TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 9/2013

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **villetta a schiera centrale** a GALLARATE Corso Sempione 30, frazione Crenna, della superficie commerciale di **130,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]
Il programma non consente di meglio specificare le superfici ed i coefficienti di ragguaglio applicati, si rimanda pertanto alla tabella di cui al paragrafo 8.

Trattasi di villetta a schiera in complesso residenziale formato da 4 fabbricati con 16 unità che condividono strade private e parcheggi con accesso da Corso Sempine all'altezza del civico n. 30. Insiste sul medisimo mappale anche attività econimica in corpo staccato.

La villetta in oggetto è allocata nel quarto fabbricato da nord del complesso e si sviluppa su tre piani di cui uno seminterrato e due fuori terra, collegati da una scala interna. Alla villetta e alla sua area pertineziale si accede da un cancello carraio ed uno pedonale che si affacciano sulla via privata del complesso edilizio.

Il piano terreno (rialzato) è composto da isoggiorno, vano scala, cucina e bagno. L'altezza interna del piano non è conforme con la pratica edilizia depositata. Completano il piano due balconi. Attualmente è stato ricavato un locale ingresso a parte del soggiorno senza titiolo edilizio e il locale cucina non ha le predisposizioni per angolo cottura. Al piano si accede da due scale esterne collegate ai balconi, una sul fronte sud e una sul fronte nord.

Il piano interrato è composto da cantina e autorimessa. Attualmente a parte dell'autorimessa è stato ricavato un locale bagno/lavanderia, la basculante è stata parzialmente murata e la cantina ha un angolo cottura in assenza di titolo edilizio. Sul fronte sud, sempre in assenza di titolo edilizio, è stata aperta una porta e realizzata una scala che collega il piano interrato all'area di pertinenza.

Il piano sottotetto è composto da disimpegno, camera, bagno e sottotetto agibile ma non abitabile. Attualmente il piano primo non ha le altezze conformi alla pratica edilizia depositata e la porzione agibile è dotata di predisposizioni ad uso abitativo ed anche per angolo cottura. Completano il piano due balconi.

Al piano terreno vi sono due aree pertinenziali recitante, una sul fronte d'ingresso ed una sul retro.

Alle unita` immobiliari suddescritte segue e compete la proporzionale quota di comproprieta` dell'accesso pedonale e carraio da Corso Sempione, con corselli di manovra e parcheggi, interno al complesso edilizio, individuato con il bene comune non censibile al mappale 8643 sub.501 e rappresentato nell'elaborato planimetrico catastale prot. VA0120884 del 07/05/12..

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 8643 sub. 540 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: CORSO SEMPIONE n. 30, piano: 1, intestato a [redacted] Diritto di: Proprieta' per 1/1
  Coerenze e confini: a corpo, da nord in senso orario, da piano terra elaborato planimetrico catastale: strada comune al map. 8643 sub. 501, altra unità immobiliare al map. 8643 sub. 534, altra unità immobiliare al map. 898, area parcheggio map. 546, altra unità immobiliare al map. 8643 sub. 541
- foglio 9 particella 8643 sub. 539 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria C/6, classe

4, consistenza 25 mq, rendita 71,01 Euro, indirizzo catastale: CORSO SEMPIONE n. 30, piano: S1, intestato a [redacted] Diritto di: Proprieta' per 1/1

- foglio 9 particella 8643 sub. 537 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria A/2, indirizzo catastale: CORSO SEMPIONE n. 30, piano: T
  BENE COMUNE NON CENSIBILE (TRA I SUB 538-539-540)
- foglio 9 particella 8643 sub. 538 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: CORSO SEMPIONE n. 30, piano: T-S1, intestato a [redacted]
  Diritto di: Proprieta' per 1/1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**130,32 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 59.002,65**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 59.002,65**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 59.002,65**
Data della valutazione:	**31/10/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Sopralluogo effettuato in data 19/12/22 alla presenza del Curatore del Fallimento Dott.ssa Giovanna Niero.

Come da risposta dell'Agenzia delle Entrate di Gallarate in data 17/01/23 "non risultano in essere contratti di locazione stipulati dalla società [redacted]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nell'atto Notaio Andrea Tosi del 11/05/2006 rep. n. 16226/7913 (atto con cui la società fallita acquista il lotto) si legge: "*...omissis... Parte venditrice, in proprio e come sopra rappresentata, garantisce pertanto il diritto che aliena, l'immobile che lo concerne e la sua piena liberta` da pesi, gravami, arretrati d'imposte, diritti di terzi, locazioni, prelazioni, nonche' da trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche, per cui sara` tenuta per ogni e qualsiasi caso di evizione e molestia come per legge....omissis...*".

A seguito di quando qui sopra riportato la scrivente ha verificato presso l'Agenzia delle Entrate exConservatoria dei registri immobiliari l'esistenza di formalità pregiudizievoli dal 11/05/2006 all'attualità.

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: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

patti e servitù, stipulata il 19/11/2007 a firma di Notaio Sergio Luoni ai nn. 4292/2138 di repertorio, trascritta il 28/11/2007 a Milano 2 ai nn. 179029/94188.
Nell'atto si legge: "...omissis... Le parti precisano che l'accesso e lo scarico all'intero complesso edilizio in oggetto avviene dal Corso Sempione n.30, attraverso la strada privata della larghezza iniziale di mt 3 (tre) sul lato prospiciente Corso Sempione costituente il lato est del terreno di pertinenza del fabbricato al mappale 8643 sub.502 e pertanto la societa' [redacted] come rappresentata, costituisce idonea servitu' di passo pedonale e carraio nonche' di installazione di tubazioni e condutture per l'adduzione di qualsiasi servizio, a carico della detta striscia di terreno a parte del mappale 8643 sub.502, quale graficamente evidenziata (con l'indicazione delle relative misure) in tinta arancio nell'elaborato planimetrico come sopra allegato al presente atto sotto la lettera "B" ed a favore di tutte le porzioni immobiliari che costituiscono il complesso edilizio insistente sul mappale 8643 in oggetto e la parte acquirente, per quanto di sua spettanza accetta espressamente. La presente costituzione di servitu' avviene senza la corresponsione di alcun corrispettivo da parte degli acquirenti, in quanto indispensabile per l'accesso e lo scarico alle poriozni in contratto, essendosi tenuto conto nel prezzo della compravendita, essendosi tenuto conto nel prezzo della compravendita. Le parti convengono sin d'ora che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di detto accesso saranno a carico delle parti utenti, in ragione di 1/17 (un diciassettesimo) per ciascuna unita' abitativa che comporra' il complesso edilizio di cui fa parte l'unita' immobiliare in contratto ...omissis...".

