



TRIBUNALE ORDINARIO BUSTO ARSIZIO

CONTENZIOSO CIVILE

4102/2023

PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

CONTRO:

*** DATO OSCURATO ***

NONCHÉ NEI CONFRONTI DI

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Elisa Tosi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Stefano Arcari

CF:RCRSFN68L06D869X

con studio in Gallarate (VA) VIA Borgo Antico 1

Telefono: 00390331770938

email: stefano.arcari@fastwebnet.it

PEC: stefano.arcari@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDIMENTO 4102/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a BESNATE Via Tonale 1, della superficie commerciale di **259,00** mq per la quota di 1/2 di proprietà (***) DATO OSCURATO (***) e per la quota di 1/2 di proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

Identificazione catastale:

foglio 8 particella 5392 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 303,68 Euro, indirizzo catastale: Via Tonale n° 1, piano: T-1, intestato a (***) DATO OSCURATO (***) e a (***) DATO OSCURATO (***)

Superficie catastale 165 m²; totale: escluse aree scoperte: 162 m².

Immobile costruito nel 1974.

A.1 ente urbano a BESNATE, della superficie commerciale di **850,00** mq.

Identificazione catastale:

foglio 9 particella 5392 (catasto terreni), derivante da frazionamento del 27/06/1974 in atti dal 08/03/1996 C.9275/74 (n. 13.900/1974)

A.2 terreno a BESNATE, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 1/2 di proprietà (***) DATO OSCURATO (***) e per la quota di 1/2 di proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

Identificazione catastale:

foglio 9 particella 3487 (catasto terreni), seminativo arborato, classe 3, reddito dominicale 0,62 Euro, reddito agrario 0,37 Euro, intestato a (***) DATO OSCURATO (***) e a (***) DATO OSCURATO (***)

Superficie catastale 120 m².

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	259,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	00,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 217.560,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 217.560,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 218.000,00
Data della valutazione:	09/10/24

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

La proprietà ha dichiarato durante il sopralluogo che l'immobile risulta libero.

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:

- **cessione di diritto edificatorio**, redatta dal notaio Sironi Enrico Maria di Gallarate (VA) in data 24/02/2012, ai nn. 8598/5662, trascritta il 29/02/2012 a Milano 2 ai nn. 21176/14200, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata.

La formalità è riferita ai beni di cui al punto "B" (ente urbano) e "C" (terreno).

Si riporta quanto scritto nella nota di trascrizione (sezione D – ulteriori informazioni):

*“si precisa quanto segue: -con atto in autentica notaio Giuseppe Brighina di Sesto Calende in data 28 giugno 1974 rep.n.34520, registrato a Gallarate in data 18 luglio 1974 al n.4578 vol.274, i signori *** DATO OSCURATO *** sono divenuti proprietari in ragione di 1/2 ciascuno dell'area sita in comune di Besnate individuata in catasto terreni di detto comune al foglio 8 (foglio logico 9) con i mappali n.5392 di are 8.50=, ente urbano e n.3487 di are 1.20=, semin. arbor., cl.3, rde 0,62=, rae 0,37=; -sull'area al mappale 5392 i predetti signori *** DATO OSCURATO *** hanno realizzato un fabbricato ad uso abitazione composto di piano terreno e primo individuato in catasto fabbricati di detto comune al foglio 8, con il mappale n.5392, via Tonale n.1, p.t-1, cat.A/3, cl.4, vani 6, rendita euro 303,68=; -la *** DATO OSCURATO *** è proprietaria di un fabbricato condominiale composto da un negozio, quattro abitazioni e cinque autorimesse sito in comune di Besnate, via Tonale ed insistente sul terreno al mappale n.8530 di are 13.00= (ente urbano), adiacente il predetto terreno ai mappali nn.5392 e 3487 (di proprietà dei signori *** DATO OSCURATO ***), fabbricato*

*individuato in catasto fabbricati al foglio 8 con il mappale 8530 subb. 3, 4, 5, 8, 9, 10, 501, 502, 503 e 504, il tutto con precisazione che i subb. 1 e 2 individuano i beni comuni non censibili; detti immobili sono pervenuti, per maggior consistenza, alla società *** DATO OSCURATO *** in forza di atto in autentica notaio Sergio Fantasia di Somma Lombardo in data 4 marzo 1983 rep. 99763 e trascritto il 26 marzo 1983 ai numeri 18283/15006 (area) e per successiva edificazione; il tutto con precisazione che con atto in data 24 aprile 1986 rep.126260/6989 notaio Egidio Luoni di Gallarate, ivi registrato a Gallarate il 28 aprile 1986 al n.1604 serie 1 e trascritto il 9 maggio 1986 ai numeri 34192/25163 la società *** DATO OSCURATO *** si è trasformata in *** DATO OSCURATO *** e con atto in data 28 febbraio 2007 rep.96650/28806 in autentica notaio Aldo Graffeo di Gallarate, ivi registrato il 5 marzo 2007 al n.216 serie 2 e trascritto il 12 marzo 2007 ai numeri 36871/19555, la società *** DATO OSCURATO *** ha modificato la ragione sociale in *** DATO OSCURATO *** con il trascrivendo atto i signori *** DATO OSCURATO *** hanno ceduto e trasferito alla *** DATO OSCURATO *** che ha acquistato il diritto di sfruttamento edificatorio della superficie urbanisticamente disponibile, corrispondente a mc.440,068 afferente l'area, che rimane di proprietà della parte cedente (*** DATO OSCURATO ***), distinta in catasto terreni del comune di Besnate al foglio 8 (foglio logico 9), con i mappali: n.5392 di ettari 00.08.50, ente urbano, senza redditi; n.3487 di ettari 00.01.20, semin. arbor., cl.3, rde 0,62=, rae 0,37=. detto diritto di sfruttamento edificatorio viene utilizzato dalla parte cessionaria, in conformità alle norme edilizie del comune di Besnate, per l'ampliamento del fabbricato di sua proprietà individuato in catasto fabbricati di detto comune al foglio 8 con il mappale 8530 subalterni 3, 4, 5, 8, 9, 10, 501, 502, 503 e 504, come da permesso di costruire n.50/2011 del 5 settembre 2011. il trasferimento volumetrico in questione è ammesso in considerazione del fatto che le aree interessate ricadono all'interno della medesima zona omogenea di PRG aventi identici parametri urbanistici (come desumibile dal certificato di destinazione urbanistica n.01/2012 del 20 gennaio 2012 allegato al titolo sotto la lettera "A" e che pertanto tale circostanza non comporta criticità' di carattere urbanistico-ambientale".*

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:*

- **ipoteca giudiziale** attiva del 09/06/2017 emessa dal Tribunale di Busto Arsizio (VA) al n° 1588 di repertorio iscritta il 15/06/2017 a Milano 2 ai nn. 71872/13071, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 09/06/2017, n° rep. 158 emesso dal Tribunale di Busto Arsizio (VA).

Importo ipoteca 74.443,25€ di cui importo capitale 52.800,00€, interessi 3.758,33€, spese 17.884,92€.

La formalità è riferita ai beni di cui al punto "A" (villa singola) e "C" (terreno) ed interessa anche altri beni non oggetto della presente procedura.

Annotazione: n. 12856 del 20/07/2023 (restrizione di beni).

- **ipoteca giudiziale** attiva del 06/02/2018 emessa dal Tribunale di Busto Arsizio (VA) al n° 434 di repertorio, iscritta il 27/02/2018 a Milano 2 ai nn° 24775/3887, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, derivante da ipoteca giudiziale – sentenza di condanna.
Importo ipoteca 320.000,00€ di cui importo capitale 215.092,00€, interessi 51.772,29€, spese 53.135,71€.
La formalità è riferita ai beni di cui al punto “A” (villa singola) e “C” (terreno) ed interessa anche altri beni non oggetto della presente procedura.
Annotazione: n. 12857 del 20/07/2023 (restrizione di beni).
- **ipoteca giudiziale** attiva del 06/02/2018 emessa dal Tribunale di Busto Arsizio (VA) al n° 434/1 di repertorio, iscritta il 15/03/2018 a Milano 2 ai nn° 34063/5308, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 e *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, derivante da ipoteca giudiziale – sentenza di condanna.
Importo ipoteca 320.000,00€ di cui importo capitale 210.617,00€, interessi 50.695,15€, spese 58.687,85€.
La formalità è riferita ai beni di cui al punto “A” (villa singola) e “C” (terreno) ed interessa anche altri beni non oggetto della presente procedura.
Annotazione: n. 12858 del 20/07/2023 (restrizione di beni).
- **ipoteca giudiziale** attiva del 27/02/2018 emessa dal Tribunale di Busto Arsizio (VA) al n° 703 di repertorio, iscritta il 21/03/2018 a Milano 2 ai nn° 37042/5750, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, derivante da ipoteca giudiziale – ordinanza di condanna.
Importo ipoteca 234.379,50€ di cui importo capitale 230.000,00€.
La formalità è riferita ai beni di cui al punto “A” (villa singola) e “C” (terreno) ed interessa anche altri beni non oggetto della presente procedura.
Annotazione: n. 12859 del 20/07/2023 (restrizione di beni).
- **ipoteca giudiziale** attiva del 22/11/2018 emessa dalla *** DATO OSCURATO *** al n° 3079/11718 di repertorio, iscritta il 27/11/2018 a Milano 2 ai nn° 149859/27711, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo,
Importo ipoteca 67.436,32€ di cui importo capitale 33.718,16€.
La formalità è riferita al bene di cui al punto “A” (villa singola) ed interessa anche altro bene non oggetto della presente procedura.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **pignoramento** del 06/11/2018 emesso dal Tribunale di Busto Arsizio (VA) al n° 8535 di repertorio, trascritto il 17/12/2018 a Milano 2 ai nn° 159843/104976, a favore di *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 e *** DATO OSCURATO *** per la

quota di 1/2, derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita al bene di cui al punto "A" (villa singola) ed interessa anche altri beni non oggetto della presente procedura.

Annotazione: n. 12860 del 20/07/2023 (restrizione di beni).

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** del 27/05/2012 emessa dal Tribunale di Busto Arsizio (VA) al n° 7056/2019 di repertorio, trascritto il 04/02/2020 a Milano 2 ai nn° 13169/7872, a favore della *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***.

La formalità è riferita ai beni di cui al punto "A" (villa singola) e "C" (terreno) ed interessa anche altri beni non oggetto della presente procedura.

Annotazione: n. 12861 del 20/07/2023 (restrizione di beni).

