

Geodesia - Topografia - Catasto
STUDIO TECNICO
GEOMETRA CRUGNOLA PATRIZIO
C.F. CRGPRZ62P01L682O - P. IVA 03407110125
21043 Castiglione Olona (Varese)
via Papa Celestino IV, civ. 6

**INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA PER LA VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI DEL FALLIMENTO
SOCIETA' HYDRA IMMOBILIARE SRL INSERITI NEL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE
R.F. N. 4359/2015**

INCARICO

A seguito di nomina ricevuta il 15/03/2018, come professionista incaricato della stesura della perizia dei beni immobili inseriti nel programma di fallimento della società Hydra immobiliare srl, eseguito il giuramento presso il Tribunale di Varese in data 20/03/2018, ad integrazione di quanto esposto nella Perizia depositata in data 26/02/2021, integrata in data 26/07/2021, che rimane valida per intero nel contenuto, il Perito valutatore Crugnola Patrizio professionista iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Varese con il n° 2000, con studio in Castiglione Olona via Papa Celestino IV civ. 6, in riferimento al "compendio 1.1" nel Comune di Germignaga in via ai Ronchi civ. 9 precisa che:

PREMESSA

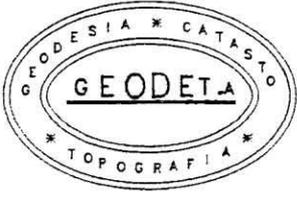
l'immobile in questione è una villa indipendente frazionata in n. 6 appartamenti con area pertinenziale di proprietà, edificato nel 1939 e ristrutturato nel 2008, la particolare conformazione strutturale non ha consentito la realizzazione di autorimesse interne alla sagoma e l'area esterna non ha spazi adeguati per parcheggiare un numero di auto sufficiente per i 6 appartamenti.

la messa in vendita del bene si è rilevato carente di un'area a parcheggio esclusiva, quindi su indicazione del Curatore Fallimentare è stata studiata una soluzione progettuale al fine di realizzare dei posti auto.

Con pratica prot. 7077 del 3.10.2022 P.E. 103/22 il sottoscritto ha presentato presso il Comune di Germignaga una CILA - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - ai sensi dell'art. 6 comma 2 del DPR 380/2001.

Sulla base di computo metrico si sono reperiti i preventivi da parte di tre imprese edili, ed è stata selezionata una ditta a cui è stata affidata la realizzazione dell'opera.

Trascorsi i 60 giorni, termine a disposizione dell'Amministrazione Comunale per verificare la regolarità



Geodesia - Topografia - Catasto
STUDIO TECNICO
GEOMETRA CRUGNOLA PATRIZIO
C.F. CRGPRZ62P01L6820 - P. IVA 03407110125
21043 Castiglione Olona (Varese)
via Papa Celestino IV, civ. 6

della segnalazione, non avendo avuto nessun riscontro, nel mese di Novembre 2022 sono iniziati i lavori che prevedevano la formazione di un sottofondo adeguato, la posa di autobloccanti e la realizzazione di n. 9 posti auto, situati sul piano lato Sud/Ovest del lotto, in prossimità del cancello carraio.

Ad ultimazione lavori, nel mese di dicembre, eseguita dal sottoscritto adeguata verifica della realizzazione conforme al progetto presentato, si è proceduto con l'aggiornamento catastale consistente nella dichiarazione al Catasto Fabbricati dei 9 posti auto con compilazione della modulistica Docfa relativa alla denuncia di nuova costruzione afferente, pratica registrata negli archivi con prot. 185268 del 29/12/2022, così identificati:

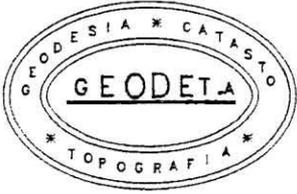
foglio 5 mappale 1767 sub 516 categoria C/6 classe 4° mq 12
foglio 5 mappale 1767 sub 517 categoria C/6 classe 4° mq 12
foglio 5 mappale 1767 sub 518 categoria C/6 classe 4° mq 12
foglio 5 mappale 1767 sub 519 categoria C/6 classe 4° mq 12
foglio 5 mappale 1767 sub 520 categoria C/6 classe 4° mq 12
foglio 5 mappale 1767 sub 521 categoria C/6 classe 4° mq 12
foglio 5 mappale 1767 sub 522 categoria C/6 classe 4° mq 12
foglio 5 mappale 1767 sub 523 categoria C/6 classe 4° mq 12
foglio 5 mappale 1767 sub 524 categoria C/6 classe 4° mq 12

Contestualmente si è variata la consistenza e quindi la subalternazione del Bene Comune Non Censibile, variazione Docfa prot. 185269 del 29/12/2022, nuovo identificativo del BCNC è ora il seguente:

foglio 5 mappale 1767 sub 525, graffato con mappale 4720 sub 501

INTEGRAZIONE

A seguito di quanto sopra esposto, si è proceduto all'abbinamento dei posti auto di nuova costruzione alle unità immobiliari, portando ad una revisione della stima, con metodologia e fonti di informazione già citati nella relazione originaria, che per le 6 unità immobiliari prevede un incremento di valore così dettagliato:



Geodesia - Topografia - Catasto
STUDIO TECNICO
GEOMETRA CRUGNOLA PATRIZIO
C.F. CRGPRZ62P01L6820 - P. IVA 03407110125
21043 Castiglione Olona (Varese)
via Papa Celestino IV, civ. 6

interno A2 - mappale 4720 sub 3

VALORE APPARTAMENTO LIBERO DA ISCRIZIONI € 75.400,00

Posto auto 6 - mappale 1767 sub 519

VALORE POSTO AUTO PIGNORATO € 5.000,00

VALORE COMPLESSIVO € **80.400,00**

interno A1 - mappale 1767 sub 511 graffato con mappale 4720 sub 5

VALORE APPARTAMENTO LIBERO DA ISCRIZIONI € 10.400,00

VALORE APPARTAMENTO PIGNORATO € 105.300,00

Posto auto 7 - mappale 1767 sub 518

VALORE POSTO AUTO PIGNORATO € 5.000,00

VALORE COMPLESSIVO € **120.700,00**

interno A - mappale 1767 sub 512 graffato con mappale 4720 sub 4

VALORE APPARTAMENTO LIBERO DA ISCRIZIONI € 102.375,00

VALORE APPARTAMENTO PIGNORATO € 75.200,00

Posti auto 8 e 9 - mappale 1767 sub 516 e sub 517

VALORE POSTO AUTO PIGNORATO € 10.000,00

VALORE COMPLESSIVO € **182.575,00**

interno B - mappale 1767 sub 513 graffato con mappale 4720 sub 6

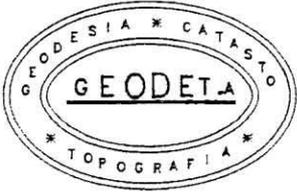
VALORE APPARTAMENTO LIBERO DA ISCRIZIONI € 111.450,00

VALORE APPARTAMENTO PIGNORATO € 152.550,00

Posti auto 1 e 2 - mappale 1767 sub 523 e 524

VALORE POSTO AUTO PIGNORATO € 10.000,00

VALORE COMPLESSIVO € **274.000,00**



Geodesia - Topografia - Catasto
STUDIO TECNICO
GEOMETRA CRUGNOLA PATRIZIO
C.F. CRGPRZ62P01L6820 - P. IVA 03407110125
21043 Castiglione Olona (Varese)
via Papa Celestino IV, civ. 6