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 14/07/2006 a firma di LUONI SERGIO ai nn. 2188/1016 di repertorio, iscritta il 24/07/2006 a Miano 2 ai nn. 119085/29281, a favore di SANPAOLO IMI S.P.A. Sede TORINO (TO) Codice fiscale 06210280019 Domicilio ipotecario eletto TORINO, PIAZZA SAN CARLO N.156, contro [redacted] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: 146000.
Importo capitale: 73000.
Importo ipoteca e capitale qui citati sono stati estratti da annotazione di frazionamento in quota trascritta ai n.ri 115609/19432 del 20/09/2010 e sono riferiti alle sole unità di questo lotto come da atto per notaio Luoni Sergio del 28/07/2010 rep. nn. 9907/4583. In particolare qui si riporta importo per sub. 540. L'importo dell'ipoteca originario gravante sui terreni prima dell'edificazione era pari a € 5.760.000,00. Sono seguite varie riduzioni di somma e cancellazioni parziali fino al frazionamento di cui sopra.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 14/07/2006 a firma di LUONI SERGIO ai nn. 2188/1016 di repertorio, iscritta il 24/07/2006 a Miano 2 ai nn. 119085/29281, a favore di SANPAOLO IMI S.P.A. Sede TORINO (TO) Codice fiscale 06210280019 Domicilio ipotecario eletto TORINO, PIAZZA

SAN CARLO N.156, contro [redacted] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: 176000.
Importo capitale: 88000.
Importo ipoteca e capitale qui citati sono stati estratti da annotazione di frazionamento in quota trascritta ai n.ri 115609/19432 del 20/09/2010 e sono riferiti alle sole unità di questo lotto come da atto per notaio Luoni Sergio del 28/07/2010 rep. nn. 9907/4583. In particolare qui si riporta importo per sub. 538-539. L'importo dell'ipoteca originario gravante sui terreni prima dell'edificazione era pari a € 5.760.000,00. Sono seguite varie riduzioni di somma e cancellazioni parziali fino al frazionamento di cui sopra.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 23/01/2013 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 9 di repertorio, trascritta il 14/02/2013 a Milano 2 ai nn. 15252/10652, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO PEGASO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, [redacted] derivante da ATTO GIUDIZIARIO.
Nel quadro "D" della nota si legge: "SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO CON LA QUALE VENIVA DICHIARATO IL FALLIMENTO [redacted]

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: strada privata e parcheggi
Ulteriori avvertenze:

Alle unita` immobiliari suddescritte segue e compete la **proporzionale quota di comproprietà** dell'accesso pedonale e carraio con strada privata, corselli di manovra e parcheggi, interno al complesso edilizio, individuato con il bene comune non censibile al **mappale 8643 sub.501** così come rappresentato nell'elaborato planimetrico catastale prot. VA0120884 del 07/05/12.

Nell'atto del 19/11/2007 per Notaio Sergio Luoni rep. n. 4292/2138 si legge: *"...omissis...3) Alle unita` immobiliari suddescritte segue e compete la quota di comproprieta` in ragione di un sedicesimo indiviso dell'accesso pedonale e carraio interno al complesso edilizio, individuato con il mappale 8643 sub.501 ...omissis... Le parti precisano che l'accesso e lo scarico all'intero complesso edilizio in oggetto avviene dal Corso Sempione n.30, attraverso la strada privata della larghezza iniziale di mt 3 (tre) sul lato prospiciente Corso Sempione costituente il lato est del terreno di pertinenza del fabbricato al mappale 8643 sub.502 e pertanto la societa'* [redacted] *" come rappresentata, costituisce idonea servitu' di passo pedonale e carraio nonche' di installazione di tubazioni e condutture per l'adduzione di qualsiasi servizio, a carico della detta striscia di terreno a*

parte del mappale 8643 sub.502,
quale graficamente evidenziata (con l'indicazione delle relative misure) in tinta arancio nell'elaborato planimetrico come sopra allegato al presente atto sotto la lettera "B" ed a favore di tutte le porzioni immobiliari che costituiscono il complesso edilizio insistente sul mappale 8643 in oggetto e la parte acquirente, per quanto di sua spettanza accetta espressamente. La presente costituzione di servitu' avviene senza la corresponsione di alcun corrispettivo da parte degli acquirenti, in quanto indispensabile per l'accesso e lo scarico alle poriozni in contratto, essendosi tenuto conto nel prezzo della compravendita, essendosi tenuto conto nel prezzo della compravendita. Le parti convengono sin d'ora che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di detto accesso saranno a carico delle parti utenti, in ragione di 1/17 (un diciassettesimo) per ciascuna unita' abitativa che comporra' il complesso edilizio di cui fa parte l'unita' immobiliare in contratto. Le parti di comune accordo convengono sin d'ora che la gestione delle dette parti comuni e/o di uso comune del complesso edilizio in oggetto, sara' retta da un "Regolamento di Condominio" generale che verra' redatto e/o fatto redigere a cura della societa' venditrice, nel momento in cui sara' ultimata la costruzione del medesimo. A tal fine la parte acquirente conferisce ampio ed irrevocabile mandato alla societa' venditrice, che, come rappresentata, accetta, affinche' provveda, anche in nome e per conto della parte acquirente: - alla redazione del Regolamento di Condominio e, ove necessario, delle relative Tabelle Millesimali; - alla stipula, anche in concorso con se' medesima, di tutti i necessari atti occorrenti alla definitiva e migliore individuazione del complesso residenziale in oggetto, una volta definitivamente ultimato, necessari per meglio regolamentarne l'uso ed il funzionamento nonche' alla stipula, anche a favore ed in concorso con il Comune di Gallarate o con terzi confinanti, di ogni atto relativo anche alla definizione di confini, impegnative, vincoli, assunzione di obblighi, mutamenti di destinazione, e comunque qualsiasi atto si rendesse via via necessario per il completamento definitivo della costruzione dell'intero complesso edilizio in oggetto e per l'ottenimento dell'agibilita' dello stesso, con facolta' di rinunciare all'ipoteca legale, facendo tutto quanto necessario e utile per l'adempimento di quanto sopra, il tutto con promessa di averne per rato e valido l'operato con obbligo di rendiconto, intendendosi il presente mandato conferito anche nell'interesse della societa' venditrice, che potra' agire anche in nome proprio, con espressa autorizzazione ai sensi dell'articolo 1395 del codice civile. ...omissis...".

Alla scrivente non è pervenuta notizia che la società debitrice abbia adempiuto a far redigere Regolamento Condominiale, Calcolo dei Millesimi o altri atti per cui era delegata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Informazioni estratte da atto di provenienza per Notaio Andrea Tosi del 11/05/2006 rep. n. 16226/7913, completate dove possibile dalla scrivente con indagini ipotecarie e catastali a partire dalla data dell'atto di provenienza stesso fino all'attualità.

