



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 243/2019

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa ELISA TOSI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/12/2020

**Rev. 1 del 13/12/2024**

**con rettifica dei valori di stima considerata l'intera piena proprietà  
degli immobili quale oggetto di vendita giudiziaria**

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**MARCO FOGLIA**

CF:FGLMRC63S26D869L

con studio in GALLARATE (VA) VIA A. MANZONI 9

telefono: 00390331786609

email: marcofoglia@libero.it

PEC: marco.foglia@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 243/2019

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MARNATE via Italia 151, della superficie commerciale di **111,74** mq per la quota di:

- 12/18 piena proprietà - 1/18 piena proprietà
- 2/18 piena proprietà - 2/18 piena proprietà - 1/18 piena proprietà

Il bene oggetto di valutazione consiste in un appartamento posto al quarto piano di una palazzina residenziale sita in Comune di Marnate, in via Italia al civico n. 151, con relativa cantinola pertinenziale posta al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4 - S1. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 63 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 278,37 Euro, indirizzo catastale: via Italia, piano: 4 - S1, intestato a derivante da variazione identificativi per allineamento mappe del 24/04/2020 in atti dal 24/04/2020 variazione identificativo per riordino fondiario (n. 2/2020)

Coerenze: APPARTAMENTO - da Nord in senso orario: via Italia, scala condominiale, altra unità immobiliare, corsello box condominiale, Part. 47. CANTINOLA - da Nord in senso orario: via Italia, altra unità immobiliare, passaggio comune, altra unità immobiliare.

Dalla visura storica per immobile risulta che in data 24/04/2020, a seguito di variazione territoriale operata d'ufficio dall'Agenzia del Territorio, conseguentemente a riordino fondiario (n.2/2020), è stata soppressa al N.C.E.U. l'unità di cui alla Sez. MA, Fg 7, Part. 63, Sub. 13 ed è stata sostituita dall'unità di cui al Fg. 6, Part. 63, Sub. 13.

- foglio 6 particella 63 (catasto terreni), superficie 785, indirizzo catastale: via Italia, derivante da riordino fondiario del 24/04/2020 protocollo n. VA0038615 in atti dal 24/04/2020 da rilievo aerofotogrammetrico (n. 6168.1/2020)

Coerenze: da Nord in senso orario: via Italia, Part. 4287, Part. 2882, Part. 47

Dalla visura storica per immobile risulta che in data 24/04/2020, a seguito di riordino fondiario operato d'ufficio dall'Agenzia del Territorio, conseguentemente a rilievo aerofotogrammetrico (n. 6168.1/2020), è stata soppressa al N.C.T. la Particella di cui al Fg 1, Part. 63 ed è stata sostituita dalla Particella di cui al Fg. 6, Part. 63.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

**B** box singolo a MARNATE via Italia 151, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di:

- 12/18 piena proprietà - 1/18 piena proprietà
- 2/18 piena proprietà - 2/18 piena proprietà - 1/18 piena proprietà Il bene oggetto di valutazione consiste in un

box singolo posto al piano interrato di una palazzina residenziale sita in Comune di Marnate, in via Italia al civico n. 151.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 63 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 785, indirizzo catastale: via Italia, derivante da riordino fondiario del 24/04/2020 protocollo n. VA0038615 in atti dal 24/04/2020 da rilievo aerofotogrammetrico (n. 6168.1/2020)

Coerenze: da Nord in senso orario: via Italia, Part. 4287, Part. 2882, Part. 47.

Dalla visura storica per immobile risulta che in data 24/04/2020, a seguito di riordino fondiario



operato d'ufficio dall'Agenzia del Territorio, conseguentemente a rilievo aerofotogrammetrico (n. 6168.1/2020), è stata soppressa al N.C.T. la Particella di cui al Fg 1, Part. 63 ed è stata sostituita dalla Particella di cui al Fg. 6, Part. 63.

- foglio 6 particella 63 sub. 511 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 16,11 Euro, indirizzo catastale: via Italia, piano: S1, intestato a
- derivante da variazione identificativi per allineamento mappe del 24/04/2020 in atti dal 24/04/2020 variazione identificativo per riordino fondiario (n. 2/2020)  
Coerenze: da Nord in senso orario: corsello box comune, altra unità immobiliare, Part. 2882, altra unità immobiliare.

Dalla visura storica per immobile risulta che in data 24/04/2020, a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe operata d'ufficio dall'Agenzia del Territorio, conseguentemente a riordino fondiario (n.2/2020), è stata soppressa al N.C.E.U. l'unità di cui alla Sez. MA, Fg 7, Part. 63, Sub. 511 ed è stata sostituita dall'unità di cui al Fg. 6, Part. 63, Sub. 511.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>124,74 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 119.239,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 107.315,10</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 96.583,59</b>
Data della valutazione:	<b>13/12/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da

La Sig.ra , sorella della Sig.ra occupa gli immobili di cui al Sub. 13 e al Sub. 511, in virtù di Contratto di Comodato d'uso gratuito, stipulato in data 19/04/2010 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Busto Arsizio in data 29/04/2010 al n° 1643 Serie 3. Il contratto è stato stipulato con validità di un anno con tacito rinnovo di anno in anno, a meno di disdetta di una delle parti che intervenga almeno tre mesi prima della scadenza del contratto.

**Si precisa che tale contratto non costituisce titolo opponibile alla procedura, pertanto non è stato apportato alcun abbattimento al valore d'estimo con riferimento allo stato d'occupazione degli immobili.**

## 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:*

pignoramento, stipulata il 11/12/2019 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 8618 di repertorio, trascritta il 27/01/2020 a Milano 2 ai nn. 8949/5291, a favore di S.R.L., contro

derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a quota parte della Sig.ra , corrispondenti ai 12/18 della piena proprietà dei beni in Marnate (VA), via Italia n. 151, di cui al N.C.E.U. Fg 6, Part. 63, Subb. 13 e 511.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Sequestro conservativo, stipulata il 18/03/2015 a firma di Tribunale di Milano (MI) ai nn. 13596 di repertorio, trascritta il 09/04/2015 a Milano 2 ai nn. 31655/21174, a favore di , contro derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a quota parte del Sig. , corrispondente ai 2/18 della piena proprietà dei beni in Marnate (VA), via Italia n. 151, di cui al N.C.E.U. Fg 6, Part. 63, Sub. 13 e Sub. 511.

Il suddetto atto è stato rettificato con trascrizione in data 23/02/2016 ai nn. 17805/11387, in forza di atto giudiziario del 18/06/2015 Rep. n. 33958/2015 dal Tribunale di Milano. Trascritte presso la conservatoria di Milano 2, Annotazioni relative a sentenza di condanna esecutiva in data 27 maggio 2019 ai nn. 66418/10949 e nn. 66419/10950, che fanno capo rispettivamente alla Trascrizione di sequestro conservativo del 09/04/2015 nn. 31655/21174 e alla Trascrizione di rettifica del 23/02/2016 nn. 17805/11387. La predetta sentenza di condanna esecutiva n. 4000/2019 del Tribunale di Milano HA CONVERTITO IL PRESENTE SEQUESTRO CONSERVATIVO IN PIGNORAMENTO.

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 3.470,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 1.400,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>63,552</b>

Ulteriori avvertenze:

Dotazioni condominiali comuni: corsello autorimesse, locale immondezzaio situato in corrispondenza del corsello autorimesse, locali tecnici.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**



per la quota di 9/18, in forza di Atto di compravendita (dal 23/02/1979), con atto stipulato il 23/02/1979 a firma di Notaio Alberto Vitali ai nn. 18267 di repertorio, trascritto il 15/03/1979 a Milano 2 ai nn. 16883/14303.

Acquisto di porzione di fabbricato in Marnate insistente sul mapp. 63, appartamento e box denunciati con schede n. 29 e n. 14 del 24 gennaio 1975

per la quota di 3/18, in forza di Successione in morte di (dal 04/11/2005), con atto stipulato il 04/11/2005, registrato il 22/02/2006 a Busto Arsizio ai nn. 109/2006, trascritto il 07/09/2007 a Milano 2 ai nn. 137754/73523.  
In atti presso il Fascicolo Telematico della procedura è presente Nota di trascrizione del 22/04/2020 NN. 40263/24851 relativa ad ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA, a firma Notaio Carugati Davide con sede in Legnano, stipulata il 21/05/2013 Rep. N. 105475/17160

per la quota di 2/18, in forza di Successione in morte di (dal 04/11/2005), con atto stipulato il 04/11/2005, registrato il 22/02/2006 a Busto Arsizio ai nn. 109/2006, trascritto il 07/09/2007 a Milano 2 ai nn. 137754/73523.  
In atti presso il Fascicolo Telematico della procedura è presente Nota di trascrizione del 22/04/2020 NN. 40263/24851 relativa ad ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA, a firma Notaio Carugati Davide con sede in Legnano, stipulata il 21/05/2013 Rep. N. 105475/17160

per la quota di 2/18, in forza di Successione in morte di (dal 04/11/2005), con atto stipulato il 04/11/2005, registrato il 22/02/2006 a Busto Arsizio ai nn. 109/2006, trascritto il 07/09/2007 a Milano 2 ai nn. 137754/73523.  
In atti presso il Fascicolo Telematico della procedura è presente Nota di trascrizione del 22/04/2020 NN. 40263/24851 relativa ad ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA, a firma Notaio Carugati Davide con sede in Legnano, stipulata il 21/05/2013 Rep. N. 105475/17160

per la quota di 1/18, in forza di Successione in morte di (dal 18/04/2021)

per la quota di 1/18, in forza di Successione in morte di (dal 18/04/2021)

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 9/18, in forza di Atto di compravendita ( fino al 04/11/2005), con atto stipulato il 23/02/1979 a firma di Notaio Alberto Vitali ai nn. 18267 di repertorio, trascritto il 15/03/1979 a Milano 2 ai nn. 16883/14303.

Acquisto di porzione di fabbricato in Marnate insistente sul mapp. 63, appartamento e box denunciati con schede n. 29 e n. 14 del 24 gennaio 1975

per la quota di 2/18, in forza di Successione in morte di (dal 04/11/2005), con atto stipulato il 04/11/2005, registrato il 22/02/2006 a Busto Arsizio ai nn. 109/2006, trascritto il 07/09/2007 a Milano 2 ai nn. 137754/73523.  
In atti presso il Fascicolo Telematico della procedura è presente Nota di trascrizione del 22/04/2020 NN. 40263/24851 relativa ad ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA, a firma Notaio Carugati Davide con sede in Legnano, stipulata il 21/05/2013 Rep. N. 105475/17160

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. **56/71**, intestata a , per la , per lavori di costruzione di n. 2 condomini ad uso abitazione, presentata il 17/06/1971, rilasciata il 02/08/1971 con il n. 56/71 di protocollo, agibilità del 02/05/1974.

Costituisce parte integrante del presente Nulla Osta la Convenzione stipulata tra il Sig. e il Comune di Marnate in data 28/07/1971 ed allegata al Fascicolo degli Allegati alla presente Perizia di stima



Nulla Osta N. 18/72, intestata a per lavori di modifica del piano terreno, del piano cantinato e autorimesse esterne fabbricato "B" sito in via Italia a Marnate, presentata il 02/03/1972, rilasciata il 18/04/1972 con il n. 18/72 di protocollo, agibilità del 02/05/1974

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale N. 11 del 30/04/2019, l'immobile ricade in zona Tessuto dell'urbanizzato - tessuto della densificazione - Servizi di interesse comune (con esclusivo riferimento al piano terra dell'edificio). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 27 delle N.T.A. del Piano delle Regole Tessuto della densificazione 1. Per tessuto della densificazione si intendono i segmenti del sistema insediativo riconducibili ad un modello diffusivo d'impianto non omogeneo, con manufatti realizzati nel secondo dopoguerra, in regime di nulla-osta o licenza edilizia, in carenza di piano od in attuazione dei previgenti strumenti urbanistici. In questo tessuto – connotato da una significativa densità per effetto di una progressiva saturazione – non si interpongono aree interstiziali: le aree libere mantenute a verde, debbono rimanere destinate a giardini privati, per ragioni di equilibrio territoriale e di salvaguardia paesaggistica. 2. Nel tessuto della densificazione, la disciplina degli interventi edilizi ha come obiettivo: a) la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, consentendo interventi di recupero e ampliamento; b) la qualificazione della dotazione degli spazi pubblici; c) il mantenimento di un equilibrio di attività e funzioni tra loro compatibili e complementari; d) il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici. 3. In tutti gli ambiti del tessuto della densificazione sono consentiti gli interventi della categoria recupero edilizio, come definiti nell'art. 4 del presente piano delle regole e nella l.r. 12/05. 4. Per gli edifici esistenti, 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 150 mc complessivi; tale incremento volumetrico è perseguibile solo a seguito all'efficientamento energetico dell'edificio ed alla riqualificazione morfologica e paesaggistica dello stesso e degli spazi liberi. 4. 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. 5. L'ampliamento, la demolizione ricostruzione e la nuova costruzione sono possibili solo nei limiti e nel rispetto dei seguenti parametri: a) Indice di edificabilità fondiaria  $E_f = 1,70$  mc/mq b) Indice di edificabilità fondiaria massima  $E_fM = 2,00$  mc/mq così ottenuta:  $E_fM = E_f + I_{pr} + I_p$  inc Dove:  $I_{pr}$  = Indice di premialità  $I_p$  inc = Indice incentivale a) Indice di copertura  $I_c$  60% b) Indice di permeabilità  $I_p$  30% c) Altezza massima  $H = 14,10$  m.; o pari all'esistente valutandola sulla linea di colmo della copertura 6. La procedura del progetto urbano è obbligatoria per gli interventi di nuova costruzione e/o demolizione e ricostruzione che coinvolgono volumetrie superiori ai 1500 mc. L'edificazione relativa a tali interventi avviene nel rispetto dei contenuti della convenzione che accede al permesso di costruire. 7. Nel tessuto della densificazione, è ammessa unicamente la destinazione residenziale. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso, fatto salvo il commercio di vicinato ed il terziario, con le stesse regole applicabili nei tessuti storici. Sono escluse funzioni terziarie tipo C8 e C9. 8. Nel tessuto della densificazione debbono essere rispettate le distanze tra i fabbricati prescritte dall'articolo 9 del D.M. 1444/68, con esclusione dalle autorimesse con altezza non superiore a m 2,50 al colmo, che possono essere realizzate a confine per uno sviluppo lineare massimo di cinque metri. In caso di preesistente accessorio a confine sul fondo attiguo, il nuovo accessorio può essere realizzato unicamente in completa aderenza. 9. Si osservano inoltre le seguenti regole: a) nei casi di interventi di recupero e di demolizione-ricostruzione sullo stesso sedime devono essere rispettate le distanze tra i fabbricati ( $D_f$ ), distanze tra i confini ( $D_c$ ) ed altezze ( $H$ ) non inferiori a quelle preesistenti; b) nei casi di interventi di ampliamento e di demolizione-ricostruzione su diverso sedime (limitatamente alla parti su diverso sedime) deve essere rispettata la distanze dai confini ( $D_c$ ) = m 5,00; è ammessa la costruzione in aderenza del confine se preesiste parete o porzione di parete senza finestre su qualsiasi porzione di segmento di confine, o in base alla presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza. Devono essere rispettate le distanze dalle strade ( $D_s$ ) = m 5,00. 10. In ogni caso, il dispiegamento delle facoltà edificatorie previste dal presente articoli è condizionato alla conservazione delle alberature di alto fusto esistenti non trapiantabili.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

dei costi complessivi di regolarizzazione (riferiti all'intero), si dà conto nelle note a margine dei singoli giudizi di conformità. Si precisa che i suddetti costi sono stati computati al netto di IVA e di oneri accessori.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: lieve differenza, rispetto al titolo autorizzativo, della posizione di alcuni tavolati interni (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i. - L.R. 12/2005 e s.m.i. - L. 1086/1971 e s.m.i. - P.G.T. Vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa: € 1.000,00
- Pratica amministrativa comunale al netto dei diritti di segreteria e degli oneri accessori: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg.

Importo totale oneri e costi di regolarizzazione (riferiti all'intera proprietà): €2.500,00, di cui: Sanzione amministrativa €1.000,00 + Pratica amministrativa comunale al netto dei diritti di segreteria e degli oneri accessori €1.500,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.G.T. Vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Indisponibilità delle certificazioni di conformità degli impianti (normativa di riferimento: Legge 46/90, D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: acquisizione di nuove certificazioni di conformità, previo sopralluogo di tecnici abilitati

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

Costi di regolarizzazione:

- acquisizione certificazioni di conformità: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg.

Presenti l'impianto termico, elettrico, idrico sanitario, citofonico e l'antenna, che paiono tutti in buone



condizioni di esercizio, pur non essendo state reperite le certificazioni di conformità. Importo totale oneri e costi di regolarizzazione (riferiti all'intera proprietà): €1.000,00

BENI IN MARNATE VIA ITALIA 151

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MARNATE via Italia 151, della superficie commerciale di **111,74** mq per la quota di:

- 12/18 piena proprietà ( ) - 1/18 piena proprietà ( )
- 2/18 piena proprietà - 2/18 piena proprietà -1/18 piena proprietà ( ) Il bene oggetto di valutazione consiste in un appartamento posto al quarto piano di una palazzina residenziale sita in Comune di Marnate, in via Italia al civico n. 151, con relativa cantinola pertinenziale posta al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4 - S1. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 63 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 278,37 Euro, indirizzo catastale: via Italia, piano: 4 - S1, intestato a  
derivante da variazione identificativi per allineamento mappe del 24/04/2020 in atti dal 24/04/2020

variazione identificativo per riordino fondiario (n. 2/2020)

Coerenze: APPARTAMENTO - da Nord in senso orario: via Italia, scala condominiale, altra unità immobiliare, corsello box condominiale, Part. 47. CANTINOLA - da Nord in senso orario: via Italia, altra unità immobiliare, passaggio comune, altra unità immobiliare.

Dalla visura storica per immobile risulta che in data 24/04/2020, a seguito di variazione territoriale operata d'ufficio dall'Agenzia del Territorio, conseguentemente a riordino fondiario (n.2/2020), è stata soppressa al N.C.E.U. l'unità di cui alla Sez. MA, Fg 7, Part. 63, Sub. 13 ed è stata sostituita dall'unità di cui al Fg. 6, Part. 63, Sub. 13.

- foglio 6 particella 63 (catasto terreni), superficie 785, indirizzo catastale: via Italia, derivante da riordino fondiario del 24/04/2020 protocollo n. VA0038615 in atti dal 24/04/2020 da rilievo aerofotogrammetrico (n. 6168.1/2020)

Coerenze: da Nord in senso orario: via Italia, Part. 4287, Part. 2882, Part. 47

Dalla visura storica per immobile risulta che in data 24/04/2020, a seguito di riordino fondiario operato d'ufficio dall'Agenzia del Territorio, conseguentemente a rilievo aerofotogrammetrico (n. 6168.1/2020), è stata soppressa al N.C.T. la Particella di cui al Fg 1, Part. 63 ed è stata sostituita dalla Particella di cui al Fg. 6, Part. 63.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio e Legnano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Medio Olona, villa Greppi-Gonzaga..

### SERVIZI

asilo nido

nella media 

biblioteca

nella media 



campo da tennis	buono	
campo da calcio	nella media	
centro sportivo	buono	
cinema	nella media	
centro commerciale	buono	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
spazi verde	ottimo	
supermercato	nella media	
teatro	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km 21 da aeroporto di Milano Malpensa - Terminal 1	ottimo	
aeroporto distante km 17 da aeroporto di Milano Malpensa - Terminal 2	ottimo	
aeroporto distante km 48 da Aeroporto Milano Linate	ottimo	
autobus distante m 140	nella media	
autostrada distante km 5,4 da autostrada dei Laghi (A8)	buono	
autostrada distante km 7 da Pedemontana	ottimo	
superstrada distante km 6	ottimo	
ferrovia distante km 4	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo	
esposizione:	buono	
luminosità:	buono	
panoramicità:	ottimo	
impianti tecnici:	buono	
stato di manutenzione generale:	ottimo	
servizi:	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Condominio ed aree comuni**

Trattasi di edificio residenziale di tipo economico, costruito all'inizio degli anni '70, a sei piani fuori terra e ulteriore piano interrato, il cui grado manutentivo appare complessivamente discreto.

Il fabbricato, servito da una sola scala condominiale, ha un impianto a pianta rettangolare e presenta i due fronti principali liberi (quello rivolto verso Nord e quello rivolto verso Sud), mentre gli altri due più corti sono in continuità con gli edifici confinanti a costituire così una cortina edilizia continua sul



fronte strada (via Italia).

È composto da un piano interrato, posto a quota - m. 2,30 e destinato a cantine, box, locali accessori e locali tecnici, da un piano terra destinato a negozi/uffici/servizi sociali, accessibile da fronte strada, e da cinque piani fuori terra destinati ad abitazioni civili.

Le facciate sono a disegno semplice, con regolare successione di pieni e vuoti, con balconi attestati sui due fronti principali (quello verso Nord e quello rivolto ad Sud) e disposti dal piano primo al quarto. Costituisce eccezione il piano quinto ove sono presenti due soli appartamenti con sagoma diversa rispetto ai piani sottostanti e corredati da due grandi terrazzi di proprietà. Gli appartamenti si articolano attorno ad un solo corpo scala con accesso dal portone principale, in acciaio con inserti in vetro stampato, che si attesta su via Italia; presente l'impianto citofonico.

La struttura dell'edificio è realizzata con sistema trave-pilastrò in conglomerato cementizio armato, i solai in genere sono del tipo "prefabbricato H". La copertura a falde presenta una struttura in legno, il manto di copertura è realizzato pannelli ondulati, la lattoneria di gronda è in acciaio inox, i pluviali invece in pvc; il tutto appare in buone condizioni manutentive. Le scale condominiali, che conducono dal piano terra al piano quinto, hanno struttura in conglomerato cementizio armato con alzate e pedate rivestite in travertino lucidato, i parapetti sono in ferro verniciato di colore rosso scuro a disegno decorativo con passamano ugualmente in ferro verniciato in colore rosso scuro. Il rivestimento delle pareti del corpo scala è in intonaco plastico a tutta altezza; il tutto appare in buone condizioni manutentive. Le scale condominiali, che conducono invece dal piano terra al piano interrato, sono realizzati con gradini prefabbricati in conglomerato cementizio con finitura in graniglia di marmo. La porta d'accesso al corpo scala è in acciaio con inserti in vetro stampato, i restanti serramenti del corpo scala sono in ferro con vetro infilato stampato. Presente l'ascensore di collegamento tra tutti i piani.

Le murature perimetrali sono eseguite con mattoni semipieni, le pareti di divisione interna sono eseguite con forati di laterizio, mentre quelle di separazione degli appartamenti con doppio tavolato di forati. Le facciate presentano un rivestimento parte in intonaco plastico, parte in travertino, parte in parameno e parte in grès lucidato. L'intonaco appare in linea di massima coeso e necessita al più di puntuali interventi di ripristino, in particolare in corrispondenza di alcuni balconi e di un'opera di pitturazione. Soglie e davanzali in genere sono realizzati in travertino lucidato e versano tutti in discrete condizioni manutentive. I serramenti sono in abete verniciato, con vetro semplice infilato, mentre l'oscuramento è realizzato con tapparelle di colore marrone in pvc; il tutto versa in discrete condizioni manutentive.

A Sud rispetto all'immobile si sviluppa una corte comune a quota - m. 2,30 rispetto al piano stradale, accessibile tramite cancello carraio che si attesta su via Italia e che costituisce il corsello di accesso ai box. Presenti a questo livello anche un locale accessorio comune per il deposito dell'immondizia, e il locale centrale termica.

### **Appartamento**

L'appartamento versa generalmente in buone condizioni manutentive. È situato al quarto piano, con affaccio verso Nord e Sud e si compone di un atrio/ingresso (sup. utile netta mq 7,15 ca.), di una cucina (sup. utile netta mq 8,31 ca.), di un soggiorno/pranzo (sup. utile netta mq 22,17 ca.), di un disimpegno per la zona notte (sup. utile netta mq 6,99 ca.), di una camera da letto matrimoniale (sup. utile netta mq 19,12 ca.), di una camera da letto doppia (sup. utile netta mq 15,48 ca.), di un bagno (sup. utile netta mq 6,63 ca.) e di un ripostiglio (sup. utile netta mq 1,31 ca.). L'unità immobiliare è corredata da un balcone rivolto a Sud ed accessibile dalla camera da letto matrimoniale, della superficie lorda di mq 6,15 e da un balcone esposto a Nord, accessibile dalla cucina, dal soggiorno e dalla camera da letto doppia, della superficie lorda di mq 21,28. Il tutto si sviluppa su una superficie lorda commerciale di mq 110,90 ca. Inoltre all'appartamento risulta abbinata una cantina, situata al piano interrato, della superficie utile netta di mq 2,52.

La pavimentazione nelle camere da letto è realizzata in parquet, quella della cucina e del bagno in piastrelle in ceramica, mentre in tutto il resto dell'appartamento è realizzata con piastrelle in travertino lucidato, il tutto versa in condizioni manutentive buone. I muri interni sono intonacati a civile e pitturati, il rivestimento del bagno e dell'angolo cottura è in ceramica, in buone condizioni manutentive, come pure i sanitari, di tipo commerciale, i quali versano in buone condizioni.

Le porte interne, di qualità buona, sono realizzate in legno con inserti a giorno in vetro stampato, la



porta d'ingresso è blindata ed in buone condizioni manutentive e di esercizio. I serramenti sono in legno con vetro semplice infilato; l'oscuramento è realizzato con tapparelle in pvc di colore marrone. Il tutto versa in un discreto stato manutentivo. Le pareti perimetrali, dello spessore di cm 30 ca., hanno una struttura portante in cemento armato, mentre i muri di tamponamento sono in mattoni paramano a vista e in Neoforato K portante; il rivestimento esterno delle pareti perimetrali è parte in intonaco tipo Terranova plastico, parte in travertino, parte in paramano, parte in grès lucidato; il tutto versa in discrete condizioni manutentive.

A corredo dell'unità immobiliare sono presenti due balconi. Il primo, rivolto verso Nord, si sviluppa per tutta la lunghezza dell'appartamento ed è accessibile dalla cucina, dal soggiorno e dalla camera da letto doppia; ha struttura in conglomerato cementizio armato, pavimentazione in klinker, parapetti in conglomerato cementizio armato con inserti in acciaio. Le condizioni di esercizio appaiono buone, ma occorre un intervento manutentivo, poiché si ravvisa la presenza di muffe su tutti i parapetti in cls e fenomeni localizzati di distacco dell'intonaco all'intradosso dei balconi. Il secondo balcone, invece, è rivolto verso Sud ed è accessibile dalla camera da letto matrimoniale; ha una struttura in conglomerato cementizio armato, pavimentazione in klinker, parapetti in conglomerato cementizio armato con inserti in acciaio. Il tutto versa in discrete condizioni manutentive.

Al piano interrato, è invece collocata una cantinola, la quale costituisce pertinenza dell'appartamento. Essa presenta una porta in metallo con chiusura a lucchetto. Il tutto versa in discrete condizioni manutentive.

L'impianto termico è centralizzato con alimentazione a gas metano con terminali di erogazione dell'appartamento in termosifoni in ghisa, dotati di contacalorie e valvole termostatiche. Presenti l'impianto elettrico, idrico sanitario, citofonico, fognario e l'antenna condominiale. Per nessuna tipologia di impianto è stato possibile reperire le certificazioni di conformità.

#### Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> carraio - anta singola a battente realizzato in ferro verniciato con apertura elettrica	buono	
<i>infissi esterni:</i> a battente realizzati in legno con vetro semplice infilato	nella media	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in in legno con inserti a giorno in vetro stampato	buono	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in pannelli ondulati	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura , il rivestimento è realizzato in intonaco tipo Terranova plastico e klinker	nella media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in autobloccanti di colore grigio	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in travertino lucidato. Posata in soggiorno, atrio d'ingresso e disimpegno zona notte	ottimo	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet. Posata nelle camere da letto	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in caramica. Posata in bagno e in cucina	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> blindato realizzato in legno e acciaio , gli accessori presenti sono: spioncino	buono	
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in pvc di colore marron	nella media	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco tipo Terranova plastico e klinker	nella media	



<i>rivestimento interno:</i> posto in soggiorno, atrio d'ingresso e disimpegno zona notte realizzato in tappezzeria	buono	
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e cucina (paraschizzi) realizzato in ceramica	nella media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in camere da letto, ripostiglio e cucina realizzato in intonaco finito a civile	buono	
<i>scale:</i> condominiali (dal piano terra al quinto piano) con rivestimento in travertino lucidato	ottimo	
<i>scale:</i> condominiali (dal piano interrato al piano terra) con rivestimento in graniglia di marmo	nella media	
Degli Impianti:		
<i>antenna collettiva:</i>	nella media	
<i>antincendio:</i> conformità: conforme	nella media	
<i>ascensore:</i> condominiale conformità: conforme	nella media	
<i>citofonico:</i>	nella media	
<i>elettrico:</i> , la tensione è di 220V	nella media	
<i>fognatura:</i>	nella media	
<i>gas:</i> con alimentazione a metano	nella media	
<i>idrico:</i>	nella media	
<i>telefonico:</i>	nella media	
<i>termico:</i> centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi in ghisa conformità: conforme. Rilevata la presenza di contacalorie e di valvole termostatiche sui diffusori	nella media	
Delle Strutture:		
<i>balconi:</i> costruiti in conglomerato cementizio armato	nella media	
<i>copertura:</i> parte piana e parte a capanna costruita in legno	nella media	
<i>scale interne:</i> condominiale (dal piano terra al piano quinto) realizzate in conglomerato cementizio armato	nella media	
<i>scale interne:</i> condominiali (dal piano interrato al piano terra) realizzate in gradini prefabbricati in conglomerato cementizio armato	nella media	
<i>solai:</i> solaio prefabbricato h. cm 20	nella media	
<i>strutture verticali:</i> costruite in conglomerato cementizio armato	nella media	
<i>travi:</i> costruite in conglomerato cementizio armato	nella media	

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*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	102,67	x	100 %	=	102,67
Balcone lato Nord	6,15	x	30 %	=	1,85
Balcone lato Sud	21,28	x	30 %	=	6,38
Cantina	3,36	x	25 %	=	0,84
<b>Totale:</b>	<b>133,46</b>				<b>111,74</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di pignoramento è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e gli è stato attribuito il più probabile valore di mercato utilizzando il criterio sintetico-comparativo. Il valore unitario di riferimento è stato determinato attraverso un'analisi comparata dei valori di beni simili compravenduti sul mercato immobiliare locale, valore che ha poi tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto nonché delle finalità per cui viene effettuata la presente valutazione.