4.2.3. Altre trascrizioni:

- **Domanda di divisione giudiziale** emessa dal Tribunale di Busto Arsizio (VA) al n° 6723 di repertorio del 07/11/2023, trascritta il 15/01/2024 a Milano 2 ai nn. 4644/3376, a favore del *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da divisione giudiziale.

La formalità è riferita ai tre beni "A" (villa singola), "B" (ente urbano) e "C" (terreno).

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

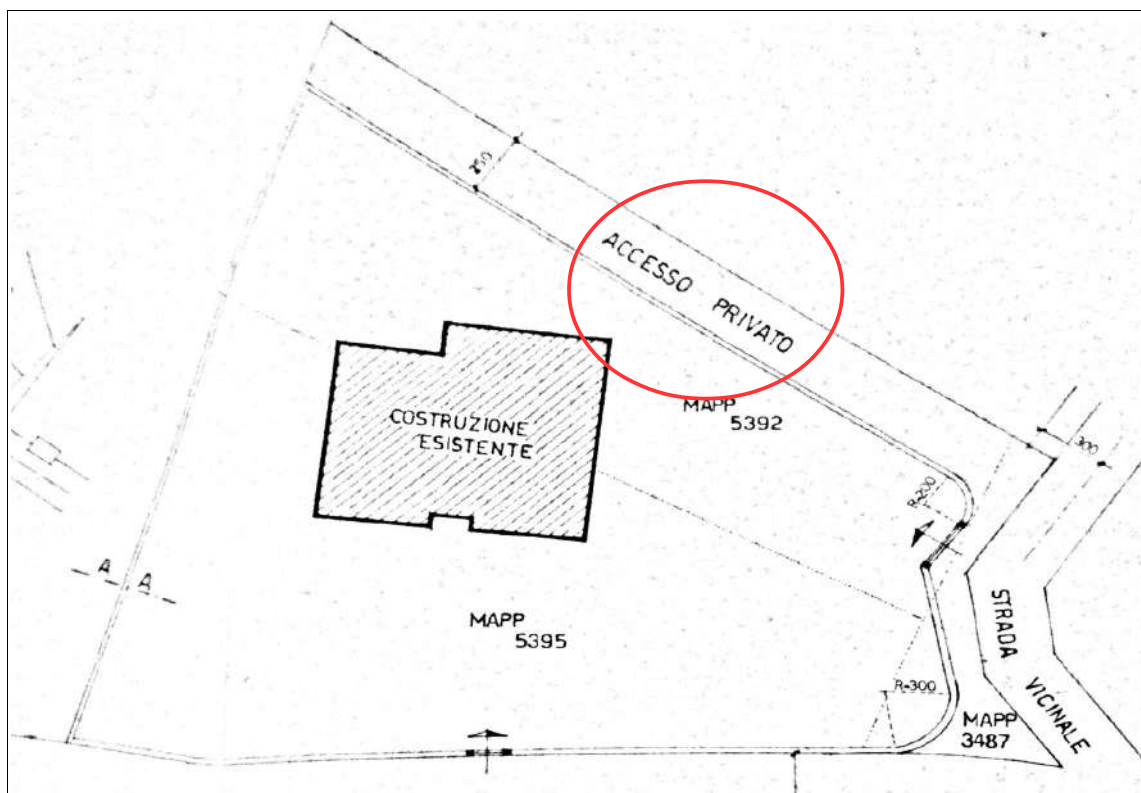
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Altra annotazione: presunta servitù di passo.

Si rende noto che allo stato di fatto il muro perimetrale di cinta sul lato posto a nord-est è stato realizzato più arretrato rispetto al confine del mappale sui cui è stata edificata la villa (foglio 9, particella 5392), creando di fatto un "corridoio" tra il mappale 5392 ed il confinante mappale 5725. Si rimanda all'estratto grafico della Licenza Edilizia n° 11/1976 sotto riportato in cui tale corridoio è stato denominato "accesso privato" con larghezza di progetto pari a 2,50m, rettificata dalla Commissione edilizia in 4,00m.

14-Lungo il fronte della servitù di passo la recinzione dovrà essere arretrata di mt. 1,50 oltre la misura prevista in progetto, in modo che, il passo stesso non risulti inferiore a ml. QUATTRO, prima di iniziare i lavori dovranno essere richiesti i punti fissi all'Uff. Tec. Comunale.

Estratto dalla modulistica presentata per il nulla osta all'edificazione della recinzione (L.E. 11/76)





Il "corridoio" creato sul mappale 5392 di proprietà (a sinistra la villa)

Non è emerso però, nella documentazione in atti e dalle ispezioni ipotecarie sugli immobili e sui soggetti proprietari effettuate dallo scrivente, che tale accesso sia un diritto reale di servitù trascritto in Conservatoria.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 e *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2.

La villa è stata edificata dagli attuali proprietari sui terreni identificati attualmente con il foglio 9 particella 5392 ed il foglio 9 particella 3487, acquistati dagli stessi per la quota di 1/2 ciascuno, con atto redatto dal notaio Giuseppe Brighina di Sesto Calende (VA) in data 28/06/1974 al n° 34520 di repertorio, trascritto a Milano 2 in data 25/07/1974 ai nn. 37282/32388

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

In riferimento ai terreni su cui edificato il bene oggetto della presente perizia fino alla data del 28/06/1974 erano proprietari: *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** ciascuno per i propri diritti di proprietà e *** DATO OSCURATO *** per ragioni di usufrutto.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. CRONOLOGIA PRATICHE EDILIZIE

A seguito di richiesta accesso atti dello scrivente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Besnate ha recuperato dai propri archivi le seguenti pratiche edilizie:

1) **Licenza Edilizia n° 50/1974** a nome *** DATO OSCURATO ***

In data 06/05/1974 viene presentata la domanda di costruzione per *“una casa di abitazione”*, in data 08/05/1974 viene rilasciata autorizzazione per l'esecuzione dei lavori, successiva comunicazione di inizio lavori in data 03/08/1974 e fine lavori in data 06/10/1975.

Rilasciata autorizzazione di abitabilità/agibilità in data 22/11/1975, protocollo n° 744.

2) **Licenza Edilizia n° 11/1974** a nome *** DATO OSCURATO ***a.

In data 02/02/1976 viene presentata la domanda di costruzione per *“recinzione”*, in data 02/03/1976 viene rilasciata autorizzazione per l'esecuzione dei lavori, protocollo n° 11.

3) **Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria n° 41/1984** a nome *** DATO OSCURATO ***.

In data 22/05/1984 viene presentata la domanda di costruzione per *“rifacimento copertura”* e *“tratto di porticato mancante (fronte est)”*, in data 31/05/1984 viene rilasciata autorizzazione per l'esecuzione dei lavori, successiva comunicazione di inizio lavori in data 26/07/1984.

Nella domanda viene richiesta l'autorizzazione oltreché per il rifacimento della copertura, anche per la *“realizzazione di isolamento a cappotto sulle pareti perimetrali e sostituzione serramenti con formazione di vetrocamera”*

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

VARIANTE AL PGT VIGENTE in forza di adozione delibera cc n° 3 del 04/02/2022

ART. 41. Tessuto a prevalente destinazione residenziale - tessuti residenziali della diffusione

Nel tessuto a destinazione prevalentemente residenziale previsto all'interno del TUC, la disciplina degli interventi edilizi e urbanistici ha come obiettivo:

- a) la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, consentendo interventi di recupero e riqualificazione, di adeguamento e ampliamento;
 - b) la qualificazione e la maggiore dotazione degli spazi pubblici;
-

- c) il mantenimento di un equilibrio di attività e funzioni tra loro compatibili e complementari;
- d) la trasformazione programmata delle aree libere, con connesso rafforzamento della maglia infrastrutturativa e con contestuale preservazione di aree a verde privato.

Modalità d'attuazione: intervento diretto, Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato.

In tutti gli ambiti sono consentiti gli interventi della categoria recupero edilizio: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione.

Per gli edifici esistenti, aventi destinazione residenziale, alla data di approvazione del PGT, il cui volume risulta superiore a quello ammissibile con l'applicazione dell'indice massimo di zona, è ammesso un incremento una tantum, limitatamente a mq. 60 SL solo per unità immobiliari monofamiliari, bifamiliari e tri familiari ; tale incremento è perseguibile solo a seguito alla riqualificazione morfologica e paesaggistica dello stesso e degli spazi liberi. L'ampliamento consentito deve risultare coerente con le caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda) e con la tipologia dell'edificio a cui accede

Sui lotti liberi, ossia non asserviti da precedenti costruzioni, di dimensione superiore ai 1500 mq, la nuova costruzione è subordinata alla procedura del permesso di costruire convenzionato.

In tali tessuti sono ammessi le seguenti:

Destinazioni principali:

R - Residenza e le destinazioni complementari

C1 - Esercizi commerciali di vicinato

Attività commerciali di vendita al dettaglio in piccole strutture con superfici di vendita $SV < 150$ (mq.).

C2 - Medie strutture di vendita

Attività commerciali di vendita al dettaglio in medie strutture con superfici di vendita $150 < SV < 1500$ (mq.).

T1- Attività terziarie di contesto

T2- Attività terziarie di produzione di servizi comprese le relative pertinenze .

C5 - Pubblici esercizi -Attività di pubblico esercizio connaturate al contesto urbano come bar, ristoranti, locali di intrattenimento e svago, e altri RA- Attività turistico-ricettive S1 -Funzioni di servizio pubblico

S2 -Funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale

Destinazioni non ammissibili:

- tutte le altre destinazioni d'uso elencate nelle classificazione;
- le destinazioni d'uso nonché quelle complementari che comportino molestia alla collettività e/o situazioni di pregiudizio all'ambiente; attività nocive, inquinanti, rumorose o comunque incompatibili con la residenza non sono ammissibili.

Ogni forma di uso dei suoli, anche non costruttivo, deve essere rigorosamente compatibile con il mantenimento del verde presente.

Parametri urbanistico-edilizi generali da rispettare:

Distanze:

Dc min. 5,00 m. nel rispetto di quanto previsto nelle presenti norme

Df 10,00 m. nel rispetto di quanto previsto nelle presenti norme

Ds: a) 5,00 m. per strade di calibro inferiore a m. 7,00; b) 7,50 m. per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e 15,00 m.; c) 10,00 m. per strade di larghezza superiore a m. 15,00 e per tutte le strade Provinciali.

Può essere consentita una Ds inferiore a quella indicata nel caso in cui preesiste un allineamento definito da una pluralità di edifici lungo una tratta significativa di strada.