Nell'atto di cui sopra si legge: *"...omissis... 4) Gli immobili in contratto pervennero* [redacted] *accettazione tacita di eredita' eseguita a Milano 2^ il 13 aprile 2006 ai nn.57276/29031)...omissis...".*

Nell'atto non si precisano le quote di proprietà in capo a ciascun venditore e nemmeno i passaggi catastali dei numeri di mappa.

L'attuale terreno al mappale 8643 di 4545 mq deriva dalla fusione dei terreni ai mappali 2035, 2040, 2441, 3682, 3720 acquistati dalla società debitrice con atto di cui sopra. La società ha poi edificato, il complesso edilizio di cui fanno parte le unità del presente lotto, sul detto terreno al mappale 8643 (Vedasi paragrafi successivi).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted]er la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/05/2006), con atto stipulato il 11/05/2006 a firma di Notaio Tosi Andrea ai nn. 16226/7913 di repertorio, trascritto il 22/05/2006 a Milano 2 ai nn. 77675/39993.
Il titolo è riferito solamente a catasto terreni sezione CRENNA foglio 9 mappali 3682, 3720,2035, 2040, 2441 oltre a catasto fabbricati map. 2040 sub 1-2, map. 2441, map. 3682 sub. 501, map. 3683, map 3720 sub. 501 e map. 5102

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted]
Trascrizione per accettazione tacita di eredita' eseguita a Milano 2^ il 13 aprile 2006 ai nn.57276/29031

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività edilizia ai sensi art. 22 D.P.R. 380/2001 e art. 4 c. 2-3 L.R. n. 22/1999 **N. DIA 14201-2006**, intestata a [redacted] per lavori di demolizione fabbricati esistenti e nuova costruzione di quattro fabbricati con 16 unità abitative in Corso Sempione 30, presentata il 19/06/2006 con il n. 14201 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a terreni censiti al N.C.T. Sez. Cens. Crenna mapp. 2040-2441-3720-2035.
Comunicazione di "Inizio lavori" presentata in data 14/06/2006 per lavori iniziati in 14/06/2006. Comunicazioni di "Fine Lavori" presentata in data 01/07/2010 per lavori terminati in data 30/06/2010. Richiesta di agibilità presentata in data 02/07/2010 prot. 27519 per la realizzazione di 16 unità abitative. Richiesta di integrazione documentale per agibilità emessa dall'ufficio tecnico comunale in data 14/07/2010 prot. 29016. Si segnala istruttoria avviata dall'ufficio tecnico in data 19/04/2010 prot. 16399 a seguito di mancato versamento dei contributi concessori dovuti ai sensi art. 42 c.2 L.R. 12/2005. Infine è in corso procedimento ai sensi degli artt. 7-8 della legge 07/08/1980 n. 241 ad oggetto l'emanazione di ordinanza ai sensi dell'art. 31 del DPR 06/06/2001 n. 380 per "opere eseguite in totale difformità dal titolo abilitativo edilizio (DIA 14201/2006)". L'avvio del procedimento è stato comunicato via p.e.c. in data 05/03/2018 al curatore del fallimento [redacted] la dott.ssa Giovanna Niero.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 30 del 04/06/2015 pubblicata su BURL n. 30 del 22/07/2015 serie avvisi e concorsi, l'immobile ricade in zona RSE - Ambiti residenziali semiestensivi . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 30 dell N.T.A. del P.d.R.. Vincolo paesaggistico in base all'art. 142, comma 1, lett. f) del D. Lgs 22/01/2004, n. 42, in quanto situata entro il Perimetro del Parco Lombardo della valle del Ticino. In parte entro limite di inedificabilità ferroviaria (art. 57 NTA) In parte entro corridoio di salvaguardia urbanistica ferroviaria.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

E' in corso procedimento ai sensi degli artt. 7-8 della legge 07/08/1980 n. 241 ad oggetto l'emanazione di ordinanza ai sensi dell'art. 31 del DPR 06/06/2001 n. 380 per "opere eseguite in totale difformità dal titolo abilitativo edilizio (DIA 14201/2006)".

L'avvio del procedimento è stato comunicato via p.e.c. in data 05/03/2018 al curatore del fallimento [redacted] la dott.ssa Giovanna Niero.

In questa comunicazione, con riferimento alle sole unità di questo lotto (sub. 537-538-539-540) ed alle parti comuni si legge: *" ...omissis... Dall'esito del sopralluogo effettuato in data 13/11/2017, sono state accertate infatti alcune difformità strutturali, e replicabili per tutte le Unità Immobiliari, consistenti nella maggiore altezza della quota d'imposta della copertura dell'ultimo piano, originariamente dichiarato con altezza all'imposta di mt. 1,60 e realizzata di circa mt. 2,00. In tutti gli edifici non è stata inoltre realizzata la soletta in corrispondenza dei sottotetti non accessibili, ad altezza di mt. 2,35...omissis...Inoltre: - tutti i sottotetti dichiarati in progetto in parte abitabili e in parte "accessibili non abitabili", risultano di fatto realizzati per essere adibiti a residenza, sia dal punto di vista impiantistico che per le finiture...omissis....- si elencano di seguito, per ogni unità immobiliare, le difformità rilevate rispetto all'originario titolo abilitativo edilizio o in assenza di titolo:...omissis...p) Sub. 538 – 539 – [redacted] Blocco 4): p.1) l'autorimessa è stata trasformata in vano accessorio; p.2) i tavolati e la scala interna sono stati realizzati in modo differente; p.3) è stata realizzata una scala esterna di collegamento tra il seminterrato e il giardino di pertinenza; p.4) differente distribuzione della scala esterna;...omissis...In conseguenza di quanto suesposto, i profili di non conformità tuttora contestabili con riguardo all'originario titolo abilitativo edilizio sono i seguenti:...omissis...c) mancato completamento delle procedure di collaudo CA da parte dell'Ing.* [redacted] *Provincia di Lecco al n. 200, all'uopo nominato (si veda nomina collaudatore in atti); d) mancato rispetto delle distanze ex DM 1444/68 con riguardo agli edifici centrali (per convenzione identificabili come blocchi 2 e 3) e con riferimento al fabbricato posto sul confine sud che possiede*

pareti finestrate a meno di dieci metri dall'edificio antistante; e) il mancato asservimento ad uso pubblico delle aree a parcheggio ex art. 28 delle NTA del PRG;...omissis...g) mancato piano indagine ambientale: nel fascicolo edilizio non compaiono elementi che consentano di accertare se per l'area in questione siano state svolte verifiche o indagini preliminari volte ad accertare la salubrità dei suoli. Parimenti il fascicolo edilizio non contiene comunicazioni ex art. 186 del D.Lgs. 03/04/2006, n. 152 (entrato in vigore in data 29/04/2006)...omissis...".

In merito a quanto sopra esposto dal comune, la scrivente ha provveduto alle verifiche del caso. Si rimanda ai paragrafi seguenti relativi ai giudizi di conformità.