È bene precisare che la stima è sempre data a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo poiché il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate (consistenza, ubicazione, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, regolarità e/o irregolarità edilizie, vetustà, livello di piano, stato d'uso-conservazione-manutenzione, grado di finissaggio, classamento catastale, stato di possesso dell'immobile, presunto valore di mercato per immobili simili ritenendo gli stessi liberi da vincoli e/o fittanze e/o gravami e/o altro, presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare, scopo specifico per cui è richiesta la presente stima), anche eventualmente non riportate nella presente perizia; infine, anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle predette operazioni o discostamenti sensibili della consistenza rispetto allo status quo non pregiudicano il valore complessivo di stima indicato. Il valore commerciale attribuito deriva da una ponderazione dei prezzi correnti di mercato con riferimento alla specifica fattispecie. Le principali fonti di riferimento sono state le banche dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., della Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese, nonché i prezzi medi di vendita praticati dalle agenzie immobiliari locali per beni analoghi per posizione, consistenza e tipologia.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 111,74 x 1.000,00 = **111.739,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 111.739,00**

BENI IN MARNATE VIA ITALIA 151

**BOX SINGOLO**



## DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a MARNATE via Italia 151, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di:

- 12/18 di piena proprietà ( ) - 1/18 di piena proprietà ( )
- 2/18 di piena proprietà - 1/18 di piena proprietà ( ) - 2/18 di piena proprietà ( )

Il bene oggetto di valutazione consiste in un box singolo posto al piano interrato di una palazzina residenziale sita in Comune di Marnate, in via Italia al civico n. 151.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 63 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 785, indirizzo catastale: via Italia, derivante da riordino fondiario del 24/04/2020 protocollo n. VA0038615 in atti dal 24/04/2020 da rilievo aerofotogrammetrico (n. 6168.1/2020)  
Coerenze: da Nord in senso orario: via Italia, Part. 4287, Part. 2882, Part. 47.  
Dalla visura storica per immobile risulta che in data 24/04/2020, a seguito di riordino fondiario operato d'ufficio dall'Agenzia del Territorio, conseguentemente a rilievo aerofotogrammetrico (n. 6168.1/2020), è stata soppressa al N.C.T. la Particella di cui al Fg 1, Part. 63 ed è stata sostituita dalla Particella di cui al Fg. 6, Part. 63.
- foglio 6 particella 63 sub. 511 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 16,11 Euro, indirizzo catastale: via Italia, piano: S1, intestato a , derivante da variazione identificativi per allineamento mappe del 24/04/2020 in atti dal 24/04/2020 variazione identificativo per riordino fondiario (n. 2/2020)  
Coerenze: da Nord in senso orario: corsello box comune, altra unità immobiliare, Part. 2882, altra unità immobiliare.  
Dalla visura storica per immobile risulta che in data 24/04/2020, a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe operata d'ufficio dall'Agenzia del Territorio, conseguentemente a riordino fondiario (n.2/2020), è stata soppressa al N.C.E.U. l'unità di cui alla Sez. MA, Fg 7, Part. 63, Sub. 511 ed è stata sostituita dall'unità di cui al Fg. 6, Part. 63, Sub. 511.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio e Legnano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Medio Olona, villa Greppi-Gonzaga..

## SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km 21 da aeroporto di Milano Malpensa - Terminal 1	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante km 17 da aeroporto di Milano Malpensa - Terminal 2	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante km 48 da Aeroporto Milano Linate	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante m 140	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante km 5,4 da autostrada dei Laghi (A8)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante km 7 da Pedemontana	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante km 6	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante km 4	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box in questione è situato a quota - 2,30 m rispetto al livello stradale ed è accessibile attraverso cancello carraio, da via Italia. Esso è ubicato in fabbricato distaccato rispetto al corpo principale dell'edificio residenziale e da esso distanziato tramite il corsello di accesso alle autorimesse. La pavimentazione è in cemento, è presente la corrente elettrica e, a chiusura del box, è presente una basculante in metallo verniciato di colore marrone ad apertura manuale. Il tutto versa in condizioni manutentive discrete.

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*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box singolo	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di pignoramento è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e gli è stato attribuito il più probabile valore di mercato utilizzando il criterio sintetico-comparativo. Il valore unitario di riferimento è stato determinato attraverso un'analisi comparata dei valori di beni simili compravenduti sul mercato immobiliare locale, valore che ha poi tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto.

È bene precisare che la stima è sempre data a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo poiché il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate (consistenza, ubicazione, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, regolarità e/o irregolarità edilizie, vetustà, livello di piano, stato d'uso-conservazione-manutenzione, grado di finissaggio, classamento catastale, stato di possesso dell'immobile, presunto valore di mercato per immobili simili ritenendo gli stessi liberi da vincoli e/o fittanze e/o gravami e/o altro, presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare, scopo specifico per cui è richiesta la presente stima), anche eventualmente non riportate nella presente perizia; infine, anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle predette operazioni o discostamenti sensibili della consistenza rispetto allo status quo non pregiudicano il valore complessivo di stima indicato. Il valore commerciale attribuito deriva da una ponderazione dei prezzi correnti di mercato con riferimento alla specifica fattispecie. Le principali fonti di riferimento sono state le banche dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., della Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese, le quotazioni medie indicative degli immobili pubblicate su "Borsinoimmobiliare", nonché i prezzi medi di vendita praticati dalle agenzie immobiliari locali per beni analoghi per posizione, consistenza e tipologia.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>11.000,00</b>
-----------------	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 11.000,00</b>
--	--------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Sono stati determinati distinti valori del bene oggetto di vendita e precisamente:

- **il Valore di Mercato dell'intera piena proprietà (18/18)**, determinato utilizzando il criterio sintetico comparativo come sopra meglio specificato;
- **il Valore di Mercato dell'intera piena proprietà (18/18) dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**, che tiene conto degli oneri e dei costi di regolarizzazione delle difformità.
- **il Valore di Realizzo dell'intera piena proprietà (18/18)** determinato operando una riduzione forfetaria del 10% sul Valore di Mercato dell'intera piena proprietà (18/18) dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova per tener conto delle consuete limitazioni imposte dalla vendita giudiziaria ed in particolare: della necessità di immediato realizzo da parte della



procedura e più in generale della vendita in condizione forzata, della rigidità negoziale del Tribunale come partner immobiliare, della limitata conoscibilità dei beni in vendita, della disponibilità dei cespiti solo al decreto di trasferimento, della incertezza dei tempi, comunque lunghi, di registrazione del decreto di trasferimento e di cancellazione degli atti pregiudizievoli, della necessità di creare le condizioni di maggior richiamo, partecipazione e competizione alla gara d'asta;

- il **Valore di vendita giudiziaria dell'intera piena proprietà (18/18)** determinato operando una riduzione forfetaria del 10% sul Valore di Realizzo dell'intera piena proprietà (18/18), per tener conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Marnate, agenzie: Borsinoimmobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., C.C.I.A.A di Varese

#### 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
A	appartamento	111,74	0,00	111.739,00
B	box singolo	13,00	0,00	11.000,00
				<b>122.739,00 €</b>

#### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il presente LOTTO 1 non risulta comodamente divisibile in natura con l'individuazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota dell'esecutato e nel rispetto delle quote di proprietà.

Per quanto concerne l'appartamento, esso non risulta comodamente divisibile se non a fronte di cospicui costi di trasformazione, trattandosi tra l'altro di appartamento in condominio per il cui frazionamento (che comporterebbe, tra le altre cose, l'apertura di un nuovo accesso su corpo scala comune) occorrerebbe anche acquisire il benessere del condominio.

Il box singolo non è in alcun modo divisibile, pena la sua inutilizzabilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€ 3.500,00**



<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 119.239,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>10%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€ 11.923,90</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 107.315,10</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>10%</b> 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):	<b>€ 10.731,51</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 96.583,59</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 243/2019

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** Casa signorile a GORLA MINORE via Donato Bramante 54, della superficie commerciale di **479,30** mq per la quota di:

- 12/18 di piena proprietà ( ) - 1/18 piena proprietà ( )
- 2/18 piena proprietà ( ) - 1/18 piena proprietà ( ) - 1/18 piena proprietà ( )

**N. B.:** con specifico riferimento al compendio immobiliare insistente sulla Part. 2470 del censo di Gorla Minore, in considerazione della consistenza, della tipologia e delle caratteristiche costruttive degli immobili ivi presenti (trattasi di unità immobiliari ad uso residenziale già singolarmente identificate presso N.C.E.U., ciascuna delle quali dotata di piena autonomia funzionale), si è ritenuto opportuno procedere con la costituzione di due distinti Lotti col fine di agevolare la vendita giudiziaria:

**O. Lotto 2** costituito da: casa d'abitazione (Sub. 2 - CORPO A), autorimessa/locale accessorio (Sub. 3 -CORPO B), area pertinenziale comune;

**P. Lotto 3** costituito da: casa d'abitazione (Sub. 5 - CORPO A), autorimessa/locale accessorio (Sub. 4 - CORPO B), area pertinenziale comune.

Il **CORPO A** del presente Lotto 2 è costituito da una villa signorile di ampia metratura che si articola su tre piani, di cui uno interrato, ubicata in via Bramante n. 54 in Gorla Minore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 2470 (catasto terreni), qualita/classe Ente Ur, superficie 2560, derivante da TIPO MAPPALE del 13/09/1991 protocollo n. 132634 in atti dal 09/10/2000 (n. 1884.1/1991)  
Coerenze: da Nord in senso orario: Part. 2468, Part. 2691, Part. 2493, Part. 2760, altro Foglio, Part. 3842, Part. 3841, Part. 2465 Part. 2692
- foglio 8 particella 2470 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria GO, categoria A/2, classe 6, consistenza 15 vani, rendita 1.743,04 Euro, indirizzo catastale: via Bramante, piano: S1 - T - 1, intestato a  derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Coerenze: da Nord in senso orario: Sub. 4, area scoperta comune, Sub. 3, area scoperta comune.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

**B** Autorimessa/locale accessorio riscaldato a GORLA MINORE via Donato Bramante 54, della superficie commerciale di **37,50** mq per la quota di:

- 12/18 piena proprietà ( ) - 1/18 piena proprietà ( )
- 2/18 piena proprietà ( ) - 2/18 piena proprietà ( ) - 1/18 piena proprietà ( ) Il **CORPO B** del presente

Lotto 2 è costituito da un'autorimessa di ampia metratura (consistenza mq 75,00) con accesso da via Montello in Gorla Minore ed ubicata al piano interrato di una villa signorile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2470 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria GO, categoria C/6, classe 4, consistenza 65 mq, rendita 134,28 Euro, indirizzo catastale: via Bramante, piano: S1, intestato a  derivante da variazione del



09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: da Nord in senso orario: area scoperta comune, Sub. 2.

- foglio 1 particella 2470 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 2560, derivante da TIPO MAPPALE del 13/09/1991 protocollo n. 132634 in atti dal 09/10/2000 (n. 1884.1/1991)

Coerenze: da Nord in senso orario: Part. 2468, Part. 2691, Part. 2493, Part. 2760, altro Foglio, Part. 3842, Part. 3841, Part. 2465 Part. 2692.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>516,80 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.119.271,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.007.343,90</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 906.609,51</b>
Data della valutazione:	<b>13/12/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ in qualità di proprietario. In sede di sopralluogo il Sig. \_\_\_\_\_ dichiara di occupare i beni oggetto di valutazione insieme alla compagna.

Si specifica che il Sig. \_\_\_\_\_ occupa l'immobile in qualità di comproprietario in ragione dei 2/18 della piena proprietà; non è stato esibito alcun tipo di contratto.

## 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:



pignoramento, stipulata il 11/12/2019 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 8618 di repertorio, trascritta il 27/01/2020 a Milano 2 ai nn. 8949/5291, a favore di                      contro                      , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a quota parte della Sig.ra                      , corrispondente ai 12/18 della piena proprietà dei beni in Gorla Minore (VA), via Bramante n. 54, di cui al N.C.E.U. Sez. Urb. GO, Fg 8, Part. 2470, Sub. 2 e Sub. 3

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Sequestro conservativo, stipulata il 18/03/2015 a firma di Tribunale di Milano (MI) ai nn. 13596 di repertorio, trascritta il 09/04/2015 a Milano 2 ai nn. 31655/21174, a favore di                      contro                      , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a quota parte del Sig.                      , corrispondente ai 2/18 della piena proprietà dei beni in Gorla Minore (VA), via Bramante n. 54, di cui al N.C.E.U. Sez. Urb. GO, Fg 8, Part. 2470, Sub. 2 e Sub. 3.

Il suddetto atto è stato rettificato con trascrizione in data 23/02/2016 ai nn. 17805/11387, in forza di atto giudiziario del 18/06/2015 Rep. n. 33958/2015 dal Tribunale di Milano. Trascritte presso la conservatoria di Milano 2, Annotazioni relative a sentenza di condanna esecutiva in data 27 maggio 2019 ai nn. 66418/10949 e nn. 66419/10950, che fanno capo rispettivamente alla Trascrizione di sequestro conservativo del 09/04/2015 nn. 31655/21174 e alla Trascrizione di rettifica del 23/02/2016 nn. 17805/11387. La predetta sentenza di condanna esecutiva n. 4000/2019 del Tribunale di Milano HA CONVERTITO IL PRESENTE SEQUESTRO CONSERVATIVO IN PIGNORAMENTO.

## 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:

per la quota di 9/18, in forza di Atto di compravendita (dal 19/06/1985), con atto stipulato il 19/06/1985 a firma di Notaio Mario Fugazzola ai nn. 22746 di repertorio, trascritto il 19/07/1985 a Milano 2 ai nn. 39409/29886.

Acquisto di terreno edificabile in Gorla Minore al CT foglio 8 mappali 2470 e 2473

per la quota di 3/18, in forza di Successione in morte di                      (dal 04/11/2005), con atto stipulato il 04/11/2005, registrato il 22/02/2006 a Busto Arsizio ai nn. 109/2006, trascritto il 07/09/2007 a Milano 2 ai nn. 137754/73523.

In atti presso il Fascicolo Telematico della procedura è presente Nota di trascrizione del 22/04/2020 NN. 40263/24851 relativa ad ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA, a firma Notaio Carugati Davide con sede in Legnano, stipulata il 21/05/2013 Rep. N. 105475/17160.

per la quota di 2/18, in forza di Successione in morte di                      (dal 04/11/2005), con atto stipulato il 04/11/2005, registrato il 22/02/2006 a Busto Arsizio ai nn. 109/2006, trascritto il 07/09/2007 a Milano 2 ai nn. 137754/73523.

In atti presso il Fascicolo Telematico della procedura è presente Nota di trascrizione del 22/04/2020 NN. 40263/24851 relativa ad ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - SCRITTURA PRIVATA



CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA, a firma Notaio Carugati Davide con sede in Legnano, stipulata il 21/05/2013 Rep. N. 105475/17160

per la quota di 2/18, in forza di Successione in morte di (dal 04/11/2005), con atto stipulato il 04/11/2005, registrato il 22/02/2006 a Busto Arsizio ai nn. 109/2006, trascritto il 07/09/2007 a Milano 2 ai nn. 137754/73523.

In atti presso il Fascicolo Telematico della procedura è presente Nota di trascrizione del 22/04/2020 NN. 40263/24851 relativa ad ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA, a firma Notaio Carugati Davide con sede in Legnano, stipulata il 21/05/2013 Rep. N. 105475/17160.

per la quota di 1/18, in forza di Successione in morte di (dal 18/04/2001).

per la quota di 1/18, in forza di successione in morte di ).

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 9/18, in forza di Atto di compravendita ( fino al 04/11/2005), con atto stipulato il 16/07/2020 a firma di Notaio Mario Fugazzola ai nn. 22764 di repertorio, trascritto il 19/07/1985 a Milano 2 ai nn. 39409/29886.

Acquisto di terreno edificabile in Gorla Minore al CT foglio 8 mappali 2470 e 2473

per la quota di 2/18, in forza di Successione in morte di (dal 04/11/2005), con atto stipulato il 04/11/2005, registrato il 22/02/2006 a Busto Arsizio ai nn. 109/2006, trascritto il 07/09/2007 a Milano 2 ai nn. 137754/73523.

In atti presso il Fascicolo Telematico della procedura è presente Nota di trascrizione del 22/04/2020 NN. 40263/24851 relativa ad ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA, a firma Notaio Carugati Davide con sede in Legnano, stipulata il 21/05/2013 Rep. N. 105475/17160.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **24/88**, intestata a , per lavori di costruzione fabbricati di abitazione, presentata il 23/03/1988 con il n. 1341 di protocollo, rilasciata il 11/05/1988 con il n. 24/88 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Dichiarazione di INIZIO LAVORI in data 28/07/1988

CONCESSIONE EDILIZIA N. **24/88 VARIANTE**, intestata a , per lavori di variante al progetto di costruzione di fabbricati ad uso abitazione, presentata il 23/04/1991 con il n. 2551 di protocollo, rilasciata il 17/06/1991 con il n. 24/88 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Dichiarazione di FINE LAVORI presentata in data 21/10/1991

CONCESSIONE EDILIZIA N. **60/89**, intestata a , per lavori di costruzione recinzione, accessi carrai e pedonali, presentata il 15/09/1989 con il n. 4118 di protocollo, rilasciata il 31/10/1989 con il n. 60/89 di protocollo.

In atti non è presente né dichiarazione di inizio lavori né dichiarazione di fine lavori, pertanto il titolo abilitativo è da ritenersi DECADUTO.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **96/91**, intestata a , per lavori di costruzione piscina, presentata il 23/10/1991 con il n. 6165 di protocollo, rilasciata il 18/12/1991 con il n. 96/91 di protocollo.

La Concessione Edilizia n. 96/91 non è mai stata ritirata dai titolari, perciò il Titolo Abilitativo risulta DECADUTO.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale N. 5 del 08/04/2014, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato - Insediamenti Residenziali - Ambiti



B - Residenziali di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 29 delle N.T.A. del Piano delle Regole 1 - DESCRIZIONE: Il presente articolo disciplina l'edificazione negli ambiti totalmente o parzialmente già edificati, con l'obiettivo di insediamenti esistenti. 2 - DESTINAZIONI D'USO: Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art. 9 -a) delle presenti norme. 3 - DENSITÀ EDILIZIA: 1) non superiore a quella preesistente per i lotti già edificati con densità pari o superiore a 1 mc/mq; 2) pari a 1 mc/mq per i lotti liberi e per l'adeguamento dell'indice esistente se inferiore a 1 mc/mq. 3) pari a 1,2 mc/mq o 1,5 mc/mq. In funzione delle modalità di intervento. 4 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI: 1) per gli interventi a Permesso di Costruire semplice o DIA o S.C.I.A, l'altezza degli edifici esistenti non può superare quella preesistente, eventualmente aumentata di un piano per interventi di recupero sottotetti ai sensi della L.R. n°. 12/2005 e/o di sopralzo di cui all'art. 34, alle condizioni di cui al precedente art 17b mentre l'altezza dei nuovi edifici o di quelli ricostruiti non può superare l'altezza dell'edificio più alto preesistente su lotti a confine e nel caso di nuovi edifici isolati, la loro altezza sarà definita come previsto dai precedenti artt.17b e 17c. 2) per gli interventi a Permesso di Costruire Convenzionato o Piano Attuativo valgono le disposizioni di cui ai precedenti artt.17b e 17c. 5 - DISTANZE TRA I FABBRICATI: 1) per le operazioni di risana mento conservativo le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti 2) per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. E' altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m.l. 12. 3) Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di: - m.l. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a m.l. 7; - m.l. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m.l. 7 e m.l. 15 - m.l. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a m.l. 15. Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche. 6 - PERMEABILITÀ DEI SUOLI URBANI = > 30% 7 - MODALITÀ DI INTERVENTO: L'edificazione è consentita tramite: 1) Permesso di Costruire semplice o DIA o S.C.I.A per interventi, di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e per integrazioni volumetriche di cui all'art. 34 di ognuno degli indici Df di cui al precedente comma senza cambio di destinazione. 2) Permesso di Costruire semplice o DIA o S.C.I.A. per nuovi interventi, compresi gli ampliamenti ed i sopralzi per interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione e di demolizione e ricostruzione fino all'indice massimo IFF = 1,00 mc/mq. 3) Permesso di Costruire convenzionato o PA ove previsto dalle tavole di zonizzazione, per nuovi interventi, per interventi di ristrutturazione edilizia, di cambio di destinazione e di demolizione e ricostruzione e per interventi di ristrutturazione urbanistica fino all'indice massimo IFF = IFT = 1,20 mc./mq. e/o di volumetria pari o superiore a 1.500,00 mc. e/o di un numero di alloggi superiore a 5 (cinque). 4) Piano Attuativo di cui al D.d.P. ove previsto dalle tavole di azionamento e per nuovi interventi, per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, per interventi di ristrutturazione urbanistica ad indice di densità fondiaria superiore a 1,21 mc./mq. fino all'indice massimo IFF =IFT = 1,50 mc./mq. o superiore se esistente. 8 - STANDARD: da cedere obbligatoriamente nei PA, a richiesta dell'Amministrazione Comunale nella misura massima di 26,5 mq./ab. riferita all'incremento volumetrico da 1,00 mc/mq. a 1,20 mc./mq. o a 1,50 mc./mq. e nella misura minima di 3 + 3 mq/ab. riferita all'intera volumetria di progetto. In quest'ultimo caso la rimanente quota calcolata come previsto dal successivo art. 39 verrà monetizzata e/o ceduta. Lo standard qualitativo di cui all'art. 7.8 sarà calcolato sull'incremento volumetrico da 1,20 mc/mq. a 1,50 mc/mq . 9 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI: 1) Per l'edificazione dei lotti individuati come appartenenti all'Ambito di Riquilificazione n'. 7-c Sistema delle aree verdi negli aggregati urbani di cui all'art. 6 delle N.TA del D.d.P. vale quanto prescritto dal precedente art. 25 per la tutela e lo sviluppo del verde ed in particolare vale l'obbligo di accompagnare al progetto edilizio, uno specifico progetto di sistemazione del verde esistente e/o nuovo. 2) Nel caso di cessazione di attività produttive o commerciali in atto, è consentito il subentro di altre attività ammesse come destinazioni complementari alla residenza, previa acquisizione dei pareri previsti norme o regolamenti purché non creino molestie rischio e danno alla preminente caratteristica residenziale del comparto. 3) Per gli edifici confinanti con edifici in ambito A fermi restando gli indici e le modalità di intervento di cui ai



precedenti commi 3 e 4, gli interventi saranno finalizzati alla conservazione e tutela dell'impianto urbanistico e dei loro elementi tipologici e stilistici, quando questi presentano caratteri originari di unitarietà. Tali caratteristiche dovranno essere evidenziate in sede di progettazione e documentate così come previsto dal comma 12 delle N.d.R. di cui all'art. 6.1 delle N.T.A. - D.d.P. 4) In ogni intervento che somma sei o più alloggi deve essere attrezzata un'area giochi per bambini residenti nell'edificio. 5) L'utilizzo della volumetria aggiuntiva di cui all'art. 34 alle condizioni previste per ciascuna fattispecie, presuppone la scelta definitiva di uno dei tre indici di progetto di cui al precedente comma 3, da certificare secondo la procedura di cui al precedente art. 16. 6) L'attuazione di questo ambito B\* è subordinata alla disponibilità di superficie boscata ancora trasformabile da P.I.F

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**Dei costi complessivi di regolarizzazione, si dà comunque conto nelle note a margine dei singoli giudizi di conformità. Si precisa che i suddetti costi sono stati computati al netto di IVA e di oneri accessori.**

Si segnala poi che sono state rilevate delle irregolarità edilizie insistenti sulla Particella 2470 e comuni al Lotto 2 (Subb. 2 e 3) e al Lotto 3 (Subb. 4 e 5) di vendita (piscina su area esterna comune e recinzione). Tali irregolarità (sia sanabili che non sanabili) sono puntualmente descritte nella presente relazione e **i relativi costi/oneri di regolarizzazione sono stati imputati in quota parte ad entrambi i lotti (50% quota afferente al Lotto 2 e 50% quota afferente al Lotto 3).**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: con riguardo alla recinzione, si rileva l'assenza di comunicazioni di inizio e fine lavori (emessa Concessione Edilizia PE 60/1989 in data 31/10/1989, notificata in data 27/11/1989), perciò il relativo titolo è da ritenersi decaduto. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i. - L. 1086/1971 e s.m.i. - L. 64/74 - D.M. LL.PP. 11/03/1988 - Circ. Min. N. 30483/STC del 24/07/1988 - N.T.C. 2018 - L.R. 12/2005 e s.m.i. - P.G.T. Vigente - Regolamento Edilizio Comunale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ad oggi manca il requisito della doppia conformità (rispetto al progetto in atti si ravvisa un diverso disegno della recinzione con riguardo ai confini Nord e Ovest; rispetto al vigente R.E. Comunale si ravvisa una recinzione cieca sul fronte Ovest con lunghezza > di ml. 10,00, inoltre la recinzione è in ogni suo punto più alta di ml. 2,00. Ad oggi manca altresì il relativo progetto strutturale) per poter procedere con una S.C.I.A. in sanatoria. Tuttavia si segnala che, ai sensi dell'art. 39, comma 14, R.E. Comunale, è possibile richiedere una deroga al vigente R.E. per esigenze ambientali, di igiene, di sicurezza e di decoro; è facoltà dell'Amministrazione Comunale recepire o meno la richiesta di deroga. Prodromica alla richiesta di deroga è la produzione di un collaudo statico delle opere strutturali.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi professionali (assistenza per la richiesta di deroga ai sensi dell'art. 39, comma 14, R.E. Comunale) - da imputare quota parte 50%: € 250,00 x 50% = : €. 125,00
- Verifiche strutturali e collaudo statico (da imputare quota parte 50%): € 700,00 x 50% = : € 350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a recinzione.

Gli oneri e i costi di regolarizzazione sono stati imputati al 50% del valore reale in quanto il restante 50% viene imputato al Lotto 3 che condivide la medesima irregolarità su area pertinenziale comune.

Importo totale oneri e costi di regolarizzazione (riferiti al 50% dell'intera proprietà): € 475,00 di cui:



Costi professionali €125,00 + Verifiche strutturali e collaudo statico €350,00.



*Recinzione cieca su confine Ovest*



*Recinzione su confine Est di altezza maggiore di ml. 2,00 previsti da R.E. Comunale vigente*

### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione piscina interrata senza i relativi titoli abilitativi (Concessione Edilizia PE 96/91 del 18/12/1991, mai ritirata dagli intestatari e dunque decaduta) (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i. - L.R. 12/2005 e s.m.i. - P.G.T. Vigente - Regolamento Edilizio Comunale )

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione della piscina (compreso carico, trasporto e smaltimento macerie presso le discariche autorizzate) e rimessa in pristino del giardino: € 2.500,00 x 50% = :€. 1.250,00

Questa situazione è riferita solamente a piscina.

Si segnala Ordinanza Sindacale n. 5/92 del 3 agosto 1992 di sospensione dei lavori per mancanza di Titolo abilitativo. Gli oneri e i costi di regolarizzazione sono stati imputati al 50% del valore reale in quanto il restante 50% viene imputato al Lotto 3 che condivide la medesima irregolarità su area pertinenziale comune. Importo totale oneri e costi di regolarizzazione (riferiti al 50% dell'intera proprietà): €1.250,00



*Piscina realizzata su area pertinenziale comune*



### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza del certificato di agibilità (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i. - L.R. 12/2005 e s.m.i. - D.Lgs. 192/2005 - D.Lgs. 311/2006 - D.L. 63/2013 - D.D.U.O. Lombardia n. 18546/2019 - R.L.I. Tipo Titolo III Regione Lombardia - P.G.T. Vigente - Regolamento Edilizio Comunale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: adeguamento alla vigente normativa in tema di superamento delle barriere architettoniche (installazione di servo scala per garantire il requisito di visitabilità, intervento in edilizia libera ex D.P.R. 380/2001, art. 6, comma 1, lettera b) e successiva



Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'art. 24, comma 7 bis, del D.P.R. 380/2001, corredata dalla seguente documentazione: attestazione di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato. Dovranno inoltre essere presentate la dichiarazione asseverata di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, nonché l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di deroga ex art. 39, comma 14 R.E.: € 125,00
- Verifiche strutturali e collaudo statico: € 350,00
- Demolizione piscina: € 1.250,00
- Sanzione amministrativa pecuniaria ex art. 24, comma 3, D.P.R. 380/2001: €464,00
- Redazione progetto per il superamento delle barriere architettoniche: € 800,00
- Installazione servoscala: € 3.000,00
- Redazione A.P.E.: € 700,00
- Redazione S.C.A. (previa acquisizione delle certificazioni di conformità impiantistica): € 3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 40 gg

Questa situazione è riferita solamente a casa signorile con box doppio di cui alla Part. 2470, Subb. 2 e 3.

Nel fascicolo visionato presso il S.U.E. di Gorla Minore è stata rinvenuta specifica istanza di abitabilità, la stessa però è priva del necessario timbro dell'Ente, poiché la fincatura a ciò dedicata risulta sprovvista di qualsivoglia indicazione d'ufficio. L'istanza, pertanto, non può essere considerata "perfezionata" e, per tale motivo, non può in alcun modo essersi costituito il cosiddetto "silenzio assenso" previsto dalla previgente normativa (vedasi a riguardo comunicazione del SUE del 27/07/2020 Prot. N. 7404 AA/aa presente nel Fascicolo Allegati). Ai fini della regolarizzazione occorre presentare specifica Segnalazione Certificata di Agibilità, a cura e firma di tecnico abilitato, comprensiva delle asseverazioni del caso e di tutte le certificazioni di conformità impiantistica (non presenti nel citato fascicolo). Dall'accesso agli atti risulta specifica comunicazione del Genio Civile Prot. N. 2425 del 25/09/1991, indirizzata al Comune di Gorla Minore (Prot. N. 5595 del 27/09/1991), da cui si evince l'avvenuto deposito della pratica relativa alle opere strutturali e del successivo collaudo statico. Si precisa altresì che la predetta S.C.A. potrà essere depositata solo dopo aver acquisito l'A.P.E., adeguato l'esistente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, regolarizzato le irregolarità edilizie relative alla recinzione ed alla piscina comuni ai Subb. 4 e 5. Importo totale oneri e costi di regolarizzazione (riferiti all'intera proprietà): €10.189,00 di cui: Richiesta di deroga ex art. 39, comma 14 R.E. € 125,00 + Verifiche strutturali e collaudo statico € 350,00 + Sanzione amministrativa € 464,00 + Redazione progetto per il superamento delle barriere architettoniche € 800,00 + Installazione servo scala € 3.000,00 + Redazione A.P.E. € 700,00 + Redazione S.C.A. (previa acquisizione delle certificazioni di conformità impiantistica) € 3.500,00.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PGT vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:****CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità sebbene tutti gli impianti paiano in ottime condizioni manutentive e di esercizio (normativa di riferimento: Legge 46/90, D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, D.M. 20/12/2012, D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sopralluoghi ispettivi di tecnici abilitati, eventuali adeguamenti impiantistici e produzione delle relative dichiarazioni di conformità

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 gg.

Dei costi di adeguamento/regolarizzazione impiantistica si è già tenuto conto nella determinazione dei valori di vendita giudiziaria con riguardo a ciascun cespite oggetto di accertamento.