Al fine del recupero abitativo del sottotetto sono ammessi sopralzi e modifiche delle pendenze delle coperture, inserimento di lucernai, abbaini, terrazzi etc. comunque nei limiti e nel rispetto degli artt. 63-64-65 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

Nei tessuti residenziali della diffusione

Nel tessuto della diffusione l'ampliamento, la demolizione-ricostruzione e la nuova costruzione sono possibili solo nei limiti e nel rispetto dei seguenti parametri, tenendo conto delle prescrizioni in tema di fattibilità geologica del Piano:

Indice di edificabilità fondiaria IF = 0,85 mc/mq

Indice di edificabilità fondiaria massima IFM = 1,00 mc/mq perseguibile con il ricorso alle premialità e/o compensazioni IF+ I prem+ I com

L'indice di edificabilità massimo IFM può essere incrementato per interventi previsti sul patrimonio edilizio esistente con il ricorso alle incentivazioni (I inc) come indicate al punto B) dell'art. 25 contenuto nelle presenti norme; in tale caso è possibile ricorrere alle deroghe previste dall'art. 11, comma 5ter della l.r. 12/2005 nel rispetto dell'indice di permeabilità previsto dalla presente norma di PGT .

Dove:

I prem = Indice premiale

I inc = Indice incentivale

I com = Indice derivante da crediti compensativi

Indice di permeabilità Ip 40%

Indice di copertura Ic 35%

Altezza massima H = altezza edificio esistente e comunque non superiore a m. 13,00 e comunque nel rispetto delle prescrizioni ENAC.



Stralcio tavola PGT "PdR-01-Quadro urbanistico-5k"

(con cerchio verde i mappali su cui è stata edificato l'immobile oggetto della presente)

LEGENDA



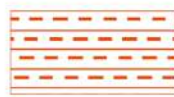
Confine comunale



Perimetro di Iniziativa Comunale (IC)



Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC)



Tessuto della diffusione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

DIFFORMITÀ E CRITICITÀ SUL BENE IMMOBILE, PROCEDURE, PRATICHE EDILIZIE/CATASTALI E COSTI PER LA MESSA IN RIPRISTINO O LA SANABILITÀ

Alla data di presa visione da parte dello scrivente della documentazione agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Besnate, non si è avuto riscontro di altri documenti depositati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico che attestino modifiche o varianti rispetto all'ultima pratica edilizia in ordine cronologico.

Dall'esamina delle varie pratiche **sono emerse importanti incongruenze e criticità** di seguito illustrate, tenuto conto che l'elenco non è da ritenersi esaustivo ma di massima, in funzione del rilievo e del sopralluogo effettuato:

PIANO SEMI-INTERRATO

A) Da unico locale denominato "ripostiglio" nella pratica edilizia n° 50/1974, si sono realizzati diversi tavolati interni, creando di fatto nuovi vani quali una cucina, una taverna, un bagno, un locale tecnico per la caldaia ed un deposito (si rimanda ai successivi due disegni, in cui il primo è lo stralcio di progetto del piano interrato, mentre il secondo è il rilievo di massima eseguito dallo scrivente CTU).

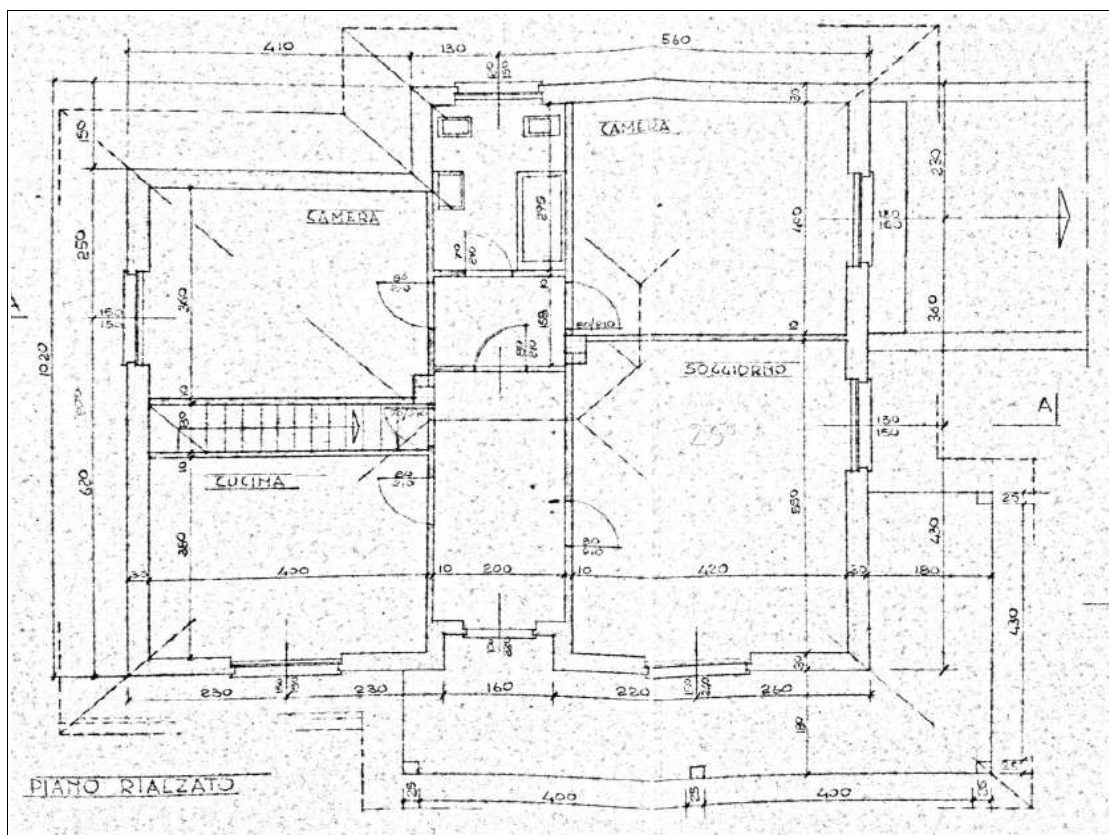
B) Antistante l'entrata dalla rampa veicolare è stata realizzata una sorta di loggia chiusa su tre lati con muratura contro terra sui lati nord-est e sud-ovest e muro perimetrale con ingresso sul lato nord-ovest, avente come solaio di copertura il terrazzo del piano terra (superficie lorda circa 21,00mq).

C) E' stata realizzata una scala sul lato nord-ovest che collega il piano seminterrato con i box auto del piano terra.

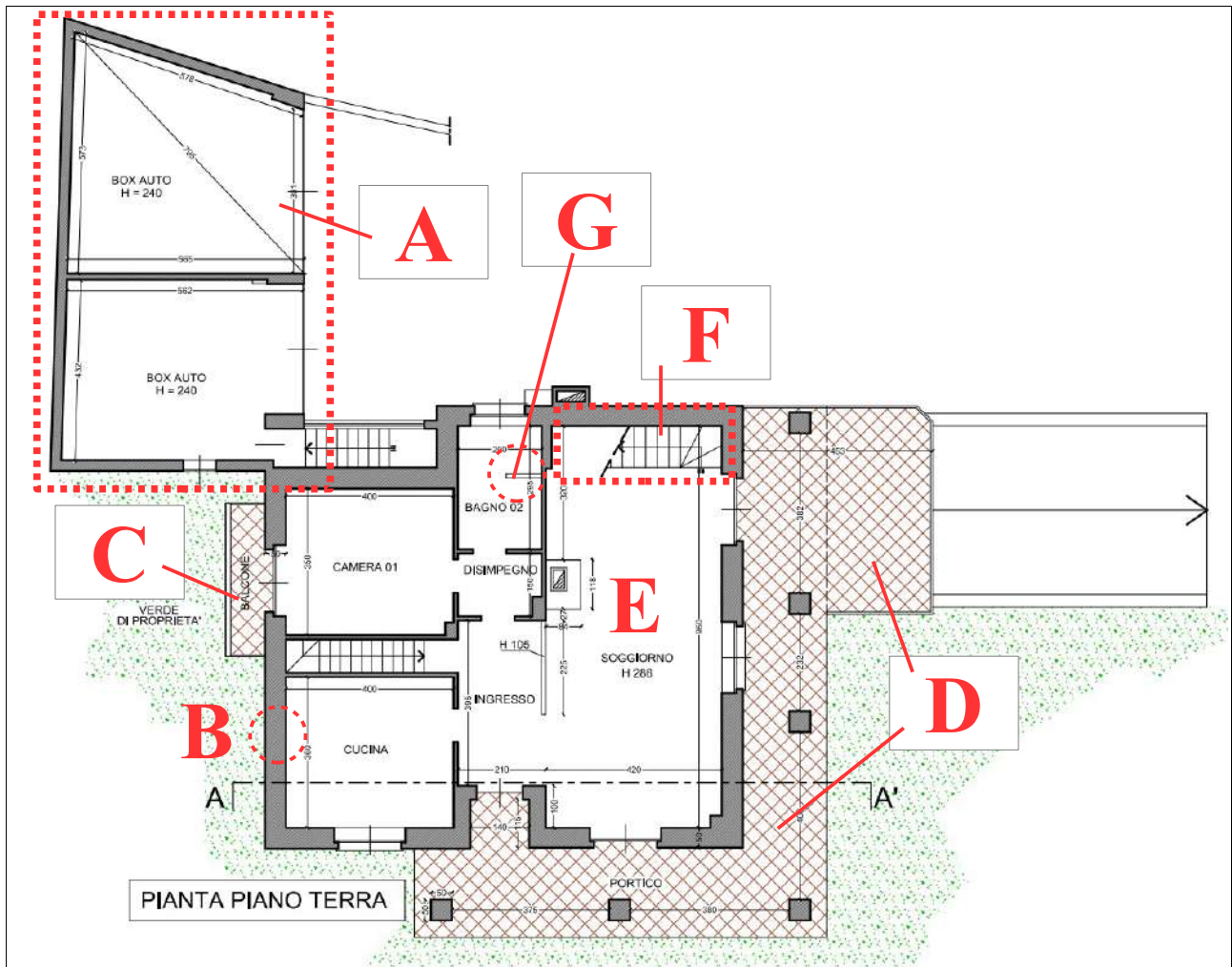
D) L'altezza interna è di circa 2,46m contro i 2,25m dichiarati nella pratica edilizia.