Nell'atto del 28/07/2010 per Notaio Sergio Luoni rep. 9908/4584 avente per oggetto di vendita altre unità immobiliari dello stesso complesso edilizio si legge*:"...omissis....*
Parte venditrice fa constare che in data 2 luglio 2010 ha presentato al Comune di Gallarate la comunicazione di fine lavori e la contestuale richiesta di agibilita' dell'intero complesso immobiliare in oggetto. Parte acquirente si dichiara edotta che il Comune di Gallarate con comunicazione in data 14 luglio 2010, prot.n.29016 ha inoltrato alla societa' venditrice una richiesta di integrazioni alla documentazione a corredo della richiesta di agibilita' suddetta, con cio' sospendendo il procedimento per il rilascio della medesima ai sensi dell'art. 25 punto 5 del D.P.R. 380/2001. In detta comunicazione il Comune ha inoltre reso edotta la societa' venditrice che il rilascio del certificato di agibilita' del complesso edilizio in oggetto e' subordinato, oltre che alla produzione dei detti documenti integrativi, anche al pagamento del saldo degli oneri di urbanizzaizone e costo di costruzione per un totale di euro 61.712,48 (sessantunomilasettecentododici/48). La società venditrice dichiara che in relazione al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione ha presentato al Comune di Gallarate indonea fideiussione ...omissis...".

E' stato comunicato dalla curatrice che il Comune di Gallarate si è insinuato al passivo della procedura fallimentare pertanto nulla dovranno i futuri acquirenti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

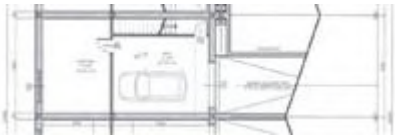
CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: maggiore altezza della quota d'imposta della copertura dell'ultimo piano, originariamente dichiarato con altezza all'imposta di mt. 1,60 e realizzata di circa mt. 2,00; non è stata inoltre realizzata la soletta in corrispondenza del sottotetto non accessibile, ad altezza di mt. 2,35. sono state rilevate le seguenti altezze sottotravetto: mt 1,95 in luogo di mt 1,60 (imposta) - mt 1,80 in luogo di mt 2,10 (imposta) - mt 3,75 in luogo di mt 3,23 (colmo). Il sottotetto per intero è attualmente predisposto ad uso abitativo. (VEDASI TAV. 2 ALL. 8 ALLA PRESENTE PERIZIA)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione e ricostruzione della porzione di tetto.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Opere di demolizione e ripristino porzione di tetto: €.60.000,00

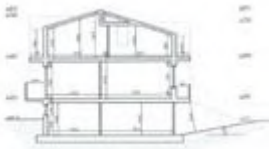
Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.
Il ripristino dovrà avvenire senza possibilità di presentare istanza edilizia. E' necessario ripristinare lo stato autorizzato e prevedere la demolizione e ricostruzione della porzione di tetto

Estratto DIA 14201/2006 - Pianta piano terra

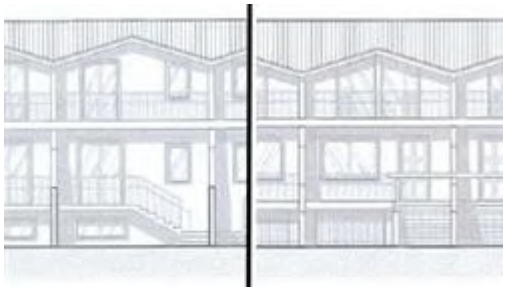


Estratto DIA 14201/2006 - Pianta piano seminterrato

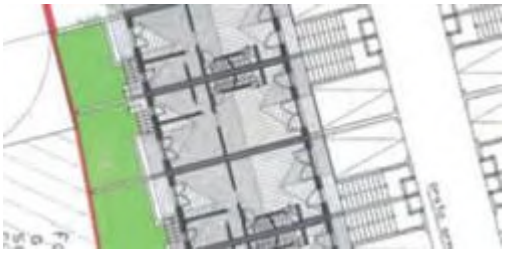
Estratto DIA 14201/2006 - Pianta piano sottotetto



Estratto DIA 14201/2006 - Sezione



Estratto DIA 14201/2006 - Prospetti



Estratto DIA 14201/2006 - Planimetria

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: parziale diversa distribuzione degli spazi interni e la destinazione d'uso degli stessi. Differenze minime nelle forometrie di facciata ed installazione velux. Differenze nella ripartizione dei gradini delle scale interne. L'autorimessa e il cantinato sono dotati di impianto di riscaldamento, la basculante è stata parzialmente murata, la cantina ha predisposizione per angolo cottura, il sottotetto ha predisposizione per angolo cottura, il locale cucina al piano terra manca della predisposizione per angolo cottura
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istruzione e presentazione di pratica edilizia di sanatoria per le opere minori solo dopo aver completato le opere edilizie di ripristino dello stato autorizzato ove necessario
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- opere edilizie di ripristino stato autorizzato: €.20.000,00
- Pratica edilizia di sanatoria per le difformità minori, compreso rilievo, restituzione grafica. onorario professionista, oneri, sanzioni, diritti di segreteria ed IVA: €.5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.
E' necessario ripristinare al piano seminterrato la distribuzione dei locali e le destinazione degli stessi come da autorizzazioni edilizie. Le aperture e le finestre andranno ripristinate come da autorizzazione edilizia. Per le altre differenze interne è possibile presentare una sanatoria edilizia.

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sul lato sud è stata realizzata una scala di collegamento tra area pertinenziale e piano interrato in assenza di titolo abilitativo edilizio. Le altre scale esterne hanno un diverso andamento dei gradini.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizioni per ripristino dei luoghi come da stato autorizzato
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Opere di demolizione e ripristino: €.5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.
Trattasi di opere non sanabili dal punto di vista edilizio pertanto andrà ripristinato la stato autorizzato.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: differenza dell'altezza del piano terreno che attualmente è circa 2,80 m. contro i 2,70 m. previsti dalla pratica edilizia depositata in comune
Le difformità sono regolarizzabili mediante: opere di demolizione e ripristino dello stato autorizzato
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Opere di demolizione e ripristino: €.20.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 150 gg.
Trattasi di differenza non sanabile e pertanto andrà demolito il solaio tra PT e P1 e ricostruito.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: pareti finestrate a meno di 10 m. dal fabbricato esistente sul confine sud (normativa di riferimento: distanze ex DM 1444/68)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: opere edilizie per la trasformazione delle finestre sul fronte sud in luci e retrocessione della cucina e della camera a ripostigli.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Opere di demolizione e ripristino: €.10.000,00