BENI IN GORLA MINORE VIA DONATO BRAMANTE 54

**CASA SIGNORILE**

DI CUI AL PUNTO A

**Casa signorile** a GORLA MINORE via Donato Bramante 54, della superficie commerciale di **479,30** mq per la quota di:

- 12/18 piena proprietà ( ) - 1/18 piena proprietà ( )
- 2/18 piena proprietà ( ) - 2/18 piena proprietà ( ) - 1/18 piena proprietà ( )

**N. B.:** con specifico riferimento al compendio immobiliare insistente sulla **Part. 2470 del censo di Gorla Minore**, in considerazione della consistenza, della tipologia e delle caratteristiche costruttive degli immobili ivi presenti (trattasi di unità immobiliari ad uso residenziale già singolarmente identificate presso N.C.E.U., ciascuna delle quali dotata di piena autonomia funzionale), si è ritenuto opportuno procedere con la costituzione di due distinti Lotti col fine di agevolare la vendita giudiziaria:

**O. Lotto 2** costituito da: casa d'abitazione (Sub. 2 - CORPO A), autorimessa/locale accessorio (Sub. 3 - CORPO B), area pertinenziale comune;

**P. Lotto 3** costituito da: casa d'abitazione (Sub. 5 - CORPO A), autorimessa/locale accessorio (Sub. 4 - CORPO B), area pertinenziale comune.

Il **CORPO A** del presente Lotto 2 è costituito da una villa signorile di ampia metratura che si articola su tre piani, di cui uno interrato, ubicata in via Bramante n. 54 in Gorla Minore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 2470 (catasto terreni), qualita/classe Ente Ur, superficie 2560, derivante da TIPO MAPPALE del 13/09/1991 protocollo n. 132634 in atti dal 09/10/2000 (n. 1884.1/1991)  
Coerenze: da Nord in senso orario: Part. 2468, Part. 2691, Part. 2493, Part. 2760, altro Foglio, Part. 3842, Part. 3841, Part. 2465 Part. 2692
- foglio 8 particella 2470 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria GO, categoria A/2, classe 6, consistenza 15 vani, rendita 1.743,04 Euro, indirizzo catastale: via Bramante, piano: S1 - T - 1, intestato a                    derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: da Nord in senso orario: Sub. 4, area scoperta comune, Sub. 3, area scoperta comune.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

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 Busto Arsizio, Legnano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Medio Olona, villa Greppi-Gonzaga+6.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km 21,8 da aeroporto Milano Malpensa - Terminal 1	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante km 17,6 da aeroporto Milano Malpensa - Terminal 2	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante km 54 da aeroporto Milano Linate	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante m 700	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante km 5,9 da autostrada dei Laghi (A8)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante km 5,8 da Pedemontana	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante km 8	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante km 6,5	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



impianti tecnici:

buono 

stato di manutenzione generale:

eccellente 

servizi:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

### **Localizzazione**

Nella parte orientale del comune, in area residenziale prevalentemente caratterizzata da abitazioni in villa con giardini di proprietà.

### **Compendio immobiliare ed aree comuni**

Il presente lotto è parte di un compendio immobiliare d'ottimo pregio costituito da due ville signorili, relative autorimesse, numerosi locali accessori ed aree esterne comuni. Le ville, l'una contigua all'altra, godono di piena autonomia funzionale ed hanno accessi separati, sia pedonale che carroiaio.

Condividono un ampio giardino, di grande valore ornamentale, della superficie complessiva di mq 2.100 ca., che si dispiega tutt'intorno. I camminamenti e i corselli carrai ivi presenti sono trattati con rivestimenti in pietra naturale di cava d'origine nazionale, di grande effetto ornamentale; lo stesso dicasi per le scale esterne che risolvono elegantemente i collegamenti tra piani sfalsati del giardino. Si segnala la presenza di piante ornamentali di varie specie, a piena maturazione, organizzate per gruppi arborei selezionati di grande effetto coloristico; il tutto distribuito su un tappeto erboso perfettamente mantenuto. È presente anche una piscina scoperta, anch'essa regolarmente mantenuta, ma priva dei necessari titoli abilitativi pertanto, agli effetti, da ritenersi abusiva. L'intero compendio è cinto da una recinzione che, sui fronti strada è costituita da un basamento in conglomerato cementizio armato lasciato a vista con sovrastante pannellatura in acciaio lavorato e verniciato, mentre sul fronte verso il lotto finitimo è costituita da pannellature opache in cemento decorativo intercalate da pilastri di sostegno in conglomerato cementizio armato. Notevole la siepe di photinia, distribuita a ridosso della recinzione lungo i fronti strada ad incorniciare l'intero complesso residenziale. Costituisce inoltre ente comune anche il tunnel interrato di collegamento tra le due ville (sup. utile netta mq 13,00 ca.), chiuso alle estremità con due porte blindate.

L'intero compendio immobiliare è stato originariamente autorizzato con Concessione Edilizia n. 24/88 cui sono seguiti altri titoli abilitativi; occorre però segnalare alcune irregolarità procedurali che andranno sanate e di cui si dà ampiamente conto nell'apposita sezione relativa ai giudizi di conformità.

### **Composizione del lotto di vendita**

Il presente lotto é composto da una villa signorile (Part. 2470, Sub. 2 - CORPO A) con annessa autorimessa/locale accessorio d'ampia metratura (Part. 2470, Sub.3 - CORPO B), da un ente comune non censibile costituito dal tunnel sotterraneo di collegamento tra le due ville e dall'area pertinenziale comune interamente sistemata a giardino.

### **Casa di civile abitazione (Corpo A) con autorimessa/locale accessorio (Corpo B) - Part. 2470 Sub. 2 e Sub. 3**

L'unità abitativa versa in ottime condizioni manutentive. Presenta un impianto articolato e si sviluppa su tre livelli, uno interrato e due fuori terra, per una superficie lorda commerciale complessiva, al netto dell'autorimessa, di mq 479,30 ca. I muri perimetrali del piano interrato sono interamente realizzati in conglomerato cementizio armato gettato in opera cui si aggiunge uno strato isolante poliuretano di cm 3 di spessore e un paramento interno in mattone forato spessore cm 8; entrambe le facce della suddetta stratigrafia risultano intonacate (spessore totale parete cm 40 - stratigrafia come da elaborato ex L. 373/76 presente in Atti). La struttura portante fuori terra è invece del tipo a telaio, con sistema trave-pilastro in conglomerato cementizio armato, anch'esso gettato in opera, e tamponamenti così realizzati: intonaco esterno spessore cm 2, mattone semipieno spessore cm 25, isolante poliuretano spessore cm 3, mattone forato spessore cm 8, intonaco interno cm 2 (spessore totale parete cm 40 - stratigrafia come da elaborato ex L. 373/76 presente in Atti). La struttura di copertura è in conglomerato cementizio armato con solai in laterocemento armato. L'intero piano interrato è realizzato su vespaio aerato costituito da muricci in laterizio pieno con sovrastante solaio



in laterocemento armato e superiormente isolato con pannello poliuretano di cm 3 di spessore. I solai d'interpiano sono tutti in laterocemento armato con getti integrativi in opera; quello a separazione del sottotetto presenta suppletivamente uno strato isolante di cm 9 di spessore realizzato con pannelli in lana minerale (stratigrafia come da elaborato ex L. 373/76 presente in Atti).

Le coperture sono alquanto articolate, con spioventi ben inclinati e manto di copertura in tegole laterizie tipo portoghese di colore beige; la lattoneria di gronda è in rame, così come le discese dei pluviali; il tutto versa in ottime condizioni manutentive.

Le facciate sono rifinite con intonaco colorato rosa; soglie e davanzali in genere sono in pietra naturale nazionale con lavorazioni di costa a toro. Di grande effetto scenico la riquadratura di talune finestre con materiale lapideo in spessore.

In generale le finiture sono tutte di gran pregio ed elevato valore economico, comprese quelle relative al piano interrato. Di livello superiore l'infrastrutturazione impiantistica, compreso l'impianto di aspirazione centralizzato con serbatoio d'accumulo collocato in apposito vano al piano interrato.

Il **piano interrato** si compone di: un corridoio distributivo (sup. utile netta mq 24,61 ca.), un locale svago adibito a sala biliardo (sup. utile netta mq 38,70 ca.), uno spogliatoio con sauna (sup. utile netta mq 14,20 ca.), un primo bagno di servizio (sup. utile netta mq 6,87 ca.), un primo ripostiglio (sup. utile netta mq 9,69 ca.), un secondo bagno di servizio (sup. utile netta mq 3,60 ca.), una centrale termica (sup. utile netta mq 9,36 ca.), una lavanderia (sup. utile netta mq 20,55 ca.), una cantinola per vini (sup. utile netta mq 11,45 ca.), un secondo ripostiglio adibito a caveau con porta blindata (sup. utile netta mq 11,96 ca.), ampia autorimessa/locale multiuso con porta d'accesso al piano (sup. utile netta mq 64,32 ca.), vano scala di collegamento tra i piani (sup. utile netta mq 6,20 ca.). Generose le altezze interne: cm 230 per l'autorimessa/locale multiuso, cm 245÷250 per tutto il restante piano.

Il piano interrato è stato reso completamente abitabile. E' dotato di tutta l'infrastruttura impiantistica tipica di un'abitazione, compreso l'impianto di riscaldamento, e risulta completamente rifinito. Vi si trovano locali di svago, bagni di servizio con sauna ed altri locali accessori quali lavanderia, cantina vini, caveau blindato, centrale termica ecc., tutti dotati di riscontri d'aria naturale diretta (con la sola eccezione del locale caveau). Infatti è presente un'intercapedine completamente accessibile larga cm 100, delimitata da muri in conglomerato cementizio armato, che recinge l'intero piano interrato e su cui affacciano i vari locali coi relativi serramenti; in sommità sono collocate numerose griglie in corrispondenza delle finestre dei locali sottostanti atte a garantire i regolari ricambi d'aria nonché il

passaggio di luce naturale indiretta. Anche l'intercapedine risulta completamente rifinita: i muri sono intonacati e pitturati, i pavimenti sono rivestiti con materiale ceramico antigelivo, sul fondo sono presenti pilete di scarico per raccogliere le acque piovane da convogliare nei pozzi perdenti, il tutto a conferire ottimali condizioni igienico sanitarie all'intero piano interrato.

Con riguardo ai finissaggi si specifica che i pavimenti sono rivestiti con varie finiture a seconda della destinazione d'uso: beola grigia lucidata, moquette, gres porcellanato, clinker. Lo stesso dicasi per le finiture parietali: intonaco a civile pitturato o con finiture in stucco alla veneziana, boiserie, gres porcellanato. I davanzali interni sono in legno o in beola grigia lucidata con finiture a toro mentre i serramenti sono a taglio termico con vetrocamera infilato. L'impianto di riscaldamento è a radiatori con elementi in ghisa.

Presente il vespaio aerato distribuito sull'intero piano interrato.

Il **piano terra** si compone di: un portico d'ingresso (sup. utile netta mq 4,40 ca.), un ingresso (sup. utile netta mq 27,09 ca.), un antibagno (sup. utile netta mq 4,40 ca.), un bagno di servizio (sup. utile netta mq 3,85 ca.), una cucina (sup. utile netta mq 15,30 ca.), una sala da pranzo (sup. utile netta mq 22,95 ca.), un salotto a doppia altezza (sup. utile netta mq 54,30 ca.), un primo locale disimpegno della zona notte (sup. utile netta mq 14,50 ca.), una camera da letto figli (sup. utile netta mq 14,40 ca.), un bagno principale asservito alla camera da letto figli (sup. utile netta mq 5,50 ca.), un secondo locale disimpegno della zona notte (sup. utile netta mq 10,08 ca.), una camera da letto genitori (sup. utile netta mq 17,20 ca.), un bagno principale asservito alla camera da letto genitori (sup. utile netta mq 12,40 ca.), un vano scala di collegamento tra i piani (sup. utile netta mq 6,20 ca.), un ampio porticato a servizio di salotto e sala pranzo (sup. utile netta mq 46,14 ca.), un balcone a servizio della camera da letto genitori (sup. utile netta mq 8,58 ca.). Le altezze interne sono ovunque di cm 270, eccezion fatta per l'ingresso avente altezza pari a cm 240, ed il salotto a doppia altezza con altezza minima di cm 325 e massima di cm 525.



Le finiture interne sono di grande eleganza, singolarmente progettate e selezionate: le pavimentazioni sono in materiale lapideo lucidato per l'intera zona giorno, con inserti policromi e posa a disegno, in parquet per l'intera zona notte, in gres porcellanato nei bagni; le pareti sono principalmente trattate con stucco alla veneziana ad eccezione del salotto ove prevalgono le boiserie, delle camere da letto ove prevale la finitura a civile con stucchi decorativi a parete e soffitto, dei bagni ove prevalgono i rivestimenti in gres porcellanato con effetti coloristici e combinatori particolarmente ricercati. Le porte interne sono di gran pregio con rivestimenti in radica, oppure laccate lucide, oppure con inserti a giorno con vetri decorativi policromi stagnati; lo stesso dicasi per coprifili e imbotti; di grande effetto scenico la porta d'ingresso con portale rivestito in radica e bande laterali in vetro trasparente.

I serramenti sono in legno, a taglio termico con vetrocamera infilato, ciascuno munito di inferriata di sicurezza; i davanzali interni sono in pietra naturale lucidata con coste lavorate a toro, come pure i top dei bagni, della cucina e le varie copertine interne di finitura. Di grande suggestione anche la scala interna a giorno, con rivestimenti in pietra naturale lucidata. L'impianto di riscaldamento è a radiatori con elementi in ghisa.

Da segnalare in particolare la grande attenzione progettuale nella distribuzione ed organizzazione degli spazi interni, sempre di generose dimensioni e dotati d'ogni comfort: dai bagni in camera, al notevole portico esposto ad ovest a servizio diretto della sala da pranzo e del salotto, al balcone della camera matrimoniale con scala d'accesso al giardino con relativa piscina. Rimarchevole anche la soluzione a doppia altezza per il locale salotto.

Il **piano primo** si compone di: un disimpegno distributivo (sup. utile netta mq 4,42 ca.), un piccolo ripostiglio (sup. utile netta mq 1,80 ca.), un primo locale studio (sup. utile netta mq 16,68 ca.) con annesso balconcino (sup. utile netta mq 3,50 ca.), un secondo locale studio con affaccio sul sottostante salotto a doppia altezza e di grande effetto scenico (sup. utile netta mq 22,25 ca.), un bagno (sup. utile netta mq 5,13 ca.), un vano scala di collegamento tra i piani (sup. utile netta mq 5,60 ca.), un vano sottotetto con altezza media interna di cm 140 (sup. utile netta mq 20,02 ca.).

Le finiture sono analoghe a quelle del piano terra, sempre di gran pregio; da segnalare in particolare il rivestimento parietale integrale con boiserie dello studio affacciato sul salotto sottostante.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : carraio realizzato in acciaio verniciato con apertura automatica	eccellente	
<i>cancello</i> : pedonale realizzato in acciaio verniciato con apertura manuale con serratura elettrica	eccellente	
<i>infissi esterni</i> : a battente realizzati in legno con vetrocamera	eccellente	
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato. Le porte interne del piano terra e primo hanno rivestimento in radica. Inoltre le porte che separano il soggiorno dalla sala da pranzo e dall'ingresso sono a doppio battente scorrevole con inserti in vetro colorato.	eccellente	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto tipo portoghese con coibentazione in cm 2 poliuretano + cm 5 lana di vetro. Dati desunti da relazione di calcolo ex L. 373/76	eccellente	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura composta con coibentazione in cm. 3 poliuretano, il rivestimento è realizzato in intonaco finito a civile. Stratigrafia così composta: cm 2 intonaco + cm 25 blocco svizzero + cm 23 poliuretano + cm 8 mattone forato + cm 2 intonaco (desunta da relazione di calcolo ex L. 373/76)	eccellente	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in lapideo	eccellente	



<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in pietra naturale lucidata (zona giorno piano terra e corridoio piano interrato), parquet in legno (zona notte e piano primo), ceramica (bagni), moquette (locale svago/biliardo)	eccellente	
<i>portone di ingresso:</i> porta blindata di particolare pregio estetico realizzato in legno-acciaio con inserti a giorno e rivedstimenti in radica	eccellente	
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane con inferriate di sicurezza in acciaio verniciato realizzate in legno e acciaio	eccellente	
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni realizzato in ceramica	eccellente	
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina (paraschizzi) realizzato in pietra naturale lucidata	eccellente	
<i>rivestimento interno:</i> posto in altri locali realizzato in stucco alla veneziana, boiserie, intonaco pitturato finito a civile	eccellente	
<i>scale:</i> interne con rivestimento in pietra naturale lucidata	eccellente	
Degli Impianti:		
<i>antifurto:</i>	eccellente	
<i>citofonico:</i> video	eccellente	
<i>condizionamento:</i> con alimentazione a elettrico con diffusori in split con unità esterna. Zona giorno e piano primo	eccellente	
<i>elettrico:</i> , la tensione è di 220V	eccellente	
<i>fognatura:</i> con recapito in collettore o rete comunale	eccellente	
<i>gas:</i> con alimentazione a da rete pubblica	eccellente	
<i>idrico:</i> con alimentazione in da rete pubblica	eccellente	
<i>telefonico:</i>	eccellente	
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa	eccellente	
Delle Strutture:		
<i>balconi:</i> costruiti in conglomerato cementizio armato	eccellente	
<i>copertura:</i> a falde costruita in laterocemento	eccellente	
<i>fondazioni:</i> costruite in conglomerato cementizio armato	eccellente	
<i>scale interne:</i> realizzate in conglomerato cementizio armato	eccellente	
<i>solai:</i> laterocemento armato	eccellente	
<i>strutture verticali:</i> costruite in conglomerato cementizio armato	eccellente	
<i>travi:</i> costruite in conglomerato cementizio armato	eccellente	



## 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*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Casa signorile	328,00	x	100 %	=	328,00
Spazi accessori e di servizio al piano interrato	195,00	x	70 %	=	136,50
Portico	25,00	x	30 %	=	7,50
Portico	25,00	x	10 %	=	2,50
Balcone al piano terra	11,00	x	30 %	=	3,30
Balcone al piano sottotetto	5,00	x	30 %	=	1,50
<b>Totale:</b>	<b>589,00</b>				<b>479,30</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di pignoramento è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e gli è stato attribuito il più probabile valore di mercato utilizzando il criterio sintetico-comparativo. Il valore unitario di riferimento è stato determinato attraverso un'analisi comparata dei valori di beni simili compravenduti sul mercato immobiliare locale, valore che ha poi tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto nonché delle finalità per cui viene effettuata la presente valutazione.

È bene precisare che la stima è sempre data a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo poiché il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate (consistenza, ubicazione, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, regolarità e/o irregolarità edilizie, vetustà, livello di piano, stato d'uso-conservazione-manutenzione, grado di finissaggio, classamento catastale, stato di possesso dell'immobile, presunto valore di mercato per immobili simili ritenendo gli stessi liberi da vincoli e/o fittanze e/o gravami e/o altro, presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare, scopo specifico per cui è richiesta la presente stima), anche eventualmente non riportate nella presente perizia; infine, anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle predette operazioni o discostamenti sensibili della consistenza rispetto allo status quo non pregiudicano il valore complessivo di stima indicato. Il valore commerciale attribuito deriva da una ponderazione dei prezzi correnti di mercato con riferimento alla specifica fattispecie (**abitazione con finiture di pregio superiore alla media, quali: pavimenti in parquet e/o in materiale lapideo con posa a casellario, sanitari e porcellane di pregio, allestimento bagni di ottimo gusto, dotazione impiantistica in ottimo stato, taverna completamente rifinita e climatizzata, giardino ottimamente curato con essenze in varietà a piena maturazione, sistemazioni esterne in genere di ottimo livello, ecc.**) e -causa singolarità del cespite in esame- non trova corrispondenza nei valori medi riportati nelle varie banche dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I., camere di commercio locali, borsini immobiliari etc.). Occorre inoltre precisare che, data la notevole consistenza dell'immobile, all'elevato grado di finitura e di ricercatezza nella scelta dei materiali non è corrisposto un proporzionale incremento dei valori unitari di stima, ciò col fine di non vanificarne l'appetibilità e la spendibilità sul mercato.



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 479,30 x 2.200,00 = **1.054.460,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.054.460,00**

BENI IN GORLA MINORE VIA DONATO BRAMANTE 54

## AUTORIMESSA/LOCALE ACCESSORIO RISCALDATO

DI CUI AL PUNTO B

**Autorimessa/locale accessorio riscaldato** a GORLA MINORE via Donato Bramante 54, della superficie commerciale di **37,50** mq per la quota di:

- 12/18 piena proprietà ( ) - 1/18 piena proprietà ( )
- 2/18 piena proprietà ( ) - 2/18 piena proprietà ( ) - 1/18 piena proprietà ( )

Il **CORPO B** del presente Lotto 2 è costituito da un'autorimessa di ampia metratura (consistenza mq 75,00) con accesso da via Montello in Gorla Minore ed ubicata al piano interrato di una villa signorile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2470 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria GO, categoria C/6, classe 4, consistenza 65 mq, rendita 134,28 Euro, indirizzo catastale: via Bramante, piano: S1, intestato a derivante da variazione del  
09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: da Nord in senso orario: area scoperta comune, Sub. 2.
- foglio 1 particella 2470 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 2560, derivante da TIPO MAPPALE del 13/09/1991 protocollo n. 132634 in atti dal 09/10/2000 (n. 1884.1/1991)  
Coerenze: da Nord in senso orario: Part. 2468, Part. 2691, Part. 2493, Part. 2760, altro Foglio, Part. 3842, Part. 3841, Part. 2465 Part. 2692.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

## 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 Busto Arsizio, Legnano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Medio Olona, villa Greppi-Gonzaga+6.

## SERVIZI

asilo nido

nella media 

biblioteca

nella media 

campo da calcio

buono 

centro sportivo

buono 



farmacie	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
palestra	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
parco giochi	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
palazzetto dello sport	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
piscina	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
spazi verde	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
verde attrezzato	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km 21,8 da aeroporto Milano Malpensa - Terminal 1	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
aeroporto distante km 17,6 da aeroporto Milano Malpensa - Terminal 2	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
aeroporto distante km 54 da aeroporto Milano Linate	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante m 700	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante km 5,9 da autostrada dei Laghi (A8)	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante km 5,8 da Pedemontana	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
superstrada distante km 8	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante km 6,5	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	eccellente	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Vedasi descrizione dettagliata Corpo A.

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*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Autorimessa/locale riscaldato della consistenza di mq 75,00	75,00	x	50 %	=	37,50
<b>Totale:</b>	<b>75,00</b>				<b>37,50</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di pignoramento è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e gli è stato attribuito il più probabile valore di mercato utilizzando il criterio sintetico-comparativo. Il valore unitario di riferimento è stato determinato attraverso un'analisi comparata dei valori di beni simili compravenduti sul mercato immobiliare locale, valore che ha poi tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto nonché delle finalità per cui viene effettuata la presente valutazione.

È bene precisare che la stima è sempre data a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo poiché il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate (consistenza, ubicazione, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, regolarità e/o irregolarità edilizie, vetustà, livello di piano, stato d'uso-conservazione-manutenzione, grado di finissaggio, classamento catastale, stato di possesso dell'immobile, presunto valore di mercato per immobili similari ritenendo gli stessi liberi da vincoli e/o fittanze e/o gravami e/o altro, presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare, scopo specifico per cui è richiesta la presente stima), anche eventualmente non riportate nella presente perizia; infine, anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle predette operazioni o discostamenti sensibili della consistenza rispetto allo status quo non pregiudicano il valore complessivo di stima indicato. Il valore commerciale attribuito deriva da una ponderazione dei prezzi correnti di mercato con riferimento alla specifica fattispecie **e, causa singolarità del cespite in esame (ampia metratura, locale completamente pavimentato, infrastrutturazione impiantistica superiore alla media, accesso diretto dall'abitazione, presenza di riscaldamento ecc.), non trova corrispondenza nei valori medi riportati nelle varie banche dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I., camere di commercio locali, borsini immobiliari etc.)** posto, tra l'altro, che ai fini della consistenza commerciale è stato considerato quale "accessorio diretto".

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 37,50 x 2.000,00 = **75.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 75.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sono stati determinati distinti valori del bene oggetto di vendita e precisamente:



- **il Valore di Mercato dell'intera piena proprietà (18/18)**, determinato utilizzando il criterio sintetico comparativo come sopra meglio specificato;
- **il Valore di Mercato dell'intera piena proprietà (18/18) dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**, che tiene conto degli oneri e dei costi di regolarizzazione delle difformità considerato anche il mancato reperimento delle certificazioni di conformità impiantistica ex D.M. 37/2008.
- **il Valore di Realizzo dell'intera piena proprietà (18/18)** determinato operando una riduzione forfetaria del 10% sul Valore di Mercato dell'intera piena proprietà (18/18) dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova per tener conto delle consuete limitazioni imposte dalla vendita giudiziaria ed in particolare: della necessità di immediato realizzo da parte della procedura e più in generale della vendita in condizione forzata, della rigidità negoziale del Tribunale come partner immobiliare, della limitata conoscibilità dei beni in vendita, della disponibilità dei cespiti solo al decreto di trasferimento, della incertezza dei tempi, comunque lunghi, di registrazione del decreto di trasferimento e di cancellazione degli atti pregiudizievoli, della necessità di creare le condizioni di maggior richiamo, partecipazione e competizione alla gara d'asta;
- **il Valore di vendita giudiziaria dell'intera piena proprietà (18/18)** determinato operando una riduzione forfetaria del 10% sul Valore di Realizzo dell'intera piena proprietà (18/18), per tener conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gorla Minore, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

#### 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
A	Casa signorile	479,30	0,00	1.054.460,00
	Autorimessa/locale			
B	accessorio riscaldato	37,50	0,00	75.000,00
				<b>1.129.460,00 €</b>



*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il presente LOTTO 2 non risulta comodamente divisibile in natura con l'individuazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota dell'esecutato e nel rispetto delle quote di proprietà.

Trattandosi di villa signorile, l'immobile non risulta comodamente divisibile se non a fronte di cospicui costi di trasformazione. Peraltro la trasformazione della villa in appartamenti mortificherebbe il valore commerciale dell'immobile e ne limiterebbe fortemente l'appetibilità sul mercato

Analogo ragionamento vale per l'autorimessa/locale accessorio riscaldato.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 10.189,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.119.271,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): € 111.927,10

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.007.343,90

Ulteriore riduzione del valore del **10%** 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): € 100.734,39

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 906.609,51



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 243/2019

**LOTTO 3****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** Casa signorile a GORLA MINORE Don Nava 96, della superficie commerciale di **300,80** mq per la quota di:

- 12/18 piena proprietà ( ) - 1/18 piena proprietà ( )
- 2/18 piena proprietà ( ) - 2/18 piena proprietà ( ) - 1/18 piena proprietà ( )

**N. B.:** con specifico riferimento al compendio immobiliare inistente sulla Part. 2470 del censo di Gorla Minore, in considerazione della consistenza, della tipologia e delle caratteristiche costruttive degli immobili ivi presenti (trattasi di unità immobiliari ad uso residenziale già singolarmente identificate presso N.C.E.U., ciascuna delle quali dotata di piena autonomia funzionale), si è ritenuto opportuno procedere con la costituzione di due distinti Lotti col fine di agevolare la vendita giudiziaria:

**O. Lotto 2** costituito da: casa d'abitazione (Sub. 2 - CORPO A), autorimessa/locale accessorio (Sub. 3 - CORPO B), area pertinenziale comune;

**P. Lotto 3** costituito da: casa d'abitazione (Sub. 5 - CORPO A), autorimessa/locale accessorio (Sub. 4 - CORPO B), area pertinenziale comune.

Il **CORPO A** del presente Lotto 3 è costituito da una villa signorile di ampia metratura che si articola su tre piani, di cui uno interrato, ubicata in via don G. Nava n. 96 in Gorla Minore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2470 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria GO, categoria A/2, classe 6, consistenza 12,5 vani, rendita 1.452,54 Euro, indirizzo catastale: via Bramante, piano: S1 - T -1, intestato a , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: da Nord in senso orario: area scoperta comune, Sub. 4, area scoperta comune
- foglio 1 particella 2470 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 2560, derivante da TIPO MAPPALE del 13/09/1991 protocollo n. 132634 in atti dal 09/10/2000 (n. 1884.1/1991)  
Coerenze: da Nord in senso orario: Part. 2468, Part. 2691, Part. 2493, Part. 2760, altro Foglio, Part. 3842, Part. 3841, Part. 2465 Part. 2692

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

**B** Autorimessa/locale accessorio riscaldato a GORLA MINORE Don Nava 96, della superficie commerciale di **32,50** mq per la quota di:

- 12/18 piena proprietà ( ) - 1/18 piena proprietà ( )
- 2/18 piena proprietà ( ) - 2/18 piena proprietà ( ) - 1/18 piena proprietà ( ) Il **CORPO B** del presente

Lotto 3 è costituito da un'autorimessa di ampia metratura (consistenza mq 65,00) con accesso da via Bramante in Gorla Minore ed ubicata al piano terra di una villa signorile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2470 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria GO, categoria C/6, classe 4, consistenza 61 mq, rendita 126,02 Euro, indirizzo catastale: via Bramante, piano: T, intestato a , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie



Coerenze: da Nord in senso orario: Sub. 5, area scoperta comune

- foglio 1 particella 2470 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 2560, derivante da TIPO MAPPALE del 13/09/1991 protocollo n. 132634 in atti dal 09/10/2000 (n. 1884.1/1991)  
Coerenze: da Nord in senso orario: Part. 2468, Part. 2691, Part. 2493, Part. 2760, altro Foglio, Part. 3842, Part. 3841, Part. 2465 Part. 2692

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>333,30 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 655.411,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 589.869,90</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 530.882,91</b>
Data della valutazione:	<b>13/12/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ in qualità di proprietario.  
In sede di sopralluogo il Sig. \_\_\_\_\_ dichiara di occupare i beni oggetto di valutazione insieme alla moglie e alla figlia maggiorenne.

Si specifica che il Sig. \_\_\_\_\_ occupa l'immobile in qualità di comproprietario in ragione dei 2/18; non è stato esibito alcun tipo di contratto.

## 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:



pignoramento, stipulata il 11/12/2019 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 8618 di repertorio, trascritta il 27/01/2020 a Milano 2 ai nn. 8949/5291, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_,

, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a quota parte della Sig.ra \_\_\_\_\_, corrispondente ai 12/18 della piena proprietà dei beni in Gorla Minore (VA), via Nava n. 96, di cui al N.C.E.U. Sez. Urb. GO, Fg 8, Part. 2470, Sub. 4 e Sub. 5

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Sequestro conservativo, stipulata il 18/03/2015 a firma di Tribunale di Milano (MI) ai nn. 13596 di repertorio, trascritta il 09/04/2015 a Milano 2 ai nn. 31655/21174, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a quota parte del Sig. \_\_\_\_\_ corrispondente ai 2/18 della piena proprietà dei beni in Gorla Minore (VA), via Nava n. 96, di cui al N.C.E.U. Sez. Urb. GO, Fg 8, Part. 2470, Sub. 4 e Sub. 5.

Il suddetto atto è stato rettificato con trascrizione in data 23/02/2016 ai nn. 17805/11387, in forza di atto giudiziario del 18/06/2015 Rep. n. 33958/2015 dal Tribunale di Milano. Trascritte presso la conservatoria di Milano 2, Annotazioni relative a sentenza di condanna esecutiva in data 27 maggio 2019 ai nn. 66418/10949 e nn. 66419/10950, che fanno capo rispettivamente alla Trascrizione di sequestro conservativo del 09/04/2015 nn. 31655/21174 e alla Trascrizione di rettifica del 23/02/2016 nn. 17805/11387. La predetta sentenza di condanna esecutiva n. 4000/2019 del Tribunale di Milano HA CONVERTITO IL PRESENTE SEQUESTRO CONSERVATIVO IN PIGNORAMENTO.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 9/18, in forza di Atto di compravendita (dal 19/06/1985), con atto stipulato il 19/06/1985 a firma di Notaio Mario Fugazzola ai nn. 22764 di repertorio, trascritto il 19/07/1985 a Milano 2 ai nn. 39409/29886.