interno C1 - mappale 1767 sub 514 graffato con mappale 4720 sub 7

VALORE APPARTAMENTO LIBERO DA ISCRIZIONI € 33.000,00

VALORE APPARTAMENTO PIGNORATO € 98.400,00

Posto auto 5 - mappale 1767 sub 520

VALORE POSTO AUTO PIGNORATO € 5.000,00

VALORE COMPLESSIVO € 136.400,00

interno C - mappale 1767 sub 515 graffato con mappale 4720 sub 8

VALORE APPARTAMENTO LIBERO DA ISCRIZIONI € 88.500,00

VALORE APPARTAMENTO PIGNORATO € 56.400,00

Posti auto 3 e 4 - mappale 1767 sub 521 e 522

VALORE POSTO AUTO PIGNORATO € 10.000,00

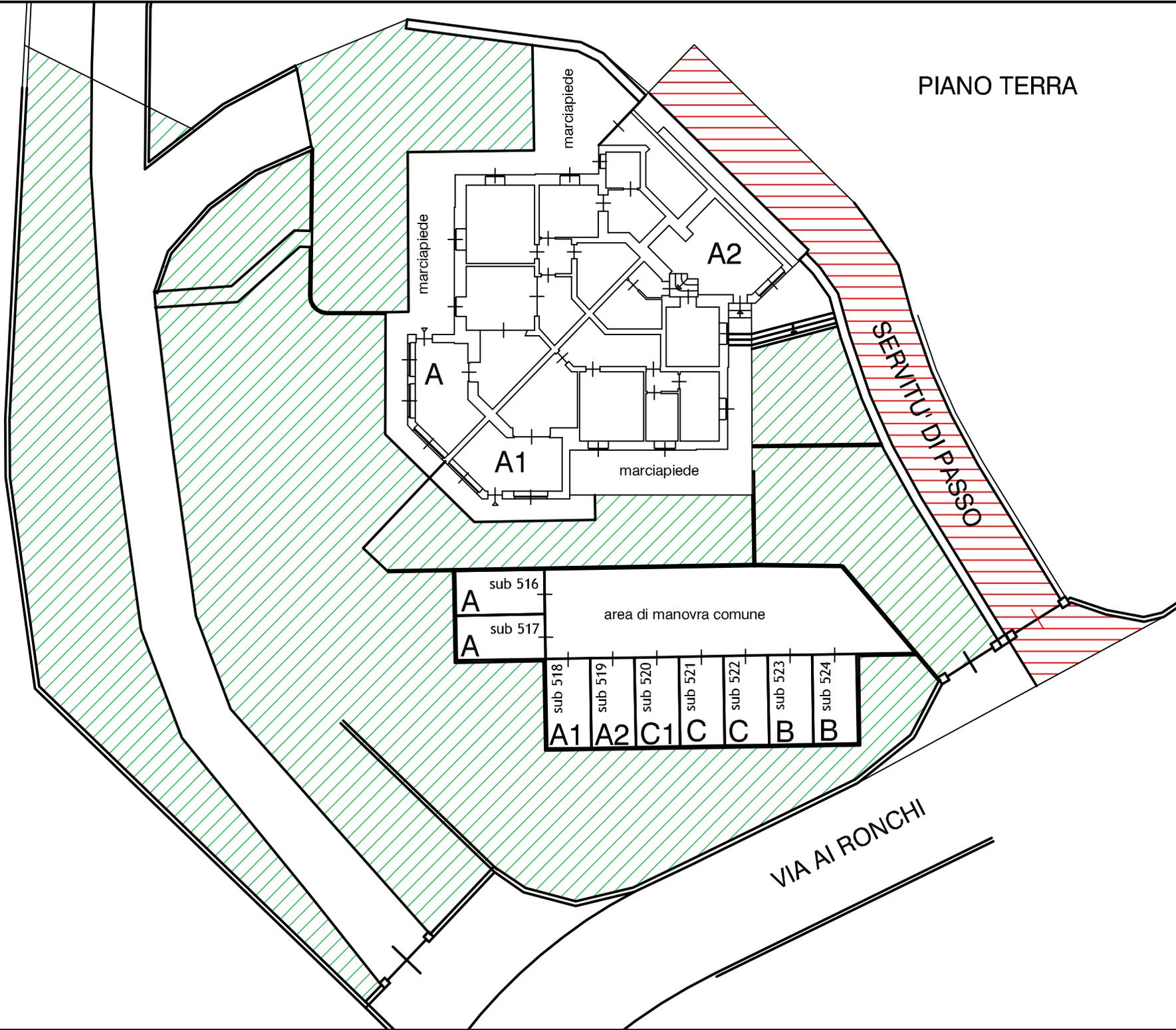
VALORE COMPLESSIVO € 154.900,00

VALORE TOTALE COMPENDIO 1.1 € 903.975,00 + € 45.000,00 = € 948.975,00

Castiglione Olona 03 marzo 2023

Geom. Crugnola Patrizio

PIANO TERRA



marciapiede

marciapiede

A

A2

A1

marciapiede

SERVITU' DI PASSO

A

sub 516

A

sub 517

area di manovra comune

sub 518

sub 519

sub 520

sub 521

sub 522

sub 523

sub 524

A1

A2

C1

C

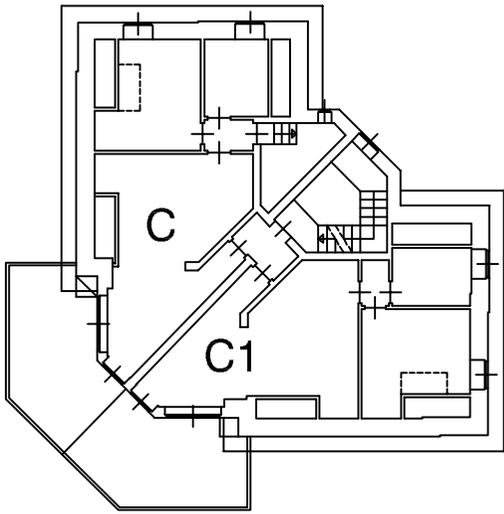
C

B

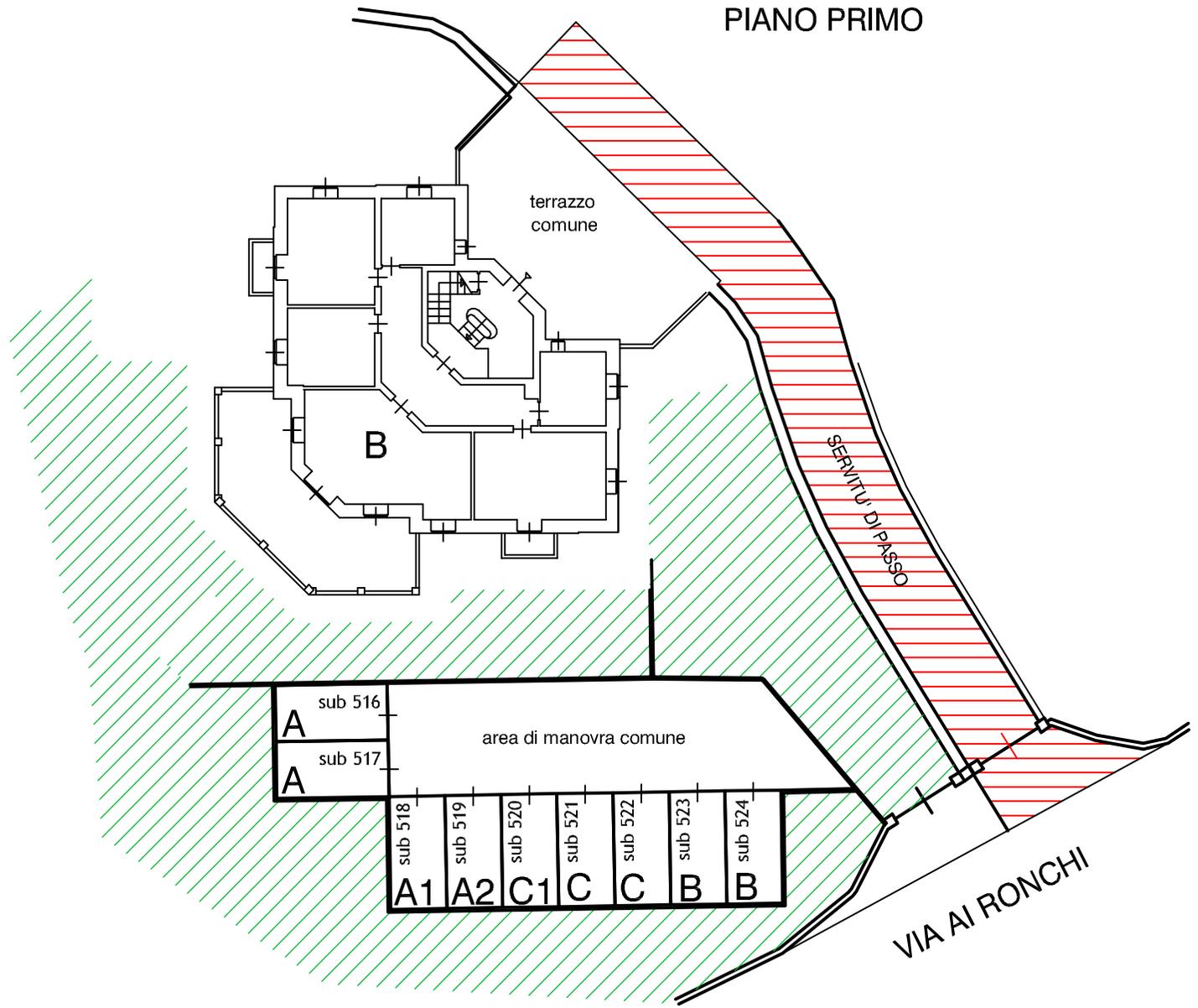
B

VIA AI RONCHI





PIANO SECONDO



PIANO PRIMO

terrazzo comune

SERVITU' DI PASSO

A	sub 516					
A	sub 517	area di manovra comune				
sub 518	sub 519	sub 520	sub 521	sub 522	sub 523	sub 524
A1	A2	C1	C	C	B	B

VIA AI RONCHI

Ricevuta di Avvenuta Dichiarazione di Fabbricato Urbano

Catasto Fabbricati

Pratica numero: VA0185268	Comune di GERMIGNAGA (Codice: C9EJ)	Ditta n.: 1 di 1
Codice di Riscontro: 0006NAX64		
Operatore: SNIDNL	Unita' a destinazione ordinaria n.: 9	Intestati n.: 1
Presenza allegati: Allegato.pdf (DDT)	Unita' a dest.speciale e particolare n.: -	Unita' in costituzione n.: 9
Causale: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE		

