



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

FALLIMENTARE

96/2021

DEBITORE:

EDILCO S.A.S. di CAPRARULO VINCENZO & C., VINCENZO CAPRARULO

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa TOSI

CURATORE:

Dott.ssa Gisella BORGHETTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/02/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MASSIMO PARIANI

CF: PRNMSM64L07B300V

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) Via Venezia, 13

telefono: 0331625299

email: parianim@libero.it

PEC: massimo.pariani@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - FALLIMENTARE 96/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a BUSTO GAROLFO Via Mauro Venegoni 50 + 50/A, della superficie commerciale di **377,50** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (VINCENZO CAPRARULO)

Trattasi di edificio residenziale, unifamiliare, catastalmente qualificato come abitazione in villino, categoria A/7, edificato sulla particella catastale n.374, quest'ultima con superficie catastale di 1.540,00 mq e superficie libera da edificazioni pari a circa 1.340,00 mq (al netto anche della tettoia a confine, priva di titolo edilizio, da demolire).

La costruzione è collocata alla periferia di Busto Garolfo, in area urbanistica mista residenziale / industriale e commerciale.

L'edificio trae accesso pedonale e carraio direttamente da via Mauro Venegoni. E' altresì presente un secondo cancello carraio, senza numero civico, posto all'angolo nord della recinzione fronte strada.

L'edificio, pressoché baricentrico al lotto di proprietà, si articola su tre livelli di piano.

A piano rialzato trovasi la parte abitativa vera e propria, collegata al seminterrato destinato ad accessori, servizi e taverna (quest'ultima, non regolare e corrispondente all'ampio spazio/locale sgombero riportato sugli elaborati grafici di progetto).

A piano seminterrato trovasi un servizio igienico derivato dal frazionamento dell'originario locale stireria.

Occorre doverosamente osservare ed evidenziare che sull'area di proprietà, a confine con le particelle n.375 e n.667, in aderenza agli esistenti muri di recinzione, è presente un fabbricato / tettoia, con struttura portante in muratura e copertura con manto in lastre di cemento-amianto, adibito a deposito di materiali edili ed affini. Il manufatto è privo di titolo edilizio abilitativo. Data la sua autonomia rispetto al fabbricato principale e tenuto conto che esso è a tutti gli effetti un fabbricato "abusivo", la sua presenza non è sanabile dal punto di vista edilizio ed urbanistico. Necessita così la demolizione per la regolarizzazione dello stato dei luoghi sotto il profilo amministrativo.

In ragione degli accessi eseguiti si è constatato che l'area pertinenziale corrispondente alla particella catastale n.374, non è libera e conseguentemente non è pienamente immediatamente utilizzabile. Su parte della superficie scoperta, destinata a giardino / verde, corrispondente alla porzione rivolta a Nord-Est della particella, accessibile con un secondo accesso carraio, risultano depositi e rinvenuti materiali e rifiuti di vario genere, natura e quantità. Trattasi di rifiuti di carattere edile ed affini probabilmente provenienti da precedenti cantieri dell'impresa fallita, nonché materiali vari, attrezzature, utensili, baracche e box da cantiere, ... ecc. ancora in parte utilizzabili e dunque aventi pur sempre un valore economico, seppur modesto.

La superficie scoperta dell'area pertinenziale di proprietà (di estensione superiore alla media) è prevalentemente destinata a verde. Essa si caratterizza per la presenza di alcune piante di medio e alto fusto, oltre ad arbusti di vario genere (le riprese fotografiche effettuate e contenute anche nel fascicolo allegati ben documentano lo stato dei luoghi all'atto degli accessi eseguiti).

L'edificio si presenta non ultimato nelle proprie finiture esterne. Nel complesso gli stati di manutenzione e di conservazione delle sue parti esterne possono definirsi mediocri. Si definiscono nella media gli stati di manutenzione e di conservazione delle sue parti interne.

Per quanto concerne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile in esame ed oggetto di stima, la qualità e le caratteristiche del contesto urbano in cui lo stesso è inserito, nonché le relative dotazioni di servizi, ... ecc., si rimanda alle specifiche parti della presente relazione.

Le riprese aeree e fotografiche qui riprodotte, nonché quelle versate nel Fascicolo Allegati,

unitamente all'ulteriore documentazione grafica reperita o prodotta (anche in ragione dei rilievi effettuati dallo scrivente) anch'essa versata nel fascicolo allegati, ben e compiutamente rappresenta, "descrive" e documenta il contesto edilizio/urbano in cui l'edificio è inserito, la composizione e l'articolazione dello stesso, la propria consistenza, le finiture e lo stato di manutenzione e conservazione rinvenuti all'atto dei sopralluoghi, oltre a quant'altro precedentemente e di seguito descritto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, ha un'altezza interna di S1 h.2,20 - P.T. h.2,85 - P.1° h.275 (circa).Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 374 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 1818, categoria A/7, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 908,96 Euro, indirizzo catastale: Via Mauro Venegoni n°48 (indirizzo corretto: via Mauro Venegoni n°50+50/A), piano: S1 - T - 1, intestato a Caprarulo Vincenzo + Spagnuolo Giuseppina + Caprarulo Egidio
Coerenze: In senso orario da **NORD**: - a **NORD**: via Mauro Venegoni (coincidente con mappale n°962); - a **EST**: altra proprietà mappale n°667; - a **SUD**: altra proprietà mappale n° 375; - a **OVEST**: altra proprietà mappale n°961;
Per maggior evidenza e verifica delle coerenze e dei confini si rimanda all'estratto mappa catastale ed alla planimetria catastale contenuti / versati nel Fascicolo Allegati. L'indirizzo corretto è via Mauro Venegoni n°50 (carraio) e 50/A (pedonale), come si evince dalle riprese fotografiche eseguite e qui allegate (e **NON** via Mauro Venegoni n°48, come invece risulta dalla documentazione in atti e dalla documentazione catastale acquisita dallo scrivente).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978 ristrutturato nel 2005.

B **box singolo** a BUSTO GAROLFO Via Mauro Venegoni 50 + 50/A per la quota di 1/3 di piena proprietà (VINCENZO CAPRARULO)

Trattasi di ampio box auto (doppio) posto a piano seminterrato, adiacente e direttamente collegato al piano seminterrato dell'abitazione precedentemente trattata (di cui al sub.1). Il box è sottostante all'ampio porticato posto a servizio dell'alloggio di piano terreno.

L'accesso al box auto avviene da via Venegoni civ. n.50, attraverso passo e cancello carraio e successivamente per mezzo di apposita rampa scivolo.

In ragione dello stato di conservazione e di manutenzione rinvenuti all'atto dei sopralluoghi si può affermare che le proprie condizioni sono ordinarie.

Le riprese fotografiche qui riprodotte ed inserite nel Fascicolo Allegati consentono di prendere cognizione del proprio stato e delle proprie dimensioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 220 cm circa. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 374 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 33 mq, rendita 51,13 Euro, indirizzo catastale: Via M. Venegoni n.48, piano: S1, intestato a Caprarulo Vincenzo, Spagnuolo Giuseppina, Caprarulo Egidio
Coerenze: In senso orario da **NORD**: - a **NORD**: porzione di Piano Seminterrato di cui al sub.1; - a **EST**: area pertinenziale di proprietà; - a **SUD**: area pertinenziale di proprietà; - a **OVEST**: rampa scivolo di accesso al box auto;
Per maggior evidenza e verifica di coerenze e confini si rimanda all'estratto mappa catastale ed alla planimetria contenuti nel Fascicolo Allegati, nonché agli elaborati grafici di progetto e di condono edilizio ed alle riprese fotografiche aeree acquisite e riportate nell'allegato fotografico. L'indirizzo corretto è via Mauro Venegoni n°50 (come si evince dalle riprese fotografiche eseguite ed allegate alla presente relazione) e **NON** via Mauro Venegoni n°48 come attualmente risulta dalla documentazione in atti e in quella catastale.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	377,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 60.570,11
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 60.570,11
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 60.500,00
Data della valutazione:	13/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

CIRCA LO STATO DI OCCUPAZIONE DELL'EDIFICIO

Durante i sopralluoghi si è riscontrato che l'immobile è così occupato:

1. La porzione di Piano Terreno/Rialzato e Seminterrato (quest'ultimo catastalmente definito Piano Interrato) è occupata dal Signor CAPRARULO EGIDIO, in qualità di comproprietario per la quota di 1/3;
2. La porzione in sottotetto (catastalmente definito Piano Primo, ad uso mansarda), irregolarmente trasformata ad uso abitazione e resa indipendente dall'alloggio di Piano Terreno (a cui precedentemente era direttamente collegata), è occupata dalla Signora SPAGNUOLO GIUSEPPINA, in qualità di comproprietaria per la quota di 1/3.

Gli occupanti hanno riferito di occupare l'immobile senza contratto di locazione o comodato d'uso.

CIRCA LA PROVENIENZA DEI BENI OGGETTO DI STIMA, DELLE ATTUALI QUOTE DI PROPRIETA' E DELLO STATO OCCUPATIVO RISCONTRATO

Come si evince dalla documentazione ipocatastale acquisita, la proprietà immobiliare oggetto di stima appartiene in comunione ai soggetti sotto indicati, per le rispettive quote a margine:

- SPAGNUOLO GIUSEPPINA - Cod. Fisc. SPG GPP 49L56 L477W - quota 1/3;
- CAPRARULO VINCENZO - Cod. Fisc. CPR VCN 69A16 B301M - quota 1/3;
- CAPRARULO EGIDIO - Cod. Fisc. CPR GDE 71C05 B301L - quota 1/3.