.
Difformità citata nella comunicazione 05/03/2018 per avvio di procedimento ai sensi dell'art. 31 del DPR 06/06/2001 n. 380 per "opere eseguite in totale difformità dal titolo abilitativo edilizio (DIA 14201/2006)". Nel titolo edilizio presentato si prevedeva la distanza inferiore ai 10 m. in difetto rispetto alla normativa specifica, non è quindi una difformità rispetto la pratica edilizia presentata ma un difetto di progetto. Non è un opera sanabile sarà necessario chiudere le finestre previste sul fronte sud.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

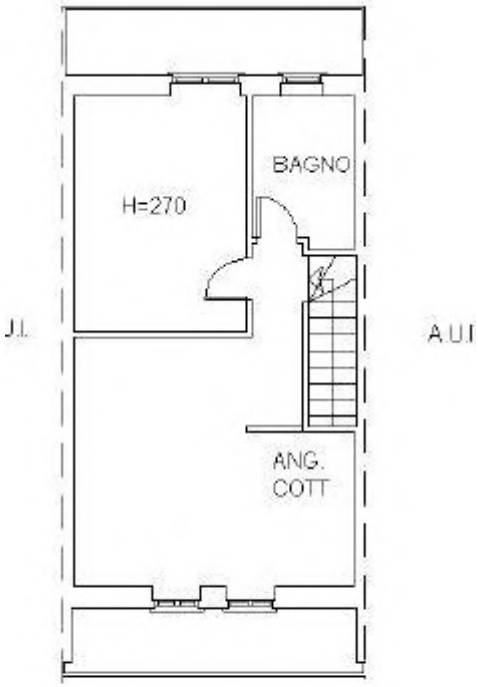
Sono state rilevate le seguenti difformità: le schede planimetriche catastali non rappresentano lo stato edilizio autorizzato. Il sub. 501 bene comune non censibile di fatto comprende anche i beni comuni non censibili ai sub. 530 e 543. L'unità abitativa è divisa in due.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova redazione e registrazione di n.3 schede planimetriche catastali, una per abitazione, una per la cantina ed una per l'autorimessa. Nuova redazione elaborato planimetrico.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- registrazione di tre nuove schede planimetriche catastali e di elaborato planimetrico, compreso rilievo, restituzione grafica, istruzione pratica docfa, onorario professionista, oneri e diritti catastali ed IVA: €.1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg.
A seguito di quanto esposto in precedenza e solo dopo il buon esisto delle soluzioni proposte, le schede planimetriche catastali dovranno essere variate. Oggi dette schede non rappresentano correttamente ne lo stato dei luoghi ne lo stato edilizio autorizzato ma rappresentano - nella pianta - la consistenza di quanto costruito

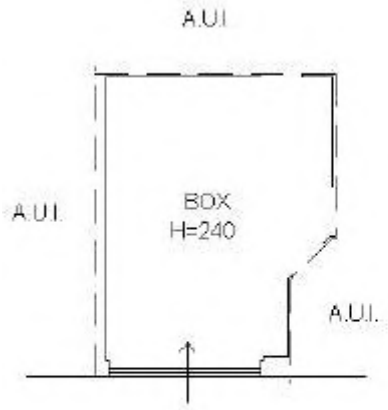
PIANO TERRA

Estratto scheda planimetrica catastale sub. 538



PIANO PRIMO

Estratto scheda planimetrica catastale sub. 540



PIANO SEMINTERRATO

Estratto scheda planimetrica catastale sub. 539

PIANO SEMINTERRATO

Estratto scheda planimetrica catastale sub. 538

Estratto elaborato planimetrico

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza di certificato di agibilità/abitabilità
Le difformità sono regolarizzabili mediante: istruzione e consegna presso l'ufficio tecnico comunale di "segnalazione certificata di agibilità"
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- istruzione e consegna pratica, onorario professionista, oneri e diritti di segreteria, oltre certificazione degli impianti ed eventuali adeguamenti ed IVA: €.10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.
Solo dopo le regolarizzazioni proposte ai paragrafi "conformità edilizia" e "conformità urbanistica" andrà istruita e registrata "segnalazione certificata di agibilità" con tutti gli allegati necessari.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il mancato asservimento ad uso pubblico delle aree a parcheggio ex art. 28 delle NTA del PRG (normativa di riferimento: ex art. 28 delle N.T.A.del P.R.G.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: individuazione il loco degli ulteriori n. 5 parcheggi (con vernice bianca come i n. 12 già individuati) e depositare in Comune una planimetria come “atti ricognitivo” di situazione in essere. Soluzione valutata preventivamente con l'ufficio tecnico. Da considerare anche che è necessario atto notarile di asservimento pubblico dei parcheggi. Spese complessive stimate pari a 3200,00 € (per atto notarile). (VEDASI TAV. 3-4 ALL. 8 ALLA PRESENTE PERIZIA)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Quota 1/16 di: onorario per atto notarile: €.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.
Nel 2006 era vigente il PRG e l'art. 28 delle NTA prevedeva: "Per gli edifici che superino i mc. 2.000 fuori terra, un congruo spazio per parcheggi dovrà essere in posizione comodamente accessibile e direttamente aperto su spazio pubblico, computato comunque nell’1/10." In pratica edilizia (DIA del 14.04.2006) si prevedeva di realizzare 16 posti auto esterni + 1 posto auto esterno per disabili pari a mq. 181,25. L'istruttoria del comune esperita sull'istanza non ha contestato detta dotazione. La criticità sta nel fatto che i parcheggi in questione sono stati realizzati in difformità rispetto al titolo edilizio (DIA del 14.04.2006). I parcheggi, unitamente alla viabilità interna, sono nell'area individuata come beni comuni non censibili all'intero complesso e censiti al sub 501 (i parcheggi non risultano individuati catastalmente) pertanto già venduti pro-quota alienando le villette già compravendute. Lo stato dei luoghi ha in essere n. 12 parcheggi e vede la possibilità di realizzarne ulteriori n. 5: si rispetterebbe così il titolo edilizio in quanto a dotazione con diversa distribuzione planimetrica.

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: manca relazione a strutture ultimate e collaudo statico delle opere in cemento armato in allegato alla richiesta di agibilità (normativa di riferimento: D.M. 17 gennaio 2018 - Cap. 9 Collaudo statico; D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207 - Art. 216 Nomina del collaudatore; D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - Art. 67 Collaudo statico)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: nomina di un professionista abilitato che provvederà alla redazione di "certificato di collaudo statico" con verifiche in loco.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Onorario del professionista per il collaudo statico compreso IVA: €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.
Integrazione richiesta dal Comune con lettera del 14/07/2010 prot. 0029016 e mai depositata dalla ditta debitrice

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato piano indagine ambientale prima della costruzione dei fabbricati (normativa di riferimento: ex art. 186 del D.Lgs. 03/04/2006, n. 152 (entrato in vigore in data 29/04/2006))
Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifiche ambientali eseguite da professionista abilitato e deposito di relazione in Comune. Si stima un costo per l'intero complesso pari a € 5.000,00
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Quota 1/16 di: Istruzione relazione di indagine ambientale, compreso rilievo, onorario professioniste ed IVA: €.312,50

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Si rileva il mancato piano indagine ambientale: nel fascicolo edilizio non compaiono elementi che consentano di accertare se per l'area in questione siano state svolte verifiche o indagini preliminari volte ad accertare la salubrità dei suoli. Parimenti il fascicolo edilizio non contiene comunicazioni ex art. 186 del D.Lgs. 03/04/2006, n. 152 (entrato in vigore in data 29/04/2006).