INTESTAZIONE - TITOLO

Dati Anagrafici	C.F.
1. HYDRA IMMOBILIARE SRL con sede in LUINO (VA), Proprieta` per 1/1	01880670128

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale	Dati di classamento proposti
--------------------------	------------------------------

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	C		5	1767	516	VIA AI RONCHI, 9, p. T	U	C/6	4	12	12	15,49	
2	C		5	1767	517	VIA AI RONCHI, 9, p. T	U	C/6	4	12	12	15,49	
3	C		5	1767	518	VIA AI RONCHI, 9, p. T	U	C/6	4	12	12	15,49	
4	C		5	1767	519	VIA AI RONCHI, 9, p. T	U	C/6	4	12	12	15,49	
5	C		5	1767	520	VIA AI RONCHI, 9, p. T	U	C/6	4	12	12	15,49	
6	C		5	1767	521	VIA AI RONCHI, 9, p. T	U	C/6	4	12	12	15,49	
7	C		5	1767	522	VIA AI RONCHI, 9, p. T	U	C/6	4	12	12	15,49	
8	C		5	1767	523	VIA AI RONCHI, 9, p. T	U	C/6	4	12	12	15,49	
9	C		5	1767	524	VIA AI RONCHI, 9, p. T	U	C/6	4	12	12	15,49	

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati

Pratica numero: VA0185269	Comune di GERMIGNAGA (Codice: C9EJ)	Ditta n.: 1 di 1
Codice di Riscontro: 000A0X084		
Operatore: SNIDNL	Unita' a destinazione ordinaria n.: -	Unita' in variazione n.: -
Presenza allegati: Allegato.pdf (DDT)	Unita' a dest.speciale e particolare n.: -	Unita' in costituzione n.: 1
	Beni Comuni non Censibili n: 1	Unita' in soppressione n.: 1
	Motivo della variazione: VARIAZIONE BCNC	

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale	Dati di classamento proposti
--------------------------	------------------------------

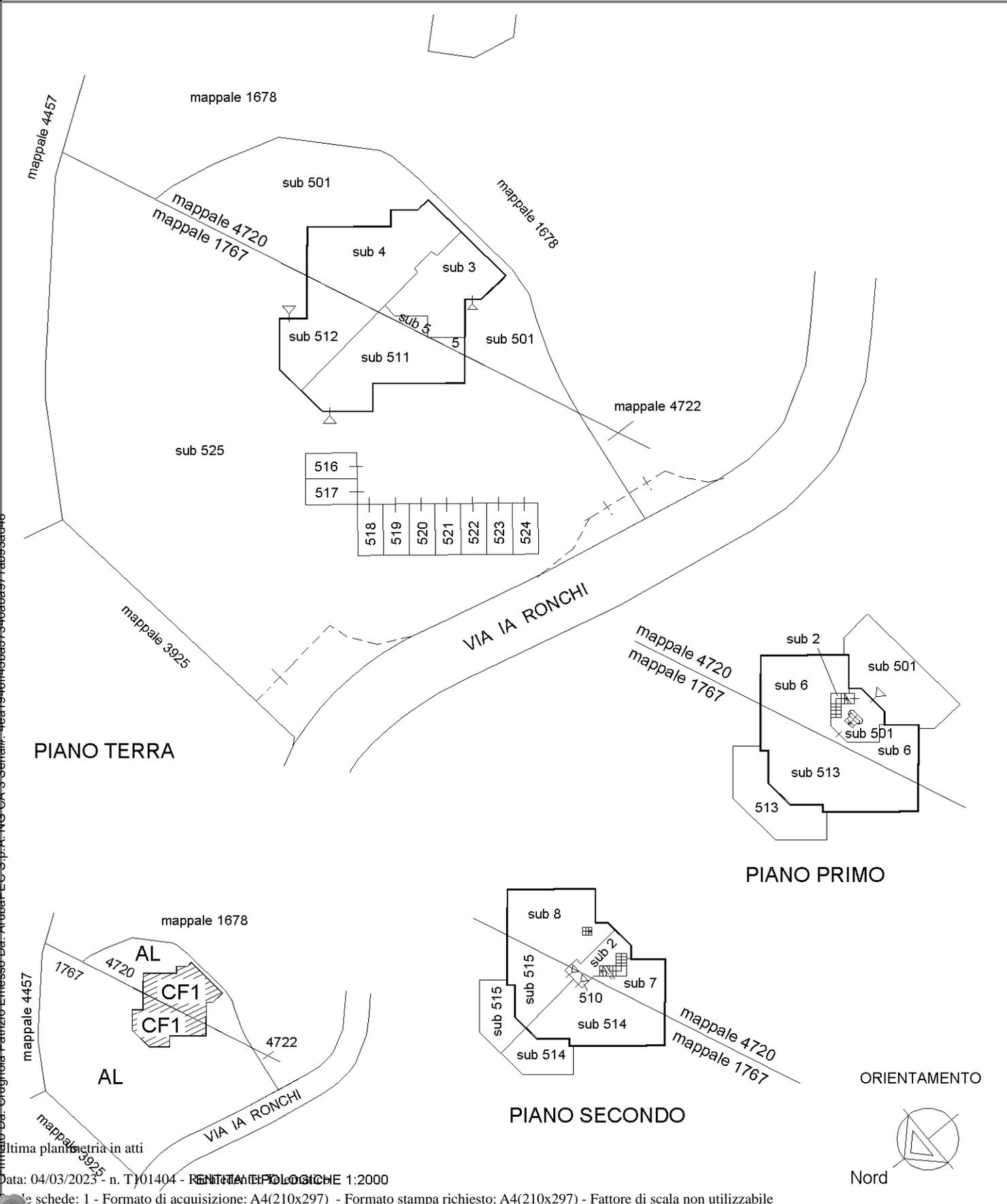
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	S		5	1767	509								
			5	4720	1								
2	C		5	1767	525	VIA AI RONCHI, 9, p. T-1						0,00	
			5	4720	501								