Acquisto di terreno edificabile in Gorla Minore al CT foglio 8 mappali 2470 e 2473.

per la quota di 3/18, in forza di Successione in morte di \_\_\_\_\_ (dal 04/11/2005), con atto stipulato il 04/11/2005, registrato il 22/02/2006 a Busto Arsizio ai nn. 109/2006, trascritto il 07/09/2007 a Milano 2 ai nn. 137754/73523.

In atti presso il Fascicolo Telematico della procedura è presente Nota di trascrizione del 22/04/2020 NN. 40263/24851 relativa ad ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA, a firma Notaio Carugati Davide con sede in Legnano, stipulata il 21/05/2013 Rep. N. 105475/17160.

per la quota di 2/18, in forza di Successione in morte di \_\_\_\_\_ (dal 04/11/2005), con atto stipulato il 04/11/2005, registrato il 22/02/2006 a Busto Arsizio ai nn. 109/2006, trascritto il 07/09/2007 a Milano 2 ai nn. 137754/73523.

In atti presso il Fascicolo Telematico della procedura è presente Nota di trascrizione del 22/04/2020 NN. 40263/24851 relativa ad ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA, a firma Notaio Carugati Davide con sede in Legnano,



stipulata il 21/05/2013 Rep. N. 105475/17160.

per la quota di 2/18, in forza di Successione in morte di (dal 04/11/2005), con atto stipulato il 04/11/2005, registrato il 22/02/2006 a Busto Arsizio ai nn. 109/2006, trascritto il 07/09/2007 a Milano 2 ai nn. 137754/73523.

In atti presso il Fascicolo Telematico della procedura è presente Nota di trascrizione del 22/04/2020 NN. 40263/24851 relativa ad ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA, a firma Notaio Carugati Davide con sede in Legnano, stipulata il 21/05/2013 Rep. N. 105475/17160.

per la quota di 1/18, in forza di Successione in morte di (dal 18/04/2021).

per la quota di 1/18, in forza di Successione in morte di (dal 18/04/2021).

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 9/18, in forza di Atto di compravendita ( fino al 04/11/2005), con atto stipulato il 19/06/1985 a firma di Notaio Mario Fugazzola ai nn. 22764 di repertorio, trascritto il 19/07/1985 a Milano 2 ai nn. 39409/29886.

Acquisto di terreno edificabile in Gorla Minore al CT foglio 8 mappali 2470 e 2473.

per la quota di 2/18, in forza di Successione in morte di (dal 04/11/2005), con atto stipulato il 04/11/2005, registrato il 22/02/2006 a Busto Arsizio ai nn. 109/2006, trascritto il 07/09/2007 a Milano 2 ai nn. 137754/73523.

In atti presso il Fascicolo Telematico della procedura è presente Nota di trascrizione del 22/04/2020 NN. 40263/24851 relativa ad ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA, a firma Notaio Carugati Davide con sede in Legnano, stipulata il 21/05/2013 Rep. N. 105475/17160.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **24/88**, intestata a , per lavori di costruzione fabbricati di abitazione, presentata il 23/03/1988 con il n. 1341 di protocollo, rilasciata il 11/05/1988 con il n. 24/88 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Dichiarazione di INIZIO LAVORI in data 28/07/1988

CONCESSIONE EDILIZIA N. **24/88 VARIANTE**, intestata a , per lavori di variante al progetto di costruzione di fabbricati ad uso abitazione, presentata il 23/04/1991 con il n. 2551 di protocollo, rilasciata il 17/06/1991 con il n. 24/88 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Dichiarazione di FINE LAVORI presentata in data 21/10/1991.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **60/89**, intestata a , per lavori di costruzione recinzione, accessi carrai e pedonali, presentata il 15/09/1989 con il n. 4118 di protocollo, rilasciata il 31/10/1989 con il n. 60/89 di protocollo.

In atti non è presente né dichiarazione di inizio lavori né dichiarazione di fine lavori, pertanto il titolo abilitativo è da ritenersi decaduto.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **96/91**, intestata a , per lavori di costruzione piscina, presentata il 23/10/1991 con il n. 6165 di protocollo, rilasciata il 18/12/1991 con il n. 96/91 di protocollo.

Dagli atti risulta che copia della Concessione Edilizia non è stato ritirata dai titolari, perciò il Titolo Abilitativo risulta DECADUTO.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale N. 5 del 08/04/2014, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato - Insediamenti Residenziali - Ambiti B - Residenziali di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 29 delle N.T.A. del



Piano delle Regole 1 - DESCRIZIONE: Il presente articolo disciplina l'edificazione negli ambiti totalmente o parzialmente già edificati, con l'obiettivo di insediamenti esistenti. 2 - DESTINAZIONI D'USO: Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art. 9 -a) delle presenti norme. 3 - DENSITÀ EDILIZIA: 1) non superiore a quella preesistente per i lotti già edificati con densità pari o superiore a 1 mc/mq; 2) pari a 1 mc/mq per i lotti liberi e per l'adeguamento dell'indice esistente se inferiore a 1 mc./mq. 3) pari a 1,2 mc/mq o 1,5 mc./mq. In funzione delle modalità di intervento. 4 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI: 1) per gli interventi a Permesso di Costruire semplice o DIA o S.C.I.A, l'altezza degli edifici esistenti non può superare quella preesistente, eventualmente aumentata di un piano per interventi di recupero sottotetti ai sensi della L.R. n°. 12/2005 e/o di soprizzo di cui all'art. 34, alle condizioni di cui al precedente art 17b mentre l'altezza dei nuovi edifici o di quelli ricostruiti non può superare l'altezza dell'edificio più alto preesistente su lotti a confine e nel caso di nuovi edifici isolati, la loro altezza sarà definita come previsto dai precedenti artt.17b e 17c. 2) per gli interventi a Permesso di Costruire Convenzionato o Piano Attuativo valgono le disposizioni di cui ai precedenti artt.17b e 17c. 5 - DISTANZE TRA I FABBRICATI: 1) per le operazioni di risanamento conservativo le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti 2) per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. E' altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m.l. 12. 3) Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di: - m.l. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a m.l. 7; - m.l. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m.l. 7 e m.l. 15 - m.l. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a m.l. 15. Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche. 6 - PERMEABILITÀ DEI SUOLI URBANI = > 30% 7 - MODALITÀ DI INTERVENTO: L'edificazione è consentita tramite: 1) Permesso di Costruire semplice o DIA o S.C.I.A per interventi, di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e per integrazioni volumetriche di cui all'art. 34 di ognuno degli indici Df di cui al precedente comma senza cambio di destinazione. 2) Permesso di Costruire semplice o DIA o S.C.I.A. per nuovi interventi, compresi gli ampliamenti ed i soprizzi per interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione e di demolizione e ricostruzione fino all'indice massimo IFF = 1,00 mc/mq. 3) Permesso di Costruire convenzionato o PA ove previsto dalle tavole di zonizzazione, per nuovi interventi, per interventi di ristrutturazione edilizia, di cambio di destinazione e di demolizione e ricostruzione e per interventi di ristrutturazione urbanistica fino all'indice massimo IFF = IFT = 1,20 mc./mq. e/o di volumetria pari o superiore a 1.500,00 mc. e/o di un numero di alloggi superiore a 5 (cinque). 4) Piano Attuativo di cui al D.d.P. ove previsto dalle tavole di azionamento e per nuovi interventi, per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, per interventi di ristrutturazione urbanistica ad indice di densità fondiaria superiore a 1,21 mc./mq. fino all'indice massimo IFF =IFT = 1,50 mc./mq. o superiore se esistente. 8 - STANDARD: da cedere obbligatoriamente nei PA, a richiesta dell'Amministrazione Comunale nella misura massima di 26,5 mq./ab. riferita all'incremento volumetrico da 1,00 mc/mq. a 1,20 mc./mq. o a 1,50 mc./mq. e nella misura minima di 3 + 3 mq/ab. riferita all'intera volumetria di progetto. In quest'ultimo caso la rimanente quota calcolata come previsto dal successivo art. 39 verrà monetizzata e/o ceduta. Lo standard qualitativo di cui all'art. 7.8 sarà calcolato sull'incremento volumetrico da 1,20 mc/mq. a 1,50 mc/mq. 9 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI: 1) Per l'edificazione dei lotti individuati come appartenenti all'Ambito di Riqualificazione n'. 7-c Sistema delle aree verdi negli aggregati urbani di cui all'art. 6 delle N.TA del D.d.P. vale quanto prescritto dal precedente art. 25 per la tutela e lo sviluppo del verde ed in particolare vale l'obbligo di accompagnare al progetto edilizio, uno specifico progetto di sistemazione del verde esistente e/o nuovo. 2) Nel caso di cessazione di attività produttive o commerciali in atto, è consentito il subentro di altre attività ammesse come destinazioni complementari alla residenza, previa acquisizione dei pareri previsti norme o regolamenti purché non creino molestie rischio e danno alla preminente caratteristica residenziale del comparto. 3) Per gli edifici confinanti con edifici in ambito A fermi restando gli indici e le modalità di intervento di cui ai precedenti commi 3 e 4, gli interventi saranno finalizzati alla conservazione e tutela dell'impianto



urbanistico e dei loro elementi tipologici e stilistici, quando questi presentano caratteri originari di unitarietà. Tali caratteristiche dovranno essere evidenziate in sede di progettazione e documentate così come previsto dal comma 12 delle N.d.R. di cui all'art. 6.1 delle N.T.A. - D.d.P. 4) In ogni intervento che somma sei o più alloggi deve essere attrezzata un'area giochi per bambini residenti nell'edificio. 5) L'utilizzo della volumetria aggiuntiva di cui all'art. 34 alle condizioni previste per ciascuna fattispecie, presuppone la scelta definitiva di uno dei tre indici di progetto di cui al precedente comma 3, da certificare secondo la procedura di cui al precedente art. 16. 6) L'attuazione di questo ambito B\* è subordinata alla disponibilità di superficie boscata ancora trasformabile da P.I.F

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**Dei costi complessivi di regolarizzazione si dà conto nelle note a margine dei singoli giudizi di conformità. Si precisa che i suddetti costi sono stati computati al netto di IVA e di oneri accessori.**

Si segnala poi che sono state rilevate delle irregolarità edilizie insistenti sulla Particella 2470 e comuni al Lotto 2 (Subb. 2 e 3) e al Lotto 3 (Subb. 4 e 5) di vendita (piscina su area esterna comune e recinzione). Tali irregolarità (sia sanabili che non sanabili) sono puntualmente descritte nella presente relazione **e i relativi costi/oneri di regolarizzazione sono stati imputati in quota parte a entrambi i lotti (50% quota afferente al Lotto 2 e 50% quota afferente al Lotto 3).**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: con riguardo alla recinzione, si rileva l'assenza di comunicazioni di inizio e fine lavori (emessa Concessione Edilizia PE 60/1989 in data 31/10/1989, notificata in data 27/11/1989 (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i. - L. 1086/1971 e s.m.i. - L. 64/74 - D.M. LL.PP. 11/03/1988 - Circ. Min. N. 30483/STC del 24/07/1988 - N.T.C. 2018 - L.R. 12/2005 e s.m.i. - P.G.T. Vigente - Regolamento Edilizio Comunale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ad oggi manca il requisito della doppia conformità (rispetto al progetto in atti si ravvisa un diverso disegno della recinzione con riguardo ai confini Nord e Ovest; ispetto al vigente R.E. Comunale si ravvisa una recinzione cieca sul fronte Ovest con lunghezza > di ml. 10,00, inoltre la recinzione è in ogni suo punto più alta di ml. 2,00. Ad oggi manca altresì il relativo progetto strutturale) per poter procedere con una S.C.I.A. in sanatoria. Tuttavia si segnala che, ai sensi dell'art. 39, comma 14, R.E. Comunale, è possibile richiedere una deroga al vigente R.E. per esigenze ambientali, di igiene, di sicurezza e di decoro; è facoltà dell'Amministrazione comunale recepire o meno la richiesta di deroga. Prodromica alla richiesta di deroga è la produzione di un collaudo statico delle opere strutturali.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi professionali (assistenza per la richiesta di deroga ai sensi dell'art. 39, comma 14, R.E. Comunale) - da imputare quota parte 50%: € 250,00 x 50% = : €. 125,00
- Verifiche strutturali e collaudo statico (da imputare quota parte 50%): €700,00 x 50%=: €.  
350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a recinzione.

Gli oneri e i costi di regolarizzazione sono stati imputati al 50% del valore reale in quanto il restante 50% viene imputato al Lotto 2 che condivide la medesima irregolarità su area pertinenziale comune. Importo totale oneri e costi di regolarizzazione (riferiti al 50% dell'intera proprietà): € 475,00 di cui: Costi professionali €125,00 + Verifiche strutturali e collaudo statico €350,00.





*Recinzione cieca su confine Ovest.*



*Recinzione cieca su confine Ovest.*

### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione piscina interrata senza i relativi titoli abilitativi (Concessione Edilizia PE 96/91 del 18/12/1991, mai ritirata dagli intestatari e dunque decaduta) (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i. - L.R. 12/2005 e s.m.i. - P.G.T. Vigente - Regolamento Edilizio Comunale)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione della piscina (compreso carico, trasporto e smaltimento macerie presso le discariche autorizzate) e rimessa in pristino del giardino (da imputare quota parte 50%): € 2.500,00 x 50% =: € 1.250,00

Questa situazione è riferita solamente a piscina interrata.

Si segnala Ordinanza Sindacale n. 5/92 del 3 agosto 1992 di sospensione dei lavori per mancanza di Titolo abilitativo. Gli oneri e i costi di regolarizzazione sono stati imputati al 50% del valore reale in quanto il restante 50% viene imputato al Lotto 2 che condivide la medesima irregolarità su area pertinenziale comune. Importo totale oneri e costi di regolarizzazione (riferiti al 50% dell'intera proprietà): €1.250,00



*Piscina realizzata su area scoperta comune.*



*Piscina realizzata su area scoperta comune.*

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza del certificato di agibilità e lievi difformità interne (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i. - L.R. 12/2005 e s.m.i. - D.Lgs. 192/2005 - D.Lgs. 311/2006 - D.L. 63/2013 - D.D.U.O. Lombardia n. 18546/2019 - R.L.I. Tipo Titolo III Regione Lombardia - P.G.T. Vigente - Regolamento Edilizio Comunale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: adeguamento alla vigente normativa in tema di superamento delle barriere architettoniche (installazione di servo scala per garantire il requisito di visitabilità, intervento in edilizia libera ex D.P.R. 380/2001, art. 6, comma 1, lettera b) e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'art. 24, comma 7 bis, del D.P.R. 380/2001,



corredata dalla seguente documentazione: attestazione di un professionista abilitato che assevera la regolarità delle lievi difformità interne ai sensi dell'art. 34 bis, comma 2, D.P.R. 380/2001 (tolleranze edilizie), attestazione di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di sicurezza (previa verifica di idoneità statica delle strutture a supporto dell'ascensore), igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato. Dovranno inoltre essere presentate la dichiarazione asseverata di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, nonché l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di deroga ex art. 39, comma 14 R.E.: € 125,000
- Verifiche strutturali e collaudo statico: € 350,00
- Demolizione piscina: € 1.250,00
- Sanzione amministrativa pecuniaria ex art. 24, comma 3, D.P.R. 380/2001: € 464,00
- Redazione progetto per il superamento delle barriere architettoniche: € 800,00
- Installazione servo scala: € 3.000,00
- Redazione A.P.E.: € 700,00
- Redazione S.C.A. (previa acquisizione delle certificazioni di conformità impiantistica): € 3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 40 gg

Questa situazione è riferita solamente a casa signorile con autorimessa di cui alla Part. 2470, Subb. 4 e 5.

Nel fascicolo visionato presso il S.U.E. di Gorla Minore è stata rinvenuta specifica istanza di abitabilità, la stessa però è priva del necessario timbro dell'Ente, poiché la fincatura a ciò dedicata risulta sprovvista di qualsivoglia indicazione d'ufficio. L'istanza, pertanto, non può essere considerata "perfezionata" e, per tale motivo, non può in alcun modo essersi costituito il cosiddetto "silenzio assenso" previsto dalla previgente normativa (vedasi a riguardo comunicazione del SUE del 27/07/2020 Prot. N. 7404 AA/aa presente nel Fascicolo Allegati). Ai fini della regolarizzazione occorre presentare specifica Segnalazione Certificata di Agibilità, a cura e firma di tecnico abilitato, comprensiva delle asseverazioni del caso e di tutte le certificazioni di conformità impiantistica (non presenti nel citato fascicolo). Dall'accesso agli atti risulta specifica comunicazione del Genio Civile Prot. N. 2425 del 25/09/1991, indirizzata al Comune di Gorla Minore (Prot. N. 5595 del 27/09/1991), da cui si evince l'avvenuto deposito della pratica relativa alle opere strutturali e del successivo collaudo statico. Si precisa altresì che la predetta S.C.A. potrà essere depositata solo dopo aver acquisito l'A.P.E., adeguato l'esistente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, regolarizzato le irregolarità edilizie relative alla recinzione ed alla piscina comuni ai Subb. 2 e 3. Importo totale oneri e costi di regolarizzazione (riferiti all'intera proprietà): € 10.189,00 di cui: Richiesta di deroga ex art. 39, comma 14 R.E. € 125,00 + Verifiche strutturali e collaudo statico € 350,00 + Demolizione piscina € 1.250,00 + Sanzione amministrativa pecuniaria ex art. 24, comma 3, D.P.R. 380/2001 € 464,00 + Redazione progetto per il superamento delle barriere architettoniche € 800,00 + Installazione servo scala € 3.000,00 + Redazione A.P.E. € 700,00 + Redazione S.C.A. (previa acquisizione delle certificazioni di conformità impiantistica) € 3.500,00.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Corpo A: diversa distribuzione interna e presenza di ascensore in luogo della scala a chiocciola.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura D.O.C.F.A.

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura informatizzata D.O.C.F.A.: € 1.000,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg  
 Questa situazione è riferita solamente a Corpo A.  
 Importo totale oneri e costi di regolarizzazione (riferiti all'intera proprietà): €1.000,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PGT vigente)  
 L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

#### CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità sebbene tutti gli impianti paiano in ottime condizioni manutentive e di esercizio (normativa di riferimento: Legge 46/90, D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, D.M. 20/12/2012, D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sopralluoghi ispettivi di tecnici abilitati, eventuali adeguamenti impiantistici e produzione delle relative dichiarazioni di conformità

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

Dei costi di adeguamento /regolarizzazione impiantistica si è già tenuto conto nella determinazione dei valori di vendita giudiziaria con riguardo a ciascun cespite oggetto di accertamento.

BENI IN GORLA MINORE DON NAVA 96

## CASA SIGNORILE

DI CUI AL PUNTO A

**Casa signorile** a GORLA MINORE Don Nava 96, della superficie commerciale di **300,80** mq per la quota di:

- 12/18 piena proprietà ( - 1/18 piena proprietà ( ) )
- 2/18 piena proprietà ( - 2/18 piena proprietà ( ) ) - 1/18 piena proprietà ( )

**N. B.:** con specifico riferimento al compendio immobiliare inistente sulla Part. 2470 del censo di Gorla Minore, in considerazione della consistenza, della tipologia e delle caratteristiche costruttive degli immobili ivi presenti (trattasi di unità immobiliari ad uso residenziale già singolarmente identificate presso N.C.E.U., ciascuna delle quali dotata di piena autonomia funzionale), si è ritenuto opportuno procedere con la costituzione di due distinti Lotti col fine di agevolare la vendita giudiziaria:

**O. Lotto 2** costituito da: casa d'abitazione (Sub. 2 - CORPO A), autorimessa/locale accessorio (Sub. 3 - CORPO B), area pertinenziale comune;

**P. Lotto 3** costituito da: casa d'abitazione (Sub. 5 - CORPO A), autorimessa/locale accessorio (Sub. 4 - CORPO B), area pertinenziale comune.

Il **CORPO A** del presente Lotto 3 è costituito da una villa signorile di ampia metratura che si articola su tre piani, di cui uno interrato, ubicata in via don G. Nava n. 96 in Gorla Minore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1. Identificazione catastale:



- foglio 8 particella 2470 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria GO, categoria A/2, classe 6, consistenza 12,5 vani, rendita 1.452,54 Euro, indirizzo catastale: via Bramante, piano: S1 - T -1, intestato a , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: da Nord in senso orario: area scoperta comune, Sub. 4, area scoperta comune
- foglio 1 particella 2470 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 2560, derivante da TIPO MAPPALE del 13/09/1991 protocollo n. 132634 in atti dal 09/10/2000 (n. 1884.1/1991)  
Coerenze: da Nord in senso orario: Part. 2468, Part. 2691, Part. 2493, Part. 2760, altro Foglio, Part. 3842, Part. 3841, Part. 2465 Part. 2692

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

#### 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 Busto Arsizio, Legnano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Medio Olona, villa Greppi-Gonzaga.

#### SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante km 21,8 da aeroporto Milano Malpensa - Terminal 1	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante km 17,6 da aeroporto Milano Malpensa - Terminal 2	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante km 54 da aeroporto Milano Linate	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



autobus distante m 700	nella media	
autostrada distante km 5,9 da autostrada dei km 5,9 da autostrada dei	buono	
autostrada distante km 5,8 da Pedemontana	ottimo	
superstrada distante km 8	buono	
ferrovia distante km 6,5	nella media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo	
esposizione:	ottimo	
luminosità:	buono	
panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	ottimo	
stato di manutenzione generale:	ottimo	
servizi:	ottimo	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Localizzazione**

Nella parte orientale del comune, in area residenziale prevalentemente caratterizzata da abitazioni in villa con giardini di proprietà.

**Compendio immobiliare ed aree comuni**

Il presente lotto è parte di un compendio immobiliare d'ottimo pregio costituito da due ville signorili, relative autorimesse, numerosi locali accessori ed aree esterne comuni. Le ville, l'una contigua all'altra, godono di piena autonomia funzionale ed hanno accessi separati, sia pedonale che carraio.

Condividono un ampio giardino, di grande valore ornamentale, della superficie complessiva di mq 2.100 ca., che si dispiega tutt'intorno. I camminamenti e i corselli carrai ivi presenti sono trattati con rivestimenti in pietra naturale di cava d'origine nazionale, di grande effetto ornamentale; lo stesso dicasi per le scale esterne che risolvono elegantemente i collegamenti tra piani sfalsati del giardino. Si segnala la presenza di piante ornamentali di varie specie, a piena maturazione, organizzate per gruppi arborei selezionati di grande effetto coloristico; il tutto distribuito su un tappeto erboso perfettamente mantenuto. È presente anche una piscina scoperta, anch'essa regolarmente mantenuta, ma priva dei necessari titoli abilitativi pertanto, agli effetti, da ritenersi abusiva. L'intero compendio è cinto da una recinzione che, sui fronti strada è costituita da un basamento in conglomerato cementizio armato lasciato a vista con sovrastante pannellatura in acciaio lavorato e verniciato, mentre sul fronte verso il lotto finitimo è costituita da pannellature opache in cemento decorativo intercalate da pilastri di sostegno in conglomerato cementizio armato. Noto la siepe di photinia, distribuita a ridosso della recinzione lungo i fronti strada ad incorniciare l'intero complesso residenziale. Costituisce inoltre ente comune anche il tunnel interrato di collegamento tra le due ville (sup. utile netta mq 13,00 ca.), chiuso alle estremità con due porte blindate.

L'intero compendio immobiliare è stato originariamente autorizzato con Concessione Edilizia n. 24/88 cui sono seguiti altri titoli abilitativi; occorre però segnalare alcune irregolarità procedurali che andranno sanate e di cui si dà ampiamente conto nell'apposita sezione relativa ai giudizi di conformità.

**Composizione del lotto di vendita**

Il presente lotto é composto da una villa signorile (Part. 2470, Sub. 5 - CORPO A) con annessa autorimessa/locale accessorio d'ampia metratura (Part. 2470, Sub.4 - CORPO B), da un ente comune non censibile costituito dal tunnel sotterraneo di collegamento tra le due ville e dall'area pertinenziale comune interamente sistemata a giardino.



**Casa di civile abitazione (Corpo A) con autorimessa/locale accessorio (Corpo B) - Part. 2470 Sub. 5 e Sub. 4**

L'unità abitativa versa in ottime condizioni manutentive. Presenta un impianto articolato e si sviluppa su tre livelli, uno interrato e due fuori terra, per una superficie lorda commerciale complessiva, al netto dell'autorimessa, di mq 300,80 ca.

I muri perimetrali del piano interrato sono interamente realizzati in conglomerato cementizio armato gettato in opera cui si aggiunge uno strato isolante poliuretano di cm 3 di spessore e un paramento interno in mattone forato spessore cm 8; entrambe le facce della suddetta stratigrafia risultano intonacate (spessore totale parete cm 40 - stratigrafia come da elaborato ex L. 373/76 presente in Atti). La struttura portante fuori terra è invece del tipo a telaio, con sistema trave-pilastro in conglomerato cementizio armato, anch'esso gettato in opera, e tamponamenti così realizzati: intonaco esterno spessore cm 2, mattone semipieno spessore cm 25, isolante poliuretano spessore cm 3, mattone forato spessore cm 8, intonaco interno cm 2 (spessore totale parete cm 40 - stratigrafia come da elaborato ex L. 373/76 presente in Atti). La struttura di copertura è in conglomerato cementizio armato con solai in laterocemento armato e sovrastante isolamento termico composto da un pannello poliuretano di spessore cm 2 e da un pannello in lana minerale di spessore cm 7 (stratigrafia come da elaborato ex L. 373/76 presente in Atti). L'intero piano interrato è realizzato su vespaio aerato costituito da muricci in laterizio pieno con sovrastante solaio in laterocemento armato e superiormente isolato con pannello poliuretano di cm 3 di spessore. I solai d'interpiano sono tutti in laterocemento armato con getti integrativi in opera (stratigrafia come da elaborato ex L. 373/76 presente in Atti).

Le coperture sono alquanto articolate, con spioventi ben inclinati e manto di copertura in tegole laterizie tipo portoghese di colore beige; la lattoneria di gronda è in rame, così come le discese dei pluviali; il tutto versa in ottime condizioni manutentive.

Le facciate sono rifinite con intonaco colorato rosa; soglie e davanzali in genere sono in pietra naturale nazionale con lavorazioni di costa a toro. Di grande effetto scenico la riquadratura di talune finestre con materiale lapideo in spessore. In generale le finiture sono tutte di pregio ed elevato valore economico, comprese quelle relative al piano interrato.

Il **piano interrato** si compone di: un locale svago (sup. utile netta mq 53,09 ca.), un ripostiglio (sup. utile netta mq 10,84 ca.), un primo bagno di servizio (sup. utile netta mq 3,07 ca.), una centrale termica (sup. utile netta mq 6,84 ca.), un primo disimpegno (sup. utile netta mq 3,60 ca.), un secondo disimpegno (sup. utile netta mq 9,60 ca.), una cantinola per vini (sup. utile netta mq 7,22 ca.), una lavanderia (sup. utile netta mq 13,40 ca.), un secondo bagno di servizio (sup. utile netta mq 7,00 ca.), vano ascensore (sup. netta vano mq 3,30 ca.). Generose le altezze interne: cm 250 per l'intero piano interrato.

Il piano interrato è stato reso completamente abitabile. E' dotato di tutta l'infrastruttura impiantistica tipica di un'abitazione, compreso l'impianto di riscaldamento, e risulta completamente rifinito. Vi si trovano locali di svago, bagni di servizio ed altri locali accessori quali lavanderia, cantina vini, centrale termica ecc., tutti dotati di riscontri d'aria naturale diretta. Infatti è presente un'intercapedine completamente accessibile larga cm 100, delimitata da muri in conglomerato cementizio armato, che recinge l'intero piano interrato e su cui affacciano i vari locali coi relativi serramenti; in sommità sono collocate numerose griglie in corrispondenza delle finestre dei locali sottostanti atte a garantire i regolari ricambi d'aria nonché il passaggio di luce naturale indiretta. Anche l'intercapedine risulta rifinita: i muri sono intonacati e pitturati (necessitano però di ripittura in quanto in più punti deteriorata), i pavimenti sono in battuto cementizio, il tutto a conferire ottimali condizioni igienico sanitarie all'intero piano interrato.

I pavimenti dei locali sono tutti rivestiti con materiale ceramico, le finiture parietali invece sono trattate a civile e pitturate, con l'eccezione dei bagni ove i rivestimenti sono anch'essi di materiale ceramico. I serramenti sono a taglio termico con vetrocamera infilato. L'impianto di riscaldamento è a radiatori con elementi in ghisa.

Presente il vespaio aerato distribuito sull'intero piano interrato.

Il **piano terra** si compone di: un ingresso (sup. utile netta mq 10,00 ca.), un antibagno (sup. utile netta mq 3,50 ca.), un primo bagno (sup. utile netta mq 3,50 ca.), un vano ascensore, una cucina/tinello (sup. utile netta mq 16,57 ca.), un locale disimpegno della zona notte (sup. utile netta












mq 4,39 ca.), un secondo bagno (sup. utile netta mq 6,24 ca.), una camera da letto figli (sup. utile netta mq 15,23 ca.), una camera da letto genitori (sup. utile netta mq 16,72 ca.), un terzo bagno asservito alla camera da letto genitori (sup. utile netta mq 11,07 ca.), un ampio soggiorno/pranzo (sup. utile netta mq 37,10 ca.), un porticato a servizio del locale soggiorno/pranzo (sup. utile netta mq 36,41 ca.). Al piano terra è pure collocata l'ampia autorimessa/locale accessorio (sup. utile netta mq 77,47 ca., compresa la scala di collegamento col tunnel interrato). Le altezze interne sono ovunque di cm 270, compresa quella del locale autorimessa/locale accessorio.

Le finiture interne sono di buon gusto, singolarmente progettate e selezionate: le pavimentazioni sono in materiale lapideo lucidato per l'intera zona giorno, con inserti policromi e posa a disegno, in parquet per l'intera zona notte, in gres porcellanato nei bagni; le pareti sono principalmente trattate con stucco alla veneziana ad eccezione dei bagni ove prevalgono i rivestimenti in gres porcellanato con effetti coloristici e combinatori d'una certa ricercatezza. Le porte interne sono in legno laccato e lucidato, alcune con inserti a giorno. I serramenti sono in legno, a taglio termico con vetrocamera infilato, ciascuno munito di inferriata di sicurezza; i davanzali interni sono in pietra naturale lucidata con coste lavorate a toro, come pure i top dei bagni e le varie copertine interne di finitura. L'impianto di riscaldamento è a radiatori con elementi in ghisa.

Il **piano primo** si compone di: un bagnetto di servizio (sup. utile netta mq 3,81 ca.), un vano ascensore, un locale di servizio (sup. utile netta mq 14,50 ca.) con annesso terrazzino (sup. utile netta mq 11,70 ca.).