Ciò deriva prevalentemente dalla successione in morte dell'originario proprietario, Signor CAPRARULO ANTONIO, che in forza di regolare titolo abilitativo edilizio ha proceduto alla realizzazione dell'edificio (come si evince più avanti e dalla documentazione acquisita presso il competente U.T.C.).

A FAVORE DELLA SIGNORA SPAGNUOLO GIUSEPPINA, ATTUALMENTE OCCUPANTE PARTE DELL'IMMOBILE (VEDI SOPRA), CONIUGE SUPERTITE DEL DE CUIUS ED ORIGINARIO UNICO PROPRIETARIO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA, A TERMINI DEL COMMA 2 DELL'ART. 540 DEL COD. CIV., SONO RISERVATI I DIRITTI DI ABITAZIONE SULL'IMMOBILE IN ESAME TRATTANDOSI DI CASA ADIBITA A RESIDENZA FAMILIARE.

Per la Signora SPAGNUOLO GIUSEPPINA, pertanto, non sussiste la necessità di dimostrare il proprio diritto all'occupazione mediante contratto di locazione o di comodato, in forma scritta.

L'occupazione dell'edificio da parte della SPAGNUOLO GIUSEPPINA è da ritenersi lecito. Tale aspetto ha conseguentemente incidenza sulla determinazione del valore di mercato della proprietà

immobiliare oggetto di stima.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 22/12/2021 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7111 di repertorio, trascritta il 16/02/2022 a Milano 2 ai nn. 18533/12604, a favore di Massa dei creditori del fallimento della EDILCO S.a.s. di Caprarulo Vincenzo e C. del socio Vincenzo Caprarulo, contro Caprarulo Vincenzo, derivante da Sentenza dichiarativa di Fallimento

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

CAPRARULO VINCENZO (Cod. Fisc. CPR VCN 69A16 B301M) per la quota di 2/9, in forza di denuncia di successione (dal 17/09/1997), con atto stipulato il 17/07/1997 a firma di Ufficio del Registro di Legnano ai nn. 658/1996 di repertorio, trascritto il 06/04/1998 a Milano 2 ai nn. 25355/18499

SPAGNUOLO GIUSEPPINA (Cod. Fisc. SPG GPP 49L56 L477W) per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 17/09/1997), con atto stipulato il 17/07/1997 a firma di Ufficio del Registro di Legnano ai nn. 658/1996 di repertorio, trascritto il 06/04/1998 a Milano 2 ai nn. 25355/18499

CAPRARULO EGIDIO (Cod. Fisc. CPR GDE 71C05 B301L) per la quota di 2/9, in forza di denuncia di successione (dal 17/09/1997), con atto stipulato il 17/07/1997 a firma di Ufficio del Registro di Legnano ai nn. 658/1996 di repertorio, trascritto il 06/04/1998 a Milano 2 ai nn. 25355/18499

CAPRARULO VINCENZO (Cod. Fisc. CPR VCN 69A16 B301M) per la quota di 1/9, in forza di atto di permuta (dal 12/10/2017), con atto stipulato il 12/10/2017 a firma di Dott.ssa Notaio Ienaro Maria ai nn. 9169/5923 di repertorio, trascritto il 26/10/2017 a Milano 2 ai nn. 128828/82828

CAPRARULO EGIDIO (Cod. Fisc. CPR GDE 71C05 B301L) per la quota di 1/9, in forza di atto di permuta (dal 12/10/2017), con atto stipulato il 12/10/2017 a firma di Dott.ssa Notaio Ienaro Maria ai nn. 9169/5923 di repertorio, trascritto il 26/10/2017 a Milano 2 ai nn. 128828/82828

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

CAPRARULO MARIA (Cod. Fisc. CPR MRA 70B61 B301B) per la quota di 2/9, in forza di denuncia di successione (dal 17/09/1997 fino al 27/10/2015), con atto stipulato il 17/07/1997 a firma di Ufficio del Registro di Legnano ai nn. 658/1996 di repertorio, trascritto il 06/04/1998 a Milano 2 ai nn. 25355/18499

GIACOMINI MATTEO (Cod. Fisc. GCM MTT 98T30 E514Y) per la quota di 2/18, in forza di denuncia di successione (dal 27/10/2015 fino al 12/10/2017), con atto stipulato il 27/10/2015 a firma di Ufficio del Registro di Legnano ai nn. 1099/9990/15 di repertorio, trascritto il 07/07/2016 a Milano 2 ai nn. 78800/49799

GIACOMINI ELISA (Cod. Fisc. GCM LSE 94D69 E514S) per la quota di 2/18, in forza di denuncia di successione (dal 27/10/2015 fino al 12/10/2017), con atto stipulato il 27/10/2015 a firma di Ufficio del Registro di Legnano ai nn. 1099/9990/15 di repertorio, trascritto il 07/07/2016 a Milano 2 ai nn. 78800/49799

GIACOMINI ELISA (Cod. Fisc. GCM LSE 94D69 E514S) per la quota di 1/9, in forza di Accettazione tacita di eredità (dal 12/10/2017 fino al 12/10/2017), con atto stipulato il 12/10/2017 a firma di Notaio Ienaro Maria ai nn. 9169/5923 di repertorio, trascritto il 26/10/2017 a Milano 2 ai nn. 128829/82829

GIACOMINI MATTEO (Cod. Fisc. GCM MTT 98T30 E514Y) per la quota di 1/9, in forza di Accettazione tacita di eredità (dal 12/10/2017 fino al 12/10/2017), con atto stipulato il 12/10/2017 a firma di Notaio Ienaro Maria ai nn. 9169/5923 di repertorio, trascritto il 26/10/2017 a Milano 2 ai nn. 128829/82829

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Con riferimento allo stato legittimo dell'edificio ed in particolare alle pratiche edilizie intervenute sia per l'originaria realizzazione dello stesso, sia per il suo successivo condono edilizio e per l'esecuzione di opere edili di ristrutturazione / manutenzione straordinaria (vedi elenco pratiche edilizie inserite nella sezione Elenco pratiche edilizie e Situazione urbanistica) occorre evidenziare quanto è stato appreso attraverso l'espletato accesso agli atti e le approfondite ulteriori ricerche effettuati presso il S.U.E. del Comune di Busto Garolfo. ricerche risultate alquanto complesse e dispendiose in termini di tempo stante la difficoltà riscontrata nel ricostruire e nel reperire in ordine cronologico le pratiche edilizie intervenute, le loro integrazioni e gli ulteriori atti amministrativi ad esse correlati.

Nel fascicolo allegati sono stati raccolti gli atti amministrativi reperiti ai quali si rimanda per una doverosa approfondita conoscenza di quanto intervenuto sull'edificio oggetto di stima.

L'origine dell'edificio è riconducibile alla pratica edilizia n. 106/78 che successivamente ha subito varianti per trasformazioni come da elenco pratiche che segue (vedi paragrafo 7.1).

A queste si aggiunge un condono edilizio / concessione edilizia in sanatoria (ex Art.13 L.28/2/85 N.47), identificato con n. 10227/1986 rilasciato dal comune di Busto Garolfo.

Circa l'origine e le successive varianti all'originario progetto che hanno interessato l'edificio in esame, occorre evidenziare, come lo stesso, in base alle norme urbanistiche del tempo (PRG del 1978) vigenti per la zona urbanistica in cui è stato edificato, era prevista la possibilità di realizzare una abitazione solo in abbinamento di un fabbricato produttivo.

Le norme dell'epoca, però, non risultavano chiare ed inequivocabili dal subordinare la realizzazione

della porzione immobiliare abitativa (anche in corpo staccato / a se stante) alla contestuale realizzazione della porzione ad uso produttivo, senza per giunta stabilire limiti minimi di superficie per tale seconda porzione immobiliare.

Questo deficit normativo di PRG / NTA ha dato spunto all'originario proprietario ed intestatario del titolo abilitativo ad "approfittare" della situazione, realizzando il fabbricato ad uso abitazione (il villino oggetto di stima) senza però realizzare il previsto piccolo fabbricato ad uso produttivo, riportato sugli elaborati grafici di progetto, insistente sulla medesima particella catastale oggetto di edificazione del villino (vedi elaborati di progetto versati nel fascicolo allegati), sostenendo, in un secondo momento, che il fabbricato ad uso produttivo previsto dalla normativa urbanistica locale in vigore coincidesse col fabbricato ad uso laboratorio artigianale previsto e realizzato sulla particella catastale n.000, derivata da frazionamento dell'originario ed unico lotto oggetto di edificazione, in quanto appartenente alla stessa proprietà e quindi da intendersi soddisfacente l'obbligo previsto dalle predette norme.

A tal proposito il competente ufficio tecnico comunale / settore edilizia privata, in particolare l'assessore ad esso delegato, assumeva parere legale sulla regolarità edilizia ed urbanistica dell'intervento edificatorio in questione, con particolare riguardo alla realizzazione dell'abitazione priva di fabbricato produttivo sulla medesima particella catastale oggetto di edificazione.