PIANO TERRA

- A) I box auto posti a ridosso del confine nord-est del lotto sono stati realizzati senza autorizzazione edilizia, né sono stati accatastati.
- B) I muri perimetrali risultano “spessi” 50,00cm anziché 30,00cm, aumentando la superficie lorda di pavimento (SL), vero è che nella pratica di autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria n° 41/1984 si dichiara di realizzare un “cappotto” sui muri perimetrali, ma nella tavola grafica di accompagnamento della pratica tale variazione di spessore non è riportata, inoltre dall'analisi visiva durante il sopralluogo non è emerso con evidenza un “paramento murario a cappotto”.
- C) E' stato realizzato un balcone sul lato nord-ovest, modificando la prevista finestra in porta finestra per accedervi.
- D) Il portico sui due lati della villa è stato ampliato, realizzando anche un terrazzo che funge da copertura della loggia menzionata al piano seminterrato; i relativi pilastri in muratura che sorreggono la copertura sono stati ridimensionati: da 25,00cm x 25,00cm a circa 50,00cm x 50,00cm. La copertura della zona porticata risulta modificata rispetto al progetto originario.
- E) Sono stati demoliti, o mai realizzati, i tavolati che separavano il soggiorno, la zona ingresso ed una delle due camere da letto per realizzare un unico grande locale soggiorno/pranzo, con muretto basso nell'ingresso ed ampio camino sul lato opposto alla parete finestrata.
- F) Sul lato nord-est è stata realizzata scala di accesso al sottotetto agibile, scala formata da pedate in materiale lapideo.
- G) Nel bagno è presente muretto basso a delimitazione della vasca.



Stralcio tavola di progetto piano terra da P.E. 50/1974

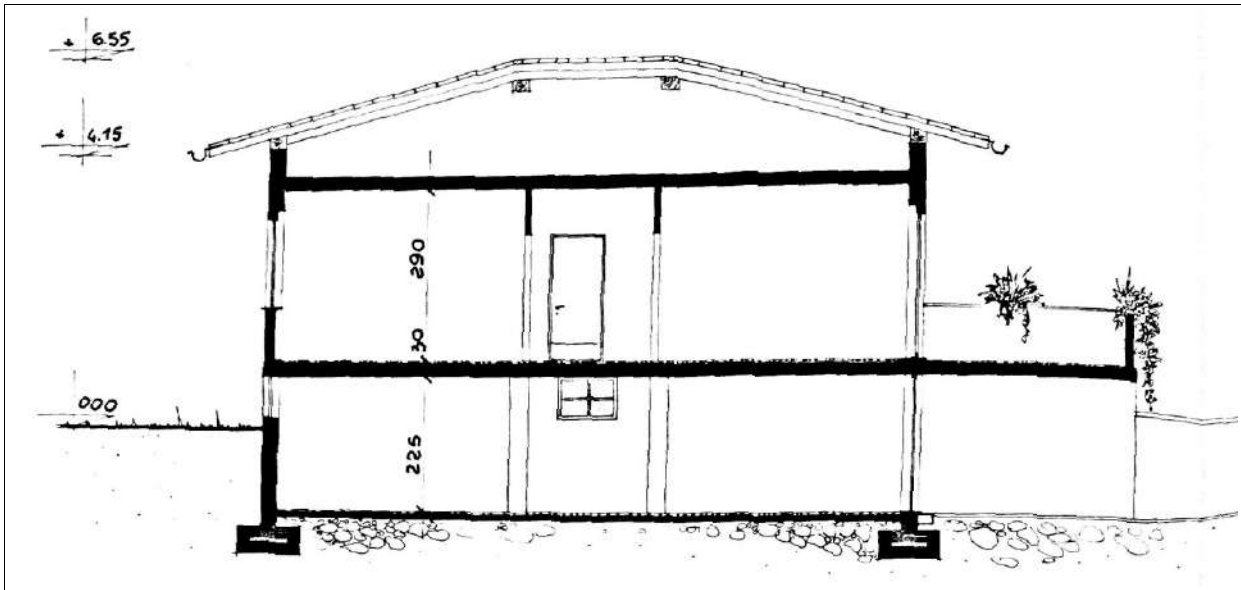


Rilievo di massima del piano terra

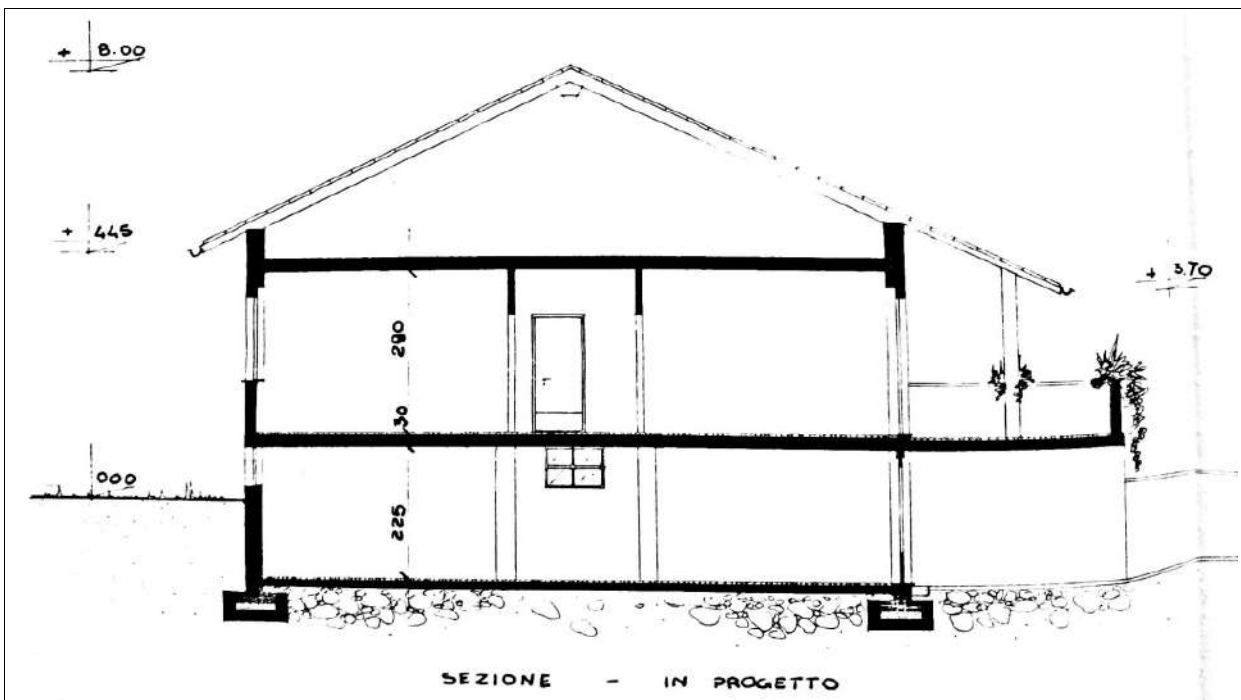
PIANO SOTTOTETTO

A) La modifica del sottotetto esistente era stata autorizzata con P.E. N° 41/1984, mediante “*manutenzione straordinaria del rifacimento della copertura*”, vietando specificatamente l'utilizzo del sottotetto ai fini abitativi, ma innalzando la linea di colmo della copertura da 6,55m a 8,00m.

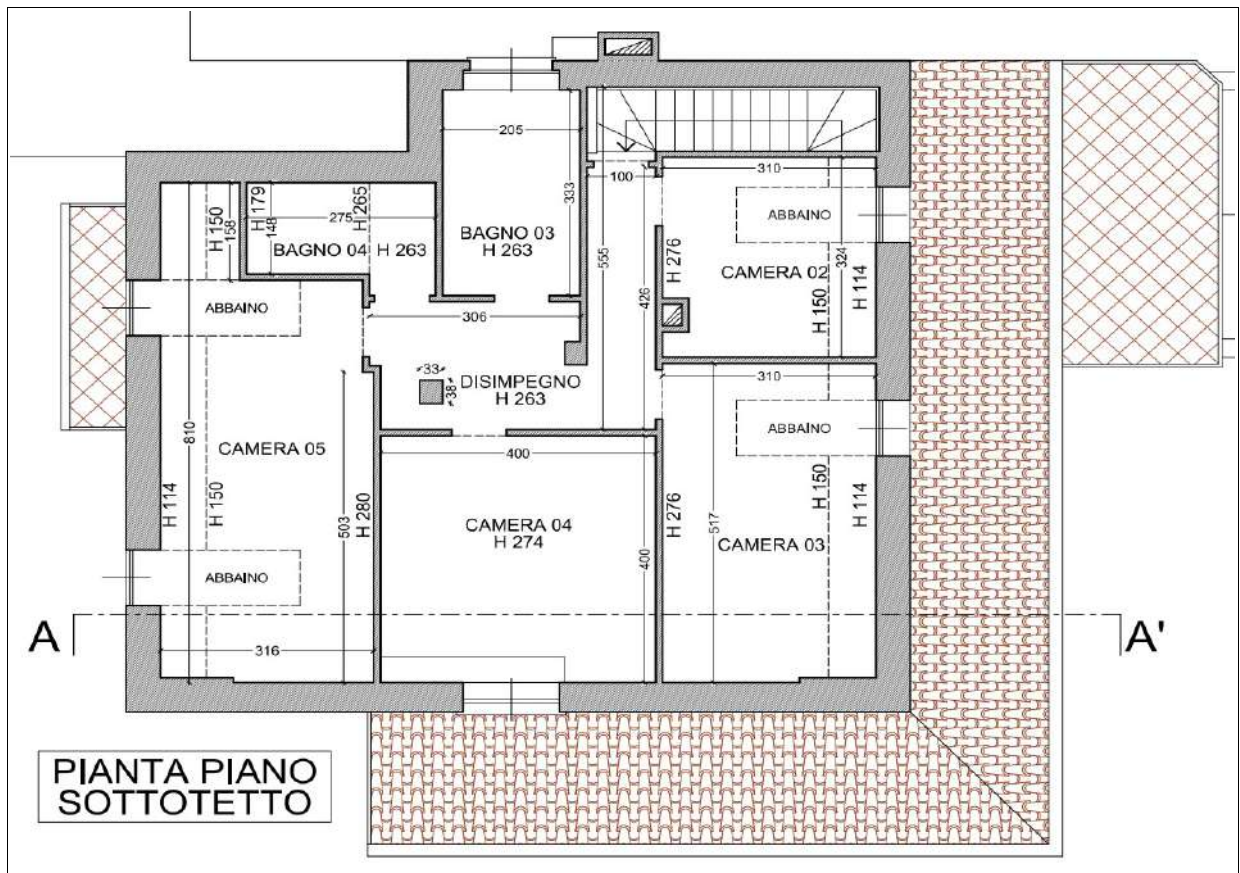
Dal sopralluogo dello scrivente CTU nel piano del sottotetto sono state rilevate opere abusive: sottotetto direttamente accessibile da scala interna, in cui sono stati ricavati quattro vani (camere da letto), due bagni ed un disimpegnio di accesso ai vari locali, modificando la geometria della copertura inserendo quattro abbaini nelle due falde e due finestre che garantiscono aria e luce ad un bagno e alle cinque camere.