Le finiture sono analoghe a quelle del piano terra, sempre di buon gusto.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : carraio realizzato in acciaio verniciato con apertura automatica	eccellente	
<i>cancello</i> : pedonale realizzato in acciaio verniciato con apertura manuale con serratura elettrica	eccellente	
<i>infissi esterni</i> : ante a battente realizzati in legno con vetrocamera	eccellente	
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato. Le porte interne del piano terra sono laccate, di colore bianco e la porta che divide l'ingresso dal soggiorno presenta degli inserti in vetro satinato.	eccellente	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto tipo portoghese con coibentazione in cm 2 poliuretano + cm 5 lana di vetro. Dati desunti da relazione di calcolo ex L. 373/76	eccellente	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura composta con coibentazione in cm 3 poliuretano, il rivestimento è realizzato in intonaco finito a civile. Stratigrafia così composta: cm 2 intonaco + cm 25 blocco svizzero + cm 23 poliuretano + cm 8 mattone forato + cm 2 intonaco (desunta da relazione di calcolo ex L. 373/76)	eccellente	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in materiale lapideo	eccellente	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in pietra naturale lucidata (zona giorno piano terra), parquet in legno (zona notte), ceramica (bagni e piano interrato)	eccellente	
<i>portone di ingresso</i> : porta blindata realizzato in legno-acciaio	eccellente	



<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane con inferriate di sicurezza in acciaio verniciato realizzate in legno e acciaio	eccellente	
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni e cucina (paraschizzi) realizzato in ceramica	eccellente	
<i>rivestimento interno:</i> posto in altri locali realizzato in stucco alla veneziana, intonaco pitturato finito a civile	eccellente	
Degli Impianti:		
<i>antifurto:</i>	eccellente	
<i>citofonico:</i> video	eccellente	
<i>elettrico:</i> , la tensione è di 220V	eccellente	
<i>fognatura:</i> con recapito in collettore o rete comunale	eccellente	
<i>gas:</i> con alimentazione a da rete pubblica	eccellente	
<i>idrico:</i> con alimentazione in da rete pubblica	eccellente	
<i>ascensore:</i> . Attualmente guasto	nella media	
<i>telefonico:</i>	eccellente	
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa	eccellente	
Delle Strutture:		
<i>copertura:</i> a falde costruita in laterocemento	eccellente	
<i>fondazioni:</i> costruite in conglomerato cementizio armato	eccellente	
<i>solai:</i> laterocemento armato	eccellente	
<i>strutture verticali:</i> costruite in conglomerato cementizio armato	eccellente	
<i>travi:</i> costruite in conglomerato cementizio armato	eccellente	

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*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Casa signorile	157,00	x	100 %	=	157,00
Spazi accessori e di servizio al piano interrato	161,00	x	70 %	=	112,70
Spazi accessori e di servizio al piano sottotetto	27,00	x	70 %	=	18,90
Portico	25,00	x	30 %	=	7,50
Portico	11,00	x	10 %	=	1,10
Balcone al piano sottotetto	12,00	x	30 %	=	3,60
<b>Totale:</b>	<b>393,00</b>				<b>300,80</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di pignoramento è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e gli è stato attribuito il più probabile valore di mercato utilizzando il criterio sintetico-comparativo. Il valore unitario di riferimento è stato determinato attraverso un'analisi comparata dei valori di beni simili compravenduti sul mercato immobiliare locale, valore che ha poi tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto nonché delle finalità per cui viene effettuata la presente valutazione.

È bene precisare che la stima è sempre data a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo poiché il valore finale è mutuo da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate (consistenza, ubicazione, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, regolarità e/o irregolarità edilizie, vetustà, livello di piano, stato d'uso-conservazione-manutenzione, grado di finissaggio, classamento catastale, stato di possesso dell'immobile, presunto valore di mercato per immobili simili ritenendo gli stessi liberi da vincoli e/o fittanze e/o gravami e/o altro, presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare, scopo specifico per cui è richiesta la presente stima), anche eventualmente non riportate nella presente perizia; infine, anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle predette operazioni o discostamenti sensibili della consistenza rispetto allo status quo non pregiudicano il valore complessivo di stima indicato. Il valore commerciale attribuito deriva da una ponderazione dei prezzi correnti di mercato con riferimento alla specifica fattispecie (**abitazione con finiture di pregio superiore alla media, quali: pavimenti in parquet e/o in materiale lapideo con posa a casellario, sanitari e porcellane di pregio, allestimento bagni di ottimo gusto, dotazione impiantistica in ottimo stato, taverna completamente rifinita e climatizzata, giardino ottimamente curato con essenze in varietà a piena maturazione, sistemazioni esterne in genere di ottimo livello, ecc.**) e -causa specificità del cespite in esame- non trova corrispondenza nei valori medi riportati nelle varie banche dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I., camere di commercio locali, borsini immobiliari etc.). Occorre inoltre precisare che, data la notevole consistenza dell'immobile, all'elevato grado di finitura e di ricercatezza nella scelta dei materiali non è corrisposto un proporzionale incremento dei valori unitari di stima, ciò col fine di non vanificarne l'appetibilità e la spendibilità sul mercato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	300,80	x	2.000,00	=	<b>601.600,00</b>
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 601.600,00</b>
--	---------------------

BENI IN GORLA MINORE DON NAVA 96

**AUTORIMESSA/LOCALE ACCESSORIO RISCALDATO**

DI CUI AL PUNTO B

**Autorimessa/locale accessorio riscaldato** a GORLA MINORE Don Nava 96, della superficie



commerciale di **32,50** mq per la quota di:

- 12/18 piena proprietà - 1/18 piena proprietà
- 2/18 piena proprietà - 2/18 piena proprietà - 1/18 piena proprietà

Il **CORPO B** del presente Lotto 3 è costituito da un'autorimessa di ampia metratura (consistenza mq 65,00) con accesso da via Bramante in Gorla Minore ed ubicata al piano terra di una villa signorile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2470 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria GO, categoria C/6, classe 4, consistenza 61 mq, rendita 126,02 Euro, indirizzo catastale: via Bramante, piano: T, intestato a , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: da Nord in senso orario: Sub. 5, area scoperta comune
- foglio 1 particella 2470 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 2560, derivante da TIPO MAPPALE del 13/09/1991 protocollo n. 132634 in atti dal 09/10/2000 (n. 1884.1/1991)  
Coerenze: da Nord in senso orario: Part. 2468, Part. 2691, Part. 2493, Part. 2760, altro Foglio, Part. 3842, Part. 3841, Part. 2465 Part. 2692

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

#### 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 Busto Arsizio, Legnano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Medio Olona, villa Greppi-Gonzaga.

#### SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



## COLLEGAMENTI

aeroporto distante km 21,8 da aeroporto Milano Malpensa - Terminal 1	ottimo	
aeroporto distante km 17,6 da aeroporto Milano Malpensa - Terminal 2	ottimo	
aeroporto distante km 54 da aeroporto Milano Linate	ottimo	
autobus distante m 700	nella media	
autostrada distante km 5,9 da autostrada dei km 5,9 da autostrada dei	buono	
autostrada distante km 5,8 da Pedemontana	ottimo	
superstrada distante km 8	buono	
ferrovia distante km 6,5	nella media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	ottimo	
stato di manutenzione generale:	ottimo	
servizi:	ottimo	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Vedasi descrizione dettagliata Corpo A.

## 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*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Autorimessa/locale accessorio riscaldato della consistenza di mq 65,00	65,00	x	50 %	=	32,50
<b>Totale:</b>	<b>65,00</b>				<b>32,50</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di pignoramento è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e gli è stato attribuito il più probabile valore di mercato utilizzando il criterio sintetico-comparativo. Il



valore unitario di riferimento è stato determinato attraverso un'analisi comparata dei valori di beni simili compravenduti sul mercato immobiliare locale, valore che ha poi tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto nonché delle finalità per cui viene effettuata la presente valutazione.

È bene precisare che la stima è sempre data a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo poiché il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate (consistenza, ubicazione, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, regolarità e/o irregolarità edilizie, vetustà, livello di piano, stato d'uso-conservazione-manutenzione, grado di finissaggio, classamento catastale, stato di possesso dell'immobile, presunto valore di mercato per immobili similari ritenendo gli stessi liberi da vincoli e/o fittanze e/o gravami e/o altro, presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare, scopo specifico per cui è richiesta la presente stima), anche eventualmente non riportate nella presente perizia; infine, anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle predette operazioni o discostamenti sensibili della consistenza rispetto allo status quo non pregiudicano il valore complessivo di stima indicato. Il valore commerciale attribuito deriva da una ponderazione dei prezzi correnti di mercato con riferimento alla specifica fattispecie e, **causa singolarità del cespite in esame (ampia metratura, locale completamente pavimentato, infrastrutturazione impiantistica superiore alla media, presenza di riscaldamento ecc.), non trova corrispondenza nei valori medi riportati nelle varie banche dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I., camere di commercio locali, borsini immobiliari etc.)** posto, tra l'altro, che ai fini della consistenza commerciale è stato considerato quale "accessorio diretto".

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	32,50	x	2.000,00	=	<b>65.000,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 65.000,00</b>
--	--------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sono stati determinati distinti valori del bene oggetto di vendita e precisamente:

- **il Valore di Mercato dell'intera piena proprietà (18/18)**, determinato utilizzando il criterio sintetico comparativo come sopra meglio specificato;
- **il Valore di Mercato dell'intera piena proprietà (18/18) dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**, che tiene conto degli oneri e dei costi di regolarizzazione delle difformità, considerato anche il mancato reperimento delle certificazioni di conformità impiantistica ex D.M. 37/2008.
- **il Valore di Realizzo dell'intera piena proprietà (18/18)** determinato operando una riduzione forfetaria del 10% sul Valore di Mercato dell'intera piena proprietà (18/18) dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova per tener conto delle consuete limitazioni imposte dalla vendita giudiziaria ed in particolare: della necessità di immediato realizzo da parte della procedura e più in generale della vendita in condizione forzata, della rigidità negoziale del Tribunale come partner immobiliare, della limitata conoscibilità dei beni in vendita, della disponibilità dei cespiti solo al decreto di trasferimento, della incertezza dei tempi, comunque lunghi, di registrazione del decreto di trasferimento e di cancellazione degli atti pregiudizievoli, della necessità di creare le condizioni di maggior richiamo, partecipazione e competizione alla gara d'asta;
- **il Valore di vendita giudiziaria dell'intera piena proprietà (18/18)** determinato



operando una riduzione forfetaria del 10% sul Valore di Realizzo dell'intera piena proprietà (18/18), per tener conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gorla Minore, agenzie: O.M.I.

**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
A	Casa signorile	300,80	0,00	601.600,00
	Autorimessa/locale			
B	accessorio riscaldato	32,50	0,00	65.000,00
				<b>666.600,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il presente LOTTO 3 non risulta comodamente divisibile in natura con l'individuazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota dell'esecutato e nel rispetto delle quote di proprietà.

Trattandosi di villa signorile, l'immobile non risulta comodamente divisibile se non a fronte di cospicui costi di trasformazione. Peraltro la trasformazione della villa in appartamenti mortificherebbe il valore commerciale dell'immobile e ne limiterebbe fortemente l'appetibilità sul mercato.

Analogo ragionamento vale per l'autorimessa/locale accessorio riscaldato.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 11.189,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 655.411,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 65.541,10**



<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 589.869,90</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>10%</b> 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):	<b>€ 58.986,99</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 530.882,91</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 243/2019

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** Casa signorile a GORLA MINORE via Colombo 223, della superficie commerciale di 297,25 mq per la quota di:

- 3/9 piena proprietà ( ) - 1/9 piena proprietà ( )
- 2/9 piena proprietà ( ) - 2/9 piena proprietà ( ) - 1/9 piena proprietà ( )

**N. B.:** con specifico riferimento al compendio immobiliare insistente sulla Part. 321 del censo di Gorla Minore, in considerazione della consistenza e delle caratteristiche costruttive degli immobili ivi presenti, si è ritenuto opportuno procedere con la costituzione di due distinti Lotti col fine di agevolare la vendita giudiziaria; i Lotti, come meglio graficamente rappresentati nel fascicolo degli allegati, sono così identificati:

**O. Lotto 4** costituito da: abitazione (Sub. 501 - CORPO A), capannone industriale, uffici, locale tecnico/locale consegna corrente (parte del Sub. 502 - CORPO B), area pertinenziale comune, locale tecnico/cabina trasformazione ENEL (Sub. 503 - CORPO C), con precisazione che la cabina di trasformazione ENEL con l'attiguo locale di consegna sono al servizio di tutti i fabbricati insistenti sulla Part. 321, pertanto andranno gravati di servitù a favore del Lotto 5 (così come identificato in questa relazione di stima) da specificare nei relativi atti di trasferimento e da trascrivere nei Registri Immobiliari. Per l'identificazione dei corpi di fabbrica afferenti ai singoli corpi vedasi esemplificazione grafica riportata nel fascicolo degli allegati.

**P. Lotto 5** costituito da: capannone industriale (parte del Sub. 502 - CORPO A) ed area pertinenziale comune.

La costituzione dei due Lotti di vendita implica un frazionamento catastale presso l'ente urbano prodromico ai trasferimenti di proprietà che avrà ad oggetto la costituzione di due nuovi subalterni in luogo dell'attuale Sub. 502, entrambi afferenti alla Part. 321, nonché la costituzione di enti comuni non censibili (area cortilizia comune, locale pompe, locale centrale termica).

L'aggiornamento potrà eventualmente intervenire anche a cura della procedura che, nel caso, si rivarrà delle relative spese sugli assegnatari dei singoli Lotti. Nell'imputazione dei costi di aggiornamento catastale, si è tenuto conto delle quote dei relativi Lotti (55% quota afferente al Lotto 4 e 45% quota afferente al Lotto 5).

Il presente **CORPO A** è costituito da casa signorile che congiuntamente agli uffici, alla porzione di capannone industriale, al locale di consegna energia elettrica ed alla cabina di trasformazione ENEL, vanno a costituire il Lotto di vendita 4. Si precisa che non è possibile scorporare dal Lotto di vendita detto edificio ad uso abitazione in quanto, dovendosi procedere con Permesso di Costruire in sanatoria con riguardo all'intero compendio immobiliare, occorrerà istituire un vincolo di pertinenzialità per l'edificio residenziale ai sensi del P.G.T. Vigente in base al quale è ammessa la "residenza esclusivamente di servizio per il titolare o il custode nella misura (...) non superiore a mq 200 di S.l.p. per ogni unità produttiva di S.l.p. almeno pari a quella abitativa con relativo vincolo pertinenziale." (cfr. art. 9, comma b, delle N.T.A. del P.G.T. Vigente).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - S1. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 321 sub. 501 (catasto fabbricati), zona censuaria PR, categoria A/2, classe 3, consistenza 11,5 vani, rendita 801,80 Euro, indirizzo catastale: via Colombo, 223, piano: 1 - S1, intestato a , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Coerenze: APPARTAMENTO - da Nord in senso orario: Sub. 502, area scoperta afferente al Sub. 502 CANTINA - da Nord in senso orario: contro terra, Sub. 502



- foglio 2 particella 321 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 6130, derivante da TIPO MAPPALE del 06/05/1986 protocollo n. VA0369024 in atti dal 10/11/2004 REC. ARRET. - PROT. 4774/86 (n. 44187.1/1986)  
Coerenze: da Nord in senso orario: Part. 463, Part. 464, Part. 457, Part. 458, strada comunale (via Colombo), Part. 638

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

**B** **Capannone industriale con uffici** a GORLA MINORE via Colombo 223, della superficie commerciale di **1.987,50** mq per la quota di:

- 3/9 piena proprietà ( ) - 1/9 piena proprietà ( )
- 2/9 piena proprietà ( ) - 2/9 piena proprietà ( ) - 1/9 piena proprietà ( )

**N.B.: con specifico riferimento al compendio immobiliare esistente sulla Part. 321 del censo di Gorla Minore, in considerazione della consistenza e delle caratteristiche costruttive degli immobili ivi presenti, si è ritenuto opportuno procedere con la costituzione di due distinti Lotti col fine di agevolare la vendita giudiziaria; i Lotti, come meglio graficamente rappresentati nel fascicolo degli allegati, sono così identificati:**

- **Lotto 4** costituito da: abitazione (Sub. 501 - CORPO A), capannone industriale, uffici, locale tecnico/locale consegna corrente (parte del Sub. 502 - CORPO B), area pertinenziale comune, locale tecnico/cabina trasformazione ENEL (Sub. 503 - CORPO C), con precisazione che la cabina di trasformazione ENEL con l'attiguo locale di consegna sono al servizio di tutti i fabbricati insistenti sulla Part. 321, pertanto andranno gravati di servitù a favore del Lotto 5 (così come identificato in questa relazione di stima) da specificare nei relativi atti di trasferimento e da trascrivere nei Registri Immobiliari. Per l'identificazione dei corpi di fabbrica afferenti ai singoli corpi vedasi esemplificazione grafica riportata nel fascicolo degli allegati.

- **Lotto 5** costituito da: capannone industriale (parte del Sub. 502 - CORPO A) ed area pertinenziale comune.

**La costituzione dei due lotti di vendita implica un frazionamento catastale presso l'ente urbano prodromico ai trasferimenti di proprietà che avrà ad oggetto la costituzione di due nuovi subalterni in luogo dell'attuale Sub. 502, entrambi afferenti alla Part. 321, nonché la costituzione di enti comuni non censibili (area cortilizia comune, locale pompe, locale centrale termica).**

L'aggiornamento potrà eventualmente intervenire anche a cura della procedura che, nel caso, si rivarrà delle relative spese sugli assegnatari dei singoli Lotti. Nell'imputazione dei costi di aggiornamento catastale, si è tenuto conto delle quote dei relativi Lotti (55% quota afferente al Lotto 4 e 45% quota afferente al Lotto 5).

Il presente **CORPO B** si compone di capannone industriale, uffici e locale tecnico di consegna energia elettrica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 - S1. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 321 sub. 502 (catasto fabbricati), zona censuaria PR, categoria D/1, consistenza 0, rendita 20.560,15 Euro, indirizzo catastale: via Colombo, 223, piano: T - 1 - S1, intestato a , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2011 protocollo n. VA0413320 in atti dal 14/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 194182.1/2011) Coerenze: OPIFICIO - da Nord in senso orario: Part. 463, Part. 464, Part. 457, Part. 458, strada comunale (via Colombo), Part. 638 RIPOSTIGLIO AL PIANO INTERRATO - da Nord in senso orario: contro terra, Sub. 501.
- foglio 2 particella 321 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 6130, derivante da TIPO MAPPALE del 06/05/1986 protocollo n. VA0369024 in atti dal 10/11/2004 REC. ARRET. - PROT. 4774/86 (n. 44187.1/1986)  
Coerenze: Coerenze: da Nord in senso orario: Part. 463, Part. 464, Part. 457, Part. 458, strada comunale (via Colombo), Part. 638

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

**C** **Locale tecnico - cabina di trasformazione Enel** a GORLA MINORE via Colombo 223, della



superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di:

- 3/9 piena proprietà ( ) - 1/9 piena proprietà ( )
- 2/9 piena proprietà ( ) - 2/9 piena proprietà ( ) - 1/9 piena proprietà ( )

**N. B.:** con specifico riferimento al compendio immobiliare esistente sulla Part. 321 del censo di Gorla Minore, in considerazione della consistenza e delle caratteristiche costruttive degli immobili ivi presenti, si è ritenuto opportuno procedere con la costituzione di due distinti Lotti col fine di agevolare la vendita giudiziaria; i Lotti, come meglio graficamente rappresentati nel fascicolo degli allegati, sono così identificati:

**O. Lotto 4** costituito da: abitazione (Sub. 501 - CORPO A), capannone industriale, uffici, locale tecnico/locale consegna corrente (parte del Sub. 502 - CORPO B), area pertinenziale comune, locale tecnico/cabina trasformazione ENEL (Sub. 503 - CORPO C), con precisazione che la cabina di trasformazione ENEL con l'attiguo locale di consegna sono al servizio di tutti i fabbricati insistenti sulla Part. 321, pertanto andranno gravati di servitù a favore del Lotto 5 (così come identificato in questa relazione di stima) da specificare nei relativi atti di trasferimento e da trascrivere nei Registri Immobiliari. Per l'identificazione dei corpi di fabbrica afferenti ai singoli corpi vedasi esemplificazione grafica riportata nel fascicolo degli allegati.

**P. Lotto 5** costituito da: capannone industriale (parte del Sub. 502 - CORPO A) ed area pertinenziale comune.

La costituzione dei due lotti di vendita implica un frazionamento catastale presso l'ente urbano prodromico ai trasferimenti di proprietà che avrà ad oggetto la costituzione di due nuovi subalterni in luogo dell'attuale Sub. 502, entrambi afferenti alla Part. 321, nonché la costituzione di enti comuni non censibili (area cortilizia comune, locale pompe, locale centrale termica).

L'aggiornamento potrà eventualmente intervenire anche a cura della procedura che, nel caso, si rivarrà delle relative spese sugli assegnatari dei singoli Lotti. Nell'imputazione dei costi di aggiornamento catastale, si è tenuto conto delle quote dei relativi Lotti (55% quota afferente al Lotto 4 e 45% quota afferente al Lotto 5).

Il presente **CORPO C** si compone della cabina di trasformazione ENEL.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 321 sub. 503 (catasto fabbricati), zona censuaria PR, categoria D/1, consistenza 0, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: via Colombo, 223, piano: T, intestato a , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2011 protocollo n. VA0413321 in atti dal 14/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 194183.1/2011) Coerenze: da Nord in senso orario: Sub. 502, Part. 458, strada comunale (via Colombo), Sub. 502
- foglio 2 particella 321 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 6130, derivante da TIPO MAPPALE del 06/05/1986 protocollo n. VA0369024 in atti dal 10/11/2004 REC. ARRET. - PROT. 4774/86 (n. 44187.1/1986) Coerenze: da Nord in senso orario: Part. 463, Part. 464, Part. 457, Part. 458, strada comunale (via Colombo), Part. 638

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1994.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>2.306,75 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 2.951.191,40</b>



Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.360.953,12
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.006.810,15
Data della valutazione:	13/12/2024

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 27/07/2017, con scadenza il 31/07/2023, registrato il 08/08/2017 a Saronno ai nn. TN617T003249000FF ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 52.000,00.

Il contratto d'affitto riguarda gli immobili così identificati al N.C.E.U. di Gorla Minore:

- Abitazione di tipo civile: Sez. PR, Fg. 2, Part. 321, Sub. 501.
- Opificio (porzione): Sez. PR, Fg. 2, Part. 321, Sub. 502.

### 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:

pignoramento, stipulata il 14/12/2020 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 8618 di repertorio, trascritta il 27/01/2020 a Milano 2 ai nn. 8949/5291, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a quota parte della Sig.ra \_\_\_\_\_ corrispondente ai 3/9 della piena proprietà dei beni in Gorla Minore (VA), via Colombo n. 223, di cui al N.C.E.U. Sez PR, Fg 2, Part. 321, Sub 501, Sub 502 e Sub 503

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Sequestro conservativo, stipulata il 18/03/2015 a firma di Tribunale di Milano (MI) ai nn. 13596 di repertorio, trascritta il 09/04/2015 a Milano 2 ai nn. 31655/21174, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_, derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a quota parte del Sig. \_\_\_\_\_, corrispondente ai 2/9 della piena proprietà dei beni in Gorla Minore (VA), via Colombo n. 223, di cui al N.C.E.U. Sez PR, Fg 2, Part. 321, Sub 501, Sub 502 e Sub 503..



Il suddetto atto è stato rettificato con trascrizione in data 23/02/2016 ai nn. 17805/11387, in forza di atto giudiziario del 18/06/2015 Rep. n. 33958/2015 dal Tribunale di Milano. Trascritte presso la conservatoria di Milano 2, Annotazioni relative a sentenza di condanna esecutiva in data 27 maggio 2019 ai nn. 66418/10949 e nn. 66419/10950, che fanno capo rispettivamente alla Trascrizione di sequestro conservativo del 09/04/2015 nn. 31655/21174 e alla Trascrizione di rettifica del 23/02/2016 nn. 17805/11387. La predetta sentenza di condanna esecutiva n. 4000/2019 del Tribunale di Milano HA CONVERTITO IL PRESENTE SEQUESTRO CONSERVATIVO IN PIGNORAMENTO.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

per la quota di 3/9, in forza di Successione in morte di (dal 04/11/2005), con atto stipulato il 04/11/2005, registrato il 22/02/2006 a Busto Arsizio ai nn. 109/2006, trascritto il 07/09/2007 a Milano 2 ai nn. 137754/73523.

In atti presso il Fascicolo Telematico della procedura è presente Nota di trascrizione del 22/04/2020 NN. 40263/24851 relativa ad ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA, a firma Notaio Carugati Davide con sede in Legnano, stipulata il 21/05/2013 Rep. N. 105475/17160.

per la quota di 2/9, in forza di Successione in morte di (dal 04/11/2005), con atto stipulato il 04/11/2005, registrato il 22/02/2006 a Busto Arsizio ai nn. 109/2006, trascritto il 07/09/2007 a Milano 2 ai nn. 137754/73523.

In atti presso il Fascicolo Telematico della procedura è presente Nota di trascrizione del 22/04/2020 NN. 40263/24851 relativa ad ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA, a firma Notaio Carugati Davide con sede in Legnano, stipulata il 21/05/2013 Rep. N. 105475/17160.

per la quota di 2/9, in forza di Successione in morte di (dal 04/11/2005), con atto stipulato il 04/11/2005, registrato il 22/02/2006 a Busto Arsizio ai nn. 109/2006, trascritto il 07/09/2007 a Milano 2 ai nn. 137754/73523.

In atti presso il Fascicolo Telematico della procedura è presente Nota di trascrizione del 22/04/2020 NN. 40263/24851 relativa ad ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA, a firma Notaio Carugati Davide con sede in Legnano, stipulata il 21/05/2013 Rep. N. 105475/17160.

per la quota di 1/9, in forza di Successione in morte di (dal 18/04/2021).

per la quota di 1/9, in forza di Successione in morte di (dal 18/04/2021).

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 2/9, in forza di Successione in morte di (dal 04/11/2005), con atto stipulato il 04/11/2005, registrato il 22/02/2006 a Busto Arsizio ai nn. 109/2006, trascritto il 07/09/2007 a Milano 2 ai nn. 137754/73523. In atti presso il Fascicolo Telematico della procedura è presente Nota di trascrizione del 22/04/2020 NN. 40263/24851 relativa ad ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA, a firma Notaio Carugati Davide con sede in Legnano, stipulata il 21/05/2013 Rep. N. 105475/17160.

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita ( fino al 04/11/2005), con atto stipulato il 20/07/1966 a firma di Notaio Giuseppe Martucci Clavica ai nn. 8319 di repertorio, trascritto il 03/08/1966 a Milano 2 ai nn. 42978/32214.



Acquisto del terreno in Gorla Minore al mapp. 321 di are 61.30

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si segnala che nel registro comunale delle pratiche di condono edilizio in esecuzione della Legge 724/1994 risultano indicate due pratiche edilizie riconducibili rispettivamente al Sig. (P.E. N. 78/95) e a (P.E. N. 79/95). **In esito a specifica richiesta d'accesso è risultato che le suddette pratiche risultano "irreperibili se non addirittura smarrite"** (cfr. comunicazione pec del S.U.E. del Comune di Gorla Minore in data 09/11/2020 riportata nel fascicolo degli allegati). Si è dunque proceduto col contattare i professionisti e/o gli studi professionali in qualche modo riconducibili alle pratiche edilizie nella cui esecuzione sono state ravvisate irregolarità (Nulla Osta N. 11/67, Nulla Osta N. 46/76, C.E. N. 117/76, C.E. N. 39/80, C.E. N. 84/82, C.E. N. 66/89, C.E. N. 32/94 e C.E. N. 60/96), da cui è emerso che le richiamate pratiche edilizie di condono N. 78/95 e N. 79/95 sono entrambe riconducibili al compendio immobiliare industriale di via Colombo n. 223. Nello specifico esse riguardano: l'abitazione, gli uffici e il capannone realizzato a ridosso del confine di Nord-Ovest, mentre nulla risulta per quanto attiene i tre ampliamenti realizzati a seguito delle decadute Concessioni Edilizie N. 117/76, N. 39/80 e 84/82, la tettoia realizzata sul confine di Nord-Est, il locale pompe, la centrale termica, la cabina di trasformazione Enel ed il locale di consegna della forza motrice (vedasi relativi approfondimenti nella sezione giudizi di conformità).

**Si precisa che non sono state reperite le rispettive Concessioni e/o Autorizzazioni Edilizie in Sanatoria e che la documentazione resa disponibile dagli interpellati non è sufficiente a dar conto di un'eventuale maturazione del principio del silenzio/assenso.**

Pertanto, stante quanto sopra, si è ritenuto opportuno considerare l'ipotesi maggiormente penalizzante (improcedibilità delle pratiche di condono edilizio sopra richiamate), proseguendo con l'elencazione ex novo delle procedure di regolarizzazione e con l'imputazione dei relativi costi, restando in capo all'aggiudicatario/aggiudicatari, nel rispettivo interesse, l'opportunità di effettuare ulteriori approfondimenti circa la possibilità o meno di perfezionamento delle citate pratiche di condono.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. **11/67**, intestata a , per lavori di costruzione stabilimento, uffici, abitazione e recinzione, presentata il 20/01/1967 con il n. 406 di protocollo, rilasciata il 11/02/1967 con il n. 11/196 di protocollo, agibilità del 14/01/1968

NULLA OSTA N. **46/76**, intestata a , per lavori di ampliamento abitazione, presentata il 27/04/1976 con il n. 1550 di protocollo, rilasciata il 07/08/1976 con il n. 46/76 di protocollo, agibilità del 04/09/1979.

Stipulata, in data 07/08/1976, Convenzione tra il Comune di Gorla Minore e il Sign. per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **117/76**, intestata a , per lavori di ampliamento capannone, presentata il 11/11/1976 con il n. 3690 di protocollo, rilasciata il 24/10/1977 con il n. 117/76 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a LOTTO 5.

In atti non è presente né la dichiarazione di Inizio Lavori né quella di Fine Lavori.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **39/80**, intestata a , per lavori di ampliamento palazzina uffici industriali ditta , presentata il 13/05/1980 con il n. 1560 di protocollo, rilasciata il 28/10/1980 con il n. 39/80 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

In atti non è presente né dichiarazione di inizio lavori né dichiarazione di fine lavori.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **84/82**, intestata a presentata il 02/12/1982 con il n. 4095 di protocollo, rilasciata il 21/03/1983 con il n. 84/82 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. In atti non è presente né la dichiarazione di Inizio Lavori né quella di Fine Lavori.