Nello specifico trattasi del parere legale rilasciato dall'Avv. Travi di Busto Arsizio, datato 15/09/1986, depositato presso il comune di Busto Garolfo il 18/09/1986, con protocollo n.9568 (vedi parere legale versato nel fascicolo allegati). Il parere espresso, in sintesi, sostiene l'irregolarità dell'eseguito intervento (circa le specifiche motivazioni si rimanda al contenuto del suddetto parere legale).

Al suddetto parere legale se ne aggiunge un secondo, rilasciato dall'Avv. Pagano di Milano, depositato presso il comune di Busto Garolfo il 23/10/1986, con protocollo n.11310 (vedi parere legale versato nel fascicolo allegati). In questo caso invece, il parere legale espresso sostiene la fattibilità dell'intervento edificatorio così come realizzato: trattasi di parere legale diametralmente opposto (circa le specifiche motivazioni si rimanda al contenuto del suddetto parere legale).

A seguito dei suddetti pareri legali, circa la regolarità dell'intervento edificatorio eseguito, i competenti uffici del Comune di Busto Garolfo e la relativa amministrazione non sono intervenuti con ulteriori atti e/o provvedimenti amministrativi, mantenendo così immutata la validità dei provvedimenti edilizi rilasciati. In sostanza non sono mai intervenuti atti di annullamento dei predetti titoli abilitativi edilizi e ad oggi nulla è mutato su tali aspetti: i titoli rilasciati sono tutt'ora validi.

Visto quanto sopra ed alla luce della documentazione ottenuta / rilasciata dal S.U.E del Comune di Busto Garolfo, inerente i titoli edilizi abilitativi versati nel fascicolo allegati, l'edificio è da considerarsi dotato del c.d. "Stato Legittimo", così come definito dal comma 1-bis dell'art.9-bis del DPR 380/2001.

Su tali presupposti si è proceduto alla stima dell'immobile.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 101/78 già 263/77**, intestata a Caprarulo Antonio + Caprarulo Rocco + Caprarulo Nicola, per lavori di Costruzione di un fabbricato per uso recinzione, presentata il 21/12/1977 con il n. 6460 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 103/78 e 12/2006**, intestata a Caprarulo Egidio + F.lli Caprarulo + Spagnuolo Giuseppina, per lavori di Costruzione recinzione ed apertura passi carrai, presentata il 27/01/2006 con il n. 2251 di protocollo, rilasciata il 07/02/2006

Concessione edilizia per predisposizione rete interna per allaccio alla fognatura comunale **N. 262/1996**, intestata a Caprarulo Antonio + Caprarulo Egidio + Caprarulo Vincenzo + Caprarulo Nicola, presentata il 30/04/1996 con il n. 8404 di protocollo, rilasciata il 11/01/2023

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 10227/86**, intestata a Caprarulo Antonio, per lavori di Realizzazione di abitazione con aumento di S.U. (Superficie Utile) e S.N.R. (Superficie Non Residenziale) e ad una quota maggiore fuori terra, presentata il 30/09/1986, rilasciata il 30/04/1988 con il n. 10227/86 di protocollo, agibilità del 30/04/1988

Licenza edilizia N. **106/78**, intestata a Caprarulo Antonio, per lavori di Costruzione fabbricato ad uso abitazione, presentata il 30/01/1978 con il n. 637 di protocollo, rilasciata il 27/07/1978

Licenza edilizia N. **109/78 e 182/79**, intestata a Caprarulo Antonio, per lavori di Costruzione di un fabbricato per uso laboratorio artigianale, presentata il 03/05/1978 con il n. 2569 di protocollo, rilasciata il 27/07/1978

Richiesta riesame P.E. n. 201/86 N. **201/1986**, intestata a Caprarulo Antonio, presentata il 30/07/1986 con il n. 7349 di protocollo

Denuncia Inizio Attività - D.I.A. N. **61/1996**, intestata a Caprarulo Antonio, per lavori di Realizzazione opere di manutenzione straordinaria, presentata il 17/06/1996 con il n. 11682 di protocollo

Denuncia Inizio Attività - D.I.A. N. **59/2005**, intestata a Spagnuolo Giuseppina + Caprarulo Egidio, per lavori di Realizzazione opere di manutenzione straordinaria, presentata il 30/03/2005 con il n. 6974 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n°18 del 09/04/2019, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato con funzione non residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: SCHEDA D'AMBITO - scheda n.4 del Piano delle regole - tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina - aree con funzione non residenziale - nuova costruzione. Nuova costruzione = lettera e), comma 1, art. 27, LR 12/05: - edilizio diretto: art. 1, comma 6.1 delle NdP. - parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP. - Rc 2/3. - If 1,00 mq/mq. - H max 12,00 ml - H min 3,00 ml (riferita unicamente agli edifici principali). - distanze = artt. 5 e 6 delle NdP. - tra i fabbricati zero o ml. 12,00. - dai confini zero o ml. 6,00. - se il confine di proprietà coincide con il limite d'ambito = m. 10. - destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP. - attività agricole; residenza ed assimilate alla residenza di cui al punto 1.1 della tabella A allegata alle norme se superiore ai mq. 150 di Slp per ogni intervento non residenziale; la Slp minima di intervento non residenziale che permette la realizzazione di superfici residenziali è di mq 500,00. SCHEDA D'AMBITO - scheda n.5 del Piano delle regole - tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina aree con funzione non residenziale - ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti. Intervento di ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti: - modalità d'intervento: Edilizio Diretto: art. 1, comma 6.1 delle NdP. - parametri edificatori artt. 3 e 4. - Rc 1/5 o esistente. - If 0,15 mq/mq o esistente. - H max 6,00 ml o esistente. - H min 3,00 ml o esistente. - distanze artt. 6 - 7, tra i fabbricati esistente o art. 873 e seguenti del C.C.. - distanze dai confini m 5,00. - destinazioni non ammissibili art. 10 e tabella A. Tutte tranne la residenza ed assimilate alla residenza di cui al punto 1 della tabella A allegata alle presenti norme e attrezzature sportive. Sono fatte salve eventuali destinazioni d'uso diverse se legittimamente esistenti. - dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art. 12 delle NdP.. Unita alla presente relazione trovasi: 1 - Documentazione relativa all'approvazione del PGT vigente; 2 - Estratto PGT vigente completo di legenda; 3 - Estratto PGT vigente con evidenziato l'immobile oggetto di procedura; 4 - Estratto Piano delle Regole/Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del PGT vigente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si osserva e si evidenzia che sull'area di proprietà, a confine con le particelle n.375 e n.667, in aderenza agli esistenti muri di recinzione, è presente un fabbricato / tettoia, stabilmete ancorato a terra, con struttura portante in muratura e copertura con manto in lastre di cemento-amianto. Il manufatto è adibito a deposito di materiali edili ed affini, avente una superficie coperta di 25 mq circa.

Di tale manufatto gli uffici competenti non hanno rinvenuto alcuna pratica edilizia, anche di condono e/o sanatoria.

Pertanto, deve così ritenersi privo di titolo edilizio abilitativo e dunque fabbricato "abusivo".

Data la sua autonomia rispetto al fabbricato principale, tenuto conto che esso è a tutti gli effetti un

fabbricato "abusivo", la sua presenza non è sanabile dal punto di vista edilizio ed urbanistico. Necessita la sua demolizione per la regolarizzazione dello stato dei luoghi sotto tali profili amministrativi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto risultante dal c.d. Stato Finale di Progetto relativo alla Pratica Edilizia / D.I.A. n.59/2005. In particolare, ma non in forma esaustiva: - realizzazione di balcone che in progetto sarebbe dovuto essere una nuova piccola copertura; - differenze dimensionali dei locali interni, a volte oltre i limiti di tolleranza fissati dall'art.34-bis del DPR 380/2001; - lievi differenze nel tracciato dei divisori interni; - mancata realizzazione di alcune opere in progetto. A tali difformità si aggiungono le seguenti, anche qui in forma non esaustiva, derivanti da precedente intervento edilizio di trasformazione non supportato da titolo abilitativo e probabilmente risalente anche al periodo di costruzione dell'edificio: - trasformazione ad uso abitativo del piano di sottotetto (non ammissibile); - differenze delle dimensioni di alcune aperture esterne rispetto a quanto in progetto, incidenti sui rapporti aeroilluminanti dei locali corrispondenti; - realizzazione di servizio igienico a piano seminterrato (avente altezza inferiore al minimo necessario) in luogo di locale cantina/vini (vedi condono edilizio n.10227/86 versato nel fascicolo allegati); - realizzazione di ampia taverna a piano seminterrato (completa di impianto gas non ammesso e camini non ammessi) in luogo dell'ampio locale ad uso sgombero/cantina. Taverna non ammissibile per deficit di altezza interra ed assenza di altri necessari requisiti; - differenze dimensionali di alcuni locali e/o pareti di piano seminterrato che si riverberano con lievi difformità al tracciato dei divisori interni rispetto alle pratiche edilizie intervenute, condono compreso; - difformità dei prospetti rispetto allo stato dei luoghi ed alle pratiche edilizie reperite; - differenze dimensionali del box auto. Presenza di ampia tettoia a confine, con manto di copertura in cemento-amianto, priva di titolo edilizio abilitativo NON sanabile e conseguentemente da demolire. (normativa di riferimento: Testo Unico Edilizia DPR 380/2001 del 06/06/2001 e ss.mm.ii. - Legge Regionale n°12/2005 e ss.mm.ii. - Regolamento Edilizio Comunale - Titolo III Regolamento Locale di Igiene Tipo Regione Lombardia - Piano delle Regole di cui al Vigente PGT)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presunti costi/oneri per demolizione tettoia esistente, a confine con le particelle 375 e 667 ed il successivo smaltimento delle macerie (tra cui lastre in cemento-amianto), presuntivamente stimati in €6.000,00. Opera abusiva non sanabile.: €6.186,00
- Presunti costi/oneri per opere demolitorie e ripristino stato dei luoghi piano interrato e mansarda come da destinazioni d'uso originarie autorizzate con progetti e/o regolarizzate con sanatorie edilizie / condoni.: €13.000,00
- Presunti costi ed oneri professionali per rilievo architettonico e celerimetrico di dettaglio e relativa restituzione grafica ai fini dell'esatta rappresentazione grafica dello stato di fatto (ai fini dell'occorrente pratica edilizia in sanatoria): €3.500,00
- Presunti costi ed oneri professionali per predisposizione Permesso in Sanatoria ex art.36 DPR 380/2001 completo della modulistica, delle asseverazioni, degli elaborati necessari, anche grafici: €3.000,00
- Presunti costi/oneri di sanatoria edilizia delle difformità sanabili riscontrate, sanatoria ex art.36 del DPR 380/2001: €5.164,00
- Presunti Diritti Amministrativi / Comunali e di segreteria per sanatoria edilizia: €150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno.

