	= mq.	1,00
				-----
				<b>mq. 77,21</b>

#### Unità 4

Abitazione	mq. 85,11	coeff. 1	= mq.	85,11
------------	-----------	----------	-------	-------



Logge	mq. 17,85	coeff. 0,30	= mq.	5,36
Cantina	mq. 4,00	coeff. 0,25	= mq.	1,00
				-----
				<b>mq. 91,47</b>

**Unità 5**

Abitazione	mq. 73,87	coeff. 1	= mq.	73,87
Loggia	mq. 7,80	coeff. 0,30	= mq.	2,34
Cantina	mq. 4,00	coeff. 0,25	= mq.	1,00
				-----
				<b>mq. 77,21</b>

Autorimesse	mq. 20,15	coeff. 0,60	= mq.	12,09
n. 6 unità x mq. 12,09			= <b>mq.</b>	<b>72,54</b>

**Totale superficie "lorda commerciale"                      mq. 511,85**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO****8.1 Criterio di stima**

L'immobile in oggetto è, come detto in precedenza, parte di un intervento di edilizia economica e popolare soggetto a convenzione stipulata in data 21 gennaio 2009.

Tra i vincoli posti dalla convenzione vi è il prezzo medio di assegnazione delle singole unità immobiliari espresso in €/mq. 1.200,00 e riferito alla superficie complessiva determinata ai sensi della legge 05.08.1978 n. 457 e s.m.i., con riferimento al mese di dicembre 2004.

Il prezzo aggiornato, rivalutato secondo gli indici ISTAT dal 2004 al 2019, è pari a €/mq. 1.462,80 (€/mq. 1.200,00 x 1,219)

Questo dunque il valore a mq. di assegnazione delle unità immobiliari completate ed abitabili, comprese le parti comuni e le aree esterne.

Per quanto descritto alla precedente voce "DESCRIZIONE" per completare il fabbricato sono necessari una serie di lavori che, secondo i criteri parametrici di incidenza delle diverse opere per la tipologia edilizia in oggetto, rappresentano circa il 50% del costo di costruzione del fabbricato.

Per determinare questo costo lo scrivente perito intendo procedere nel modo seguente:

**8.2 Valutazione del lotto**

Determinazione del valore complessivo dell'immobile  
da assegnare completo in ogni sua parte

Superficie "lorda commerciale" mq. 511,85 x €/mq 1.462,80 =	€.	748.734,18
Costi da sottrarre per determinare il costo di costruzione:		
Costi generali per spese tecniche e utile di impresa pari al 20%	- €	149.746,84.
Valore dell'area (determinato all'art. 4 della convenzione)	- €.	87.100,00
Oneri di urbanizzazione (da scomputare con opere da realizzare o realizzate) determinate all'art. 5 della convenzione	- €.	45.637,40
		-----
Costo di costruzione	€.	466.249,94
Costo delle opere per il completamento dell'edificio (pari al 50% del totale)		
€. 466.249,94 x 50%	€.	233.124,97
		-----
Costo di costruzione opere realizzate	€.	233.124,97

Per determinare il valore attuale del bene si aggiungono il valore dell'area e delle opere di urbanizzazione e vengono sottratte le spese di regolarizzazione catastale.  
I costi delle spese tecniche necessarie per completare l'opera non vengono conteggiate in quanto parte della quota del 20% già detratta.

Quindi:

Costo di costruzione opere realizzate	€.	233.124,97
Valore dell'area (determinato all'art. 4 della convenzione)	€.	87.100,00
Oneri di urbanizzazione (da scomputare con opere da realizzare o realizzate) determinate all'art. 5 della convenzione	€.	45.637,40
Spese per regolarizzazione catastale	- €.	3.000,00
		-----
Valore complessivo del fabbricato in costruzione, compresa l'area	€.	362.862,37
Arrotondamento	- €.	2.862,37
		-----
	€.	360.000,00

### 8,3 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova	€.	360.000,00
---	----	------------



Lo scrivente ritiene utile ricordare che l'eventuale acquirente del lotto, trattandosi immobile di edilizia economica e popolare con convenzione in corso di validità, per subentrare alla Cooperativa eseguita dovrà avere i requisiti di legge richiesti per l'attuazione dell'intervento.

Con osservanza

Laveno Mombello, 13 maggio 2019

l'Esperto nominato  
Geom. Gianfranco Brovelli

Si allegano i seguenti documenti:

**Allegato A** - Estratto di mappa

**Allegato B1** – Visura catastale particella 6476

**Allegato B2** – Visura catastale particella 6478

**Allegato B3** – Visura catastale particella 6480

**Allegato C** – Ispezioni ipotecarie

**Allegato D** – Documentazione Edilizia

**Allegato E** – Convenzione Edilizia

**Allegato F** – Documentazione fotografica



N. 374/2017 R.G.E.



**TRIBUNALE ORDINARIO di Varese**  
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Varese

**ACCETTAZIONE INCARICO E GIURAMENTO ESPERTO**

Il sottoscritto GEOM. GIANFRANCO BROVELLI

nominato esperto nella procedura su indicata dal giudice dell'esecuzione dott. Olivia Condino con provvedimento del 19/02/2018

**DICHIARA**

ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c. di accettare l'incarico ricevuto che dichiara di bene e fedelmente adempiere, prestando il giuramento di rito.

Varese, 16/03/2018

L'esperto