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: manca dichiarazione del Progettista che le opere eseguite sono nel rispetto della ex L. 13/89 in allegato alla richiesta di agibilità (normativa di riferimento: Legge 09/01/1989, n. 13 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati))
Le difformità sono regolarizzabili mediante: incarico a professionista abilitato per redigere la dichiarazione sulla base della documentazione depositata in Comune e quindi sullo stato autorizzato.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Onorario del professionista per la dichiarazione compreso IVA: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.
Integrazione richiesta dal Comune con lettera del 14/07/2010 prot. 0029016 e mai depositata dalla ditta debitrice

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato deposito di "dichiarazione del Direttore Lavori attestante il rispetto delle norme vigenti in materia di igiene, di sicurezza, di prevenzione incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dall'inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato" in allegato alla domanda di agibilità presentata dalla ditta debitrice (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380/2001)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: nomina di un professionista abilitato che provvederà alla redazione e deposito della dichiarazione dopo gli accertamenti in loco.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Onorario del professionista per la dichiarazione compreso IVA: €.5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.
Integrazione richiesta dal Comune con lettera del 14/07/2010 prot. 0029016 e mai depositata dalla ditta debitrice

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato deposito di "Relazione ex Legge 10/91 " in allegato alla domanda di agibilità presentata dalla ditta debitrice (normativa di riferimento: Legge 09/01/1991, n. 10 (Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia))
Le difformità sono regolarizzabili mediante: nomina di un professionista abilitato che provvederà alla redazione della Relazione ex L. 10/91 e al deposito dopo gli accertamenti in loco.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Onorario del professionista per la relazione compreso rilevo ed eventuali adeguamenti ed IVA: €.5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.
Integrazione richiesta dal Comune con lettera del 14/07/2010 prot. 0029016 e mai depositata dalla ditta debitrice

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato deposito della richiesta di autorizzazione allo scarico in fognatura ai sensi ex L. 13/19 in allegato alla richiesta di agibilità presentata dalla ditta debitrice (normativa di riferimento: D. Lgs. n. 152/1999, n. 258/200 e L. R. n. 62/1985 e succ.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: nomina di un professionista abilitato che provvederà alla richiesta ed al deposito dell'autorizzazione dopo gli accertamenti in loco. Si stima somma complessiva di € 3.200,00 per tutto il complesso edilizio
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Quota di 1/16 di: onorario professionale compreso spese ed IVA: €.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.
Integrazione richiesta dal Comune con lettera del 14/07/2010 prot. 0029016 e mai depositata dalla ditta debitrice

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato deposito del "certificato di collaudo finale del direttore lavori relativa alla conformità delle opere realizzate al progetto depositato" in allegato alla richiesta di agibilità presentata dalla ditta debitrice (normativa di riferimento: L.R. 12/2005 art. 42 comma 14)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: a fine lavori di ripristino e pratiche di legittimazione dello stato di fatto, il professionista incaricato, redigerà idoneo certificato, come parte del compito per l'ottenimento dell'agibilità
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionale compreso spese ed IVA: €.5.000,00

.
Integrazione richiesta dal Comune con lettera del 14/07/2010 prot. 0029016 e mai depositata dalla ditta debitrice

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato deposito del "DURC" dell'impresa esecutrice dei lavori prima dell'inizio lavori (normativa di riferimento: ART. 1 Decreto del Ministero del lavoro e della p.s. 24/10/2007 (Documento unico di regolarità contributiva) G.U. n. 279 del 30/11/2007)
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**..
Integrazione richiesta dal Comune con lettera del 14/07/2010 prot. 0029016 e mai depositata dalla ditta debitrice

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: mancano certificazioni impianti dello stato autorizzato: elettrico, idraulico, termico, gas, condizionamento, citofonico, antenna TV

Le difformità sono regolarizzabili mediante: incarico singoli impiantisti per le redazioni delle certificazioni previa ultimazione degli impianti ed adeguamenti necessari o semplice deposito di quelle eventualmente ottenute dagli inquilini. Spese non quantificabili in questa sede.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.
Integrazione richiesta dal Comune con lettera del 14/07/2010 prot. 0029016 e mai depositata dalla ditta debitrice. Gli impianti attualmente installati differiscono parzialmente da quelli previsti in dal titolo edilizio. Alla scrivente non sono state esibite certificazioni. Costi già previsti in precedenza.

BENI IN GALLARATE CORSO SEMPIONE 30, FRAZIONE CRENNA

VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera centrale a GALLARATE Corso Sempione 30, frazione Crenna, della superficie commerciale di **130,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]
Il programma non consente di meglio specificare le superfici ed i coefficienti di ragguaglio applicati, si rimanda pertanto alla tabella di cui al paragrafo 8.

Trattasi di villetta a schiera in complesso residenziale formato da 4 fabbricati con 16 unità che condividono strade private e parcheggi con accesso da Corso Sempine all'altezza del civico n. 30. Insiste sul medisimo mappale anche attività econimica in corpo staccato.

La villetta in oggetto è allocata nel quarto fabbricato da nord del complesso e si sviluppa su tre piani di cui uno seminterrato e due fuori terra, collegati da una scala interna. Alla villetta e alla sua area pertineziale si accede da un cancello carraio ed uno pedonale che si affacciano sulla via privata del complesso edilizio.

Il piano terreno (rialzato) è composto da isoggiorno, vano scala, cucina e bagno. L'altezza interna del piano non è conforme con la pratica edilizia depositata. Completano il piano due balconi. Attualmente è stato ricavato un locale ingresso a parte del soggiorno senza titiolo edilizio e il locale cucina non ha le predisposizioni per angolo cottura. Al piano si accede da due scale esterne collegate ai balconi, una sul fronte sud e una sul fronte nord.

Il piano interrato è composto da cantina e autorimessa. Attualmente a parte dell'autorimessa è stato ricavato un locale bagno/lavanderia, la basculante è stata parzialmente murata e la cantina ha un angolo cottura in assenza di titolo edilizio. Sul fronte sud, sempre in assenza di titolo edilizio, è stata aperta una porta e realizzata una scala che collega il piano interrato all'area di pertinenza.

Il piano sottotetto è composto da disimpegno, camera, bagno e sottotetto agibile ma non abitabile. Attualmente il piano primo non ha le altezze conformi alla pratica edilizia depositata e la porzione agibile è dotata di predisposizioni ad uso abitativo ed anche per angolo cottura. Completano il piano due balconi.