In relazione al sopra espresso giudizio di conformità (non conforme e non regolarizzabile) occorre precisare quanto segue: 1 - NON è possibile sottoporre a sanatoria edilizia la riscontrata trasformazione del sottotetto ad uso abitativo, la destinazione a servizio igienico e taverna degli spazi sgombero di piano seminterrato, la tettoia presente a confine con le limitrofe particelle n.375 (a Sud) e n.667 (a Est) - NON regolarizzabili sotto il profilo edilizio ed urbanistico. Per tali non

conformità si dovrà procedere con opere di demolizione e rimessa in pristino dei luoghi, anche alla luce del fatto che la demolizione e la rimessa in pristino di cui sopra non pregiudica neppure parzialmente la stabilità e l'integrità dell'edificio. Nella sezione Oneri e Costi di Regolarizzazione è stato indicato un verosimile importo economico delle opere di demolizione e rimessa in pristino. 2 - sono invece regolarizzabili sotto il profilo amministrativo tutte le altre difformità riscontrate, comportanti sia il pagamento di sanzioni sia il versamento di oneri (nei casi di aumento delle c.d. superfici non residenziali e nel caso in cui le opere riscontrate in difformità dai progetti autorizzati comportino "intervento di ristrutturazione edilizia"). A quanto sopra si aggiungono le considerazioni già espresse in apertura del capito 7, cui si rimanda.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 0) L'unità abitativa necessita di completo aggiornamento della rappresentazione planimetrica catastale per via delle variazioni distributive introdotte con pratica edilizia / DIA n.59/2005 e per la non autorizzata trasformazione ad uso abitativo dell'originario sottotetto/mansarda (piano primo). Nello specifico si segnalano qui di seguito le principali e più evidenti difformità rinvenute: 1) differenze nel tracciato dei tavolati divisorii interni, sia a piano terreno/rialzato sia a piano interrato; 2) differenza nelle dimensioni e nella scanditura di alcune aperture esterne; 3) lieve differenza nella rappresentazione e nella superficie dei balconi di piano rialzato; 4) trasformazione abitativa con nuove divisioni interne del piano primo / sottotetto, originariamente destinato a mansarda (senza permanenza di persone ad uso sgombero), collegata all'alloggio di piano terra. (normativa di riferimento: Regio Decreto Legge n°652 del 13/04/1939 convertito con modificazione della Legge n°1249 del 11/08/1939 + Legge n°122 del 30/07/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rilievo e predisposizione di pratica DOCFA di aggiornamento / variazione della planimetria catastale dell'unità abitativa

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per rilievo e restituzione grafica dell'esatto stato dei luoghi (n.3 piani): €1.050,00
- Oneri e costi professionali per predisposizione pratica DOCFA di Aggiornamento / Variazione catastale: €570,00
- Diritti catastali per presentazione pratica DOCFA di aggiornamento della planimetria catastale: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Sub.1 - ABITAZIONE

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Regio Decreto Legge n°652 del 13/04/1939 convertito con modificazione della Legge n°1249 del 11/08/1939 + Legge n°122 del 30/07/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Sub.2 - BOX AUTO

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi Dettaglio Giudizio di Conformità Edilizia. (normativa di riferimento: Piano di Governo del Territorio (PGT) e Piano delle Regole + Normativa del Piano Vigente + DPR 380/2001 e ss.mm.ii. + L.R. n°12/2005)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Vedi corrispondente sezione Giudizio di Conformità Edilizia (anche per l'importo dei costi di regolarizzazione)

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 ANNO.

Vedi corrispondente sezione Giudizio di Conformità Edilizia.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non esibita / rinvenuta regolare e completa dichiarazione di conformità dell'impianto ex Legge n°46/90 o D.M. 37/2008. (normativa di riferimento: Legge n°46/90 + D.M. 37/2008 + Norme CEI)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica dello stato di conformità dell'impianto esistente eseguita da tecnico abilitato/professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno 5 anni, nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo e accertamenti, ovvero, per gli impianti non ricadenti nel campo di applicazione dell'art. 5, comma 2, del D.M. n°37/2008, da un soggetto che ricopre, da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata di cui all'art. 3 del D.M. 37/2008 operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione. In esito a tali verifiche (se positive) rilascio Dichiarazione di Rispondenza (DI.RI.) come previsto dall'art. 7 del D.M. 37/2008. In caso di verifiche con esito negativo si renderanno necessarie opere di adeguamento al momento non determinabili proprio per assenza di esatta conoscenza dello stato di conformità dell'impianto.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Verifica impianto ELETTRICO da tecnico abilitato: €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi 2.

Non si esclude che la verifica dell'impianto evidenzii criticità e/o difformità che dovranno essere eliminate/risolte con esecuzione di opere conformative, per l'esatta messa a norma ed in sicurezza dell'impianto. Tali eventuali opere non sono al momento determinabili proprio per assenza di esatta conoscenza sullo stato di conformità dell'impianto.

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non esibita / rinvenuta dichiarazione di conformità dell'impianto ex Legge n°46/90 o D.M. 37/2008 (normativa di riferimento: Legge n°46/90 + D.M. 37/2008 + UNI 9182/2010 + UNI EN 806-1/2/3/4)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica dello stato di conformità dell'impianto esistente eseguita da tecnico abilitato/professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno 5 anni, nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo e accertamenti, ovvero, per gli impianti non ricadenti nel campo di applicazione dell'art. 5, comma 2, del D.M. n°37/2008, da un soggetto che ricopre, da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata di cui all'art. 3 del D.M. 37/2008 operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione. In esito a tali verifiche (se positive) rilascio Dichiarazione di Rispondenza (DI.RI.) come previsto dall'art. 7 del D.M. 37/2008. In caso di verifiche con esito negativo si renderanno necessarie opere di adeguamento al momento non determinabili proprio per assenza di esatta conoscenza dello stato di conformità dell'impianto.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Verifica impianto IDRICO da tecnico abilitato: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi 1

Questa situazione è riferita solamente a Sub.1 - ABITAZIONE.

Non si esclude che la verifica dell'impianto evidenzii criticità e/o difformità che dovranno essere eliminate/risolte con esecuzione di opere conformative, per l'esatta messa a norma ed in sicurezza dell'impianto. Tali eventuali opere non sono al momento determinabili proprio per assenza di esatta conoscenza sullo stato di conformità dell'impianto.

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non esibita / rinvenuta dichiarazione di conformità dell'impianto ex Legge n°46/90 o D.M. 37/2008 e tanto meno libretto d'uso e manutenzione del generatore a gas metano e delle occorrenti verifiche di efficienza e denuncia/segnalazione al CURIT (normativa di riferimento: Legge n°46/90 + D.M. 37/2008 + Norme UNI CIG 7129)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica dello stato di conformità dell'impianto esistente eseguita da tecnico abilitato/professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno 5 anni, nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo e accertamenti, ovvero, per gli impianti non ricadenti nel campo di applicazione dell'art. 5, comma 2, del D.M. n°37/2008, da un soggetto che ricopre, da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata di cui all'art. 3 del D.M. 37/2008 operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione. In esito a tali verifiche (se positive) rilascio Dichiarazione di Rispondenza (DI.RI.) come previsto dall'art. 7 del D.M. 37/2008. In caso di verifiche con esito negativo si renderanno necessarie opere di adeguamento al momento non determinabili proprio per assenza di esatta conoscenza dello stato di conformità dell'impianto.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Verifica impianto RISCALDAMENTO e PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA: €550,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Sub.1 - ABITAZIONE.

Non si esclude che la verifica dell'impianto evidenzii criticità e/o difformità che dovranno essere eliminate/risolte con esecuzione di opere conformative, per l'esatta messa a norma ed in sicurezza dell'impianto. Tali eventuali opere non sono al momento determinabili proprio per assenza di esatta conoscenza sullo stato di conformità dell'impianto.



CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non esibita / rinvenuta dichiarazione di conformità dell'impianto ex Legge n°46/90 o D.M. 37/2008 (normativa di riferimento: Legge n°46/90 + D.M. 37/2008 + Norme UNI CIG 7129)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica dello stato di conformità dell'impianto esistente eseguita da tecnico abilitato/professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno 5 anni, nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo e accertamenti, ovvero, per gli impianti non ricadenti nel campo di applicazione dell'art. 5, comma 2,

del D.M. n°37/2008, da un soggetto che ricopre, da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata di cui all'art. 3 del D.M. 37/2008 operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione. In esito a tali verifiche (se positive) rilascio Dichiarazione di Rispondenza (DI.RI.) come previsto dall'art. 7 del D.M. 37/2008. In caso di verifiche con esito negativo si renderanno necessarie opere di adeguamento al momento non determinabili proprio per assenza di esatta conoscenza dello stato di conformità dell'impianto.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Verifica impianto GAS da tecnico abilitato: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi 1

Questa situazione è riferita solamente a Sub.1 - ABITAZIONE.

Non si esclude che la verifica dell'impianto evidenzii criticità e/o difformità che dovranno essere eliminate/risolte con esecuzione di opere conformative, per l'esatta messa a norma ed in sicurezza dell'impianto. Tali eventuali opere non sono al momento determinabili proprio per assenza di esatta conoscenza sullo stato di conformità dell'impianto.

BENI IN BUSTO GAROLFO VIA MAURO VENEGONI 50 + 50/A

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a BUSTO GAROLFO Via Mauro Venegoni 50 + 50/A, della superficie commerciale di **377,50** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (VINCENZO CAPRARULO)

Trattasi di edificio residenziale, unifamiliare, catastalmente qualificato come abitazione in villino, categoria A/7, edificato sulla particella catastale n.374, quest'ultima con superficie catastale di 1.540,00 mq e superficie libera da edificazioni pari a circa 1.340,00 mq (al netto anche della tettoia a confine, priva di titolo edilizio, da demolire).

La costruzione è collocata alla periferia di Busto Garolfo, in area urbanistica mista residenziale / industriale e commerciale.

L'edificio trae accesso pedonale e carraio direttamente da via Mauro Venegoni. E' altresì presente un secondo cancello carraio, senza numero civico, posto all'angolo nord della recinzione fronte strada.

L'edificio, pressoché baricentrico al lotto di proprietà, si articola su tre livelli di piano.

A piano rialzato trovasi la parte abitativa vera e propria, collegata al seminterrato destinato ad accessori, servizi e taverna (quest'ultima, non regolare e corrispondente all'ampio spazio/locale sgombero riportato sugli elaborati grafici di progetto).

A piano seminterrato trovasi un servizio igienico derivato dal frazionamento dell'originario locale stireria.

Occorre doverosamente osservare ed evidenziare che sull'area di proprietà, a confine con le particelle n.375 e n.667, in aderenza agli esistenti muri di recinzione, è presente un fabbricato / tettoia, con struttura portante in muratura e copertura con manto in lastre di cemento-amianto, adibito a deposito di materiali edili ed affini. Il manufatto è privo di titolo edilizio abilitativo. Data la sua autonomia rispetto al fabbricato principale e tenuto conto che esso è a tutti gli effetti un fabbricato "abusivo", la sua presenza non è sanabile dal punto di vista edilizio ed urbanistico. Necessita così la demolizione per la regolarizzazione dello stato dei luoghi sotto il profilo amministrativo.

In ragione degli accessi eseguiti si è constatato che l'area pertinenziale corrispondente alla particella catastale n.374, non è libera e conseguentemente non è pienamente immediatamente utilizzabile. Su parte della superficie scoperta, destinata a giardino / verde, corrispondente alla porzione rivolta a Nord-Est della particella, accessibile con un secondo accesso carraio, risultano depositi e rinvenuti materiali e rifiuti di vario genere, natura e quantità. Trattasi di rifiuti di carattere edile ed affini

probabilmente provenienti da precedenti cantieri dell'impresa fallita, nonché materiali vari, attrezzature, utensili, baracche e box da cantiere, ... ecc. ancora in parte utilizzabili e dunque aventi pur sempre un valore economico, seppur modesto.

La superficie scoperta dell'area pertinenziale di proprietà (di estensione superiore alla media) è prevalentemente destinata a verde. Essa si caratterizza per la presenza di alcune piante di medio e alto fusto, oltre ad arbusti di vario genere (le riprese fotografiche effettuate e contenute anche nel fascicolo allegati ben documentano lo stato dei luoghi all'atto degli accessi eseguiti).

L'edificio si presenta non ultimato nelle proprie finiture esterne. Nel complesso gli stati di manutenzione e di conservazione delle sue parti esterne possono definirsi mediocri. Si definiscono nella media gli stati di manutenzione e di conservazione delle sue parti interne.

Per quanto concerne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile in esame ed oggetto di stima, la qualità e le caratteristiche del contesto urbano in cui lo stesso è inserito, nonché le relative dotazioni di servizi, ... ecc., si rimanda alle specifiche parti della presente relazione.

Le riprese aeree e fotografiche qui riprodotte, nonché quelle versate nel Fascicolo Allegati, unitamente all'ulteriore documentazione grafica reperita o prodotta (anche in ragione dei rilievi effettuati dallo scrivente) anch'essa versata nel fascicolo allegati, ben e compiutamente rappresenta, "descrive" e documenta il contesto edilizio/urbano in cui l'edificio è inserito, la composizione e l'articolazione dello stesso, la propria consistenza, le finiture e lo stato di manutenzione e conservazione rinvenuti all'atto dei sopralluoghi, oltre a quant'altro precedentemente e di seguito descritto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, ha un'altezza interna di S1 h.2,20 - P.T. h.2,85 - P.1° h.275 (circa).Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 374 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 1818, categoria A/7, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 908,96 Euro, indirizzo catastale: Via Mauro Venegoni n°48 (indirizzo corretto: via Mauro Venegoni n°50+50/A), piano: S1 - T - 1, intestato a Caprarulo Vincenzo + Spagnuolo Giuseppina + Caprarulo Egidio

Coerenze: In senso orario da NORD: - a NORD: via Mauro Venegoni (coincidente con mappale n°962); - a EST: altra proprietà mappale n°667; - a SUD: altra proprietà mappale n°375; - a OVEST: altra proprietà mappale n°961;

Per maggior evidenza e verifica delle coerenze e dei confini si rimanda all'estratto mappa catastale ed alla planimetria catastale contenuti / versati nel Fascicolo Allegati. L'indirizzo corretto è via Mauro Venegoni n°50 (carraio) e 50/A (pedonale), come si evince dalle riprese fotografiche eseguite e qui allegate (e NON via Mauro Venegoni n°48, come invece risulta dalla documentazione in atti e dalla documentazione catastale acquisita dallo scrivente).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978 ristrutturato nel 2005.



Vista aerea del contesto edilizio



Vista aerea del contesto edilizio



Vista Edificio - Fronte Ovest verso area pertinenziale sistemata a verde



Vista Edificio - Fronte Sud-Ovest



Vista Edificio - Fronte Sud-Est



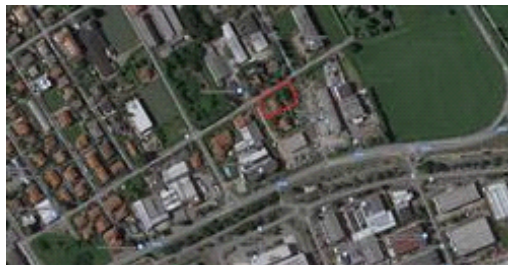
Vista Edificio - Fronte Nord-Ovest

DESCRIZIONE DELLA ZONA

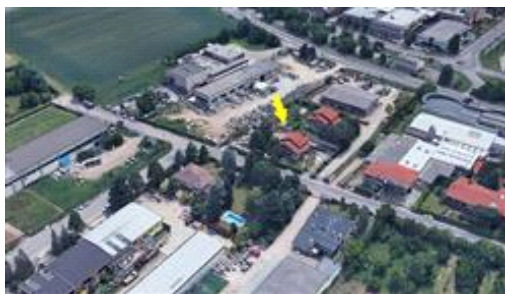
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Roccolo.



Vista aerea del contesto edilizio



Vista aerea del contesto edilizio



Vista aerea del contesto edilizio



Vista aerea dell'immobile oggetto di stima



Vista aerea dell'immobile oggetto di stima



Vista aerea dell'immobile oggetto di stima

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 28 km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 500 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 12 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per quanto concerne l'edificio oggetto di procedura esecutiva, costituito da una unità abitativa in villino, dotata di proprio box auto, sinteticamente, si riferisce quanto segue:

- si articola su tre livelli di piano: Seminterrato (catastalmente definito Piano Interrato), Rialzato (catastalmente definito Piano Terra) e Sottotetto (catastalmente definito Piano Primo, ad uso mansarda);
- è dotato di area scoperta pertinenziale di proprietà (di estensione superiore alla media), prevalentemente destinata a verde, con la presenza di alcune piante di medio e alto fusto, oltre ad arbusti di vario genere. Attualmente l'area è in gran parte occupata dal deposito di attrezzature e materiali edili oltre che rifiuti;
- è stata rinvenuta una tettoia, realizzata senza titolo abilitativo edilizio;
- le finiture esterne non risultano ultimate;
- nel complesso gli stati di conservazione e di manutenzione possono così definirsi: mediocri per quanto riguarda gli esterni, ordinari/nella media per quanto riguarda quelli interni.