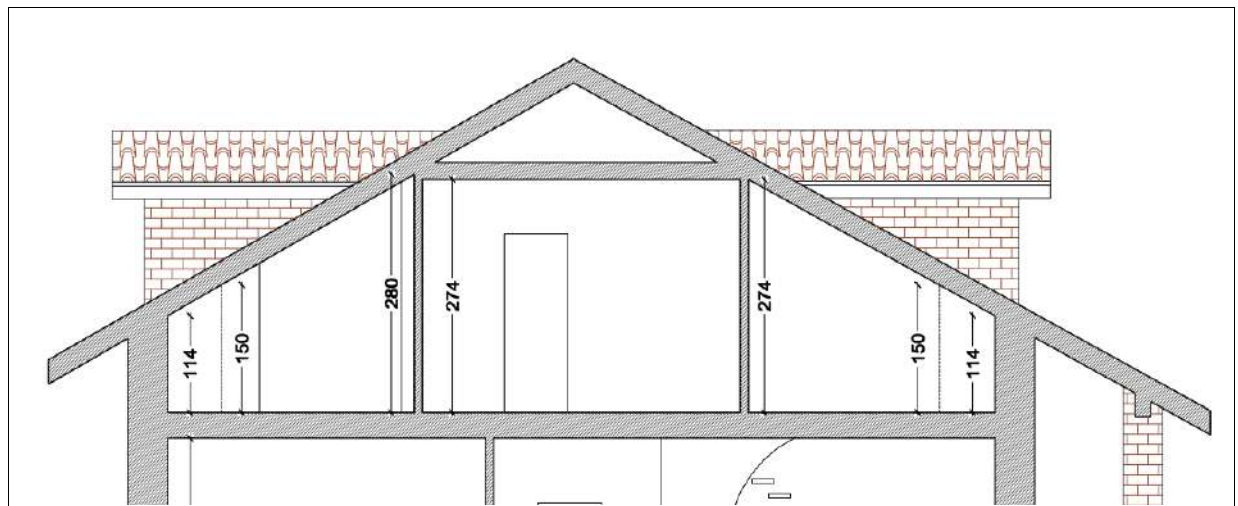
Stralcio sezione "esistente" prima dell'intervento con P.E. 41/1981



Stralcio sezione "di progetto" con l'intervento previsto della P.E. 41/1981



Rilievo di massima del piano sottotetto



Sezione del piano sottotetto come da rilievo dello scrivente

CONCLUSIONI SULLE DIFFORMITÀ RISCOSE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Le importanti difformità riscontrate non possono che ritenersi di massima in quanto, per una doverosa analisi dettagliata, occorre una opportuna e obbligata presentazione di pratica edilizia da parte di un tecnico con il rilievo dello stato dei luoghi per mezzo anche di stazione di rilevamento per l'accertamento dell'esatta ubicazione dell'immobile in funzione delle distanze dai confini, tenuto conto che i muri perimetrali sono spessi circa 50cm anziché i 30cm da progetto, dove si evidenzieranno graficamente le “difformità” (“gialli” e “rossi”) e si illustreranno dettagliati calcoli planivolumetrici, con **particolare attenzione agli incrementi volumetrici** che si sono ravvisati.

Sulla base delle risultanze si potranno stabilire quali difformità si potranno sanare e quali, nella peggiore delle ipotesi, **non sanare e pertanto passibili di un ripristino dello stato dei luoghi**, illustrando le conclusioni dei rilievi all'Ufficio Tecnico del Comune di Besnate.

In questa sede lo scrivente fornirà solo delle indicazioni su come procedere al fine di giungere ad una possibile “sanabilità” del bene immobile, sia mediante una pratica di sanatoria, sia nel caso di impossibilità, mediante il ripristino dello stato dei luoghi.

Occorre presentare:

- un **Accertamento di Compatibilità Paesaggistica** ai sensi dell'art. 167, comma 2 del D. lgs 22 gennaio 2004, n. 42;
- un **Permesso di Costruire in sanatoria** ai sensi dell'art. 36 e 37 del DPR 380/2001.
- Successiva presentazione di nuova **Domanda per l'agibilità** attraverso la **Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA)**.

Al fine di regolarizzare dal punto di vista edilizio/urbanistico il bene in esame, lo scrivente non è in grado di appurare con precisione quali documenti l'Ufficio Tecnico del Comune di Besnate potrebbe richiedere anche al fine del conseguimento di una “nuova agibilità”, tenuto conto che agli atti, nel corso di circa 50 anni dalla prima pratica (la 50/1974), nei vari faldoni è presente diversa documentazione, che dovrebbe essere attentamente vagliata e organicamente raccolta verificando quella presente e quella mancante (ad esempio verifica della pratica dei cementi armati e collaudo).

Si sottolineano significativi aspetti che dovranno essere esaminati ai fini dell'istruttoria paesaggistica e della sanatoria:

- incremento della superficie lorda del piano interrato con la creazione della loggia antistante la rampa veicolare;
- al piano terra autorimesse completamente abusive realizzate a confine, il cui periodo di edificazione deve essere accertato se ante apposizione del vincolo del Parco del Ticino (Piano Territoriale di Coordinamento del Parco, approvato con la L.R. n. 33 del 22/03/1980), nel caso contrario si deve prevedere la messa in ripristino dello stato dei luoghi (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D.lgs 42/2004, art. 146, comma 4 in cui la compatibilità paesaggistica può essere accertata esclusivamente per lavori che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati).

Le stesse autorimesse, qualora si potessero sanare dal punto di vista “paesaggistico” presentano un'altezza

estradosso che supera l'altezza massima prevista dalle Norme di Piano del P.G.T. vigente di Besnate ovvero 2,50m, oltretutto il superamento della superficie massima coperta: circa 58,00mq contro i 30,00mq indicati dalla norma (Art.4 - Definizioni tecniche uniformi - Variante Generale PGT- Norme Tecniche Piano Delle Regole - Settembre 2022).

- Si devono quindi prevedere importanti interventi edilizi di demolizione parziale o totale delle autorimesse così realizzate.

L'edificio accessorio/pertinenza deve essere destinato a funzioni al servizio delle attività svolte nell'edificio principale, isolato o in aderenza a quest'ultimo; non è ammessa infatti la sua edificazione in assenza dell'edificio principale nella medesima proprietà fondiaria.

Ai fabbricati pertinenziali sono assimilate, ad ogni effetto, le autorimesse.

Sul lotto è ammesso un unico fabbricato pertinenziale, in aggiunta alla autorimessa.

Dimensioni: entro i limiti sotto riportati l'edificio accessorio non costituisce SL, non genera volume, ma risulta subordinato alla verifica dell'indice di copertura IC e dell'indice di permeabilità IPF, previsto per il tessuto in cui è previsto l'intervento.

- estradosso della copertura piana non superiore a m. 2,50;
- quote di imposta delle coperture a falde non superiori a m. 2,40;
- quota di colmo delle coperture a falde non superiore a m. 3,00
- superficie massima coperta 30 mq

Superate tali dimensioni occorre procedere anche con la verifica della SI.

Per gli edifici accessori ad uso autorimessa (box) fino al soddisfacimento della dotazione di parcheggi richiesta al successivo art.18 delle presenti norme, non vi è l'obbligo di rispetto della dimensione massima di 30 mq., quindi non sono subordinati alla verifica della SI, ma solo alla verifica di IC e IPF.

Distanze

Possono essere edificati anche a confine, isolati dal manufatto principale. In caso di preesistente accessorio a confine sul fondo attiguo, il nuovo accessorio può essere realizzato unicamente in completa aderenza.

Le costruzioni a confine, non potranno in ogni caso determinare limitazioni alla trasformabilità del fondo attiguo, salva una convenzione trascritta tra i proprietari coinvolti.

Questi fabbricati devono rispettare il sistema delle distanze (da confine 5,00 m. e da parete finestrata di edifici su lotti attigui 10,00 m..) fissato dal piano delle regole, fatto salvo quanto previsto con riferimento alla costruzione a confine.

All'interno della stessa proprietà le costruzioni pertinenziali possono essere costruite in aderenza all'edificio principale o a distanza non inferiore ai m. 3,00 fra loro e da ogni fabbricato .

Stralcio delle Norme di Piano relativa alle pertinenze "autorimessa"

- La realizzazione di muri con spessore differente rispetto a quelli "concessionati" (differenza totale +40,00cm) ha indubbiamente diminuito le distanze da confine rispetto a quelle indicate nel progetto, soprattutto sul lato nord-ovest della villa, dove da progetto sono stati riportati 5,00m.
- L'intero piano sottotetto dovrà essere attentamente verificato sia come altezza di colmo (da progetto del 1981 l'altezza dichiarata era di 8,00m) e come altezza dei sotto-gronda (da progetto del 1981 4,45m e 3,70m), sia come fattibilità di sanare gli attuali locali accessibili dal piano terra con scala abusiva. Allo stato attuale si

hanno i locali posti sui lati nord-ovest e sud-est che non rispettano le misure minime previste per il recupero del sottotetto ai fini abitativi (minori di 2,40m di altezza media ponderale) ed una camera che invece le supera (2,73m).

Il disimpegno di accesso ai vari locali, così pure uno dei due bagni riporta altezza interna pari a 2,63m.

La modifica geometrica della copertura con anche la creazione di quattro abbaini deve prevedere un accertamento e verifica di idoneità statica. In ultimo, ma non meno importante, l'eventuale fattibilità di sanatoria edilizia del sottotetto deve essere inquadrata nelle strette maglie della sanatoria paesaggistica.

In sede di questo elaborato peritale, la difficoltà di indicare con certezza la possibilità di sanare, anche in parte, i locali del sottotetto, ha portato lo scrivente, in via prudenziale, a considerare il sottotetto “accessibile con scala fissa e praticabile” come superficie accessoria – non abitabile per la sola porzione compresa tra le due altezze minime di 1,50m.

- **Superficie accessoria SA:** Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;

- i sottotetti accessibili con scala fissa e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; si precisa che per i sottotetti sottostanti a coperture inclinate, il valore di 1,50 m. è riferito all'altezza media.

Stralcio delle Norme di Piano relativa alle superfici accessorie SA

(Art.4 - Definizioni tecniche uniformi - Variante Generale PGT- Norme Tecniche Piano Delle Regole - Settembre 2022)

COSTI PER LA SANABILITÀ

Alla luce di quanto sopra esposto **definire i costi per la sanabilità e la relativa decurtazione sul valore finale del bene diviene di difficile attuazione in sede di perizia di stima**, in quanto si dovrebbero accertare con l'ente esaminante l'istruttoria edilizia gli importi esatti di oblazione, cosa che non è possibile se non presentando le pratica stessa e successivamente attendere la determina da parte del dirigente con gli importi di oblazione e le prescrizioni di intervento sull'edificio.