Al piano terreno vi sono due aree pertinenziali recitante, una sul fronte d'ingresso ed una sul retro.

Alle unita` immobiliari suddescritte segue e compete la proporzionale quota di comproprieta` dell'accesso pedonale e carraio da Corso Sempione, con corselli di manovra e parcheggi, interno al complesso edilizio, individuato con il bene comune non censibile al mappale 8643 sub.501 e rappresentato nell'elaborato planimetrico catastale prot. VA0120884 del 07/05/12..

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 8643 sub. 540 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: CORSO SEMPIONE n. 30, piano: 1, intestato a [redacted] Diritto

di: Proprieta' per 1/1
Coerenze e confini: a corpo, da nord in senso orario, da piano terra elaborato planimetrico catastale: strada comune al map. 8643 sub. 501, altra unità immobiliare al map. 8643 sub. 534, altra unità immobiliare al map. 898, area parcheggio map. 546, altra unità immobiliare al map. 8643 sub. 541

- foglio 9 particella 8643 sub. 539 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria C/6, classe 4, consistenza 25 mq, rendita 71,01 Euro, indirizzo catastale: CORSO SEMPIONE n. 30, piano: S1, intestato a [redacted] Diritto di: Proprieta' per 1/1
- foglio 9 particella 8643 sub. 537 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria A/2, indirizzo catastale: CORSO SEMPIONE n. 30, piano: T
  BENE COMUNE NON CENSIBILE (TRA I SUB 538-539-540)
- foglio 9 particella 8643 sub. 538 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: CORSO SEMPIONE n. 30, piano: T-S1, intestato a [redacted]
  Diritto di: Proprieta' per 1/1

Vista aerea

Vista aerea complesso edilizio

Vista da strada privata comune (sub. 501) e fronte nord fabbricato

Vista fronte nord

Vista fronte sud

Vista area pertinenziale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

SERVIZI

negozi al dettaglio	nella media
verde attrezzato	nella media
scuola per l'infanzia	nella media
campo da tennis	nella media
scuola elementare	nella media
palestra	nella media
supermercato	nella media
centro commerciale	nella media
ospedale	nella media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 14,70 km	al di sopra della media
superstrada distante 0,10 km	al di sopra della media
autobus distante 1,00 km	nella media
ferrovia distante 2,00 km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	al di sotto della media
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di villetta a schiera in complesso residenziale formato da 4 fabbricati con 16 unità che condividono strade private e parcheggi con accesso da Corso Sempine all'altezza del civico n. 30. Insiste sul medisimo mappale anche attività economica in corpo staccato.

La villetta in oggetto è allocata nel quarto fabbricato da nord del complesso e si sviluppa su tre piani di cui uno seminterrato e due fuori terra, collegati da una scala interna. Alla villetta e alla sua area pertineziale si accede da un cancello carraio ed uno pedonale che si affacciano sulla via privata del complesso edilizio.

Il piano terreno (rialzato) ha una superficie lorda di circa mq. 54,67 ed un altezza interna di circa m. 2,80, è composto da soggiorno, vano scala, cucina e bagno. L'altezza interna del piano non è conforme con la pratica edilizia depositata. Completano il piano due balconi con una superficie lorda di circa mq. 10,59. Attualmente è stato ricavato un locale ingresso a parte del soggiorno senza titiolo edilizio e il locale cucina non ha le predisposizioni per angolo cottura.. Al piano si accede da due scale esterne collegate ai balconi, una sul fronte sud e una sul fronte nord.

Il piano interrato ha una superficie lorda di circa mq. 54,67 ed un altezza interna di circa m.2,40, è composto da cantina e autorimessa. Attualmente a parte dell'autorimessa è stato ricavato un locale bagno/lavanderia, la basculante è stata parzialmente murata e la cantina ha un angolo cottura in assenza di titolo edilizio. Sul fronte sud, sempre in assenza di titolo edilizio, è stata aperta una porta e realizzata una scala che collega il piano interrato all'area di pertinenza.

Il piano sottotetto ha una superficie lorda di circa mq. 54,67, è composto da disimpegno, camera, bagno e sottotetto agibile ma non abitabile. Attualmente il piano primo non ha le altezze conformi alla pratica edilizia depositata e la porzione agibile è dotata di predisposizioni ad uso abitativo ed anche per angolo cottura. Completano il piano due balconi con una superficie lorda di circa mq. 11,10.

Al piano terreno vi sono due aree pertinenziali recitante, una sul fronte d'ingresso ed una sul retro, hanno una superficie complessiva di circa 61,98 mq.

Alle unita` immobiliari suddescritte segue e compete la proporzionale quota di comproprieta` dell'accesso pedonale e carraio da Corso Sempione, con corselli di manovra e parcheggi, interno al complesso edilizio, individuato con il bene comune non censibile al mappale 8643 sub.501 e rappresentato nell'elaborato planimetrico catastaleprot. VA0120884 del 07/05/12.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: doppia anta a battente realizzato in ferro battuto con apertura elettronica. Trattasi del cancello carraio — nella media

cancello: anta singola a battente realizzato in ferro battuto con apertura elettronica. Trattasi del cancelletto pedonale. La lastra di pietra di copertura del cancello necessita di riparazione — nella media

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno e vetro. Trattasi dei serramenti del PT e P1. Presentano porzioni di vernice in fase di distacco — nella media

infissi esterni: anta singola a vasistas realizzati in legno e vetro. Trattasi dei serramenti del PS1 — nella media

infissi interni: anta singola a battente ed alcune scorrevoli realizzati in legno tamburato. Trattasi delle porte interne. Alcune sono prive delle maniglie e altre sono state rimosse dalla loro sete. — nella media

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto simili a coppi. Lattoneria e canali in rame — nella media

pareti esterne: costruite in intonaco al civile tinteggiato. L'intonaco e la tinteggiatura — nella media

presentano porzioni in fase di distacco

pavimentazione esterna: realizzata in blocchetti di cemento e piastrelle di graniglia. I blocchetti di cemento formano la rampa carraia e necessitano di intervento di rimozione di muschi e licheni. Le piastrelle di graniglia formano il marciapiede sul retro del fabbricato — nella media

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle ceramiche. Trattasi di pavimentazione balconi necessita di intervento di rimozione di muschi e licheni. — nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica e parquet. Zoccolini da completare. Il parquet e solo al piano primo escluso il bagno. — nella media

plafoni: realizzati in intonaco al civile tinteggiato. Trattasi dei soffitti del PS1 e PT — nella media