L'abitazione in villino è così composta:

Piano Seminterrato (Interrato): box auto (con superficie di circa 33 mq) accessibile con propria rampa carraia + locale adibito a taverna dotata di caminetto (destinazione funzionale non ammessa e diversa da quella in progetto che prevedeva un utilizzo a sgombero), accessibile anche dall'esterno in corrispondenza della base della rampa scivolo, due locali ad uso cantina/ripostiglio, locale caldaia (accessibile anche dall'esterno), un servizio igienico/lavanderia (non ammesso) e spazi di disimpegno.

Piano Rialzato (Terra): porticato di ingresso + ingresso + locale soggiorno + cucina + n.2 bagni completi + n.3 camere da letto e spazi di disimpegno oltre ad ampio porticato.

Piano Sottotetto (Primo): stato dei luoghi irregolare, non dotata di titolo abilitativo edilizio, così costituita, locale soggiorno + cucina + camera da letto + bagno completo + locale ad uso ripostiglio + balcone e ampio terrazzo, anziché sistemazione a sottotetto/mansarda regolarmente autorizzata.

Le riprese aeree e fotografiche riprodotte nella presente relazione, nonché quelle versate nel Fascicolo Allegati, unitamente all'ulteriore documentazione grafica reperita o prodotta (in ragione dei rilievi effettuati dallo scrivente), anch'essa versata nel fascicolo allegati, ben e compiutamente rappresentano, "descrivono" e documentano il contesto edilizio/urbano in cui l'edificio è inserito, la composizione e l'articolazione dello stesso, la propria consistenza, le finiture e lo stato di manutenzione e conservazione rinvenuti all'atto dei sopralluoghi, oltre a quant'altro precedentemente e di seguito descritto.

Qui di seguito, nella descrizione dettagliata, si forniscono alcune informazioni di particolare utilità sia ai fini della stima sia ai fini della conoscenza delle caratteristiche intrinseche dell'unità abitativa in esame.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in Metallo con apertura elettrica. Trattasi del cancello carraio e pedonale. Il secondo cancello carraio ha un'apertura manuale.

nella media 

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in legno. Trattasi degli infissi esterni di Piano Terra/ Rialzato e Piano Primo. Serramenti dotati di vetrocamera termoisolante.

nella media 

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in Non rilevabile. Tegole tipo Portoghesi

nella media 

pareti esterne: costruite in muratura di blocchi svizzeri + tavolato sp.8 cm con coibentazione in non rilevabile, il rivestimento è realizzato in intonaco. Il controtavolato interno è presente solo nella porzione abitabile di piano terra/rialzato.

nella media 

<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco a civile tinteggiati	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno massello , gli accessori presenti sono: serratura di sicurezza. Trattasi della porta di accesso ad ogni immobile.	nella media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : avvolgibili realizzate in pvc. Presenti a P.T. / Rialzato e P.1°	nella media	
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento. Privo di finitura	mediocre	
<i>rivestimento interno</i> : posto in Bagni + Lavanderia + Cucina realizzato in piastrelle in ceramica smaltata. Seminterrato: Bagno-Lavanderia: formato 20x25 cm - h.200 cm. Piano Terra / Rialzato: Bagni: formato 20x20 cm - h.220 cm. Cucina: formato 15x15 cm - h.180 cm. Piano Primo: Cucina: formato 20x20 cm - h.160 cm. Bagno: formato 25x30 cm - h.200 cm.	nella media	
<i>scale</i> : interna con rivestimento in pietra naturale (solo per la scala conducente a p. 1°). Trattasi della scala che da piano Terra / Rialzato conduce a piano Primo.	nella media	
<i>infissi esterni</i> : anta singola a battente realizzati in ferro. Serramenti di Piano Seminterrato, dotati di vetro semplice stampato.	nella media	
<i>infissi interni</i> : a battente e scorrevoli realizzati in legno tamburato e vetro	nella media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in ceramica ingeliva per esterni. Terrazzi, porticati e balconi.	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in parquet incollato. Piano Terra: Soggiorno + Camere da letto + Disimpegni. Trattasi di pavimentazione sovrapposta alla preesistente.	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento. Trattasi della pavimentazione della cantina/ripostiglio + box	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica in formati vari. Piano Seminterrato: Taverna + Servizio igienico/lavanderia + Ripostiglio + Centrale termica. Piano Terra: Ingresso + Cucina + n.2 bagni. Piano Primo: L'intero alloggio.	nella media	
Degli Impianti:		
<i>antifurto</i> : a contatti perimetrali conformità: non rilevabile	nella media	
<i>citofonico</i> : videocitofono conformità: non rilevabile	nella media	
<i>condizionamento</i> : con macchina esterna con alimentazione a elettrica con diffusori in a split conformità: non rilevabile. Posizionato a P.1°	nella media	
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. Vedi dettaglio giudizio	nella media	

di conformità espresso nella presente relazione.

fognatura: acque chiare e scure la reti di smaltimento è realizzata in reti separate con recapito in in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non rilevabile. Vedi dettaglio giudizio di conformità espresso nella presente relazione.

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: non rilevabile. Vedi dettaglio giudizio di conformità espresso nella presente relazione.

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: non rilevabile. Vedi dettaglio giudizio di conformità espresso nella presente relazione.

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in cemento armato e laterocemento

fondazioni: travi continue e a plinto costruite in cemento armato

scale interne: a rampa unica realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

strutture verticali: costruite in cemento armato. Struttura portante in pilastri per i piani fuori terra e muratura in c.a. per la porzione seminterrata.

travi: costruite in cemento armato. In spessore di solaio.

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

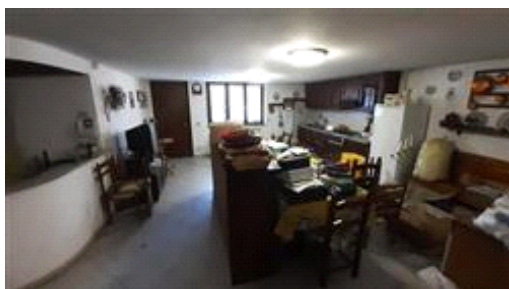
nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

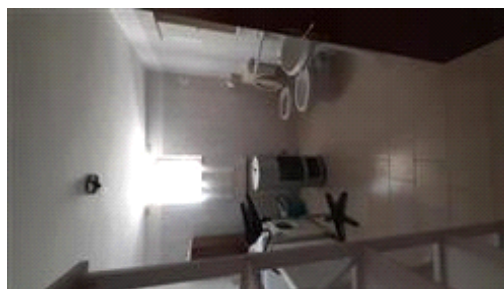
nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

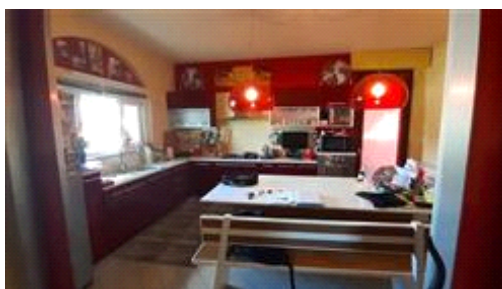
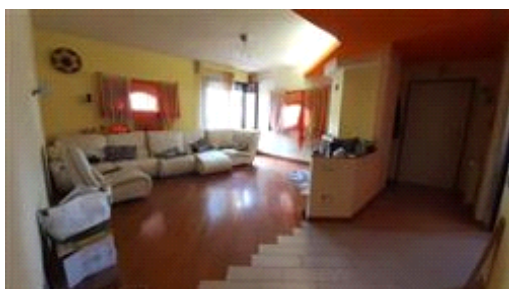
nella media ★★☆☆☆☆



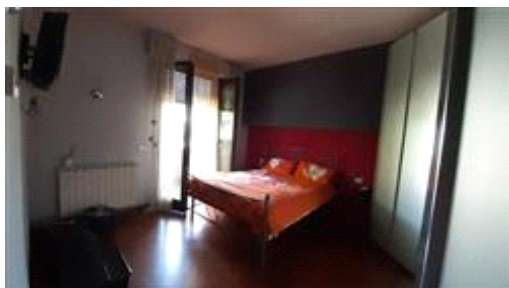
Piano Seminterrato - Vista del locale sgombero sistemato a taverna



Piano Seminterrato - Vista del bagno/lavanderia

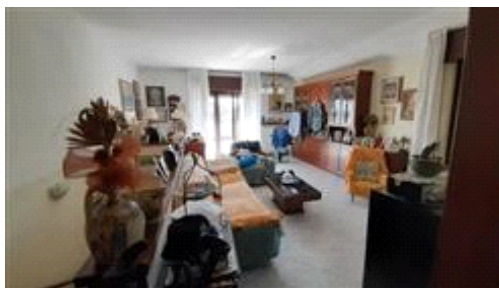


Piano Rialzato - Vista del soggiorno



Piano Rialzato - Vista della camera da letto

Piano Rialzato - Vista della cucina



Piano Primo - Vista interna del soggiorno

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Seminterrato - Accessori diretti	139,00	x	50 %	=	69,50
Piano Rialzato - Abitazione	131,00	x	100 %	=	131,00
Piano Rialzato - Porticati ingresso e retro	62,00	x	40 %	=	24,80
Piano Rialzato - Balcone in loggia	3,70	x	50 %	=	1,85
Piano Primo - Irregolarmente trasformato ad abitazione	90,50	x	70 %	=	63,35
Piano Primo - Balconi	9,90	x	50 %	=	4,95
Piano Primo - Terrazzo Scoperto	46,50	x	30 %	=	13,95
Area scoperta di proprietà (al netto dell'abitazione e della tettoia)	1.340,00	x	5 %	=	67,00
Piano Seminterrato - Centrale termica	5,50	x	20 %	=	1,10
Totale:	1.828,10				377,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione economica richiesta (ed eseguita) è opportuno esporre le seguenti

considerazioni e precisazioni.