CONCESSIONE EDILIZIA N. **66/89**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di costruzione cabina ENEL e box, presentata il 06/11/1989 con il n. 4694 di protocollo, rilasciata il 06/12/1990 con il n. 66/89 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

In atti non è presente né la dichiarazione di Inizio Lavori né quella di Fine Lavori.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **32/94**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di costruzione di nuova cabina ENEL, locale contatori e locale consegna, presentata il 19/04/1994 con il n. 2756 di protocollo, rilasciata il 03/06/1994 con il n. 32/94 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

In atti presente solo la dichiarazione di Inizio Lavori; manca invece quella di Fine Lavori.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **60/96**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di formazione centrale termica, presentata il 04/09/1996 con il n. 6990 di protocollo, rilasciata il 04/10/1996 con il n. 60/96 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Presente in atti la sola dichiarazione di Inizio Lavori presentata in data 13/01/1997 Prot. N. 217, mancante invece la dichiarazione di Fine Lavori.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale N. 5 del 08/04/2014, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato - Insediamenti Produttivi - Ambiti B/D - Tessuto urbano di completamento produttivo. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 32 delle N.T.A. del Piano delle Regole 1 - DESCRIZIONE: Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, destinate ad attività produttive o ad esse compatibili. 2 - DESTINAZIONI D'USO: Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art. 9 - b) delle presenti norme. All'interno dei P.A. vigenti valgono le destinazioni previste dagli stessi. 3 - PARAMETRI EDILIZI: All'esterno dei P.A.: IUF = esistente = 0,80 mq. /mq. per i lotti liberi e per il completamento di insediamenti esistenti con IUF inferiore a 0,80 mq./mq. = 1,00 mq./mq in funzione delle modalità di intervento. H = mass. 12 m. superabili da impianti e volumi tecnici se comprovato da necessità tecnologiche relative alla produzione a condizione che venga ridotto al minimo l'impatto ambientale. Nel caso di edifici multipiano esistenti, l'altezza massima può essere aumentata a 14 m. SI = 15% Rc = mass. 75% una volta verificati tutti gli altri indici delle presenti norme ed una volta garantiti i requisiti di compatibilità e di sicurezza, compresi gli spazi interni di manovra e di parcheggio. Ds = esistente per gli interventi tipo a), b), c), d), di cui all'art.18a delle presenti norme e per i sopralzi; come stabilito dall'art. 17 - a negli altri casi Dc = come stabilito all'art. 17 - b De = come stabilito all'art. 17 - c All'interno dei P.A. rimangono vigenti tutti i parametri edilizi ed urbanistici, così come previsto dall'art. 6b delle presenti norme. La densità edilizia (IUF) degli insediamenti esistenti se superiore a 0,80 o 1,00 mq/mq, può essere aumentata per l'ampliamento delle attività già insediate nel rispetto degli altri indici di ambito. 4 - EDIFICAZIONE: L'edificazione è possibile a mezzo di: - permesso di costruire o D.I.A. S.C.I.A. per il completamento degli insediamenti esistenti e per interventi di ristrutturazione edilizia - permesso di costruire convenzionato per interventi su lotti liberi ad indice ad IUF = 0,80 mq/mq - PA dove previsto dalle tavole dell'Azzonamento e per interventi di nuova edificazione e per interventi di ristrutturazione urbanistica di S.I.p. superiore a 5.000,00 mq., e per il recupero di aree dismesse e di quelle da bonificare di cui all'art. 13 delle presenti norme. - secondo le procedure di cui al Documento di Piano per interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica ad IUF = 1,00 mq./mq. e/o esistente se superiore e/o di S.I.p. superiore a 6.000,00 mq. - a mezzo di P.A. per Varianti urbanistiche o per decadenza dei PA vigenti. 5 - STANDARD: Nell'attuazione dei piani attuativi, lo standard sarà calcolato sulla S.I.p. potenziale del lotto indipendentemente dalla S.I.p. di progetto ed occorrerà destinare a spazi pubblici, oltre i parcheggi di cui all'art. 8 delle presenti norme, le: - Urbanizzazioni primarie (U1) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento e dai suoi allegati o dal Piano Attuativo in attuazione delle presenti norme e comunque non inferiore alla quota parte destinata ai parcheggi per le singole destinazioni principali ed ammesse nell'ambito. - urbanizzazioni secondarie (U2) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento. Se individuate in misura minore delle quantità di cui all'art. 39, la rimanente quota di U2 andrà reperita o monetizzata a richiesta dell'Amministrazione Comunale. - Per gli interventi a P.A. di cui al D.d.P., lo standard qualitativo di cui all'art. 7.B delle N.T.A. - D.d.P. sarà calcolato sulla quota di SIp superiore a 6.000 mq. 6 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI: 1 - Per il comparto individuato come BD2 - R.I.R. 2 l'ampliamento degli insediamenti produttivi esistenti potrà essere effettuato in attuazione di uno specifico Accordo di Pianificazione promuovere in attuazione dell'art. 9 delle



N.d.A. del P.TC.P. Tale accordo sarà riferito alle sole aree già asservite all'insediamento dal P.R.G. previgente, comprese le aree a standards. La sua effettiva attuazione è inoltre subordinata agli adempimenti di cui all'Elaborato Impianti a Rischio di Incidente Rilevante (E.R.I.R.) ed alla predisposizione di un Piano urbanistico attuativo che preveda la cessione delle aree in proprietà alla data di adozione del P.G.T., da destinare alle urbanizzazioni primarie e secondarie, interne ed esterne al comparto. Tali opere di urbanizzazione primarie e secondarie verranno realizzate contestualmente all'intervento. Con l'ampliamento degli spazi esistenti l'azienda deve risolvere il problema della sua compatibilità urbanistica con gli insediamenti residenziali circostanti e di quella ambientale con il contesto agricolo in cui l'insediamento è inserito attraverso: 1) l'adeguamento tecnologico con la definitiva e costante messa in sicurezza dei propri impianti; 2) la soluzione e la mitigazione del problema del traffico di attraversamento dei quartieri residenziali circostanti; 3) la formazione di una fascia di rispetto e di salvaguardia degli insediamenti residenziali esistenti, attraverso l'arretramento degli edifici o, quando non fosse possibile, delle attività produttive dell'Azienda, dal confine di proprietà. Tale sistemazione dovrà in particolare prevedere la piantumazione delle aree a verde al servizio dell'industria e la formazione di una siepe arborata lungo il perimetro degli insediamenti. 2 - Per lo stabilimento BD1 - R.I.R. 1 è prevista la formazione di una quinta arborata lungo il confine con la SP n° 21 e lungo la via Redipuglia, con eventuale innalzamento del muro di cinta, come intervento di riduzione delle aree di danno, in merito alle conseguenze per il rilascio di TDI in ambiente esterno. E' inoltre previsto, se necessario, il coordinamento con gli strumenti di pianificazione dell'emergenza e di protezione civile. 3 - Per l'insediamento BD3 - R.I.R. 3 occorrerà favorire un inserimento maggiormente compatibile con il contesto ambientale. 4 - Gli insediamenti produttivi esistenti e le loro aree di confine sono aree di interesse generale nel significato e per gli scopi di cui all'art.39. 5 - L'attuazione dell'ambito BD' è subordinata alla disponibilità di superficie boscata ancora trasformabile da P.I.F.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**Dei costi complessivi di regolarizzazione (riferiti all'intero), si dà conto nelle note a margine dei singoli giudizi di conformità. Si precisa che i suddetti costi sono stati computati al netto di IVA e di oneri accessori.**

Si segnala poi che sono state rilevate delle irregolarità edilizie, urbanistiche e catastali, insistenti sulla Particella 321 e comuni ai due Lotti di vendita come sopra indentificati (tettoia abusiva su confine di Nord-Est, locale pompe, locale centrale termica, pavimentazione in asfalto lungo confine Est del lotto). Tali irregolarità (sia sanabili che non sanabili) sono puntualmente descritte nella presente relazione **e i relativi costi/oneri di regolarizzazione sono stati imputati in quota parte a entrambi i lotti (55% quota afferente al Lotto 4 e 45% quota afferente al Lotto 5).**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Locale pompe: assenza di Titolo autorizzativo, mancato rispetto dell'altezza massima; - Locale Centrale Termica: mancato rispetto della distanza minima dal confine di proprietà, diversa altezza e diversa posizione della porta d'accesso rispetto a quanto denunciato, assenza della comunicazione di fine lavori e della certificazione d'agibilità (realizzato in base a Concessione Edilizia 60/96 rilasciata il 19/09/1996 - denuncia di inizio lavori del 13/01/1997); - Tettoia a confine su fronte Est: assenza di Titolo autorizzativo, mancato rispetto dell'altezza massima e riduzione superficie libera filtrante. - Pavimentazione area cortilizia lungo confine Est: rilevata pavimentazione in asfalto in luogo di pavimentazione drenante in autobloccante. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001-L. 1086/1971-L. 64/74 - D.M. LL.PP. 11/03/1988-Circ. Min. N. 30483/STC del 24/07/1988-N.T.C. 2018-L.R. 12/2005-P.G.T.-R.E. Comunale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - Locale pompe: Permesso di Costruire in Sanatoria con opere di adeguamento (realizzazione di marciapiede perimetrale di altezza minima cm 15 al fine di ricondurre l'altezza del fabbricato entro i limiti di norma) e successiva Segnalazione Certificata di



Agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001. La predetta S.C.A. dovrà essere preceduta da una verifica di idoneità statica e sismica ex D.P.R. 380/2001 secondo le procedure di cui alle N.T.C. 2018, e da un eventuale progetto di adeguamento. La S.C.A. dovrà essere inoltre corredata dalla seguente documentazione: attestazione di un professionista abilitato che asseveri la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato; - Locale Centrale Termica: Permesso di Costruire in Sanatoria con opere di adeguamento (demolizione e ricostruzione della parete Est al fine di ricondurre le distanze dal confine di proprietà entro i limiti di norma) e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001. La predetta S.C.A. dovrà essere preceduta da una verifica di idoneità statica e sismica ex D.P.R. 380/2001 secondo le procedure di cui alle N.T.C. 2018, e da un eventuale progetto di adeguamento. La S.C.A. dovrà essere inoltre corredata dalla seguente documentazione: attestazione di un professionista abilitato che asseveri la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato; - Tettoia a confine su fronte Est: non regolarizzabile - DA DEMOLIRE! - Pavimentazione area cortilizia lungo confine Est: rimozione della pavimentazione in asfalto e ricostituzione della pavimentazione drenante in autobloccante come da originario Titolo abilitativo.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa (da imputare quota parte 55%): € 516,00 x 55% =: €. 283,80
- Diritti di segreteria (da imputare quota parte 55%): € 75,00 x 55% =: €. 41,25
- Indagine di vulnerabilità sismica con livello di conoscenza LC1 e Progetto di idoneità statica ed eventuali costi di adeguamento statico/sismico, costo indicativo (da imputare quota parte 55%): € 1.200,00 x 55% =: €. 660,00
- Predisposizione pratica amministrativa comunale di sanatoria comprensiva di rilievi (da imputare quota parte 55%): € 1.500,00 x 55% =: €. 825,00
- Redazione S.C.A. previa acquisizione di tutte le certificazioni di conformità (da imputare quota parte 55%): € 300,00 x 55% =: €. 165,00
- Oneri per la sicurezza nei cantieri temporanei mobili ex D.Lgs 81/2008 (nomina di R.L. - C.S.P. - C.S.E., redazione P.S.C., Notifica Preliminare Cantieri), costo indicativo (da imputare quota parte 55%): € 1.500,00 x 55% =: €. 825,00
- Costi di adeguamento della Centrale Termica - costo indicativo a corpo (da imputare quota parte 55%): € 4.000,00 x 55% =: €. 2.200,00
- Demolizione di pavimentazione in conglomerato bituminoso per ca. cm. 8 di spessore compresi carico, trasporto, smaltimento, costo indicativo (da imputare quota parte 55%): mq 618,00 x €/mq 8,00 = € 4.944,00 x 55% =: €. 2.746,70
- Scavo per formazione di cassonetto stradale per h. cm 27,00, compresi carico trasporto e smaltimento, costo indicativo (da imputare quota parte 55%): mc 167,00 x €/mc 7,50 = € 1.253,00 x 55% =: €. 689,15
- Formazione di sottofondo con materiale inerte rullato, costo indicativo (da imputare quota parte 55%): mc 167,00 x €/mc 25,00 = € 4.175,00 x 55% =: €. 2.296,25
- Fornitura e posa di geotessuto, costo indicativo (da imputare quota parte 55%): mq 680 x €/mq 1,20 = € 816,00 x 55% =: €. 448,80
- Rimozione e rimessa in quota di sigilli e caditoie, costo indicativo (da imputare quota parte 55%): n. 30 ca. x €/cad 40,00 = € 1.200,00 x 55% =: €. 660,00
- Fornitura e posa di cordolatura per marciapiede locale pompe compresi rinfianchi in cls, costo indicativo (da imputare quota parte 55%): ml. 11,60 x €/ml 24,00 = € 279,00 x 55% =: €. 153,45
- Demolizione tettoia compresi carico, trasporto e smaltimento, costo indicativo a corpo (da imputare quota parte 55%): € 3.000,00 x 55% =: €. 1.650,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 gg

Questa situazione è riferita solamente a Part. 321 (Lotto 4 + Lotto 5): parti comuni più altri locali tecnici..

N.B.: la tettoia abusivamente realizzata sul confine di Nord-Est non può essere regolarizzata in quanto non garantisce il rispetto degli indici urbanistico-edilizi, pertanto dovrà essere demolita. Nell'imputazione dei costi di regolarizzazione edilizia si è già tenuto conto delle quote dei relativi Lotti (55% quota afferente al Lotto 4 e 45% quota afferente al Lotto 5). Importo totale oneri e costi di regolarizzazione (riferiti al 55% dell'intera proprietà): € 13.644,40 di cui: Sanzione amministrativa € 283,80 + Diritti di segreteria € 41,25 + Indagine di vulnerabilità sismica con livello di conoscenza LC1 e Progetto di idoneità statica ed eventuali costi di adeguamento statico/sismico, costo indicativo € 660,00 + Predisposizione pratica amministrativa comunale di sanatoria comprensiva di rilievi € 825,00 + Redazione S.C.A. (previa acquisizione di tutte le certificazioni di conformità) € 165,00 + Oneri per la sicurezza nei cantieri temporanei mobili ex D.Lgs 81/2008 € 825,00 + Costi di adeguamento della Centrale Termica (costo indicativo a corpo) € 2.200,00 + Demolizione di pavimentazione in conglomerato bituminoso per ca. cm. 8 di spessore compresi carico, trasporto, smaltimento, costo indicativo € 2.746,70 + Scavo per formazione di cassonetto stradale per h. cm 27,00, compresi carico trasporto e smaltimento, costo indicativo € 689,15 + Formazione di sottofondo con materiale inerte rullato, costo indicativo € 2.296,25 + Fornitura e posa di geotessuto, costo indicativo € 448,80 + Rimozione e rimessa in quota di sigilli e caditoie, costo indicativo € 660,00 + Fornitura e posa di cordolatura per marciapiede locale pompe compresi rinfianchi in cls, costo indicativo € 153,45 + Demolizione tettoia compresi carico, trasporto e smaltimento, costo indicativo a corpo € 1.650,00. Sviluppo superficie da pavimentare con autobloccante: mq [(5,00 x 5,00) + (8,60 x 37,80) + (5,00 x 5,00) + (36,10 x 4,00) + (11,30 x 8,50)] = mq (27,50 + 328,08 + 25,00 + 144,40 + 96,05) = mq 618,03 arrotondato a mq 618,00 Calcolo peso asfalto da rimuovere: t/mq 0,104 x mq 618,00 = t 64,28



Locale Centrale termica e pavimentazione in asfalto.



Locale pompe, tettoia a confine e pavimentazione in asfalto.

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa sagoma dell'edificio al piano primo e diversa distribuzione interna rispetto al Nulla Osta 46/76 (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i. - L. 1086/1971 e s.m.i. - L. 64/74 - D.M. LL.PP. 11/03/1988 - Circ. Min. N. 30483/STC del 24/07/1988 - N.T.C. 2018 - L.R. 12/2005 e s.m.i. - R.L.I. Tipo Titolo III Regione Lombardia - P.G.T. Vigente - Reg. Ed. Comunale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in Sanatoria previa verifica di idoneità statica e sismica ex D.P.R. 380/2001, secondo le procedure di cui alle N.T.C. 2018, e relativi adeguamenti.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa: €516,00
- Indagine di vulnerabilità sismica con livello di conoscenza LC1 e Progetto di idoneità statica e sismica con rilascio di certificazioni (costi indicativi): € 7.000,00
- Costi di adeguamento statico/sismico (costo indicativo): € 6.000,00
- Predisposizione pratica amministrativa comunale di sanatoria comprensiva di rilievi: € 5.000,00



- Diritti di segreteria: € 75,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A - abitazione con cantina pertinenziale..

Si segnala che in successive pratiche edilizie relative ad interventi di ampliamento del capannone industriale viene riportato il prospetto del fabbricato d'abitazione come da stato realizzato, senza per altro dar conto del relativo titolo legittimante. Tuttavia, nell'indisponibilità delle pratiche di condono (P.E. N. 78/95 e P.E. N. 79/95) segnalate nei registri comunali, ma risultate "irreperibili se non addirittura smarrite" (a seguito di specifica richiesta d'accesso), si è ritenuto opportuno procedere con l'elencazione delle procedure di regolarizzazione e l'imputazione dei relativi costi. Importo totale oneri e costi di regolarizzazione (riferiti all'intera proprietà): €18.591,00 di cui: Sanzione amministrativa €516,00 + Indagine di vulnerabilità sismica con livello di conoscenza LC1 e Progetto di idoneità statica e sismica con rilascio di certificazioni €7.000,00 + Costi di adeguamento statico/sismico €6.000,00 + Predisposizione pratica amministrativa comunale di sanatoria comprensiva di rilievi €5.000,00 + Diritti di segreteria €75,00.



*Diversa sagoma dell'ampliamento al piano primo dell'abitazione*

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di soppalco non autorizzato all'interno del capannone, diversa distribuzione interna con riguardo sia al capannone industriale che agli uffici, mancanza dei certificati di agibilità, quest'ultimi con esclusivo riguardo alla parte in ampliamento degli uffici (l'ampliamento degli uffici, con relativo piano interrato, è stato realizzato in base a Concessione Edilizia 39/80 rilasciata il 28/10/1980) e al locale consegna della corrente elettrica con attigua tettoia (realizzati in base a Concessione Edilizia 66/89 rilasciata il 06/12/1990 e Concessione Edilizia 32/94 rilasciata il 30/05/1994); di questi lavori, quand'anche risultino versati gli afferenti contributi di costruzione, mancano le comunicazioni di inizio e fine lavori, nonché i certificati d'agibilità, pertanto il relativo Titolo abilitativo risulta essere decaduto (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001-L. 1086/1971-L. 64/74 - D.M. LL.PP. 11/03/1988-Circ. Min. N. 30483/STC del 24/07/1988-N.T.C. 2018-L.R. 12/2005-D.Lgs. 192/2005-D.Lgs. 311/2006-D.L. 63/2013-D.D.U.O. Lomb. n. 18546/2019-R.L.I. Tipo Titolo III Lomb.-P.G.T.-R.E. Comunale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, quest'ultima con esclusivo riferimento all'ampliamento degli uffici. La predetta S.C.A. dovrà essere preceduta da una verifica di idoneità statica e sismica ex D.P.R. 380/2001 secondo le procedure di cui alle N.T.C. 2018, e da un eventuale progetto di adeguamento. La S.C.A. dovrà essere inoltre corredata dalla seguente documentazione: attestazione di un professionista abilitato che asseveri la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato. Dovranno inoltre essere presentate la dichiarazione asseverata di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, nonché l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

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

Costi di regolarizzazione:



- Sanzione amministrativa: € 516,00
- Diritti di segreteria (10% dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione): € 136
- Contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e contributo smaltimento rifiuti) - con riguardo al soppalco (49 mq): € 1.550,00
- Indagine vulnerabilità sismica con livello conoscenza LC1 e Progetto idoneità statica e sismica con rilascio certificaz. (costi indicativi) - ampliamento uffici e cabina consegna corrente con titoli abilitativi decaduti: € 7.000,00
- Costi di adeguamento statico/sismico (costo indicativo) - con esclusivo riguardo alla parte in ampliamento degli uffici e cabina consegna corrente con titoli abilitativi decaduti: € 6.000,00
- Predisposizione pratica amministrativa comunale di sanatoria comprensiva di rilievi: € 6.000,00
- Redazione S.C.A. (previa acquisizione di tutte le certificazioni di conformità) con esclusivo riguardo alla parte in ampliamento degli uffici e cabina consegna corrente con titoli abilitativi decaduti: € 1.500,00
- Oneri per la sicurezza nei cantieri temporanei mobili ex D.Lgs 81/2008 (nomina di R.L. - C.S.P. - C.S.E., redazione P.S.C., Notifica Preliminare Cantieri) - costo indicativo: € 2.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 gg

Questa situazione è riferita solamente a Corpo B - capannone industriale con uffici..

Il capannone con la prima parte degli uffici sono stati regolarmente eseguiti in base a Nulla Osta 11/67 rilasciato il 11/02/1967, dei quali è stata reperita l'agibilità (vedasi Fascicolo degli Allegati); si ravvisano comunque parziali difformità rispetto al titolo legittimante di seguito elencate: diversa distribuzione degli spazi interni e presenza di un soppalco (nell'area del capannone) non denunciato. La seconda parte degli uffici, con relativo piano interrato, è stata realizzata in base a Concessione Edilizia 39/80 rilasciata il 28/10/1980; di questi lavori mancano però le comunicazioni di inizio e fine lavori, nonché l'agibilità, pertanto il relativo Titolo abilitativo risulta essere decaduto. Analoga problematica si ravvisa con riguardo al locale di consegna della corrente elettrica e dell'attigua tettoia attestati nell'angolo di Sud-Est dell'area di proprietà, per i quali furono rilasciate due successive Concessioni Edilizie (rispettivamente la 66/89 del 06/12/1990 e la 32/94 del 30/05/1994), ma alle quali non corrisposero né la comunicazione di inizio lavori né quella di fine lavori; pertanto anche in questo caso i relativi titoli abilitativi sono da intendersi entrambi decaduti. Per le difformità sopra evidenziate occorre procedere con la regolarizzazione mediante Permesso di Costruire in sanatoria, verifiche tecniche correlate, e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, quest'ultima con esclusivo riferimento all'ampliamento degli uffici. Nella quantificazione dei costi e degli oneri di regolarizzazione afferenti il presente Corpo B si è tenuto conto anche dei relativi oneri gravanti sulla cabina di trasformazione ENEL. Importo totale oneri e costi di regolarizzazione (riferiti all'intera proprietà): € 25.402,00 di cui: Sanzione amministrativa € 516,00 + Diritti di segreteria (10% dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione) € 136,00 + Contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e contributo smaltimento rifiuti) - con riguardo al soppalco (49 mq) € 1.550,00 + Indagine di vulnerabilità sismica con livello di conoscenza LC1 e Progetto di idoneità statica e sismica con rilascio di certificazioni (costi indicativi) - parte in ampliamento degli uffici e cabina consegna corrente con titoli abilitativi decaduti € 7.000,00 + Costi di adeguamento statico/sismico (costo indicativo) - con esclusivo riguardo alla parte in ampliamento degli uffici e cabina consegna corrente con titoli abilitativi decaduti € 6.000,00 + Predisposizione pratica amministrativa comunale di sanatoria comprensiva di rilievi € 6.000,00 + Redazione S.C.A. (previa acquisizione di tutte le certificazioni di conformità) con esclusivo riguardo alla parte in ampliamento degli uffici e cabina consegna corrente con titoli abilitativi decaduti € 1.500,00 + Oneri per la sicurezza nei cantieri temporanei mobili ex D.Lgs 81/2008 (nomina di R.L. - C.S.P. - C.S.E., redazione P.S.C., Notifica Preliminare Cantieri) - costo indicativo € 2.700,00.





Ampliamento degli uffici



Locale consegna della corrente elettrica con attigua tettoia

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: esecuzione di locale tecnico senza i relativi titoli abilitativi (la realizzazione della cabina è avvenuta in base a Concessione Edilizia 66/89 rilasciata il 06/12/1990 e Concessione Edilizia 32/94 rilasciata il 30/05/1994; tuttavia mancano le comunicazioni di inizio e fine lavori, nonché il certificato d'agibilità, pertanto i relativi Titoli abilitativi risultano essere decaduti) (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i. - L. 1086/1971 e s.m.i. - L. 64/74 - D.M. LL.PP. 11/03/1988 - Circ. Min. N. 30483/STC del 24/07/1988 - N.T.C. 2018 - L.R. 12/2005 e s.m.i. - P.G.T. Vigente - Regolamento Edilizio Comunale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001. La S.C.A. dovrà essere preceduta da una verifica di idoneità statica e sismica ex D.P.R. 380/2001 secondo le procedure di cui alle N.T.C. 2018, e da un eventuale progetto di adeguamento. La S.C.A. dovrà essere inoltre corredata dalla seguente documentazione: attestazione di un professionista abilitato che asseveri la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato. Dette procedure di regolarizzazione sono le medesime elencate per la regolarizzazione edilizia del Corpo B di cui al presente Lotto 4, per le quali è possibile procedere con un'unica istanza; lo stesso dicasi per i relativi costi, onde evitarne un'inutile duplicazione.

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

Questa situazione è riferita solamente a Corpo C - cabina di trasformazione ENEL.

Dei costi di regolarizzazione delle difformità edilizie rilevate si è già tenuto conto con riguardo al Corpo B del presente Lotto a cui si rimanda.



Cabina di trasformazione ENEL su via Colombo.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errato posizionamento in mappa

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione nuovo Tipo Mappale



L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 gg  
 Questa situazione è riferita solamente a Corpo C - cabina di trasformazione ENEL.  
 Dei costi di regolarizzazione si dà conto in altra sezione della presente perizia giudizio di conformità catastale riferito alla Part. 321).

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato accatastamento del locale pompe, della centrale termica e della tettoia a ridosso del locale consegna corrente elettrica, errato posizionamento in mappa dei locali tecnici cabina di trasformazione ENEL e lo cale consegna corrente.  
 Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di Tipo Mappale per inserimento in mappa locale pompe, locale centrale termica, riposizionamento in mappa locali tecnici (cabina ENEL e di consegna).

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione Tipo Mappale: inserimento in mappa locale pompe, locale centrale termica, riposizionamento in mappa locali tecnici (cabina ENEL e di consegna), costo indicativo (da imputare quota parte 55%): €2.500,00 x 55% =: € 1.375,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 gg

Questa situazione è riferita solamente a Part. 321 (Lotto 4 + Lotto 5): parti comuni più altri locali tecnici.

Nell'imputazione dei costi di regolarizzazione catastale si è già tenuto conto delle quote dei relativi Lotti (55% quota afferente al Lotto 4 e 45% quota afferente al Lotto 5). Importo totale oneri e costi di regolarizzazione (riferiti al 55% dell'intera proprietà): €1.375,00

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni e mancata denuncia della tettoia attigua al locale consegna energia elettrica al N.C.E.U. Si segnalano inoltre anche le seguenti difformità della cui regolarizzazione, coi relativi costi, si dà conto in altra sezione dedicata della presente perizia (giudizio di conformità catastale riferito alla Part. 321): mancata denuncia della tettoia attigua al locale consegna energia elettrica al N.C.E.U. ed errato posizionamento in mappa della cabina di consegna.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura informatizzata D.O.C.F.A., previo frazionamento dell'attuale Sub. 502 presso l'ente urbano a costituire i due lotti di vendita (Lotto 4 e Lotto 5) cui compete area pertinenziale esterna comune.

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

Costi di regolarizzazione:

- Frazionamento dell'attuale Sub. 502, aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura informatizzata D.O.C.F.A., redazione elab. planim., aggiornamento elenco subb, costo indicativo (da imputare al 55%): € 3.000,00 x 55% =: €1.650,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

Questa situazione è riferita solamente a Corpo B - capannone industriale con uffici..

Il frazionamento catastale dovrà intervenire prima dei trasferimenti di proprietà degli immobili a cura della procedura che si rivarrà delle relative spese sugli assegnatari dei singoli Lotti. Nell'imputazione dei costi di regolarizzazione catastale si è già tenuto conto delle quote dei relativi Lotti (55% quota afferente al Lotto 4 e 45% quota afferente al Lotto 5). Importo totale oneri e costi di regolarizzazione (riferiti al 55% dell'intera proprietà): €1.650,00.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001, L.R. 12/2005, P.G.T. Vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo C - cabina di trasformazione ENEL

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001, L.R. 12/2005, P.G.T. Vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A - abitazione con cantina pertinenziale



(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001, L.R. 12/2005, P.G.T. Vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo B - capannone industriale con uffici

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo C - cabina di trasformazione ENEL

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A - abitazione con cantina pertinenziale

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo B - capannone industriale con uffici

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge 46/90, D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, D.M. 20/12/2012, D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74, Norme C.E.I.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo C - cabina di trasformazione ENEL

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti del locale pompe, sebbene gli stessi paiano in ottime condizioni manutentive e di esercizio. (normativa di riferimento: Legge 46/90, D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, D.M. 20/12/2012, D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sopralluoghi ispettivi di tecnici abilitati, eventuali adeguamenti impiantistici e produzione delle relative dichiarazioni di conformità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 gg

Questa situazione è riferita solamente a locale pompe..

Dei costi di adeguamento/regolarizzazione impiantistica si è già tenuto conto nella determinazione dei valori di vendita giudiziaria con riguardo a ciascun cespite oggetto di accertamento.

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità sebbene tutti gli impianti paiano in ottime condizioni manutentive e di esercizio. (normativa di riferimento: Legge 46/90, D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, D.M. 20/12/2012, D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sopralluoghi ispettivi di tecnici abilitati, eventuali adeguamenti impiantistici e produzione delle relative dichiarazioni di conformità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 gg

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A - abitazione con cantina pertinenziale..

Dei costi di adeguamento/regolarizzazione impiantistica si è già tenuto conto nella determinazione dei valori di vendita giudiziaria con riguardo a ciascun cespite oggetto di accertamento.

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità sebbene tutti gli impianti paiano in buone condizioni manutentive e di esercizio. (normativa di riferimento: Legge 46/90, D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, D.M. 20/12/2012, D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74)



Le difformità sono regolarizzabili mediante: sopralluoghi ispettivi di tecnici abilitati, eventuali adeguamenti impiantistici e produzione delle relative dichiarazioni di conformità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 gg

Questa situazione è riferita solamente a Corpo B - capannone industriale con uffici..

Dei costi di adeguamento/regolarizzazione impiantistica si è già tenuto conto nella determinazione dei valori di vendita giudiziaria con riguardo a ciascun cespite oggetto di accertamento.

BENI IN GORLA MINORE VIA COLOMBO 223

## CASA SIGNORILE

DI CUI AL PUNTO A

**Casa signorile** a GORLA MINORE via Colombo 223, della superficie commerciale di **297,25** mq per la quota di:

- 3/9 piena proprietà ( ) - 1/9 piena proprietà ( )
- 2/9 piena proprietà ( ) - 2/9 piena proprietà ( ) - 1/9 piena proprietà ( )

**N.B.:** con specifico riferimento al compendio immobiliare insistente sulla Part. 321 del censo di Gorla Minore, in considerazione della consistenza e delle caratteristiche costruttive degli immobili ivi presenti, si è ritenuto opportuno procedere con la costituzione di due distinti Lotti col fine di agevolare la vendita giudiziaria; i Lotti, come meglio graficamente rappresentati nel fascicolo degli allegati, sono così identificati:

- **Lotto 4** costituito da: abitazione (Sub. 501 - CORPO A), capannone industriale, uffici, locale tecnico/locale consegna corrente (parte del Sub. 502 - CORPO B), area pertinenziale comune, locale tecnico/cabina trasformazione ENEL (Sub. 503 - CORPO C), con precisazione che la cabina di trasformazione ENEL con l'attiguo locale di consegna sono al servizio di tutti i fabbricati insistenti sulla Part. 321, pertanto andranno gravati di servitù a favore del Lotto 5 (così come identificato in questa relazione di stima) da specificare nei relativi atti di trasferimento e da trascrivere nei Registri Immobiliari. Per l'identificazione dei corpi di fabbrica afferenti ai singoli corpi vedasi esemplificazione grafica riportata nel fascicolo degli allegati.