Il quesito peritale comunque richiede al CTU che (si cita) : “...nell'ipotesi in cui vengano riscontrate irregolarità urbanistiche **sanabili** l'esperto procederà ad indicare le attività necessarie per regolarizzare l'immobile sotto il profilo catastale indicando le spese presumibili per procedersi alla sanatoria che sarà comunque effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario ed il cui costo verrà decurtato dal valore finale del bene.

*Nell'ipotesi in cui vengano riscontrate irregolarità urbanistiche **non sanabili** l'esperto provvederà ad indicare le opere necessarie al ripristino dell'immobile, quantificando le relative spese che resteranno a carico dell'aggiudicatario e che verranno decurtate dal valore finale del bene.*

Avendo riscontrato una **articolata e complessa** situazione dal punto di vista delle **irregolarità edilizie, urbanistiche e catastali**, le quali non possono essere definite in questa sede se sanabili in toto o in parte come sopra illustrato, si ritiene di stabilire un **coefficiente di deprezzamento pari al 20% del valore dei beni** che tenga conto prudenzialmente in linea di massima di tutti i costi (oblazioni, eventuali interventi edilizi di ripristino o di demolizione, oneri professionali, adeguamenti impiantistici, verifica di idoneità statica, ecc.) relativi agli interventi da eseguire sui beni, con una importante conclusione:

in considerazione della casistica riscontrata e dei relativi possibili interventi di messa in ripristino, lo scrivente consiglia caldamente agli interessati, di raccogliere tutte quelle informazioni tecnico/edilizie/urbanistiche necessarie, preventivamente alla presentazione di una offerta d'asta, mediante uno o più incontri presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Besnate, con il supporto di un tecnico del settore (geometra, architetto o ingegnere) in modo tale da avere il quadro più completo ed esaustivo sui possibili interventi, sull'iter procedurale da seguire per l'ottenimento dei nulla osta e sui costi effettivi da affrontare (oneri di oblazione, oneri professionali, spese di ripristino dello stato dei luoghi, ecc...).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le planimetrie catastali dell'immobile risultano difformi: i box auto non sono mai stati accatastati, la rappresentazione grafica della villa è difforme rispetto allo stato rilevato. Occorrerà ripresentare nuovo DOCFA, solo in conseguenza delle risultanze della fattibilità della sanatoria paesaggistica ed edilizia, in particolare delle autorimesse e del piano sottotetto. I costi sono ricompresi nella decurtazione in percentuale sopra esposta.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si rimanda alle considerazioni espresse al paragrafo 8.1

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ---

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità degli impianti: l'immobile non è occupato da 6/7 anni, pertanto occorre verificarne il funzionamento, inoltre alla luce dell'agibilità da ripresentare per le difformità riscontrate e per la successiva sanatoria, occorrerà predisporre le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, di adduzione gas e acqua, oltreché del riscaldamento.

In sostituzione delle dichiarazioni di conformità eventualmente da valutare con gli impiantisti se possibile presentare la dichiarazione di rispondenza. I costi sono ricompresi nella decurtazione in percentuale sopra esposta.



*Stralcio estratto mappa con evidenziati i mappali oggetto della presente procedura:
parte del mappale 3487 è parte della strada pubblica via Tonale*



Foto aerea dei mappali con indicate di massima le linee di confine dei mappali 5392 e 3487

BENI IN BESNATE VIA TONALE 1

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

Villa singola a BESNATE Via Tonale 1, della superficie commerciale di **259,00** mq per la quota di 1/2 di proprietà (***) DATO OSCURATO (***) e per la quota di 1/2 di proprietà (***) DATO OSCURATO (***)).

Identificazione catastale:

foglio 8 particella 5392 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 303,68 Euro, indirizzo catastale: Via Tonale n° 1, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** e a *** DATO OSCURATO ***.

Superficie catastale 165 m²; totale: escluse aree scoperte: 162 m².

Immobile costruito nel 1974.

Ente urbano a BESNATE, della superficie commerciale di **850,00** mq.

Identificazione catastale:

foglio 9 particella 5392 (catasto terreni), derivante da frazionamento del 27/06/1974 in atti dal 08/03/1996 C.9275/74 (n. 13.900/1974)

Terreno a BESNATE, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 1/2 di proprietà (***) DATO OSCURATO (***) e per la quota di 1/2 di proprietà (***) DATO OSCURATO (***)).

Identificazione catastale:

foglio 9 particella 3487 (catasto terreni), seminativo arborato, classe 3, reddito dominicale 0,62 Euro, reddito agrario 0,37 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO *** e a *** DATO OSCURATO ***.

Superficie catastale 120 m².

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di una villa realizzata nella seconda metà degli anni '70 del secolo scorso collocata su terreno in zona periferica nord-ovest di Besnate, edificata su tre piani di cui uno seminterrato, un piano terra ed un piano sottotetto agibile.

Nel complesso l'immobile si presenta in uno stato manutentivo appena sufficiente, tenuto conto che non è più occupato da diversi anni e, come già indicato nel paragrafo 8.5: "altre difformità", le condizioni degli impianti devono essere completamente verificate.

La villa ha una superficie lorda di circa 129,00mq al piano seminterrato, di circa 114,00mq al piano terra e di circa 114,00mq al piano del sottotetto agibile, con un ampio terrazzo al piano terra, in parte porticato sui lati sud-est e sud ovest di circa 56,00mq ed un piccolo balcone di 3,40mq sul lato nord ovest, completano la dotazione due box auto di circa 58,00mq, la cui fattibilità di sanatoria deve essere attentamente esaminata così come già abbondantemente illustrato nel capitolo relativo alle difformità riscontrate ed un'area a verde recintata di circa 975,00mq (superficie ricavata dai calcoli planivolumetrici allegati al progetto n°50 del 1974 e verifica scalando a cad l'area del mappale 5392 dall'estratto mappa).

Infine si hanno circa 120,00mq (misura ricavata dalla visura storica) relativi al mappale 3487 che risultano gran parte occupati dal sedime stradale della via Tonale.

La disposizione spaziale e tipologica dell'immobile comprensiva delle superfici nette di ciascun locale è indicata nei disegni sotto riportati, mentre sommariamente, di seguito, si elencano la qualità, il "rating immobiliare", le strutture, le componenti edilizie e le finiture riscontrate in sede di sopralluogo con le relative condizioni manutentive:

Qualità e rating interno immobile

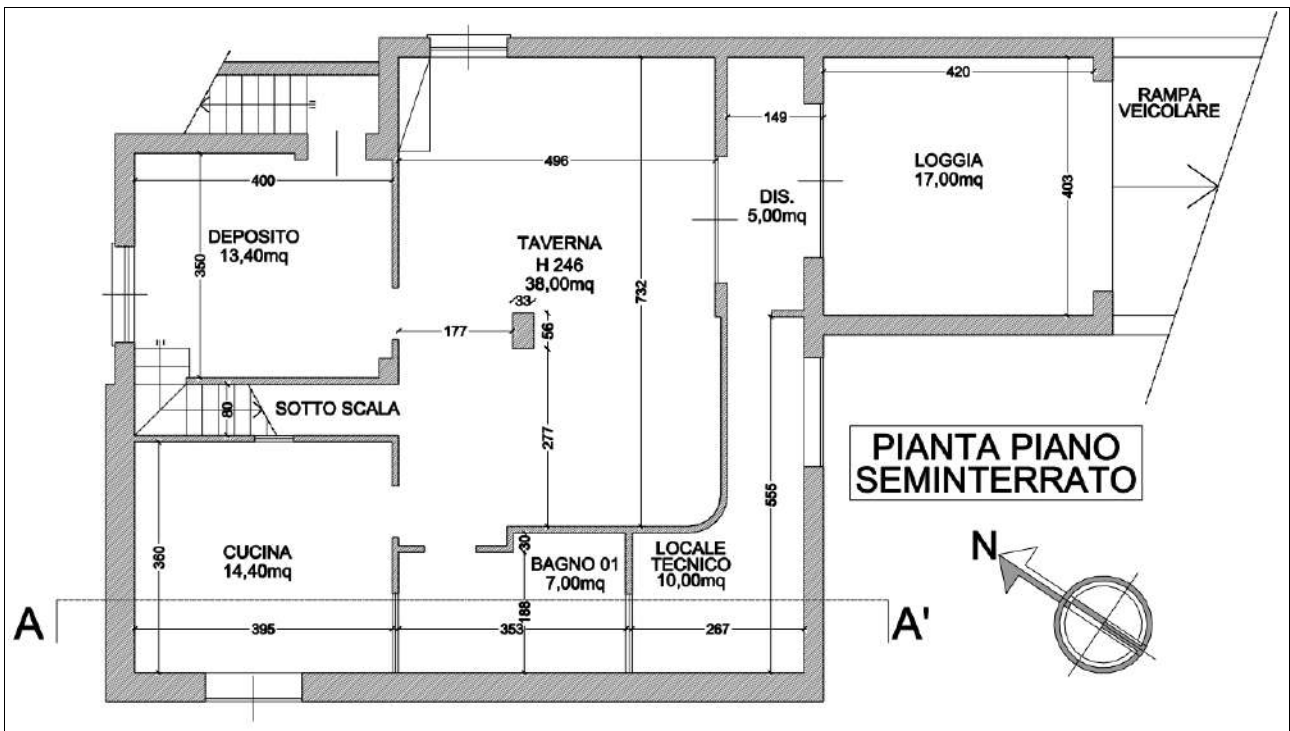
livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Strutture / componenti edilizie / impianti