Com'è noto ad ogni bene immobile è possibile attribuire valori diversi, a seconda dell'aspetto economico che si intende considerare, in rapporto allo scopo ed al motivo della stima.

Quattro sono gli aspetti economici che solitamente si verificano nell'ambito estimativo immobiliare:

1. Il valore di mercato (o valore venale);
2. Il valore di costruzione e/o ricostruzione;
3. Il valore di trasformazione;
4. Il valore complementare.

Nel caso di specie è corretto eseguire la valutazione estimativa richiesta secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato o valore venale che si realizzerebbe, all'attualità, in una libera contrattazione di compravendita, tenuto conto dello stato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di valutazione/stima.

Lo scopo che ci si prefigge è dunque la ricerca del più probabile valore di mercato che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita dell'unità immobiliare oggetto di stima, all'attualità e nello stato in cui essa e le sue parti esterne si trovano.

Il metodo/criterio di stima utilizzato è quello "diretto", detto "sintetico per comparazione mediata", volto all'individuazione del più probabile valore medio ordinario di mercato, per unità di superficie commerciale, riferito ad immobili simili a quello oggetto di stima (per caratteristiche intrinseche ed estrinseche) e per analoghi stati di conservazione, manutenzione e vetustà.

Il valore medio ordinario di mercato preso a riferimento, per unità di superficie lorda commerciale è riferito a immobili simili a quello oggetto di stima (tipologicamente assimilabile a villini), presenti nella medesima zona urbana e/o località, con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di analoga vetustà, in ordinario stato di manutenzione e conservazione.

Detto valore è successivamente rapportato al caso specifico di stima attraverso l'applicazione di specifici e adeguati coefficienti correttivi, di apprezzamento e/o deprezzamento, per via delle caratteristiche che lo distinguono dalla situazione di ordinarietà presa a riferimento.

Successivamente si procede in modo analitico e dettagliato alla stima della singola unità immobiliare.

Il metodo di stima adottato si esplica attraverso le seguenti tre fasi:

Fase n°1 - studio e conoscenza del mercato immobiliare della zona/locale;

Fase n°2 - individuazione dei prezzi/valori di mercato di beni analoghi a quello in esame e individuazione del valore medio/ordinario di riferimento per unità di superficie commerciale;

Fase n°3 - attribuzione del giusto prezzo al bene oggetto di stima, apportando al valore medio ordinario determinato/preso a riferimento eventuali e opportuni apprezzamenti e/o deprezzamenti, attraverso l'applicazione di coefficienti amplificativi o riduttivi (espressi in percentuale), in ragione delle proprie positività e/o negatività, per via delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima, rispetto all'ordinarietà del mercato. Ciò al fine di ricondurre il tutto all'attualità, al reale stato dei luoghi ed al caso specifico in esame.

Le indagini di mercato svolte per la ricerca dei più probabili valori medi/ordinari di cui sopra, sia in loco sia attraverso la consultazione di apposite pubblicazioni e/o mercuriali (Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I., rilevazione prezzi degli immobili Camera Commercio di Milano), ma anche attraverso la consultazione di specifici siti internet afferenti il mercato immobiliare/locale (www.borsinoimmobiliare.it; www.immobiliare.it; www.casa.it ...), hanno consentito di individuare un intervallo di valori medi/ordinari di mercato, minimo e massimo, da cui è conseguentemente scaturito il valore medio preso a riferimento per la presente stima.

Alla luce delle considerazioni sopra effettuate, per il caso di specie, in ragione della collocazione urbana dell'immobile oggetto di stima e della sue ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche incidenti sul proprio valore commerciale, è stato preso a riferimento il seguente VALORE medio/ordinario di mercato, per unità di superficie lorda commerciale, relativo all'unità abitativa oggetto di stima: Valore Medio Ordinario per unità di superficie lorda commerciale preso a riferimento = **€1.150,00/mq (euro millecentocinquanta/00 per metro quadrato di superficie lorda commerciale)**.

Tale valore di riferimento è soggetto ad adeguamenti (mediante apprezzamenti e/o deprezzamenti) per via delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche che lo differenziano dalla media/dall'ordinarietà del mercato.

Pertanto, eseguiti gli opportuni calcoli, effettuati i conseguenti e necessari apprezzamenti e/o deprezzamenti di valore, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima, ricondotto il tutto alla situazione di fatto ed alla tipologia edilizia dell'unità immobiliare, si è determinato il più probabile valore venale/valore commerciale dell'immobile oggetto di stima, corrispondente al più probabile valore di mercato che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita (all'attualità e nello stato di fatto).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 377,50 x 1.150,00 = **434.125,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Apprezzamento - Per la dotazione a verde, con presenza anche di essenze di alto fusto	6.511,88
Deprezzamento - Finiture esterne al rustico / mediocri	-20.000,00
Deprezzamento - Per la necessità di rimuovere e smaltire materiali e rifiuti di vario genere allo stato depositi sull'area di pertinenza	-10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 410.636,88**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 136.878,96**

BENI IN BUSTO GAROLFO VIA MAURO VENEGONI 50 + 50/A

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a BUSTO GAROLFO Via Mauro Venegoni 50 + 50/A per la quota di 1/3 di piena proprietà (VINCENZO CAPRARULO)

Trattasi di ampio box auto (doppio) posto a piano seminterrato, adiacente e direttamente collegato al piano seminterrato dell'abitazione precedentemente trattata (di cui al sub.1). Il box è sottostante all'ampio porticato posto a servizio dell'alloggio di piano terreno.

L'accesso al box auto avviene da via Venegoni civ. n.50, attraverso passo e cancello carraio e successivamente per mezzo di apposita rampa scivolo.

In ragione dello stato di conservazione e di manutenzione rinvenuti all'atto dei sopralluoghi si può affermare che le proprie condizioni sono ordinarie.

Le riprese fotografiche qui riprodotte ed inserite nel Fascicolo Allegati consentono di prendere cognizione del proprio stato e delle proprie dimensioni.

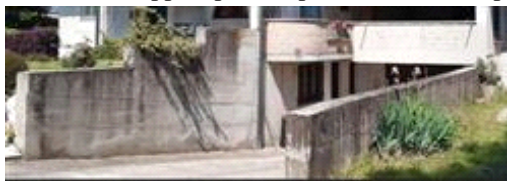
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 220 cm circa. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 374 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 33 mq, rendita 51,13 Euro, indirizzo catastale: Via M. Venegoni n.48, piano: S1, intestato a Caprarulo Vincenzo, Spagnuolo Giuseppina, Caprarulo Egidio
Coerenze: In senso orario da NORTH: - a NORTH: porzione di Piano Seminterrato di cui al sub.1; - a EST: area pertinenziale di proprietà; - a SUD: area pertinenziale di proprietà; - a OVEST:

rampa scivolo di accesso al box auto;

Per maggior evidenza e verifica di coerenze e confini si rimanda all'estratto mappa catastale ed alla planimetria contenuti nel Fascicolo Allegati, nonché agli elaborati grafici di progetto e di condono edilizio ed alle riprese fotografiche aeree acquisite e riportate nell'allegato fotografico. L'indirizzo corretto è via Mauro Venegoni n°50 (come si evince dalle riprese fotografiche eseguite ed allegate alla presente relazione) e NON via Mauro Venegoni n°48 come attualmente risulta dalla documentazione in atti e in quella catastale.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.



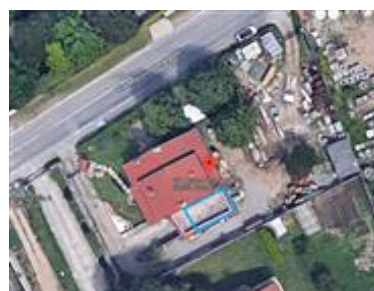
Vista rampa carraia di accesso al box auto



Vista interna box auto



Vista interna box auto



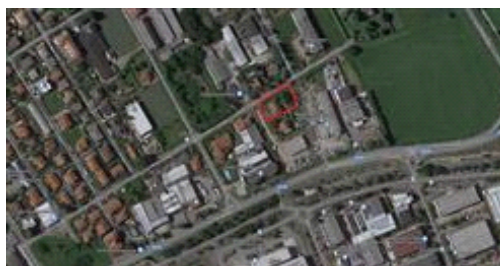
Vista aerea del contesto edilizio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

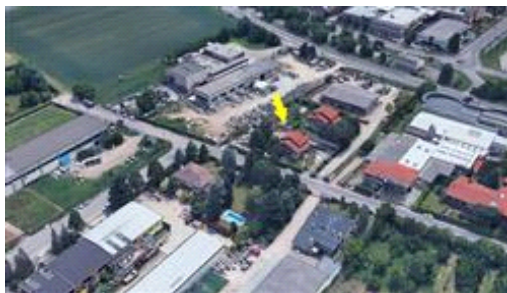
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Roccolo.