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in metallo e legno , gli accessori presenti sono: chiusura blindata. Trattasi del portoncino d'ingresso al PT ed al PS1 — nella media

portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera zincata , gli accessori presenti sono: apertura manuale. Trattasi dell'ingresso all'autorimessa — nella media

rivestimento interno: posto in bagni, lavanderia/bagno e angolo cottura della cantina e del sottotetto realizzato in piastrelle in ceramica — nella media

scale: tra PT e P1 e tra PT e PS1 con rivestimento in granito grigio lucidato — nella media

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno. Trattasi dei serramenti al PT e P1. Presentano porzioni vernice in fase di distacco ed elementi con lievi danni. — nella media

protezioni infissi esterni: Inferiate realizzate in ferro battuto. Trattasi dei serramenti al PS1 — nella media

scale: esterne con rivestimento in lastre di serizzo. Alcune lastre di rivestimento presentano segni di rottura. Necessario intervento di rimozione muschi e e licheni — al di sotto della media

Degli Impianti:

citofonico: senza video conformità: non rilevabile — nella media

condizionamento: sottotraccia conformità: non rilevabile. Trattasi di sola predisposizione dell'impianto — nella media

elettrico: sottotraccia conformità: non rilevabile. Trattasi di impianto da completare. — nella media

idrico: sottotraccia con alimentazione in bagni, lavanderia/bagno e angolo cottura taverna e sottotetto conformità: non rilevabile. Manca — nella media

predisposizione per lavabo in cucina. Manca piatto doccia al PT

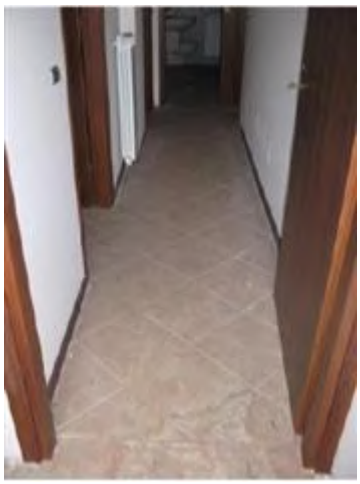
gas: sottotraccia conformità: non rilevabile. Trattasi di impianto da completare nella media

termico: sottotraccia con caldaia tradizionale i diffusori sono in termosifoni conformità: non rilevabile. Trattasi di impianto da completare. nella media

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in intonaco al civile tinteggiato. Trattasi delle pareti interne. Al piano interrato porzioni di intonaco e tinteggiatura in fase di distacco per infiltrazioni nella media

balconi:. Sotto balconi porzioni di intonaco e tinteggiatura in fase di distacco. Le ringhiere presentano segni di ruggine nella media



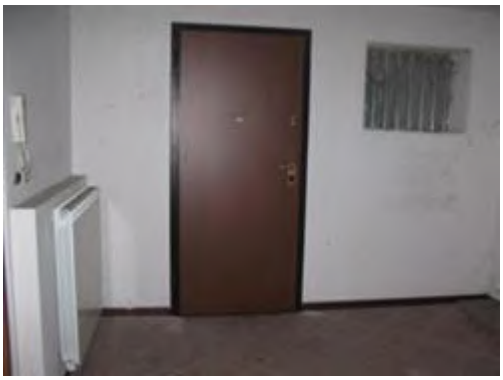
Ingresso (PT)

Soggiorno (PT)

Bagno (PT)

Sottotetto non abitabile

Cantina (PS1)



Autorimessa (PS1)

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione (PT)	40,37	x	100 %	=	40,37
Balconi (PT)	10,59	x	25 %	=	2,65
Area pertinenziale	65,11	x	2 %	=	1,30
Abitazione (P1)	8,06	x	100 %	=	8,06
Sottotetto non abitabile (P1)	30,23	x	70 %	=	21,16
Balconi (P1)	11,10	x	25 %	=	2,78
Cantinato (PS1)	28,74	x	50 %	=	14,37
Autorimessa (PS1)	25,94	x	70 %	=	18,16
Abitazione (cucina) da trasformare in ripostiglio (PT)	14,30	x	70 %	=	10,01
Abitazione (camera) da trasformare in ripostiglio (P1)	16,38	x	70 %	=	11,47
Totale:	**250,82**				**130,32**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

C.C.I.A.A. DI VARESE (07/09/2023)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 2.000,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento a "unità abitative nuove" per il valore di massimo e "unità abitative ristrutturate" per il valore minimo, nella zona periferica "Ronchi" del Comune di Gallarate. Si assume il valore medio unitario pari a €/mq 1.700,00 in considerazione delle caratteristiche dei beni.

GEOPOI - AGENZIA DELLE ENTRATE (07/09/2023)

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.700,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento a "Ville e villini" in stato conservativo "normale" nella zona periferica Crenna-Ronchi del Comune di Gallarate. Si assume il valore medio unitario pari a €/mq 1.425,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

BORSINO IMMOBILIARE (07/09/2023)

Valore minimo: 1.263,00

Valore massimo: 1.859,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento a "Ville e villini" nel corso Sempione del Comune di Gallarate. Si assume il valore medio unitario pari a €/mq 1561,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

IMMOBILIARE.IT (07/09/2023)

Note: Il valore di €/mq 1.537,00 fà riferimento a "immobili residenziali" nella zona periferica Ronchi-Crenna-Bettolino-Moriggia del Comune di Gallarate, il valore non fa differenze per lo stato conservativo nuovo/usato. Si assume il valore unitario pari a €/mq 1.537,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

MERCATO IMMOBILIARE (07/09/2023)

Note: Il valore di 1.600,00 €/mq fà riferimento a "villette a schiera" del Comune di Gallarate, il valore non fa differenze per lo stato conservativo nuovo/usato. Si assume il valore unitario pari a €/mq 1.600,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a circa €/mq. 1.564,60 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- - quotazioni CCIAA €/mq. 1.700,00;
- - quotazioni GEOPOI €/mq. 1.425,00;
- - quotazioni BORSINO IMMOBILIARE €/mq. 1.561,00;
- - quotazioni IMMOBILIARE.IT €/mq. 1.537,00
- - quotazioni MERCATO IMMOBILIARE €/mq 1.600,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	130,32	x	1.564,60	=	**203.898,20**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
Coefficiente zonale		2.038,98
Coefficiente costruttivo		2.038,98
Coefficiente tecnologico		2.038,98
Coefficiente funzionale		4.077,96
Coefficiente urbanistico		-2.038,98
Coefficiente architettonico		2.038,98
Coefficiente manutenzione		-4.077,96

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 210.015,15**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 210.015,15**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima.
Successivamente sono stati applicati dei coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di identificare i gradienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e attribuire loro una stima corretta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, osservatori del mercato immobiliare C.C.I.A.A. DI VARESE, BORSINO IMMOBILIARE, IMMOBILIARE.IT, MERCATO IMMOBILIARE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera centrale	130,32	0,00	210.015,15	210.015,15
				210.015,15 €	**210.015,15 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 151.012,50**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.002,65**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.002,65**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per **€. 0,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 59.002,65**