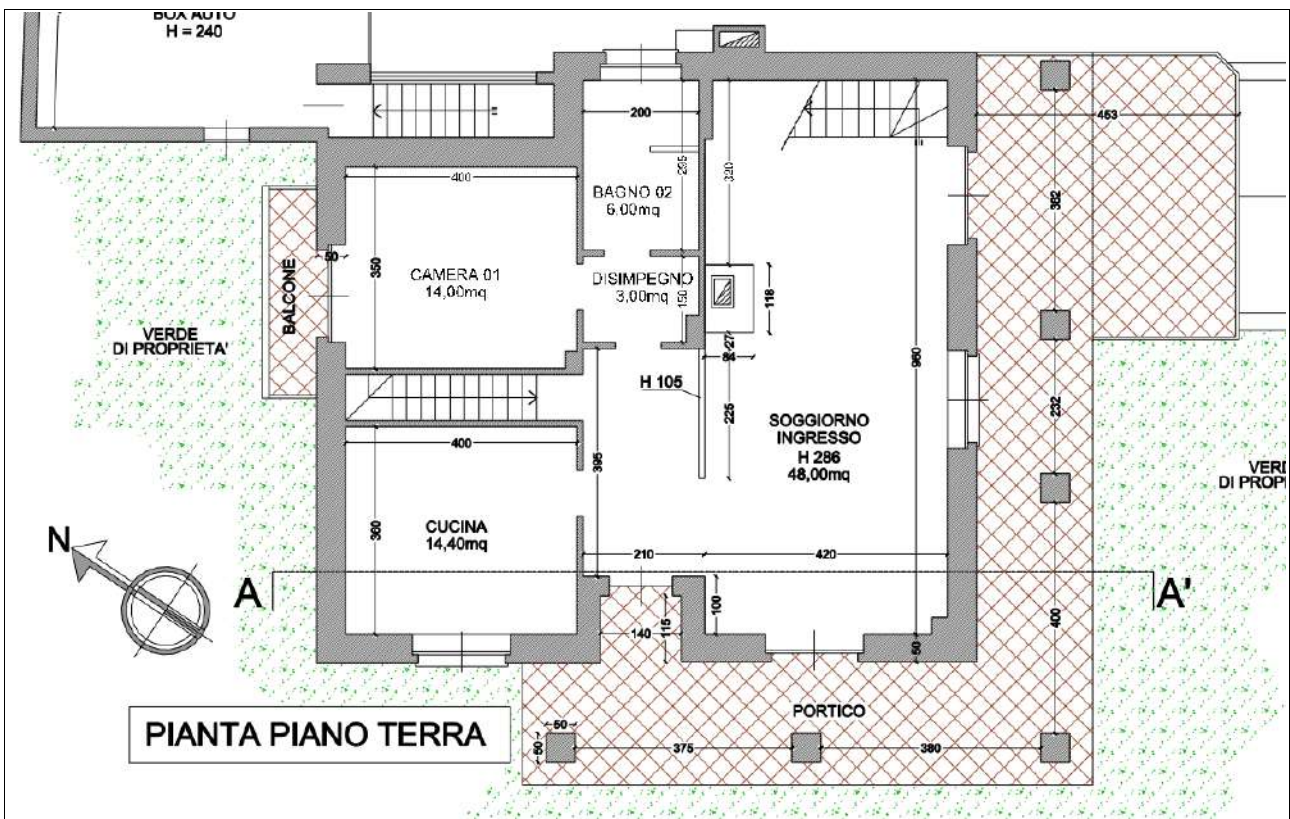
Stato manutentivo

Pareti perimetrali esterne rivestite in "paramano" (mattoncino faccia a vista a spigolo vivo)	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
Solai compreso quello della copertura inclinata in cemento armato	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
Manto in tegole in cotto tipo "portoghesi"	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
Canali di gronda, pluviali e scossaline in rame	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
Rivestimenti rampa veicolare di accesso al piano semi-interrato	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
Rivestimenti esterni in "opus incertum" dei vari camminamenti e passaggi	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
Cancellate e parapetti in ferro balconi e terrazzo (necessitano di pulizia)	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
Terrazzo e porticato rivestito con piastrelle quadrate in cotto per esterni con finiti "stondati a toro"	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
Rivestimento esterno delle murature del piano seminterrato intonacato alla civile per esterni	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
Serramenti esterni in legno tipo "douglas" con vetrocamera, muniti di tapparelle in pvc al piano terra e di persiane a libro sui quattro abbaini al piano sottotetto	al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
Serramenti con telaio in ferro e vetro monostrato smerigliato, di cui alcuni muniti di grate sempre in ferro, al piano seminterrato	al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
Area a verde a prato e con piantumazioni a basso fusto	al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
Porta di primo ingresso non blindata, accoppiata ad anta con vetrate all'inglese	al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
Pareti interne intonacate alla civile e tinteggiate piano terra e piano sottotetto	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
Pareti interne intonacate alla civile e tinteggiate piano seminterrato: presenza di esfoliazioni e distacchi causa umidità di risalita dal terreno contro terra	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
Rivestimento in carta da parati in una delle camere	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
Pavimentazioni interne effetto granigliato	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
Pavimentazioni interne gres porcellanato smaltato effetto sfumato nelle tonalità color marrone in una delle camere ed in cucina	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
Rivestimenti a parete e pavimentazioni dei bagni in gres	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

porcellanato di colore bianco o generalmente chiaro e nero		
Rivestimenti lapidei scala collegamento piano seminterrato / piano terra (travertino) e granito nero di collegamento tra piano terra e piano sottotetto	nella media	
Porte interne cieche in legno tamburato al piano interrato e terra, smaltate di colore bianco al piano sottotetto	nella media	
Sanitari in ceramica bianca nei tre bagni (lavandino, bidet, vaso wc, vasca e piatti doccia con relativi box) comprensivi della rubinetteria necessaria. Pur datati sono in condizioni discrete.	nella media	
Impianto di adduzione acqua sanitaria e cucina: da verificare il regolare funzionamento causa inutilizzo per diversi anni. Mancano le dichiarazioni di conformità o di rispondenza.	al di sotto della media	
Impianto elettrico e citofonico: da verificare il regolare funzionamento causa inutilizzo per diversi anni. Mancano le dichiarazioni di conformità o di rispondenza.	al di sotto della media	
Impianto di adduzione gas e di riscaldamento: centrale termica a metano vetusta, da verificare il regolare funzionamento causa inutilizzo per diversi anni. Mancano le dichiarazioni di conformità o di rispondenza.	mediocre	
Caloriferi in ghisa a piastre frontali modello tipo Tema	nella media	
Impianto smaltimento acque reflue e di prima pioggia: verificare la presenza di pozzo perdente e allaccio in fognatura delle acque nere.	Impossibilità di giudizio causa impianto celato ad una analisi visiva	
Altri accessori all'intero dei locali: ampio camino nella zona soggiorno, camino in mattoni a vista affiancato da forno al piano interrato nel locale taverna: verificarne la funzionalità e il rispetto dalla normativa vigente.	Buone finiture, mancanza di dichiarazioni corretta posa ed installazione.	
<u>Autorimesse</u> : muri in blocchetti semi-portanti lasciati a vista e mal rifiniti all'esterno, intonacati a rustico all'interno, plafone con presenza di macchie causate da infiltrazioni di acqua, estradosso solaio di copertura rivestito in guaine bituminose con manto finale ardesiato da verificarne la tenuta, pavimentazione inadatta per sopportare il peso di automezzi, serramenti in ferro con vetri smerigliati.	mediocre	



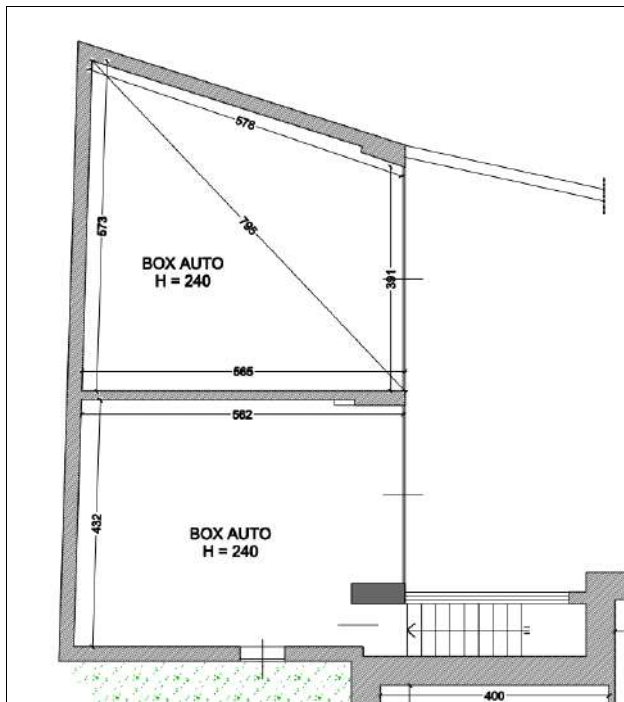
Piano semi interrato con riportate le superfici utili dei singoli locali



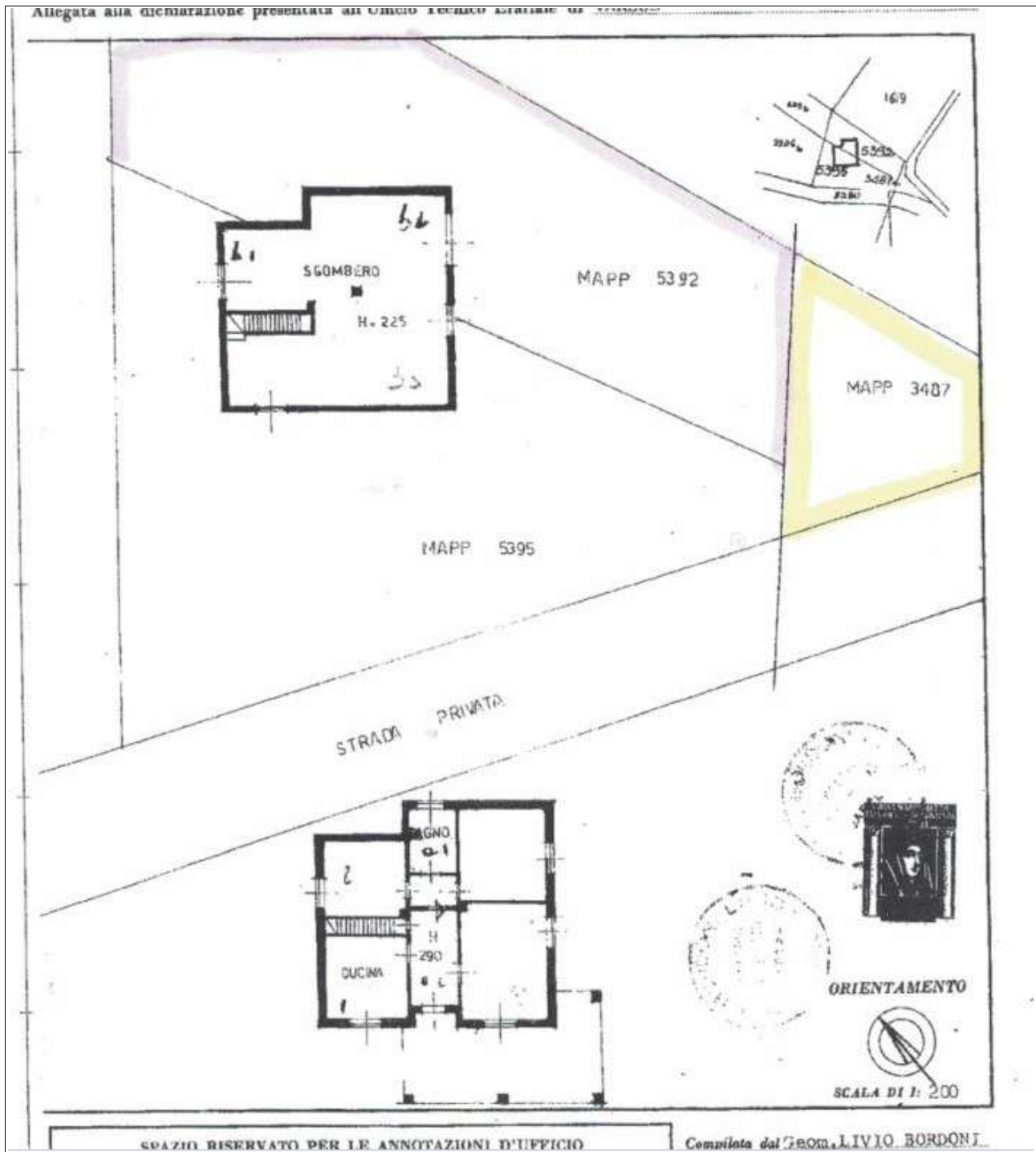
Piano terra con riportate le superfici utili dei singoli locali