- **Lotto 5** costituito da: capannone industriale (parte del Sub. 502 - CORPO A) ed area pertinenziale comune.

La costituzione dei due Lotti di vendita implica un frazionamento catastale presso l'ente urbano prodromico ai trasferimenti di proprietà che avrà ad oggetto la costituzione di due nuovi subalterni in luogo dell'attuale Sub. 502, entrambi afferenti alla Part. 321, nonché la costituzione di enti comuni non censibili (area cortilizia comune, locale pompe, locale centrale termica).

L'aggiornamento potrà eventualmente intervenire anche a cura della procedura che, nel caso, si rivarrà delle relative spese sugli assegnatari dei singoli Lotti. Nell'imputazione dei costi di aggiornamento catastale, si è tenuto conto delle quote dei relativi Lotti (55% quota afferente al Lotto 4 e 45% quota afferente al Lotto 5).

Il presente **CORPO A** è costituito da casa signorile che congiuntamente agli uffici, alla porzione di capannone industriale, al locale di consegna energia elettrica ed alla cabina di trasformazione ENEL, vanno a costituire il Lotto di vendita 4. Si precisa che non è possibile scorporare dal Lotto di vendita detto edificio ad uso abitazione in quanto, dovendosi procedere con Permesso di Costruire in sanatoria con riguardo all'intero compendio immobiliare, occorrerà istituire un vincolo di pertinenzialità per l'edificio residenziale ai sensi del P.G.T. Vigente in base al quale è ammessa la "residenza esclusivamente di servizio per il titolare o il custode nella misura (...) non superiore a mq 200 di S.l.p. per ogni unità produttiva di S.l.p. almeno pari a quella abitativa con relativo vincolo pertinenziale." (cfr. art. 9, comma b, delle N.T.A. del P.G.T. Vigente).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - S1. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 321 sub. 501 (catasto fabbricati), zona censuaria PR, categoria A/2, classe 3,



consistenza 11,5 vani, rendita 801,80 Euro, indirizzo catastale: via Colombo, 223, piano: 1 - S1, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: APPARTAMENTO - da Nord in senso orario: Sub. 502, area scoperta afferente al Sub. 502 CANTINA - da Nord in senso orario: contro terra, Sub. 502

- foglio 2 particella 321 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 6130, derivante da TIPO MAPPALE del 06/05/1986 protocollo n. VA0369024 in atti dal 10/11/2004 REC. ARRET. - PROT. 4774/86 (n. 44187.1/1986)

Coerenze: da Nord in senso orario: Part. 463, Part. 464, Part. 457, Part. 458, strada comunale (via Colombo), Part. 638

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Legnano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Medio Olona, villa Greppi-Gonzaga.

#### SERVIZI

asilo nido	nella media	
biblioteca	nella media	
campo da calcio	buono	
campo da tennis	buono	
centro sportivo	buono	
cinema	nella media	
farmacie	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
palazzetto dello sport	buono	
piscina	buono	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	nella media	
spazi verde	buono	
supermercato	nella media	
teatro	nella media	
centro commerciale	ottimo	

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante km 22,5 da aeroporto Milano Malpensa - Terminal 1	ottimo	
aeroporto distante km 18,3 da aeroporto Milano Malpensa - Terminal 2	ottimo	



aeroporto distante km 54,2 da aeroporto Milano Linate	ottimo	
autobus distante km 2	nella media	
autostrada distante km 6,5 da autostrada dei Laghi (A8)	buono	
autostrada distante km 3,7 da Pedemontana	ottimo	
superstrada distante km 6,6	buono	
ferrovia distante km 7,1	nella media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	buono	
luminosità:	ottimo	
panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	buono	
stato di manutenzione generale:	eccellente	
servizi:	ottimo	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Localizzazione**

Nella parte orientale del comune, in area industriale/commerciale prevalentemente caratterizzata da capannoni di medie/grandi dimensioni ed attestato su asse viabilistico di grande scorrimento (Strada Provinciale 21).

**Compendio immobiliare ed aree comuni**

Il presente lotto è parte di un compendio immobiliare a destinazione industriale/artigianale insistente su area pertinenziale avente estensione territoriale di mq 6.144 ca. e sita in via Ambrogio Colombo n. 223. E' costituito da tre capannoni, una palazzina uffici, un'abitazione di ampia metratura con finiture di pregio, vari locali tecnici accessori, una cabina di trasformazione di media tensione ed aree comuni esterne. Il nucleo originario, rappresentato dal capannone principale frontistante via A. Colombo e dai primi lotti d'intervento della palazzina uffici e dell'abitazione, è stato edificato in base a Nulla Osta n. 11/67, cui sono seguiti numerosi altri titoli abilitativi per gli ampliamenti realizzati in epoche più tarde; a riguardo occorre segnalare che sono state ravvisate irregolarità edilizie susseguitesesi nel tempo, anche di natura sostanziale, che andranno sanate e di cui si dà ampiamente conto nell'apposita sezione relativa ai giudizi di conformità.

I vari corpi costituenti il compendio immobiliare in esame hanno tutti accesso dai medesimi cancelli carraio e pedonale, entrambi attestati su via A. Colombo. Le aree esterne comuni sono pavimentate in asfalto e sul fronte principale è presente un marciapiede in cemento a ridosso dell'edificio principale; presenti, nella parte di cortile prospiciente via Colombo, alcune aiuole caratterizzate da arbusti decorativi e una siepe schermante addossata alla recinzione. Occorre da subito segnalare che la pavimentazione in asfalto della porzione d'area scoperta che si estende lungo il lato Nord-Est del compendio immobiliare non è regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio, in quanto non rispetta gli indici di permeabilità del suolo prescritti sia dal vigente che dal previgente strumento regolatore; dovrà pertanto essere rimossa e sostituita con una pavimentazione drenante in autobloccanti nel pieno rispetto degli attuali indici urbanistici e come a suo tempo denunciata. Lungo il confine Nord-Est poi, sono presenti alcuni manufatti (tettoie e locali tecnici) solo in parte autorizzati, che dunque dovranno essere demoliti perché incompatibili con la vigente normativa urbanistico-edilizia (è il caso della tettoia a confine), o adeguati con opere al fine di ricondurli a condizioni di regolarità (è il caso della centrale termica e della stazione di pompaggio antincendio).

L'intero complesso edilizio è cinto da una recinzione che, sul fronte strada è costituita da un



basamento in conglomerato cementizio armato lasciato a vista con sovrastante pannellatura in acciaio lavorato e verniciato, mentre sui fronti verso i lotti finitimi è costituita da pannellature opache in cemento decorativo intercalate da pilastri di sostegno in conglomerato cementizio armato. Di bell'aspetto la siepe di photinia, distribuita a ridosso della recinzione lungo il fronte strada ad incorniciare l'ingresso dell'intero compendio immobiliare.

Preliminarmente si informa che i capannoni industriali, congiuntamente alla palazzina uffici ed al locale di consegna contatori ENEL, compaiono su un'unica scheda catastale con identificativo "Part. 321, Sub. 502". Ai fini della procedura esecutiva si è ritenuto opportuno procedere con la costituzione di due distinti lotti vendita: il presente Lotto 4 costituito dal capannone industriale principale, dalla palazzina uffici, dall'abitazione, dalla cabina di trasformazione in media tensione con l'attiguo locale consegna, da altri beni comuni non censibili e da area pertinenziale comune; il Lotto 5 costituito dal retrostante capannone industriale, da altri beni comuni non censibili e da area pertinenziale comune. Ciò col fine di agevolare la vendita giudiziaria, anche in considerazione del pignoramento della sola quota parte in capo all'esecutato nonché della consistenza e delle caratteristiche costruttive degli immobili che ne consentono un'agile identificazione e divisione. La costituzione dei due lotti di vendita implica un frazionamento catastale presso l'ente urbano prodromico ai trasferimenti di proprietà che avrà ad oggetto la costituzione di due nuovi subalterni (i cespiti costituenti rispettivamente il Lotto 4 ed il Lotto 5 come sopra individuati) in luogo dell'attuale Sub. 502, entrambi afferenti alla Part. 321, nonché la costituzione di enti comuni non censibili (area cortilizia comune, locale pompe, locale centrale termica). L'aggiornamento interverrà a cura della procedura che si rivarrà delle relative spese sugli assegnatari dei singoli Lotti.

#### **Composizione del lotto di vendita**

Il presente lotto è composto da una casa signorile con annesso piano cantinato (Part. 321, Sub. 501 - CORPO A), un capannone industriale con locale consegna contatori in corpo staccato e relativa palazzina uffici (Part. 321, porzione di Sub. 502 - CORPO B), una cabina di trasformazione di media tensione (Part. 321, Sub. 503 - CORPO C), locali tecnici accessori ed area esterna pertinenziale comuni.

#### **Casa di civile abitazione con annesso piano cantinato (Corpo A)**

L'unità abitativa versa in ottime condizioni manutentive. Presenta un impianto articolato e si sviluppa su tre livelli, uno interrato (cantina con locali ripostiglio/lavanderia e locali tecnici) e due fuori terra (abitazione), per una superficie lorda commerciale complessiva di mq 297,25 ca. Le finiture dell'abitazione sono tutte di pregio ed elevato valore economico.

Il **piano interrato** si compone di: un ampio ambiente utilizzato come deposito e come lavanderia/stenditoio (sup. utile netta mq 63,61 ca.), un primo ripostiglio (sup. utile netta mq 6,38 ca.), un secondo ripostiglio (sup. utile netta mq 10,10 ca.) e la centrale termica (sup. utile netta mq 8,13 ca.) a servizio sia dell'abitazione (Corpo A) che degli uffici (Corpo B). Il piano interrato, raggiungibile tramite scala privata, presenta una pavimentazione in clinker per tutta la sua superficie e versa generalmente in buone condizioni; costituisce uno spazio molto ampio e di grande funzionalità, a servizio dell'abitazione.

L'appartamento si sviluppa al **piano primo** articolandosi su due livelli sfalsati, il primo corrisponde all'abitazione originaria edificata nel 1967, mentre il secondo costituisce la parte in ampliamento che risale al 1976. Al primo livello si compone di: un ampio ingresso (sup. utile netta mq 11,50 ca.), una prima sala da pranzo (sup. utile netta mq 13,73 ca.), una sala da pranzo più ampia (sup. utile netta mq 19,13 ca.), una cucina abitabile (sup. utile netta mq 12,00 ca.), un piccolo ripostiglio (sup. utile netta mq 1,00 ca.), un disimpegno della zona notte (sup. utile netta mq 5,68 ca.), una prima camera da letto doppia (sup. utile netta mq 15,65 ca.), una seconda camera da letto doppia (sup. utile netta mq 14,90 ca.), un bagno (sup. utile netta mq 4,45 ca.). Al secondo livello si compone di: un locale svago/biliardo/bar (sup. utile netta mq 43,55 ca.), una camera da letto matrimoniale con cabina armadio (sup. utile netta mq 27,62 ca.), un bagno principale (sup. utile netta mq 12,95 ca.). Il tutto è corredato di un ampio terrazzo, accessibile dalla sala da pranzo più grande, dotato di una vasca idromassaggio e di una zona pranzo coperta da una piccola pergola in metallo (sup. utile netta mq 115,00 ca.). Le altezze interne sono ovunque al primo livello di cm 310 e al secondo livello di cm 290.

Di particolar pregio la scala privata che dal piano terra conduce all'ingresso dell'appartamento; i gradini sono rivestiti con due tipologie di pietra naturale lucidata, una più scura (marmo nero venato)



per le alzate ed una più chiara (travertino) per le pedate, a creare una gioco di colori singolare e raffinato, mentre il parapetto della scala è completamente in cristallo con agganci in acciaio. Il tutto appare in ottime condizioni manutentive e dà carattere e unicità all'ingresso.

Le finiture interne sono eleganti e di design, singolarmente progettate e selezionate: le pavimentazioni sono in parquet per la maggior parte del primo livello, ad esclusione della cucina e del bagno ove è posato un materiale ceramico; con riguardo al secondo livello si segnala una pavimentazione in materiale lapideo lucidato per la zona svago, in ceramica per il bagno padronale e in moquette per la camera matrimoniale. Le pareti sono principalmente trattate con stucco alla veneziana e finitura a civile con, in taluni casi, stucchi decorativi a parete e soffitto; fanno eccezione i bagni ove prevalgono rivestimenti di mosaico in gres porcellanato e/o altri rivestimenti ceramici e laminati lavabili. Le porte interne sono di gran pregio laccate lucide, alcune a battente altre scorrevoli; lo stesso dicasi per coprifili e imbotti; anche la porta d'ingresso, blindata, è laccata lucida, mentre di grande effetto è la finestra fissa con vetro stampato che si attesta dell'ingresso principale e prende luce dal corpo scala, permettendo così l'illuminazione di un ambiente che altrimenti sarebbe particolarmente buio. I serramenti sono in pvc, a taglio termico con vetrocamera infilato, alcuni dei quali muniti di inferriata di sicurezza. Di grande suggestione anche la scala interna a giorno che collega il primo col secondo livello dell'abitazione, con rivestimenti in pietra naturale lucidata (granito rosa) e parapetto di design. L'impianto di riscaldamento è a radiatori con elementi in alluminio.

Da segnalare in particolare la grande attenzione progettuale nella distribuzione ed organizzazione degli spazi interni, sempre di generose dimensioni e dotati d'ogni comfort: dai bagni in camera, alla grande terrazza con vasca idromassaggio a servizio diretto della sala da pranzo, all'ampia sala svago con angolo bar e salotto di notevoli dimensioni.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> carraio realizzato in metallo con apertura automatica a distanza	ottimo	
<i>cancello:</i> pedonale realizzato in metallo con apertura apertura manuale con serratura elettrica	ottimo	
<i>infissi esterni:</i> a battente e a scorrere realizzati in pvc	eccellente	
<i>infissi interni:</i> alcune a battente alcune scorrevoli realizzati in legno tamburato laccato bianco	eccellente	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	ottimo	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura, il rivestimento è realizzato in intonaco finito a civile	buono	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica (bagni e cucina), pietra naturale lucidata (locale svago/soggiorno/bar), moquette (camera matrimoniale), parquet (altri ambienti)	eccellente	
<i>portone di ingresso:</i> blindato realizzato in legno e acciaio, gli accessori presenti sono: spioncino	eccellente	
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle bianche realizzate in pvc. Alcune finestre sono dotate di inferriate metalliche fisse	eccellente	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco finito a civile	eccellente	
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni realizzato in intonaco plastico lavabile	eccellente	
<i>rivestimento interno:</i> posto in altri locali realizzato in stucco alla veneziana, boiserie, intonaco pitturato finito a civile	eccellente	



<i>scale:</i> di accesso all'appartamento con rivestimento in pietra naturale in due colori (uno per le alzate e l'altro per le pedate). Parapetti in vetro con elementi di fissaggio in alluminio di particolar pregio	eccellente	
<i>scale:</i> interne con rivestimento in pietra naturale lucidata	eccellente	
Degli Impianti:		
<i>antifurto:</i>	eccellente	
<i>citofonico:</i>	eccellente	
<i>condizionamento:</i> con alimentazione a elettrico con diffusori in split con unità esterna	eccellente	
<i>elettrico:</i> , la tensione è di 220V	eccellente	
<i>fognatura:</i> con recapito in pozzo perdente	nella media	
<i>gas:</i>	eccellente	
<i>idrico:</i> , la rete di distribuzione è realizzata in rete pubblica	eccellente	
<i>telefonico:</i>	eccellente	
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio. Scaldaserviette a parte nei bagni	eccellente	
Delle Strutture:		
<i>copertura:</i> a falde costruita in conglomerato cementizio amato	nella media	
<i>fondazioni:</i> costruite in conglomerato cementizio amato	nella media	
<i>scale interne:</i> realizzate in conglomerato cementizio amato	nella media	
<i>solai:</i> laterocemento armato	nella media	
<i>strutture verticali:</i> costruite in conglomerato cementizio armato	nella media	
<i>travi:</i> costruite in conglomerato cementizio armato	nella media	

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*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Casa signorile	252,00	x	100 %	=	252,00
Terrazzo	25,00	x	30 %	=	7,50
Terrazzo	90,00	x	10 %	=	9,00
Cantina	115,00	x	25 %	=	28,75
<b>Totale:</b>	<b>482,00</b>				<b>297,25</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di pignoramento è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e gli è stato attribuito il più probabile valore di mercato utilizzando il criterio sintetico-comparativo. Il valore unitario di riferimento è stato determinato attraverso un'analisi comparata dei valori di beni simili compravenduti sul mercato immobiliare locale, valore che ha poi tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto nonché delle finalità per cui viene effettuata la presente valutazione.

È bene precisare che la stima è sempre data a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo poiché il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate (consistenza, ubicazione, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, regolarità e/o irregolarità edilizie, vetustà, livello di piano, stato d'uso-conservazione-manutenzione, grado di finissaggio, classamento catastale, stato di possesso dell'immobile, presunto valore di mercato per immobili simili ritenendo gli stessi liberi da vincoli e/o fittanze e/o gravami e/o altro, presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare, scopo specifico per cui è richiesta la presente stima), anche eventualmente non riportate nella presente perizia; infine, anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle predette operazioni o discostamenti sensibili della consistenza rispetto allo status quo non pregiudicano il valore complessivo di stima indicato. Il valore commerciale attribuito deriva da una ponderazione dei prezzi correnti di mercato con riferimento alla specifica fattispecie (**abitazione con finiture di particolar pregio, decisamente superiori alla media, quali: rivestimenti della scala con marmi policromi, parapetti in cristallo, pavimenti in parquet e/o in materiale lapideo, boiserie nel locale svago/soggiorno/bar, sanitari e porcellane di design, allestimento bagni di ottimo gusto, dotazione impiantistica in ottimo stato, ecc**) e **-causa specificità del cespite in esame- non trova corrispondenza nei valori medi riportati nelle varie banche dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I., camere di commercio locali, borsini immobiliari etc.)**. Occorre inoltre precisare che, data la notevole consistenza dell'immobile, l'elevato grado di finitura e di ricercatezza nella scelta dei materiali, all'ampia metratura disponibile non è corrisposto un proporzionale incremento dei valori unitari di stima, ciò col fine di non vanificarne l'appetibilità e la spendibilità sul mercato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 297,25 x 1.600,00 = **475.600,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 475.600,00**

BENI IN GORLA MINORE VIA COLOMBO 223

## CAPANNONE INDUSTRIALE CON UFFICI

DI CUI AL PUNTO B

**Capannone industriale con uffici** a GORLA MINORE via Colombo 223, della superficie commerciale di **1.987,50** mq per la quota di:

- 3/9 piena proprietà ( ) - 1/9 piena proprietà ( )



- 2/9 piena proprietà ( ) - 2/9 piena proprietà ( ) - 1/9 piena proprietà ( )

**N.B.: con specifico riferimento al compendio immobiliare inistente sulla Part. 321 del censo di Gorla Minore, in considerazione della consistenza e delle caratteristiche costruttive degli immobili ivi presenti, si è ritenuto opportuno procedere con la costituzione di due distinti Lotti col fine di agevolare la vendita giudiziaria; i Lotti, come meglio graficamente rappresentati nel fascicolo degli allegati, sono così identificati:**

- **Lotto 4** costituito da: abitazione (Sub. 501 - CORPO A), capannone industriale, uffici, locale tecnico/locale consegna corrente (parte del Sub. 502 - CORPO B), area pertinenziale comune, locale tecnico/cabina trasformazione ENEL (Sub. 503 - CORPO C), con precisazione che la cabina di trasformazione ENEL con l'attiguo locale di consegna sono al servizio di tutti i fabbricati insistenti sulla Part. 321, pertanto andranno gravati di servitù a favore del Lotto 5 (così come identificato in questa relazione di stima) da specificare nei relativi atti di trasferimento e da trascrivere nei Registri Immobiliari. **Per l'identificazione dei corpi di fabbrica afferenti ai singoli corpi vedasi esemplificazione grafica riportata nel fascicolo degli allegati.**

- **Lotto 5** costituito da: capannone industriale (parte del Sub. 502 - CORPO A) ed area pertinenziale comune.

**La costituzione dei due lotti di vendita implica un frazionamento catastale presso l'ente urbano prodromico ai trasferimenti di proprietà che avrà ad oggetto la costituzione di due nuovi subalterni in luogo dell'attuale Sub. 502, entrambi afferenti alla Part. 321, nonché la costituzione di enti comuni non censibili (area cortilizia comune, locale pompe, locale centrale termica).**

L'aggiornamento potrà eventualmente intervenire anche a cura della procedura che, nel caso, si rivarrà delle relative spese sugli assegnatari dei singoli Lotti. Nell'imputazione dei costi di aggiornamento catastale, si è tenuto conto delle quote dei relativi Lotti (55% quota afferente al Lotto 4 e 45% quota afferente al Lotto 5).

Il presente **CORPO B** si compone di capannone industriale, uffici e locale tecnico di consegna energia elettrica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 - S1. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 321 sub. 502 (catasto fabbricati), zona censuaria PR, categoria D/1, consistenza 0, rendita 20.560,15 Euro, indirizzo catastale: via Colombo, 223, piano: T - 1 - S1, intestato a , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2011 protocollo n. VA0413320 in atti dal 14/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 194182.1/2011)  
Coerenze: OPIFICIO - da Nord in senso orario: Part. 463, Part. 464, Part. 457, Part. 458, strada comunale (via Colombo), Part. 638 RIPOSTIGLIO AL PIANO INTERRATO - da Nord in senso orario: contro terra, Sub. 501.
- foglio 2 particella 321 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 6130, derivante da TIPO MAPPALE del 06/05/1986 protocollo n. VA0369024 in atti dal 10/11/2004 REC. ARRET.  
- PROT. 4774/86 (n. 44187.1/1986)  
Coerenze: Coerenze: da Nord in senso orario: Part. 463, Part. 464, Part. 457, Part. 458, strada comunale (via Colombo), Part. 638

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Legnano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Medio Olona, villa Greppi-Gonzaga.

#### SERVIZI

asilo nido

nella media 



biblioteca	nella media	
campo da calcio	buono	
campo da tennis	buono	
centro sportivo	buono	
cinema	nella media	
farmacie	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
palazzetto dello sport	buono	
piscina	buono	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	nella media	
spazi verde	buono	
supermercato	nella media	
teatro	nella media	
centro commerciale	ottimo	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km 22,5 da aeroporto Milano Malpensa - Terminal 1	ottimo	
aeroporto distante km 18,3 da aeroporto Milano Malpensa - Terminal 2	ottimo	
aeroporto distante km 54,2 da aeroporto Milano Linate	ottimo	
autobus distante km 2	nella media	
autostrada distante km 6,5 da autostrada dei Laghi (A8)	buono	
autostrada distante km 3,7 da Pedemontana	ottimo	
superstrada distante km 6,6	buono	
ferrovia distante km 7,1	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Localizzazione**

Nella parte orientale del comune, in area industriale/commerciale prevalentemente caratterizzata da capannoni di medie/grandi dimensioni ed attestato su asse viabilistico di grande scorrimento (Strada Provinciale 21).

**Compendio immobiliare ed aree comuni**

Il presente lotto è parte di un compendio immobiliare a destinazione industriale/artigianale insistente su area pertinenziale avente estensione territoriale di mq 6.144 ca. e sita in via Ambrogio Colombo n. 223. E' costituito da tre capannoni, una palazzina uffici, un'abitazione di ampia metratura con finiture di pregio, vari locali tecnici accessori, una cabina di trasformazione di media tensione ed aree comuni esterne. Il nucleo originario, rappresentato dal capannone principale frontistante via A. Colombo e dai primi lotti d'intervento della palazzina uffici e dell'abitazione, è stato edificato in base a Nulla Osta n. 11/67, cui sono seguiti numerosi altri titoli abilitativi per gli ampliamenti realizzati in epoche più tarde; a riguardo occorre segnalare che sono state ravvisate irregolarità edilizie susseguites nel tempo, anche di natura sostanziale, che andranno sanate e di cui si dà ampiamente conto nell'apposita sezione relativa ai giudizi di conformità.

I vari corpi costituenti il compendio immobiliare in esame hanno tutti accesso dai medesimi cancelli carraio e pedonale, entrambi attestati su via A. Colombo. Le aree esterne comuni sono pavimentate in asfalto e sul fronte principale è presente un marciapiede in cemento a ridosso dell'edificio principale; presenti, nella parte di cortile prospiciente via Colombo, alcune aiuole caratterizzate da arbusti decorativi e una siepe schermante addossata alla recinzione. Occorre da subito segnalare che la pavimentazione in asfalto della porzione d'area scoperta che si estende lungo il lato Nord-Est del compendio immobiliare non è regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio, in quanto non rispetta gli indici di permeabilità del suolo prescritti sia dal vigente che dal previgente strumento regolatore; dovrà pertanto essere rimossa e sostituita con una pavimentazione drenante in autobloccanti nel pieno rispetto degli attuali indici urbanistici e come a suo tempo denunciata. Lungo il confine Nord-Est poi, sono presenti alcuni manufatti (tettoie e locali tecnici) solo in parte autorizzati, che dunque dovranno essere demoliti perché incompatibili con la vigente normativa urbanistico-edilizia (è il caso della tettoia a confine), o adeguati con opere al fine di ricondurli a condizioni di regolarità (è il caso della centrale termica e della stazione di pompaggio antincendio).

L'intero complesso edilizio è cinto da una recinzione che, sul fronte strada è costituita da un basamento in conglomerato cementizio armato lasciato a vista con sovrastante pannellatura in acciaio lavorato e verniciato, mentre sui fronti verso i lotti finitimi è costituita da pannellature opache in cemento decorativo intercalate da pilastri di sostegno in conglomerato cementizio armato. Di bell'impatto la siepe di photinia, distribuita a ridosso della recinzione lungo il fronte strada ad incorniciare l'ingresso dell'intero compendio immobiliare.

Preliminarmente si informa che i capannoni industriali, congiuntamente alla palazzina uffici ed al locale di consegna contatori ENEL, compiono su un'unica scheda catastale con identificativo "Part. 321, Sub. 502". Ai fini della procedura esecutiva si è ritenuto opportuno procedere con la costituzione di due distinti lotti vendita: il presente Lotto 4 costituito dal capannone industriale principale, dalla palazzina uffici, dall'abitazione, dalla cabina di trasformazione in media tensione con l'attiguo locale consegna, da altri beni comuni non censibili e da area pertinenziale comune; il Lotto 5 costituito dal retrostante capannone industriale, da altri beni comuni non censibili e da area pertinenziale comune. Ciò col fine di agevolare la vendita giudiziaria, anche in considerazione del pignoramento della sola quota parte in capo all'esecutato nonché della consistenza e delle caratteristiche costruttive degli immobili che ne consentono un'agile identificazione e divisione. La costituzione dei due lotti di vendita implica un frazionamento catastale presso l'ente urbano prodromico ai trasferimenti di proprietà che avrà ad oggetto la costituzione di due nuovi subalterni (i cespiti costituenti rispettivamente il Lotto A ed il Lotto 5 come sopra individuati) in luogo dell'attuale Sub. 502, entrambi afferenti alla Part. 321, nonché la costituzione di enti comuni non censibili (area cortilizia comune, locale pompe, locale centrale termica). L'aggiornamento interverrà a cura della procedura che si rivarrà delle relative spese sugli assegnatari dei singoli Lotti.

**Composizione del lotto di vendita**

Il presente lotto é composto da una casa signorile con annesso piano cantinato (Part. 321, Sub. 501 - CORPO A), un capannone industriale con locale consegna contatori in corpo staccato e relativa palazzina uffici (Part. 321, porzione di Sub. 502 - CORPO B), una cabina di trasformazione di media tensione (Part. 321, Sub. 503 - CORPO C), locali tecnici accessori ed area esterna pertinenziale comuni.

#### **Capannone industriale – Palazzina uffici – Locale consegna contatori (Corpo B)**

Trattasi di capannone industriale con struttura in Cemento Armato Precompresso (CAP), a tre campate, con altezza sottotrave di cm 515, illuminazione naturale a shed e pavimentazione industriale in buone condizioni manutentive e di esercizio. Sviluppa una superficie in pianta di ca. mq 1.725 ed è suddiviso in due ambienti principali tramite setto di separazione: l'uno più grande di mq 1.293 ca., l'altro più piccolo di mq 432 ca. E' presente un unico portone sezionale dirimpetto la via A. Colombo in corrispondenza dell'ambiente più piccolo. All'interno del comparto maggiore trovano sede i locali spogliatoio coi relativi bagni distribuiti su una superficie lorda di mq. 49 ca. Il capannone è stato oggetto di costante manutenzione e versa in generali buone condizioni manutentive; lo stesso dicasi per l'infrastrutturazione impiantistica, anch'essa in buone condizioni d'esercizio.

Sono presenti le canalizzazioni per la climatizzazione del capannone ma la relativa centrale termica è completamente fuori esercizio. Da segnalare in ultimo il manto di copertura realizzato con lastre in cemento-amianto che però sono state incapsulate; l'intervento d'incapsulamento pare effettuato con perizia e secondo norma, anche se non sono state reperite le attestazioni di conformità del prodotto incapsulante e di corretta esecuzione dei lavori. D'entrambe le cose s'è tenuto conto nella valorizzazione del cespite.

Compete al presente corpo anche la palazzina uffici, strutturalmente autonoma rispetto al capannone ma a questo direttamente connessa; ha struttura di tipo tradizionale realizzata in conglomerato cementizio armato lavorato in opera con tamponamenti in laterizio intonacato. Le finiture interne sono di tipo ordinario, ma in buone condizioni. Eccellenti invece le condizioni manutentive delle facciate e, in generale, dell'intero involucro edilizio. Sviluppa un piano fuori terra ove sono collocati gli uffici ed i locali di rappresentanza, oltre ad un piano seminterrato adibito a deposito. Il piano terra ha altezze interne comprese tra un minimo di cm 284 ed un massimo di cm 318 e si articola su una superficie lorda di mq 210 ca. Il piano seminterrato invece ha altezza interna di cm 292 e sviluppa una superficie in pianta di mq 105 ca.; anche il piano seminterrato risulta completamente rifinito con finiture di tipo ordinario in buono stato di conservazione. L'impianto di riscaldamento, che serve tanto il piano fuori terra che il piano seminterrato, è gestito da un unico generatore posto a servizio anche dell'abitazione di cui al Corpo A; gli elementi scaldanti sono radiatori in ghisa, uniformemente distribuiti nelle varie stanze sui due piani. Da segnalare anche la presenza negli uffici di numerosi split per il raffrescamento estivo. Al di sopra della palazzina uffici giace parte dell'abitazione di cui al già citato corpo A; con questo condivide la copertura il cui manto è stato oggetto di recente bonifica e totale rifacimento. L'immobile nel complesso versa dunque in generali buone condizioni manutentive.