Vista aerea del contesto edilizio



Vista aerea del contesto edilizio



Vista aerea del contesto edilizio



Vista aerea dell'immobile oggetto di stima



Vista aerea dell'immobile oggetto di stima



Vista aerea dell'immobile oggetto di stima

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 28 km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 500 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 12 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box auto in esame (doppio) presenta le seguenti caratteristiche:

- di forma rettangolare con dimensioni interne: larghezza 4,90 m circa - profondità 6,60 m circa - altezza 2,20 m circa (altezza di poco inferiore alla media), con superficie di circa mq.33,50;
- il varco carraio pur presentando una larghezza di circa 3 m provoca qualche difficoltà e disagio durante la fase di parcheggio della seconda autovettura (necessiterebbe di lieve allargamento del varco di ingresso);
- non è dotato di finestre di aeroilluminazione;
- l'accesso avviene da varco di parcheggio dotato di serranda basculante in lamiera, parzialmente vetrata, ad apertura manuale;
- la pavimentazione è in cemento e le superfici interne delle pareti sono semplicemente intonacate;
- è direttamente collegato all'adiacente porzione cantinata / seminterrata dell'abitazione, mediante una porta a prentesi sul disimpegno del predetto livello di piano;
- la sua altezza interna è 220 cm, inferiore agli ordinari 240. Ciò ha costituito elemento di deprezzamento del box auto.

Le riprese fotografiche qui riprodotte ed inserite nel Fascicolo Allegati consentono di prendere cognizione del proprio stato e delle proprie dimensioni.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: basculante realizzati in metallo

nella media 

infissi interni: battente realizzati in metallo. Trattasi di porta di accesso alla porzione di immobile a piano seminterrato.

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in cemento. Trattasi della pavimentazione della rampa carraia di accesso al box auto

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

nella media 

plafoni: realizzati in intonaco rustico

nella media 

pareti esterne: costruite in calcestruzzo armato con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in assente. Murature impermeabilizzate nella loro porzione interrata.

nella media 

cancello: anta singola a battente realizzato in Metallo con apertura elettrica con apertura a chiave. Trattasi del cancello carraio (civ. n.50).

nella media 

Delle Strutture:

fondazioni: fondazioni continue costruite in cemento armato

nella media 

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media 

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. Vedi dettaglio giudizio di conformità espresso nella presente relazione.

nella media 



Viste interne box auto



Viste interne box auto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione economica richiesta (ed eseguita) è opportuno esporre le seguenti considerazioni e precisazioni.

Com'è noto ad ogni bene immobile è possibile attribuire valori diversi, a seconda dell'aspetto economico che si intende considerare, in rapporto allo scopo ed al motivo della stima.

Quattro sono gli aspetti economici che solitamente si verificano nell'ambito estimativo immobiliare:

1. Il valore di mercato (o valore venale);
2. Il valore di costruzione e/o ricostruzione;
3. Il valore di trasformazione;
4. Il valore complementare.

Nel caso di specie è corretto eseguire la valutazione estimativa richiesta secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato o valore venale che si realizzerebbe, all'attualità, in una libera contrattazione di compravendita, tenuto conto dello stato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di valutazione/stima.

Lo scopo che ci si prefigge è dunque la ricerca del più probabile valore di mercato che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita dell'unità immobiliare oggetto di stima, all'attualità e nello stato in cui essa e le sue parti esterne si trovano.

Il metodo/criterio di stima utilizzato è quello "diretto", detto "sintetico per comparazione mediata", volto all'individuazione del più probabile valore medio ordinario di mercato, "a corpo", riferito ad immobili simili a quello oggetto di stima (per caratteristiche intrinseche ed estrinseche) e per analoghi stati di conservazione, manutenzione e vetustà.

Il valore medio ordinario di mercato preso a riferimento "a corpo", è quello relativo a box auto, inseriti in contesti simili a quello cui appartiene il box auto oggetto di stima, presenti nelle vicinanze e/o nella medesima zona urbana e/o località, con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di analoga vetustà. Tale valore, se necessario, è successivamente rapportato al caso specifico di stima (per via delle caratteristiche che lo distinguono dalla situazione di ordinarietà presa a riferimento), attraverso l'applicazione di specifici e adeguati coefficienti correttivi, di apprezzamento e/o deprezzamento.

Il metodo di stima adottato si esplica attraverso le seguenti tre fasi:

Fase n°1 - studio e conoscenza del mercato immobiliare della zona/locale;

Fase n°2 - individuazione dei prezzi/valori di mercato di beni analoghi a quello in esame e individuazione del valore medio/ordinario di riferimento per unità di superficie commerciale;

Fase n°3 - attribuzione del giusto prezzo al bene oggetto di stima, apportando al valore medio ordinario determinato/preso a riferimento eventuali e opportuni apprezzamenti e/o deprezzamenti,

attraverso l'applicazione di coefficienti amplificativi o riduttivi (espressi in percentuale), in ragione delle proprie positività e/o negatività, per via delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima, rispetto all'ordinarietà del mercato. Ciò al fine di ricondurre il tutto al reale stato dei luoghi ed al caso specifico in esame.

Le indagini di mercato svolte per la ricerca dei più probabili valori medi/ordinari di cui sopra, sia in loco sia attraverso la consultazione di apposite pubblicazioni e/o mercuriali (Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I., rilevazione prezzi degli immobili Camera Commercio di Varese), ma anche attraverso la consultazione di specifici siti internet afferenti il mercato immobiliare/locale (www.borsinoimmobiliare.it; www.immobiliare.it; www.casa.it ...), hanno consentito di individuare un intervallo di valori medi/ordinari di mercato, minimo e massimo, da cui è conseguentemente scaturito il valore medio preso a riferimento per la presente stima.

Valore medio ordinario riscontrato: €25.000,00 (venticinquemila/00 euro).

Tale valore di riferimento è soggetto ad adeguamenti (mediante apprezzamenti e/o deprezzamenti) per via delle caratteristiche intrinseche, estrinseche al bene oggetto di stima, che lo differenziano dalla media/dall'ordinarietà del mercato.

Pertanto, eseguiti gli opportuni calcoli, effettuati i conseguenti e necessari apprezzamenti e/o deprezzamenti di valore, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima, ricondotto il tutto alla situazione di fatto ed alla tipologia edilizia dell'unità immobiliare, si è determinato il più probabile valore venale/valore commerciale dell'immobile oggetto di stima, corrispondente al più probabile valore di mercato che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita (all'attualità e nello stato di fatto).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Deprezzamento - per altezza interna inferiore alla media	-2.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 22.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 7.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valutazione estimativa effettuata secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato (o valore venale) che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita, all'attualità, tenuto conto dello stato in cui si trova l'edificio oggetto di stima (costituito da una porzione ad uso abitativo ed una box auto), le sue aree scoperte e le eventuali pertinenze.

I valori individuati per le unità immobiliari appartenenti al fabbricato oggetto di stima, all'attualità del mercato immobiliare locale, sono riferiti a costruzioni in villino, analoghe a quella oggetto di stima, in ordinario stato di conservazione e/o manutenzione, di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tipologia e vetustà, presenti nelle immediate vicinanze / nella medesima zona e/o località, che sono state oggetto di recente compravendita, proposta di vendita o richiesta di acquisto.

Il metodo/criterio di stima utilizzato è quello "diretto", detto "sintetico per comparazione mediata", volto all'individuazione del più probabile valore medio/ordinario di mercato per unità di superficie commerciale di immobili simili a quelli in esame, utilizzabili quale riferimento per la stima da eseguire, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche a ciascun bene oggetto di stima

(destinazione d'uso, vetustà, finiture, dotazioni, categoria catastale, localizzazione, accessibilità, stato di manutenzione e conservazione, necessità di opere manutentive ...).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Busto Garolfo, agenzie: Busto Garolfo, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate + Banca dati delle Quotazioni Immobiliari + Camera di Commercio di Milano (Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Milano), ed inoltre: Il Borsino Immobiliare, agenzie immobiliari, siti internet del 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	villa singola	377,50	0,00	410.636,88	136.878,96
B	box singolo	0,00	0,00	22.500,00	7.500,00
				433.136,88 €	144.378,96 €

Riduzione del **5%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ 7.218,95**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

ATTENZIONE

Per l'edificio oggetto di stima, costituito dalla porzione abitativa e dalla limitrofa e collegata autorimessa, NON sussiste la possibilità di divisibilità della quota. **L'edificio è conformato in maniera tale che non è possibile procedere ad una divisione in parti autonome, funzionali e di equal valore economico.**

Riduzione del **29%** per lo stato di occupazione: **€ 41.869,90**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 34.720,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 60.570,11**

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: **€ 60.570,11**

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 70,11
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 60.500,00

data 13/02/2023

il tecnico incaricato
MASSIMO PARIANI