Piano sottotetto agibile con riportate le superfici utili dei singoli locali



Rilievo dei box auto abusivi



Stralcio della planimetria catastale in atti. Si evidenzia la non rispondenza con lo stato dei luoghi rilevato

*Prospetto dalla via
Tonale: in primo piano
il cancello viabilistico che
conduce alla rampa
veicolare dell'interrato e
sulla destra ai box auto
abusivi*



Prospetto del lato nord

*L'area a verde ripresa da
uno degli abbaini del
sottotetto*

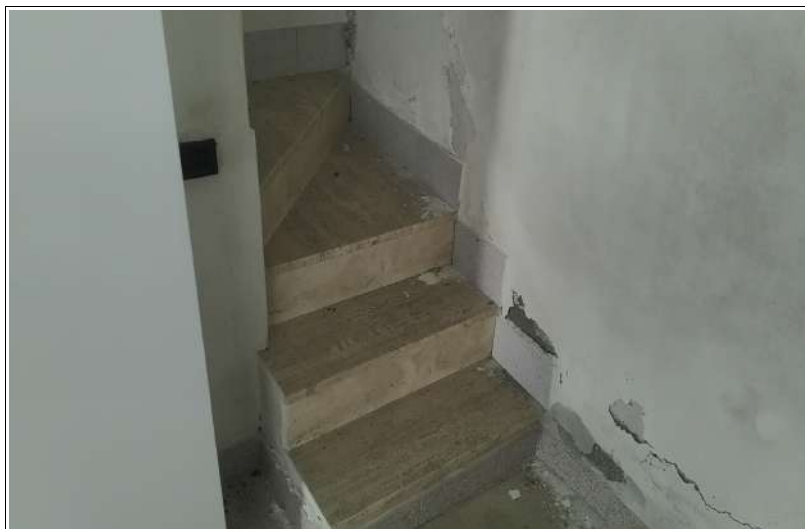


Uno dei locali del piano semi-interrato



Angolo del locale "taverna" con camino in mattoni affiancato da un forno

La scala di accesso al piano terra



L'ampio soggiorno, sullo sfondo la scala con pedate a mensola di accesso al sottotetto agibile



La cucina

La camera da letto del piano terra



Il bagno del piano terra



Il balcone della camera da letto del piano terra

Il disimpegno del sottotetto agibile



Il vano del sottotetto utilizzato come camera da letto avente solaio piano con altezza di 2,74m



Il bagno del sottotetto dotato di finestra che si affaccia sull'area a verde sottostante

L'ampio locale con solaio inclinato presente nel sottotetto (denominato "camera 05" nella tavola grafica allegata alla presente perizia)



*Una degli altri due locali
aventi plafone inclinato
utilizzati come camere da
letto*



*L'interno di una delle due
autorimesse abusive*

*Le porte di ingresso delle
autorimesse abusive*



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 e personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Piano interrato direttamente comunicante con i vani principali	129,00 x	50% =	64,50
Piano terra	114,00 x	100% =	114,00
balconi, terrazzi e similari (fino a 25,00mq)	25,00 x	30% =	7,50
balconi, terrazzi e similari (quota eccedente i 25,00mq)	34,00 x	10% =	3,40
Pertinenze di ornamento dell'unità immobiliare (giardino, aree pavimentate di manovra, camminamenti ed in genere le superfici scoperte) fino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare principale (villa piano terra)	114,00 x	10% =	11,40
Pertinenze di ornamento dell'unità immobiliare (giardino, aree pavimentate di manovra, camminamenti ed in genere le superfici scoperte) per la parte eccedente la superficie dell'unità immobiliare principale (villa piano terra)*	861,00 x	2% =	17,22
Sottotetto agibile ma non abitabile considerato superficie accessoria (parte con solaio piano con altezze da 2,63m a 2,74m) direttamente comunicante con i vani principali	40,50 x	50% =	20,25
Sottotetto agibile ma non abitabile considerato superficie accessoria (parte con solaio inclinato con altezza ricompresa tra i 2,76m fino al limite di 1,50m) direttamente comunicante con i vani principali (coefficiente personalizzato)	44,00 x	35% =	15,40
Sottotetto agibile ma non abitabile parte con solaio inclinato con altezza inferiore a 1,50m (coefficiente personalizzato)	22,00 x	25% =	5,50
arrotondamento	-0,17 x	100% =	-0,17
Totale:	1383,50		259,00

* **NOTA BENE:** per le considerazioni esposte nel “capitolo 8 giudizi di conformità” le due autorimesse al piano terra sono state computate con consistenza commerciale pari a “aree pavimentate di manovra” con coefficiente del 10% .

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo monoparametrico in base al prezzo medio*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE. STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche similari a quelle del cespite da stimare meritano in libere trattative di compravendita.

A tale fine si è tenuto conto dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili ubicati in posizione simile con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con opportune aggiunte e detrazioni, al bene

oggetto di esame.

In relazione a quanto su esposto si sono analizzati:

A) dal sito dell'Agenzia del Territorio – OMI (2° semestre 2023), dove vengono riportati, per il Comune di Besnate (Fascia/zona: periferica unica), i seguenti valori: Ville e villini stato conservativo normale: minimo 1.000,00€/mq – massimo 1.250,00€/mq
--

B) dal sito Borsinoimmobiliare.it, dove vengono riportati, per il per il Comune di Besnate (Fascia/zona: periferica unica), i seguenti valori: Ville e villini: minimo 964,00€/mq – massimo 1.253,00€/mq

Prudentemente lo scrivente ha ritenuto di attestare i valori unitari di stima su valori medi:

punto A: $(1.000,00€/mq + 1.250,00€/mq)/2 = 1.125,00€/mq$
punto B: $(964,00€/mq + 1.253,00€/mq)/2 = 1.108,00€/mq$

Mediando i valori sopra esposti:

$[(1.125,00€/mq + 1.108,00€/mq)/2] = 1.116,50€/mq$ arrotondato a <u>1.120,00€/mq</u>
--

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA - COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di adeguare e correggere le quotazioni medie delle tabelle sopra riportate per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle della media.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione.

Il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

Nel caso in esame i coefficienti da applicare sono stati opportunamente scelti dallo scrivente tra quelli riportati in due differenti pubblicazioni:

1- *“Stima degli immobili pubblici, privati e con particolari destinazioni d'uso” di Flavio Paglia, Edizioni Epc Libri, 2004 Roma.*

2- *“Stima degli immobili, fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare di Graziano Castello, Edizioni Dario Flaccovio, 2002 Palermo.*

Presenza della fognatura	1,00
Presenza adduzione idrica	1,00
Presenza linea elettrica	1,00
Presenza linea telefonica	1,00
Presenza adduzione gas	1,00
Presenza di cimitero e centro raccolta rifiuti nelle immediate vicinanze	0,90
Assenza di strutture artificiali di attraversamento (autostrade, ecc.) e presenza di elementi di verde nelle immediate vicinanze compreso giardino privato pertinenziale della villa	1,02
Composizione spaziale della villa - buono	1,04
Illuminazione - buona	1,02
Ventilazione - normale	1,00
Insolazione - buona	1,02
Qualità servizi igienici - normale	1,00
Qualità della cucina - normale	1,00
Caratteristiche estetiche delle finiture interne - normali	1,00
Affaccio prevalente della zona giorno su giardino di proprietà	1,05
Caratteristiche estetiche delle finiture interne - normali	1,00
Varianti di conservazione/manutenzione: si segnalano alcuni interventi: piano interrato rifacimento porzioni di intonaco causa presenza umidità di risalita, serramenti esterni da revisionare e con principi di degrado del telaio in legno, pavimentazioni terrazzo e balcone con presenza di rotture e distacchi, rivestimento esterno delle murature del piano interrato e della rampa veicolare con presenza di distacchi ed esfoliazioni dell'intonaco, impiantistica completamente da verificare	0,90
Coefficiente che verrà applicato ai valori unitari medi di mercato di immobili residenziali nel Comune di Besnate come riportato nelle fonti utilizzate	0,94

VALORE AL MQ DEL BENE

Il valore unitario (€/mq) del bene è calcolato moltiplicando il valore riportato nel paragrafo: "CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE" per il coefficiente globale unico.

$$1.120,00€/mq \times 0,94 = 1.052,60€/mq; \text{ ARROTONDATO A: } \underline{\underline{1.050,00€/mq}}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 259,00mq x 1.050,00€/mq = € 271.950,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
si rimanda alle considerazioni espresse al paragrafo 8.1	
"difformità edilizie, urbanistiche e catastali" (-20%)	-€ 54.390,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 217.560,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€€. 217.560,00

9. . VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	259,00	0,00	€ 217.560,00	€ 217.560,00
				€ 217.560,00	€ 217.560,00

Riduzione del 0% per lo stato di occupazione:	€ 0,00
Spese di regolarizzazione delle difformità vedi capitolo.8:	-€ 54.390,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 217.560,00

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:	€ 217.560,00
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
Arrotondamento:	€ 440,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 218.000,00

data 09/10/2024

il tecnico incaricato
Arch. Stefano Arcari