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Varese

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Crugnola Patrizio	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Varese	N. 02000

Comune di Germignaga	Protocollo n. VA0185269 del 28/12/2022
Sezione: Foglio: 5 Particella: 1767	Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



Elaborato Da: Crugnola Patrizio Emesso Da: Aruba PEC S.p.A. NG-GA-3 Serial#: 4ea1946f45ba657340aba971ab993ad48

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/03/2023 - Comune di GERMIGNAGA (D987) - < Foglio 5 Particella 1767 >

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune GERMIGNAGA	Sezione	Foglio 5	Particella 1767	Tipo mappale	del:
----------------------	---------	-------------	--------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
501						SOPPRESSO
502						SOPPRESSO
503						SOPPRESSO
504						SOPPRESSO
505						SOPPRESSO
506						SOPPRESSO
507						SOPPRESSO
508						SOPPRESSO
509						SOPPRESSO
510	via ai ronchi	9	2			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 514 E 515 DEL MAPPALE 1767 ED AI SUBALTERNI 7 E 8 DEL MAPPALE 4720, VANO SCALA, UNITA' GRAFFATA CON MAPPALE 4720 SUB 2
511	via ai ronchi	9	T		A1	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, UNITA' GRAFFATA CON MAPPALE 4720 SUB 5
512	via ai ronchi	9	T		A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, UNITA' GRAFFATA CON MAPPALE 4720 SUB 4
513	via ai ronchi	9	1		B	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, UNITA' GRAFFATA CON MAPPALE 4720 SUB 6
514	via ai ronchi	9	2		C1	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, UNITA' GRAFFATA CON MAPPALE 4720 SUB 7
515	via ai ronchi	9	2		C	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, UNITA' GRAFFATA CON MAPPALE 4720 SUB 8
516	via ai ronchi	9	T			POSTO AUTO COPERTO
517	via ai ronchi	9	T			POSTO AUTO COPERTO
518	via ai ronchi	9	T			POSTO AUTO COPERTO
519	via ai ronchi	9	T			POSTO AUTO COPERTO
520	via ai ronchi	9	T			POSTO AUTO COPERTO
521	via ai ronchi	9	T			POSTO AUTO COPERTO
522	via ai ronchi	9	T			POSTO AUTO COPERTO
523	via ai ronchi	9	T			POSTO AUTO COPERTO



524	via ai ronchi	9	T			POSTO AUTO COPERTO
525	via ai ronchi	9	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPALE 1767 E DEL MAPPALE 4720, CORTILE E VANO SCALA, UNITA' GRAFFATA CON MAPPALE 4720 SUB 501

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
GERMIGNAGA		5	4720		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2	via ai ronchi	9	2			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 514 E 515 DEL MAPPALE 1767 ED AI SUBALTERNI 7 E 8 DEL MAPPALE 4720, VANO SCALA. UNITA' GRAFFATA CON MAPPALE 1767 SUB 510
3	via ai ronchi	9	T		A2	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
4	via ai ronchi	9	T		A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, UNITA' GRAFFATA CON MAPPALE 1767 SUB 512
5	via ai ronchi	9	T		A1	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, UNITA' GRAFFATA CON MAPPALE 1767 SUB 511
6	via ai ronchi	9	1		B	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, UNITA' GRAFFATA CON MAPPALE 1767 SUB 513
7	via ai ronchi	9	2		C1	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, UNITA' GRAFFATA CON MAPPALE 1767 SUB 514
8	via ai ronchi	9	2		C	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, UNITA' GRAFFATA CON MAPPALE 1767 SUB 515
501	via ai ronchi	9	T-1			BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPALE 4720 E DEL MAPPALE 1767, CORTILE E VANO SCALA, UNITA' GRAFFATA CON MAPPALE 1767 SUB 525

Visura telematica



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Varese

Dichiarazione protocollo n. **185268** del **29 DIC. 2022**

Comune di Germignaga

Via Ai Ronchi

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 1767

Subalterno: 516

Compilata da:

Crugnola Patrizio

Iscritto all'albo:

Geometri

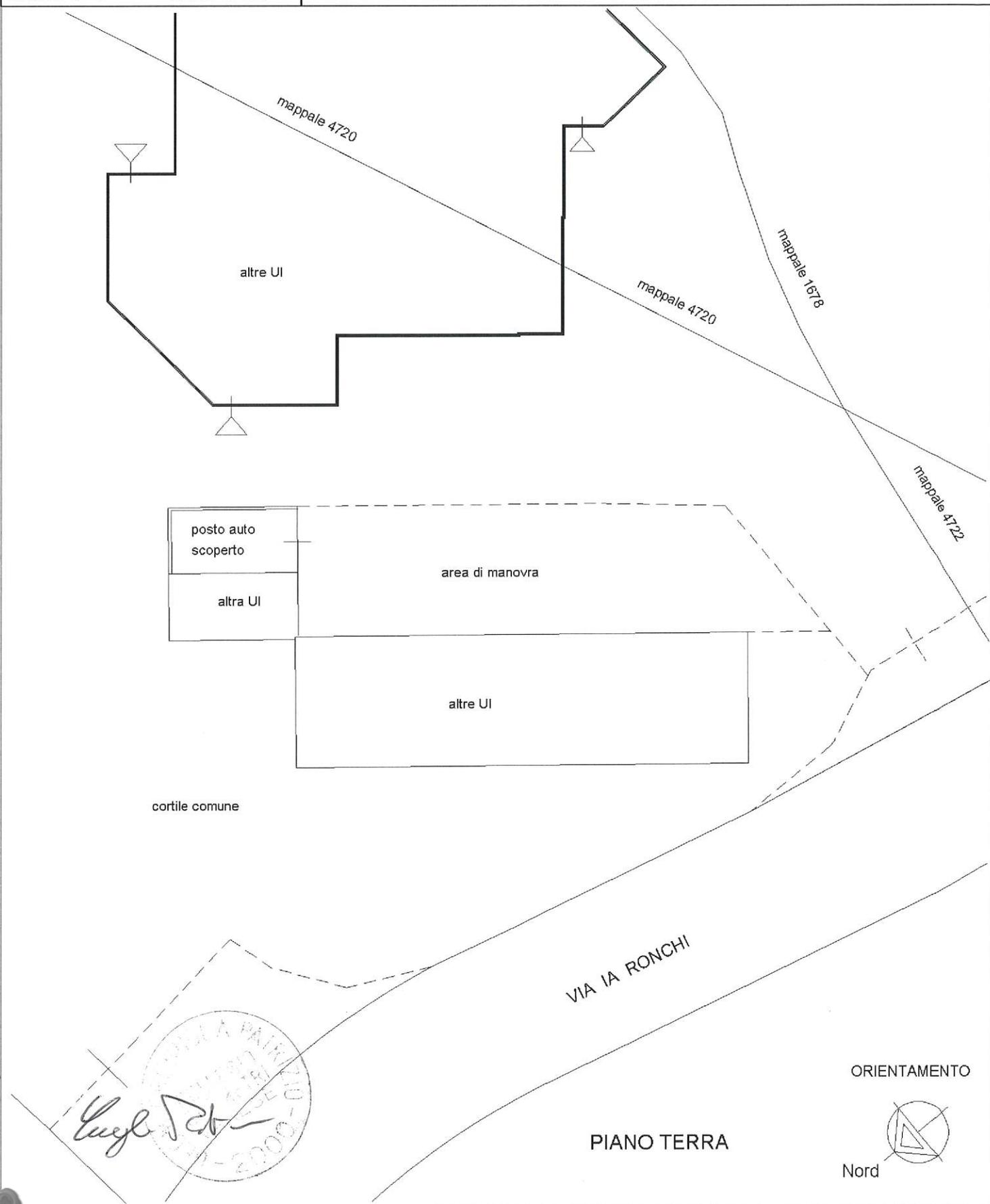
Prov. Varese

N. 2000

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



Firmato Da: Crugnola Patrizio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 4ea1946ff45ba57340aba971ab93ad48

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Varese

Dichiarazione protocollo n. **185268** del **29 DIC. 2022**

Comune di Germignaga

Via Ai Ronchi

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 1767

Subalterno: 517

Compilata da:

Crugnola Patrizio

Iscritto all'albo:

Geometri

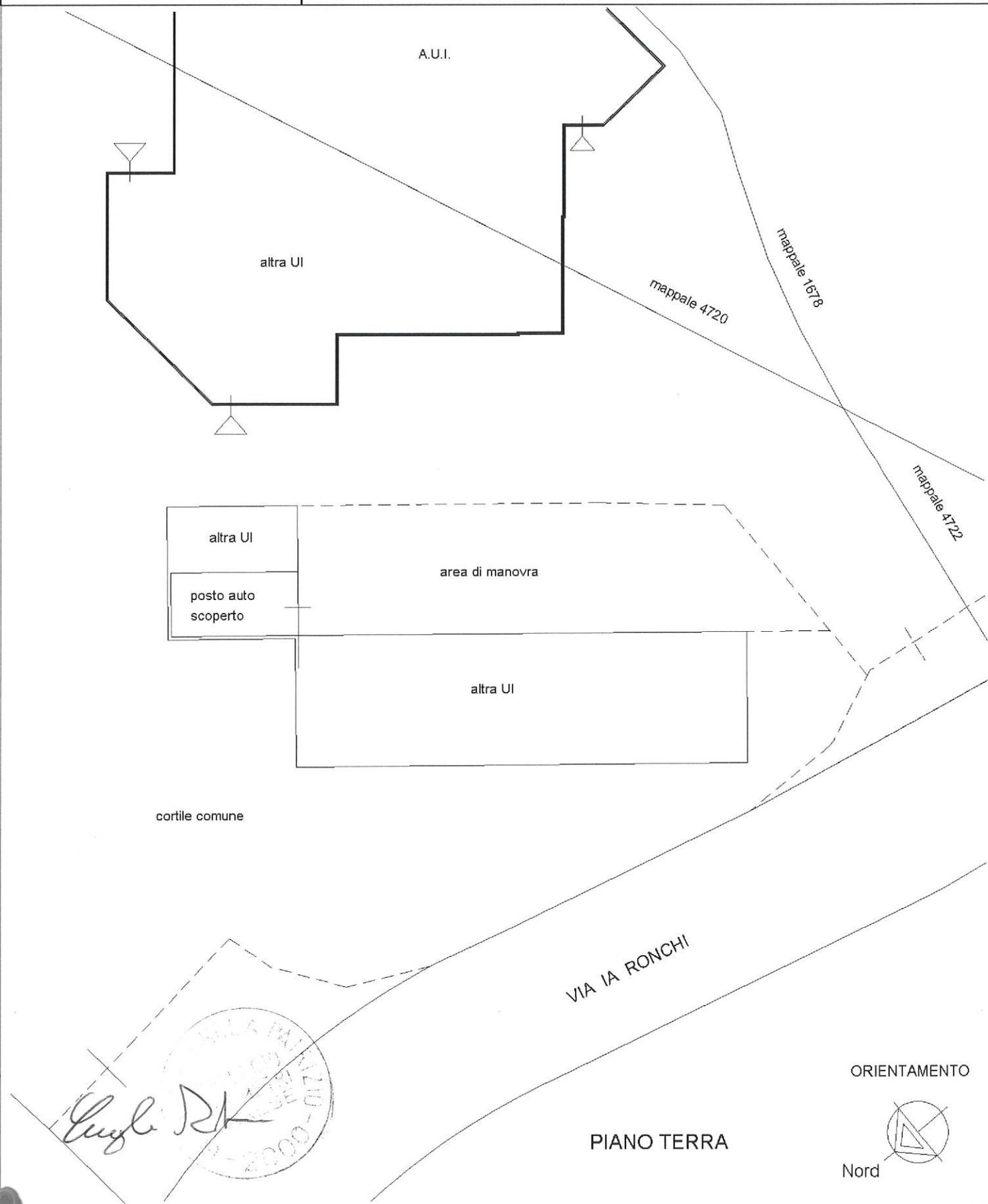
Prov. Varese

N. 2000

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



Firmato Da: Crugnola Patrizio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 4ea1946f45ba57340aba971ab93ad48

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Varese

Dichiarazione protocollo n. **185268** del **29 DIC. 2022**

Comune di Germignaga

Via Ai Ronchi

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 1767

Subalterno: 518

Compilata da:

Crugnola Patrizio

Iscritto all'albo:

Geometri

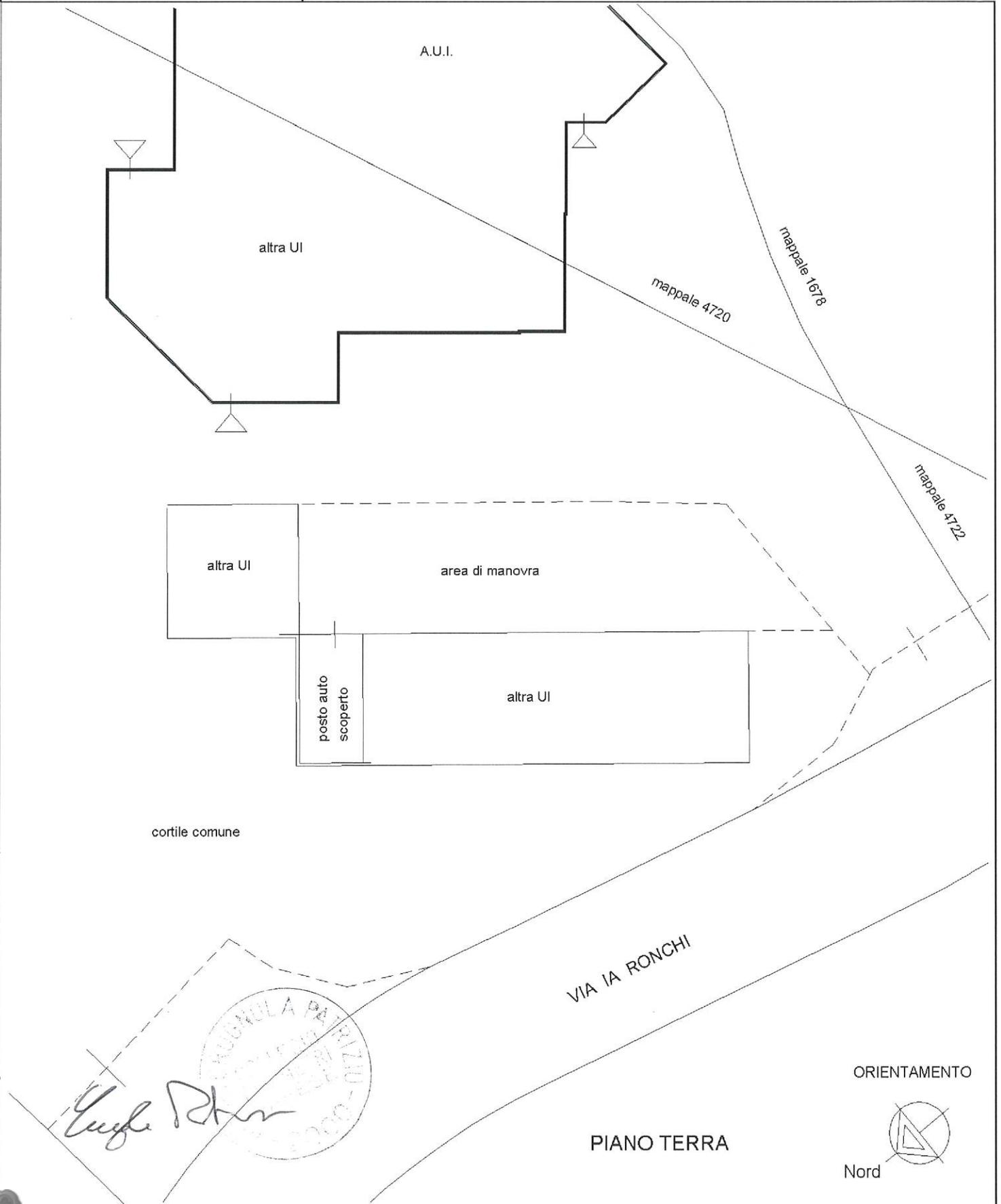
Prov. Varese

N. 2000

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



Firmato Da: Crugnola Patrizio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 4ea1946f45ba57340aba971ab93ad48

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Varese

Dichiarazione protocollo n. **105268** del **29 DIC. 2022**.

Comune di Germignaga

Via Ai Ronchi

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 1767

Subalterno: 519

Compilata da:

Crugnola Patrizio

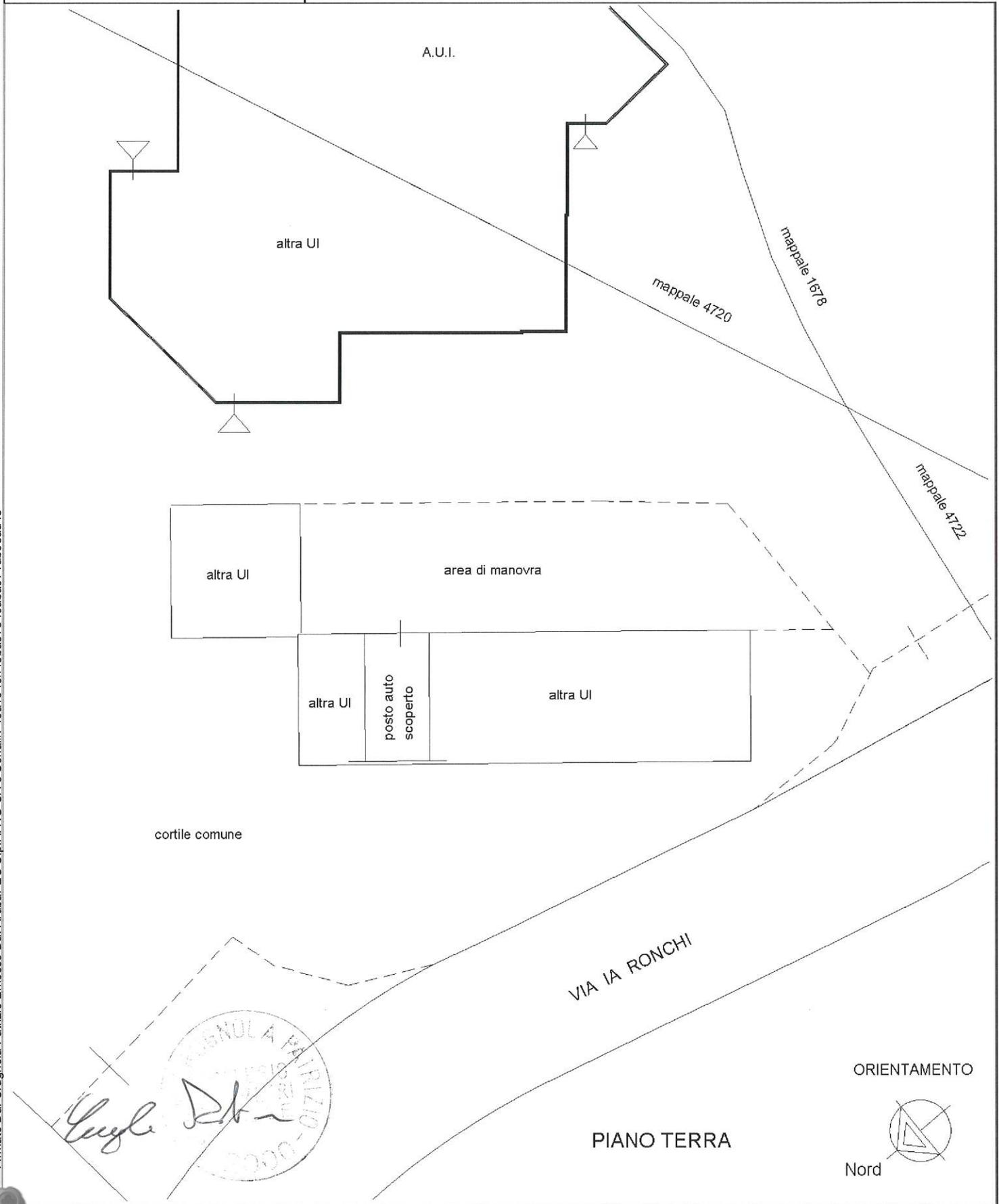
Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Varese

N. 2000

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200



Firmato Da: Crugnola Patrizio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 4ea1946f45ba57340aba971ab93ad48



Crugnola Patrizio
CRUGNOLA PATRIZIO
2022-0121
2000-0000

ORIENTAMENTO



Nord

Dichiarazione protocollo n. **185268** del **29 DIC. 2022**

Comune di Germignaga

Via Ai Ronchi

civ. 9

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Varese

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 1767

Subalterno: 520

Compilata da:

Crugnola Patrizio

Iscritto all'albo:

Geometri

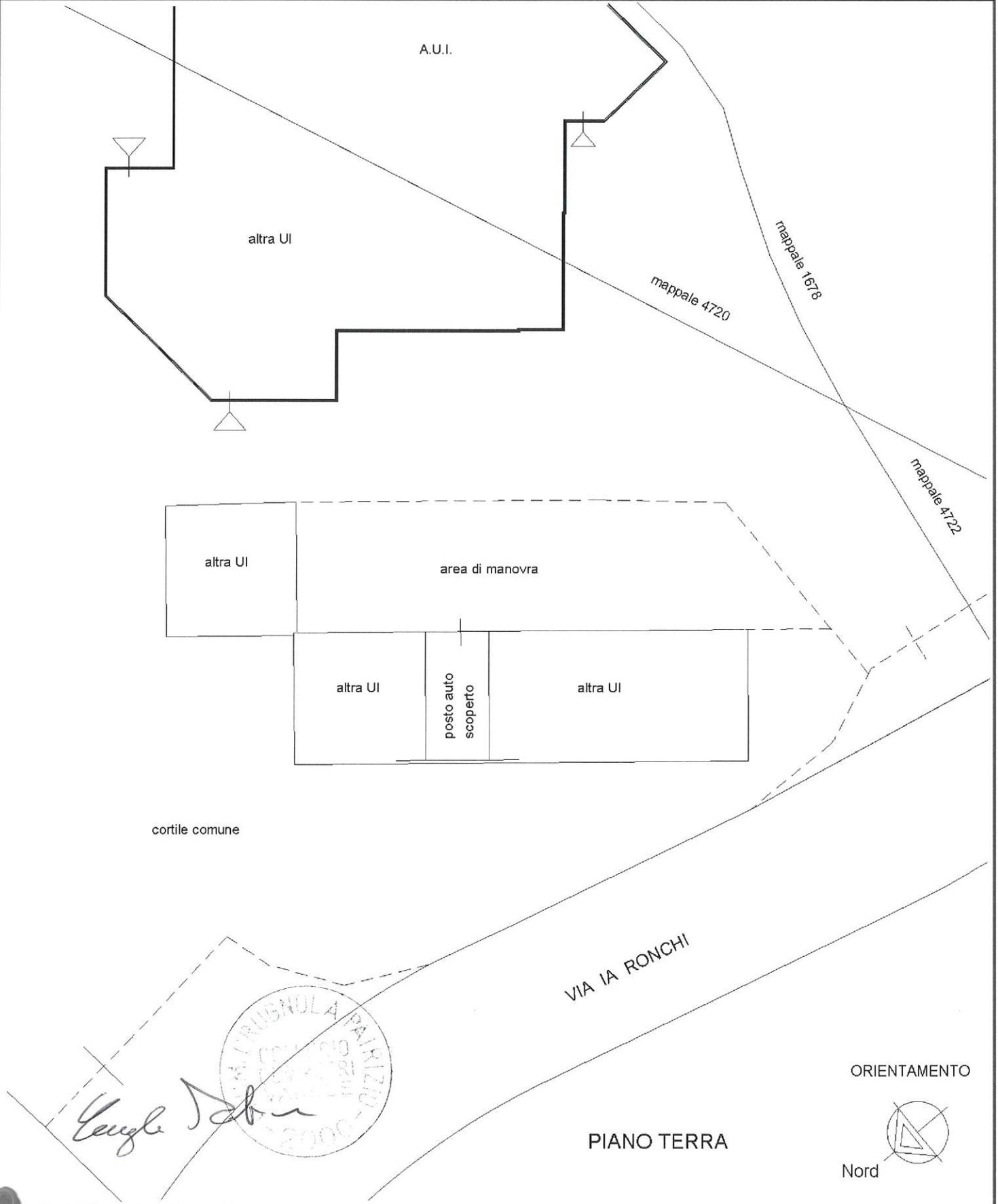
Prov. Varese

N. 2000

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



Firmato Da: Crugnola Patrizio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 4ea1946f45ba57340aba971ab93ad48

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Varese**

Dichiarazione protocollo n. **185268** del **29 DIC. 2022**

Comune di Germignaga

Via Ai Ronchi

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 1767

Subalterno: 521

Compilata da:

Crugnola Patrizio

Iscritto all'albo:

Geometri

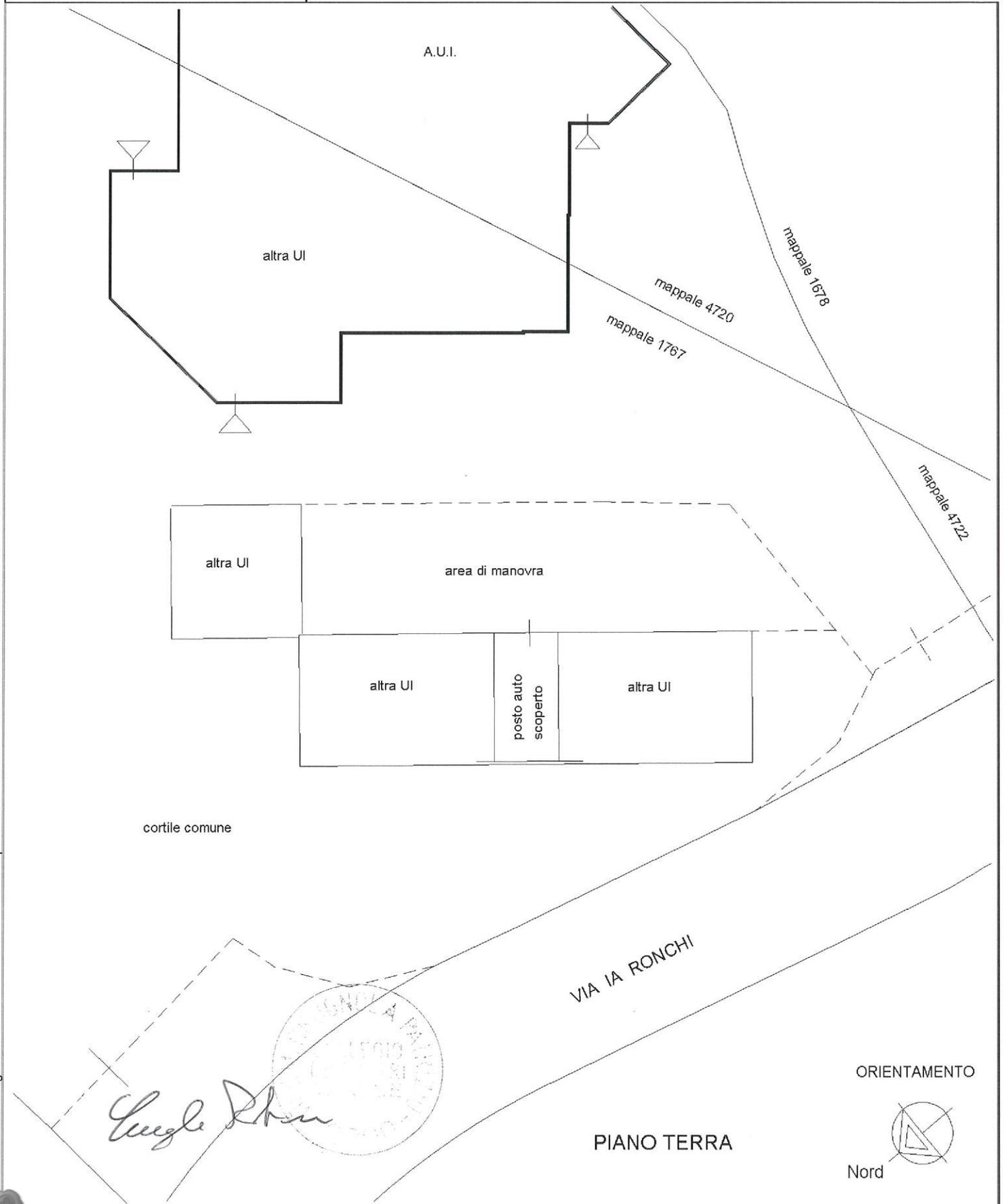
Prov. Varese

N. 2000

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1: 200



Firmato Da: Crugnola Patrizio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 4ea1946f45ba57340aba971ab93ad48

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Varese

Dichiarazione protocollo n. **109268** del **29 DIC. 2022**

Comune di Germignaga

Via Ai Ronchi

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 1767

Subalterno: 522

Compilata da:

Crugnola Patrizio

Iscritto all'albo:

Geometri

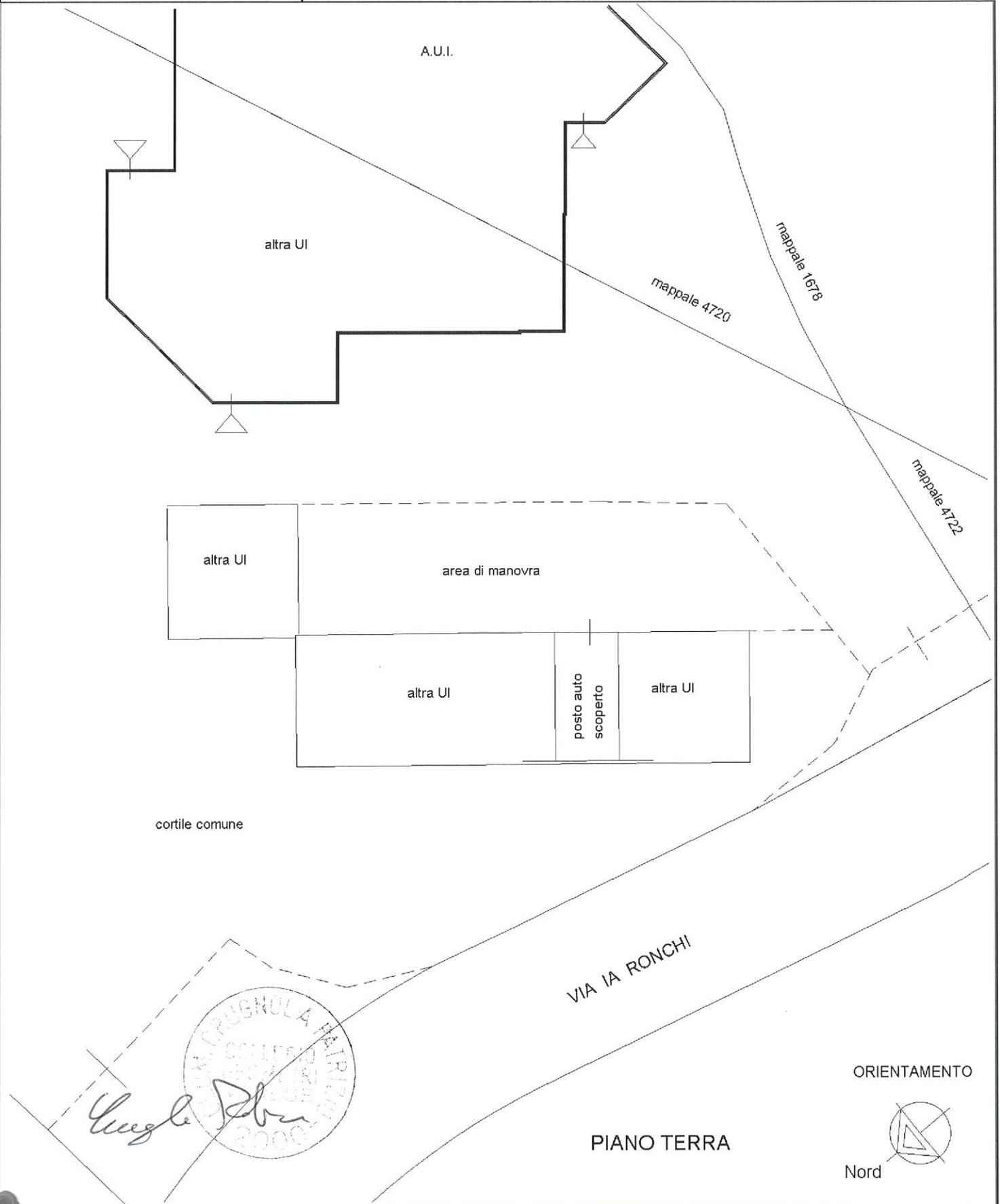
Prov. Varese

N. 2000

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Varese

Dichiarazione protocollo n. **184208** del **29 DIC. 2022**

Comune di Germignaga

Via Ai Ronchi

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 1767

Subalterno: 523

Compilata da:

Crugnola Patrizio

Iscritto all'albo:
Geometri

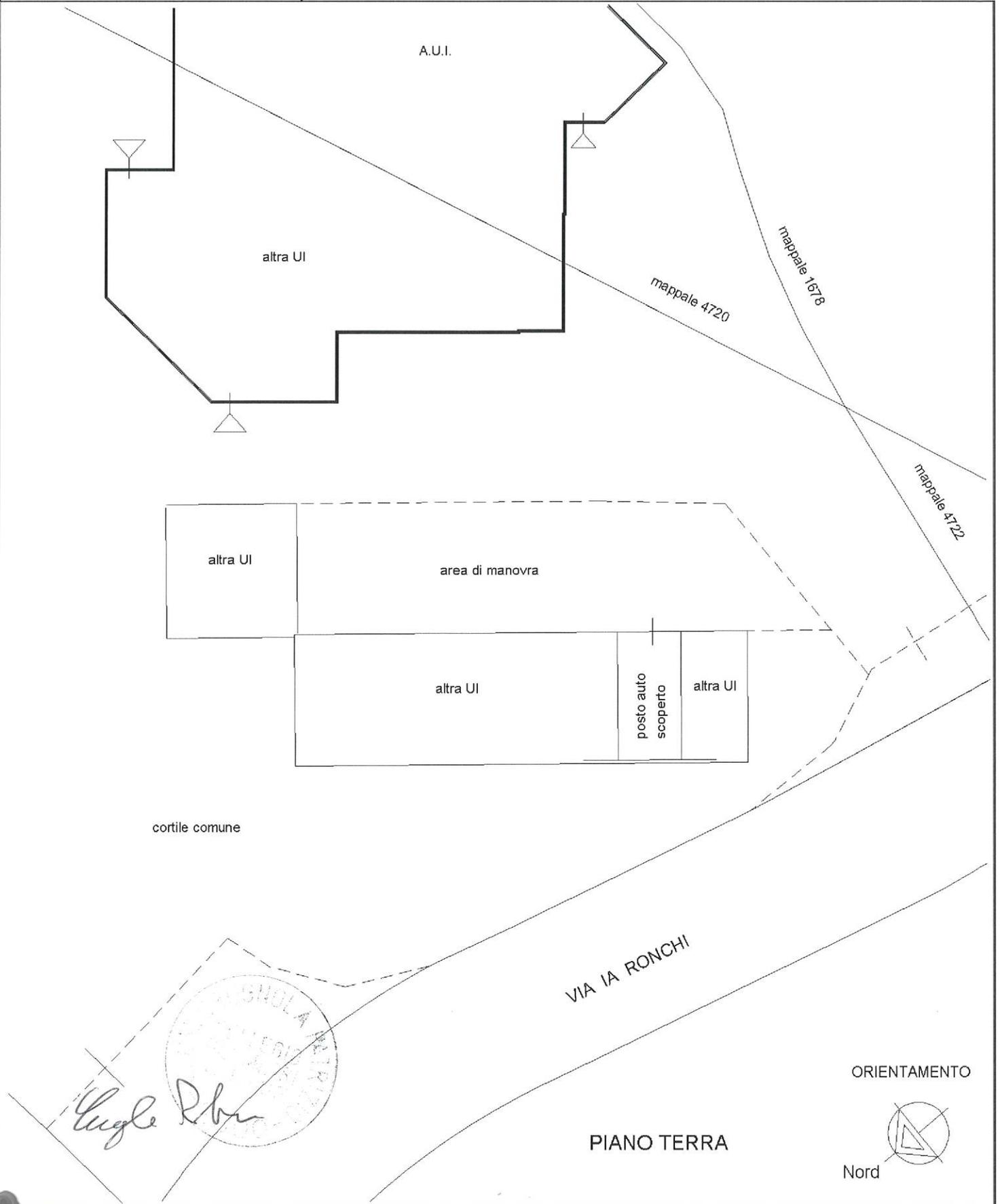
Prov. Varese

N. 2000

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Varese

Dichiarazione protocollo n. **185268** del **29 DIC. 2022**

Comune di Germignaga

Via Ai Ronchi

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 1767

Subalterno: 524

Compilata da:

Crugnola Patrizio

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Varese

N. 2000

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