Compete inoltre al presente corpo anche il locale di consegna contatori attiguo alla cabina di trasformazione di media tensione, in ottime condizioni manutentive, per il quale occorrerà istituire un gravame di servitù a favore del Lotto 5, posto che in esso trova dispaccio l'energia elettrica da rete pubblica a servizio dell'intero compendio immobiliare. Il locale in questione ha una superficie in pianta di mq 16,50 ca.

Infine competono come enti comuni sia al presente Lotto 4 che al Lotto 5: la centrale termica (superficie lorda mq 18 ca.), il locale pompe antincendio (superficie lorda mq 10,56 ca.) -entrambi al servizio dell'intero plesso industriale- e le aree esterne; tutti quest'ultimi necessitano di regolarizzazione di cui si è già detto in altra parte della perizia.

#### 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*



descrizione		consistenza		indice		commerciale
Capannone (porzione)	industriale	1.725,00	x	100 %	=	1.725,00
Uffici		210,00	x	100 %	=	210,00
Cantina		105,00	x	50 %	=	52,50
<b>Totale:</b>		<b>2.040,00</b>				<b>1.987,50</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di pignoramento è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e gli è stato attribuito il più probabile valore di mercato utilizzando il criterio reddituale per capitalizzazione diretta. La base di calcolo è determinata dal tasso di rendimento medio e dal canone annuo di locazione inizialmente calcolati al lordo del carico fiscale e degli altri oneri accessori (manutenzione straordinaria, spese impreviste, ecc.).

Il canone di locazione medio per immobili di analoga consistenza qualità e posizione è pari a €/mq annuo 50,00 ca. (€/mq annuo 25,00 per la cantina al piano interrato), valore così estrapolato in virtù della posizione attestata su un'asta viabilistica di intensa frequentazione (Strada Provinciale 21), in area industriale dedicata completamente infrastrutturata; il tasso annuo medio di rendimento per immobili di siffatta specie è pari al 8% ca. al lordo del carico fiscale e dei relativi oneri accessori.

Occorre ora procedere col calcolo del rendimento netto. Sviluppando i relativi calcoli ne segue:

Superficie lorda del capannone (porzione Sub. 502) + superficie lorda uffici + 50% superficie lorda cantina al piano interrato x €/mq annuo 50,00 = Valore annuo locazione (al lordo del carico fiscale e degli oneri accessori)

mq (1.725 ca. + 210 ca. + 105 ca. x 1/2) x €/mq annuo 50,00 = €99.375,00 arrotondato a €99.500,00 (al lordo del carico fiscale e degli oneri accessori)

Si procede preliminarmente con la determinazione del valore catastale, considerando la relativa quota parte di incidenza (55% ca.), a partire dalla rendita catastale:

Rendita catastale rivalutata (+ 5%) x moltiplicatore catastale x quota parte di pertinenza (55%) = valore catastale Lotto 4 - Corpo B

Valore catastale Lotto 4 - Corpo B: (€20.560,15 x 1,05) x 60 x 0,55 = €712.409,28

Si procede ora con la quantificazione del carico fiscale (Irpef, Addizionale Irpef regionale, Addizionale Irpef comunale, IMU) e degli oneri accessori (accantonamento annuo per spese di manutenzione straordinaria) che, nel caso di specie, ammontano rispettivamente a:

Irpef: €35.955,00 ca. (aliquota media 36,14% - aliquota marginale 43%)

Addizionale Irpef regionale: €1.626,60 ca. (1,64%)

Addizionale Irpef comunale: €696,50 ca. (0,7%)

IMU: € 8.180,00 ca. (1,15% su valore catastale, equivalente al 8,22% su rendimento annuo della locazione)

Accantonamento annuo per spese di manutenzione straordinaria: € 5.000,00 ca. (5,03% su rendimento annuo della locazione)

Sommano in valore assoluto: €(35.955,00 + 1.626,60 + 696,50 + 8.180,00 + 5.000,00) = €51.458,10

Sommano in valore percentuale sul canone di locazione: 36,14% + 1,64% + 0,7% + 8,22% + 5,03% = 51,03%



Si procede ora con il calcolo del rendimento annuo netto:

Rendimento annuo lordo - carico fiscale e oneri accessori = rendimento netto

€(99.500,00 - 51.458,10) = €48.041,90 (rendimento netto annuo in valore assoluto)

Si procede ora con il calcolo del tasso annuo di rendimento netto:

€99.500,00 : 8% (tasso di rendimento lordo) = €48.041,90: x (tasso di rendimento netto)

da cui sviluppando l'equazione si ottiene:

$x = 3,86\%$  (tasso annuo di rendimento netto)

Si procede ora con la determinazione del valore del fabbricato:

canone annuo di locazione diviso tasso annuo di rendimento netto = valore commerciale del CORPO B

**€99.500,00 : 3,86% = €2.577.720,21 valore commerciale del CORPO B**

Il valore unitario di riferimento è stato determinato attraverso un'analisi comparata dei valori di beni simili locati sul mercato immobiliare locale, valore che ha poi tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto, avendo tenuto in debito conto la localizzazione lungo un'arteria viabilistica di intenso scorrimento, in area industriale dedicata completamente infrastrutturata.

È bene precisare che la stima è sempre data a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo poiché il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate (consistenza, ubicazione, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, regolarità e/o irregolarità edilizie, vetustà, livello di piano, stato d'uso-conservazione-manutenzione, grado di finissaggio, classamento catastale, stato di possesso dell'immobile, presunto valore di mercato per immobili similari ritenendo gli stessi liberi da vincoli e/o fittanze e/o gravami e/o altro, presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare, scopo specifico per cui è richiesta la presente stima), anche eventualmente non riportate nella presente perizia; infine, anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle predette operazioni o discostamenti sensibili della consistenza rispetto allo status quo non pregiudicano il valore complessivo di stima indicato. Il valore commerciale attribuito deriva da una ponderazione dei prezzi correnti di mercato con riferimento alla specifica fattispecie.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	<b>99.500,00</b>
Tasso di capitalizzazione:	<b>3,86%</b>
Valore immobile:	<b>2.577.720,21</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.577.720,21**

BENI IN GORLA MINORE VIA COLOMBO 223

**LOCALE TECNICO - CABINA DI TRASFORMAZIONE  
ENEL**

DI CUI AL PUNTO C

**Locale tecnico - cabina di trasformazione Enel** a GORLA MINORE via Colombo 223, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di:



- 3/9 piena proprietà ( ) - 1/9 piena proprietà ( )
- 2/9 piena proprietà ( ) - 2/9 piena proprietà ( ) - 1/9 piena proprietà ( )

**N.B.:** con specifico riferimento al compendio immobiliare inistente sulla Part. 321 del censo di Gorla Minore, in considerazione della consistenza e delle caratteristiche costruttive degli immobili ivi presenti, si è ritenuto opportuno procedere con la costituzione di due distinti Lotti col fine di agevolare la vendita giudiziaria; i Lotti, come meglio graficamente rappresentati nel fascicolo degli allegati, sono così identificati:

- **Lotto 4** costituito da: abitazione (Sub. 501 - CORPO A), capannone industriale, uffici, locale tecnico/locale consegna corrente (parte del Sub. 502 - CORPO B), area pertinenziale comune, locale tecnico/cabina trasformazione ENEL (Sub. 503 - CORPO C), con precisazione che la cabina di trasformazione ENEL con l'attiguo locale di consegna sono al servizio di tutti i fabbricati insistenti sulla Part. 321, pertanto andranno gravati di servitù a favore del Lotto 5 (così come identificato in questa relazione di stima) da specificare nei relativi atti di trasferimento e da trascrivere nei Registri Immobiliari. Per l'identificazione dei corpi di fabbrica afferenti ai singoli corpi vedasi esemplificazione grafica riportata nel fascicolo degli allegati.

- **Lotto 5** costituito da: capannone industriale (parte del Sub. 502 - CORPO A) ed area pertinenziale comune.

La costituzione dei due lotti di vendita implica un frazionamento catastale presso l'ente urbano prodromico ai trasferimenti di proprietà che avrà ad oggetto la costituzione di due nuovi subalterni in luogo dell'attuale Sub. 502, entrambi afferenti alla Part. 321, nonché la costituzione di enti comuni non censibili (area cortilizia comune, locale pompe, locale centrale termica).

L'aggiornamento potrà eventualmente intervenire anche a cura della procedura che, nel caso, si rivarrà delle relative spese sugli assegnatari dei singoli Lotti. Nell'imputazione dei costi di aggiornamento catastale, si è tenuto conto delle quote dei relativi Lotti (55% quota afferente al Lotto 4 e 45% quota afferente al Lotto 5).

Il presente **CORPO C** si compone della cabina di trasformazione ENEL.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 321 sub. 503 (catasto fabbricati), zona censuaria PR, categoria D/1, consistenza 0, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: via Colombo, 223, piano: T, intestato a P, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2011 protocollo n. VA0413321 in atti dal 14/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 194183.1/2011) Coerenze: da Nord in senso orario: Sub. 502, Part. 458, strada comunale (via Colombo), Sub. 502
- foglio 2 particella 321 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 6130, derivante da TIPO MAPPALE del 06/05/1986 protocollo n. VA0369024 in atti dal 10/11/2004 REC. ARRET. - PROT. 4774/86 (n. 44187.1/1986) Coerenze: da Nord in senso orario: Part. 463, Part. 464, Part. 457, Part. 458, strada comunale (via Colombo), Part. 638

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1994.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Legnano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Medio Olona, villa Greppi-Gonzaga.

#### SERVIZI

asilo nido

nella media 

biblioteca

nella media 



campo da calcio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km 22,5 da aeroporto Milano Malpensa - Terminal 1	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante km 18,3 da aeroporto Milano Malpensa - Terminal 2	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante km 54,2 da aeroporto Milano Linate	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante km 2	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante km 6,5 da autostrada dei Laghi (A8)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante km 3,7 da Pedemontana	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante km 6,6	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante km 7,1	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



### **Localizzazione**

Nella parte orientale del comune, in area industriale/commerciale prevalentemente caratterizzata da capannoni di medie/grandi dimensioni ed attestato su asse viabilistico di grande scorrimento (Strada Provinciale 21).

### **Compendio immobiliare ed aree comuni**

Il presente lotto è parte di un compendio immobiliare a destinazione industriale/artigianale insistente su area pertinenziale avente estensione territoriale di mq 6.144 ca. e sita in via Ambrogio Colombo n. 223. E' costituito da tre capannoni, una palazzina uffici, un'abitazione di ampia metratura con finiture di pregio, vari locali tecnici accessori, una cabina di trasformazione di media tensione ed aree comuni esterne. Il nucleo originario, rappresentato dal capannone principale frontistante via A. Colombo e dai primi lotti d'intervento della palazzina uffici e dell'abitazione, è stato edificato in base a Nulla Osta n. 11/67, cui sono seguiti numerosi altri titoli abilitativi per gli ampliamenti realizzati in epoche più tarde; a riguardo occorre segnalare che sono state ravvisate irregolarità edilizie susseguites nel tempo, anche di natura sostanziale, che andranno sanate e di cui si dà ampiamente conto nell'apposita sezione relativa ai giudizi di conformità.

I vari corpi costituenti il compendio immobiliare in esame hanno tutti accesso dai medesimi cancelli carraio e pedonale, entrambi attestati su via A. Colombo. Le aree esterne comuni sono pavimentate in asfalto e sul fronte principale è presente un marciapiede in cemento a ridosso dell'edificio principale; presenti, nella parte di cortile prospiciente via Colombo, alcune aiuole caratterizzate da arbusti decorativi e una siepe schermante addossata alla recinzione. Occorre da subito segnalare che la pavimentazione in asfalto della porzione d'area scoperta che si estende lungo il lato Nord-Est del compendio immobiliare non è regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio, in quanto non rispetta gli indici di permeabilità del suolo prescritti sia dal vigente che dal previgente strumento regolatore; dovrà pertanto essere rimossa e sostituita con una pavimentazione drenante in autobloccanti nel pieno rispetto degli attuali indici urbanistici e come a suo tempo denunciata. Lungo il confine Nord-Est poi, sono presenti alcuni manufatti (tettoie e locali tecnici) solo in parte autorizzati, che dunque dovranno essere demoliti perché incompatibili con la vigente normativa urbanistico-edilizia (è il caso della tettoia a confine), o adeguati con opere al fine di ricondurli a condizioni di regolarità (è il caso della centrale termica e della stazione di pompaggio antincendio).

L'intero complesso edilizio è cinto da una recinzione che, sul fronte strada è costituita da un basamento in conglomerato cementizio armato lasciato a vista con sovrastante pannellatura in acciaio lavorato e verniciato, mentre sui fronti verso i lotti finitimi è costituita da pannellature opache in cemento decorativo intercalate da pilastri di sostegno in conglomerato cementizio armato. Di bell'impatto la siepe di photinia, distribuita a ridosso della recinzione lungo il fronte strada ad incorniciare l'ingresso dell'intero compendio immobiliare.

Preliminarmente si informa che i capannoni industriali, congiuntamente alla palazzina uffici ed al locale di consegna contatori ENEL, compiono su un'unica scheda catastale con identificativo "Part. 321, Sub. 502". Ai fini della procedura esecutiva si è ritenuto opportuno procedere con la costituzione di due distinti lotti vendita: il presente Lotto 4 costituito dal capannone industriale principale, dalla palazzina uffici, dall'abitazione, dalla cabina di trasformazione in media tensione con l'attiguo locale consegna, da altri beni comuni non censibili e da area pertinenziale comune; il Lotto 5 costituito dal retrostante capannone industriale, da altri beni comuni non censibili e da area pertinenziale comune. Ciò col fine di agevolare la vendita giudiziaria, anche in considerazione del pignoramento della sola quota parte in capo all'esecutato nonché della consistenza e delle caratteristiche costruttive degli immobili che ne consentono un'agile identificazione e divisione. La costituzione dei due lotti di vendita implica un frazionamento catastale presso l'ente urbano prodromico ai trasferimenti di proprietà che avrà ad oggetto la costituzione di due nuovi subalterni (i cespiti costituenti rispettivamente il Lotto A ed il Lotto 5 come sopra individuati) in luogo dell'attuale Sub. 502, entrambi afferenti alla Part. 321, nonché la costituzione di enti comuni non censibili (area cortilizia comune, locale pompe, locale centrale termica). L'aggiornamento interverrà a cura della procedura che si rivarrà delle relative spese sugli assegnatari dei singoli Lotti.

### **Composizione del lotto di vendita**

Il presente lotto é composto da una casa signorile con annesso piano cantinato (Part. 321, Sub. 501 - CORPO A), un capannone industriale con locale consegna contatori in corpo staccato e relativa



palazzina uffici (Part. 321, porzione di Sub. 502 - CORPO B), una cabina di trasformazione di media tensione (Part. 321, Sub. 503 - CORPO C), locali tecnici accessori ed area esterna pertinenziale comuni.

#### **Cabina di trasformazione di media tensione ENEL (Corpo C)**

Trattasi di cabina di trasformazione di media tensione ENEL, con struttura in conglomerato cementizio armato e copertura piana. La cabina ha una dimensione complessiva in pianta di mq 22,00 ca. ed un'altezza interna di ml 2,50.

È stata realizzata su fronte strada e a confine con la proprietà finitima, per questo motivo la quota del pavimento si trova a ml - 0,50 rispetto al cortile di proprietà e a ml - 0,20 rispetto alla quota stradale, così da rispettare l'altezza massima di ml. 2,50 per i locali accessori/tecnici realizzati a confine.

L'accesso avviene su fronte strada, così da consentire la manutenzione da parte dei tecnici ENEL senza interferire con la proprietà.

#### 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*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Cabina di trasformazione ENEL	22,00	x	100 %	=	22,00
<b>Totale:</b>	<b>22,00</b>				<b>22,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di fabbricato accessorio privo di plusvalenze è stato assunto quale valore commerciale il relativo costo di costruzione.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.000,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 20.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sono stati determinati distinti valori del bene oggetto di vendita e precisamente:

- **il Valore di Mercato dell'intera piena proprietà (9/9)**, determinato utilizzando il criterio sintetico comparativo come sopra meglio specificato;
- **il Valore di Mercato dell'intera piena proprietà (9/9) dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova,**



che tiene conto di un abbattimento forfettario del 2% del Valore di Mercato in considerazione dello stato d'occupazione, nonché degli oneri e dei costi di regolarizzazione delle difformità, tenuto anche conto del mancato reperimento delle certificazioni di conformità impiantistica ex D.M. 37/2008.

- **il Valore di Realizzo dell'intera piena proprietà (9/9)** determinato operando una riduzione forfettaria del 20% sul Valore di Mercato dell'intera piena proprietà (9/9) dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova per tener conto delle consuete limitazioni imposte dalla vendita giudiziaria ed in particolare: della necessità di immediato realizzo da parte della procedura e più in generale della vendita in condizione forzata, della rigidità negoziale del Tribunale come partner immobiliare, della limitata conoscibilità dei beni in vendita, della disponibilità dei cespiti solo al decreto di trasferimento, della incertezza dei tempi, comunque lunghi, di registrazione del decreto di trasferimento e di cancellazione degli atti pregiudizievoli, della necessità di creare le condizioni di maggior richiamo, partecipazione e competizione alla gara d'asta;
- **il Valore di vendita giudiziaria dell'intera piena proprietà (9/9)** determinato operando una riduzione forfettaria del 15% sul Valore di Realizzo dell'intera piena proprietà (9/9), per tener conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gorla Minore, agenzie: Borsinoimmobiliare.it, immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., C.C.I.A.A di Varese

#### 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
A	Casa signorile	297,25	0,00	475.600,00
B	Capannone industriale con uffici	1.987,50	0,00	2.577.720,21
C	Locale tecnico - cabina di trasformazione	22,00	0,00	20.000,00



Enel
3.073.320,21 €

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il presente LOTTO 4 non risulta comodamente divisibile in natura con l'individuazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota dell'esecutato e nel rispetto delle quote di proprietà.

Il compendio immobiliare, costituente il presente lotto di vendita, non risulta comodamente divisibile se non a fronte di cospicui costi di trasformazione e a detrimento della funzionalità del capannone; si ribadisce inoltre che l'immobile residenziale risulta legato da vincolo di pertinenzialità al capannone industriale, pertanto non vendibile separatamente.

Riduzione del <b>2%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€ 61.466,41</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 60.662,40</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 2.951.191,40</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>20%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€ 590.238,28</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 2.360.953,12</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>15%</b> 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):	<b>€ 354.142,97</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 2.006.810,15</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 243/2019

**LOTTO 5****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **Capannone industriale** a GORLA MINORE via Colombo 223, della superficie commerciale di **1.476,00** mq per la quota di:

- 3/9 piena proprietà ( ) - 1/9 piena proprietà ( )
- 2/9 piena proprietà ( ) - 2/9 piena proprietà ( ) - 1/9 piena proprietà ( )

**N.B.:** con specifico riferimento al compendio immobiliare esistente sulla Part. 321 del censo di Gorla Minore, in considerazione della consistenza e delle caratteristiche costruttive degli immobili ivi presenti, si è ritenuto opportuno procedere con la costituzione di due distinti Lotti col fine di agevolare la vendita giudiziaria; i Lotti, come meglio graficamente rappresentati nel fascicolo degli allegati, sono così identificati:

- **Lotto 4** costituito da: abitazione (Sub. 501 - CORPO A), capannone industriale, uffici, locale tecnico/locale consegna corrente (parte del Sub. 502 - CORPO B), area pertinenziale comune, locale tecnico/cabina trasformazione ENEL (Sub. 503 - CORPO C), con precisazione che la cabina di trasformazione ENEL con l'attiguo locale di consegna sono al servizio di tutti i fabbricati insistenti sulla Part. 321, pertanto andranno gravati di servitù a favore del Lotto 5 (così come identificato in questa relazione di stima) da specificare nei relativi atti di trasferimento e da trascrivere nei Registri Immobiliari. Per l'identificazione dei corpi di fabbrica afferenti ai singoli corpi vedasi esemplificazione grafica riportata nel fascicolo degli allegati.

- **Lotto 5** costituito da: capannone industriale (parte del Sub. 502 - CORPO A) ed area pertinenziale comune.

**La costituzione dei due Lotti di vendita implica un frazionamento catastale presso l'ente urbano prodromico ai trasferimenti di proprietà che avrà ad oggetto la costituzione di due nuovi subalterni in luogo dell'attuale Sub. 502, entrambi afferenti alla Part. 321, nonché la costituzione di enti comuni non censibili (area cortilizia comune, locale pompe, locale centrale termica).**

L'aggiornamento potrà eventualmente intervenire anche a cura della procedura che, nel caso, si rivarrà delle relative spese sugli assegnatari dei singoli Lotti. Nell'imputazione dei costi di aggiornamento catastale, si è tenuto conto delle quote dei relativi Lotti (55% quota afferente al Lotto 4 e 45% quota afferente al Lotto 5).

Il presente **CORPO A** si compone di capannone industriale (parte del Sub. 502) ed area pertinenziale comune. Compete al presente Corpo anche altro fabbricato, contiguo al capannone principale ed addossato al confine Nord-Ovest di proprietà, con destinazione ripostiglio/attrezzatura/servizi igienici/box. Tale fabbricato è però privo di alcun titolo di legittimazione e, stante agli atti reperiti, non sanabile. Di quest'ultimo è stata prevista la completa demolizione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 321 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 6130, derivante da TIPO MAPPALE del 06/05/1986 protocollo n. VA0369024 in atti dal 10/11/2004 REC. ARRET. - PROT. 4774/86 (n. 44187.1/1986)  
Coerenze: da Nord in senso orario: Part. 463, Part. 464, Part. 457, Part. 458, strada comunale (via Colombo), Part. 638.
- foglio 2 particella 321 sub. 502 (catasto fabbricati), zona censuaria PR, categoria D/1, consistenza 0, rendita 20.560,15 Euro, indirizzo catastale: via Colombo, 223, piano: T - 1 - S1, intestato a , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2011 protocollo n. VA0413320 in atti dal 14/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.



194182.1/2011)

Coerenze: OPIFICIO - da Nord in senso orario: Part. 463, Part. 464, Part. 457, Part. 458, strada comunale (via Colombo), Part. 638 RIPOSTIGLIO AL PIANO INTERRATO - da Nord in senso orario: contro terra, Sub. 501.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1977.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.476,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.767.734,74</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.414.187,79</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.202.059,62</b>
Data della valutazione:	<b>13/12/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo 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: *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:

pignoramento, stipulata il 11/12/2019 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 8618 di repertorio, trascritta il 27/01/2020 a Milano 2 ai nn. 8949/5291, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a quota parte della Sig.ra \_\_\_\_\_, corrispondente ai 3/9 della piena proprietà dei beni in Gorla Minore (VA), via Colombo n. 223, di cui al N.C.E.U. Sez PR, Fg 2, Part. 321, Sub 501, Sub 502 e Sub 503.



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

Sequestro conservativo, stipulata il 18/03/2015 a firma di Tribunale di Milano (MI) ai nn. 13596 di repertorio, trascritta il 09/04/2015 a Milano 2 ai nn. 31655/21174, a favore di , contro , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a quota parte del Sig. corrispondente ai 2/9 della piena proprietà dei beni in Gorla Minore (VA), via Colombo n. 223, di cui al N.C.E.U. Sez PR, Fg 2, Part. 321, Sub 501, Sub 502 e Sub 503..

Il suddetto atto è stato rettificato con trascrizione in data 23/02/2016 ai nn. 17805/11387, in forza di atto giudiziario del 18/06/2015 Rep. n. 33958/2015 dal Tribunale di Milano. Trascritte presso la conservatoria di Milano 2, Annotazioni relative a sentenza di condanna esecutiva in data 27 maggio 2019 ai nn. 66418/10949 e nn. 66419/10950, che fanno capo rispettivamente alla Trascrizione di sequestro conservativo del 09/04/2015 nn. 31655/21174 e alla Trascrizione di rettifica del 23/02/2016 nn. 17805/11387. La predetta sentenza di condanna esecutiva n. 4000/2019 del Tribunale di Milano HA CONVERTITO IL PRESENTE SEQUESTRO CONSERVATIVO IN PIGNORAMENTO.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

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

€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALI PROPRIETARI:**

per la quota di 3/9, in forza di Successione in morte di (dal 04/11/2005), con atto stipulato il 04/11/2005, registrato il 22/02/2006 a Busto Arsizio ai nn. 109/2006, trascritto il 07/09/2007 a Milano 2 ai nn. 137754/73523.

In atti presso il Fascicolo Telematico della procedura è presente Nota di trascrizione del 22/04/2020 NN. 40263/24851 relativa ad ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA, a firma Notaio Carugati Davide con sede in Legnano, stipulata il 21/05/2013 Rep. N. 105475/17160.

per la quota di 2/9, in forza di Successione in morte di (dal 04/11/2005), con atto stipulato il 04/11/2005, registrato il 22/02/2006 a Busto Arsizio ai nn. 109/2006, trascritto il 07/09/2007 a Milano 2 ai nn. 137754/73523.

In atti presso il Fascicolo Telematico della procedura è presente Nota di trascrizione del 22/04/2020 NN. 40263/24851 relativa ad ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA, a firma Notaio Carugati Davide con sede in Legnano, stipulata il 21/05/2013 Rep. N. 105475/17160.

per la quota di 2/9, in forza di Successione in morte di (dal 04/11/2005), con atto stipulato il 04/11/2005, registrato il 22/02/2006 a Busto Arsizio ai nn. 109/2006, trascritto il 07/09/2007 a Milano 2 ai nn. 137754/73523.

In atti presso il Fascicolo Telematico della procedura è presente Nota di trascrizione del 22/04/2020 NN. 40263/24851 relativa ad ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA, a firma Notaio Carugati Davide con sede in Legnano, stipulata il 21/05/2013 Rep. N. 105475/17160.

per la quota di 1/9, in forza di Successione in morte di (dal 18/04/2021).

per la quota di 1/9, in forza di Successione in morte di 18/04/2021). (dal



**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

per la quota di 2/9, in forza di Successione in morte di (dal 04/11/2005), con atto stipulato il 04/11/2005, registrato il 22/02/2006 a Busto Arsizio ai nn. 109/2006, trascritto il 07/09/2007 a Milano 2 ai nn. 137754/73523.

In atti presso il Fascicolo Telematico della procedura è presente Nota di trascrizione del 22/04/2020 NN. 40263/24851 relativa ad ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA, a firma Notaio Carugati Davide con sede in Legnano, stipulata il 21/05/2013 Rep. N. 105475/17160.

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita ( fino al 04/11/2005), con atto stipulato il 20/07/1966 a firma di Notaio Giuseppe Martucci Clavica ai nn. 8319 di repertorio, trascritto il 03/08/1966 a Milano 2 ai nn. 42978/32214.

Acquisto del terreno in Gorla Minore al mapp. 321 di are 61.30.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Si segnala che nel registro comunale delle pratiche di condono edilizio in esecuzione della Legge 724/1994 risultano indicate due pratiche edilizie riconducibili rispettivamente al Sig. (P.E. N. 78/95) e a (P.E. N. 79/95). **In esito a specifica richiesta d'accesso è risultato che le suddette pratiche risultano "irreperibili se non addirittura smarrite"** (cfr. comunicazione pec del S.U.E. del Comune di Gorla Minore in data 09/11/2020 riportata nel fascicolo degli allegati). Si è dunque proceduto col contattare i professionisti e/o gli studi professionali in qualche modo riconducibili alle pratiche edilizie nella cui esecuzione sono state ravvisate irregolarità (Nulla Osta N. 11/67, Nulla Osta N. 46/76, C.E. N. 117/76, C.E. N. 39/80, C.E. N. 84/82, C.E. N. 66/89 , C.E. N. 32/94 e C.E. N. 60/96), da cui è emerso che le richiamate pratiche edilizie di condono N. 78/95 e N. 79/95 sono entrambe riconducibili al compendio immobiliare industriale di via Colombo n. 223. Nello specifico esse riguardano: l'abitazione, gli uffici e il capannone realizzato a ridosso del confine di Nord-Ovest, mentre nulla risulta per quanto attiene i tre ampliamenti realizzati a seguito delle decadute Concessioni Edilizie N. 117/76, N. 39/80 e 84/82, la tettoia realizzata sul confine di Nord-Est, il locale pompe, la centrale termica, la cabina di trasformazione Enel ed il locale di consegna della forza motrice (vedasi relativi approfondimenti nella sezione giudizi di conformità).

**Si precisa che non sono state reperite le rispettive Concessioni e/o Autorizzazioni Edilizie in Sanatoria e che la documentazione resa disponibile dagli interpellati non è sufficiente a dar conto di un'eventuale maturazione del principio del silenzio/assenso.**

Pertanto, stante quanto sopra, si è ritenuto opportuno considerare l'ipotesi maggiormente penalizzante (improcedibilità delle pratiche di condono edilizio sopra richiamate), proseguendo con l'elencazione delle procedure di regolarizzazione e l'imputazione dei relativi costi, restando in capo all'aggiudicatario/aggiudicatari, nel rispettivo interesse, l'opportunità di effettuare ulteriori approfondimenti circa la possibilità o meno di perfezionamento delle citate pratiche di condono.

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

NULLA OSTA N. **11/67**, intestata a , per lavori di costruzione stabilimento, abitazione, uffici e recinzione, presentata il 26/01/1967 con il n. 406 di protocollo, rilasciata il 11/02/1967 con il n. 11/67 di protocollo, agibilità del 14/01/1968

NULLA OSTA N. **46/76**, intestata a per lavori di ampliamento abitazione , presentata il 10/05/1976 con il n. 1550 di protocollo, rilasciata il 07/08/1976 con il n. 46/76 di protocollo, agibilità del 04/09/1979.

Stipulata, in data 07/08/1976, Convenzione tra il Comune di Gorla Minore e il Sign. per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **117/76**, intestata a , per lavori di ampliamento capannone, presentata il 11/11/1976 con il n. 3690 di protocollo, rilasciata il 24/10/1977 con il n. 117/76 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.



CONCESSIONE EDILIZIA N. **39/80**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di ampliamento palazzina uffici industriali ditta \_\_\_\_\_, presentata il 13/05/1980 con il n. 1560 di protocollo, rilasciata il 28/10/1980 con il n. 39/80 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a LOTTO 4.

In atti non è presente né dichiarazione di inizio lavori né dichiarazione di fine lavori.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **84/82**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di ampliamento edificio industriale, presentata il 02/12/1982 con il n. 4095 di protocollo, rilasciata il 21/03/1983 con il n. 84/82 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

In atti non è presente né la dichiarazione di Inizio Lavori né quella di Fine Lavori.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **66/89**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di costruzione cabina ENEL e box, presentata il 06/11/1989 con il n. 4694 di protocollo, rilasciata il 06/12/1990 con il n. 66/89 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

In atti non è presente né la dichiarazione di Inizio Lavori né quella di Fine Lavori.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **32/94**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di costruzione di nuova cabina ENEL, locale contatori e locale consegna, presentata il 19/04/1994 con il n. 2756 di protocollo, rilasciata il 03/06/1994 con il n. 32/94 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

In atti presente solo la dichiarazione di Inizio Lavori; manca invece quella di Fine Lavori.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **60/96**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di formazione centrale termica, presentata il 04/09/1996 con il n. 6990 di protocollo, rilasciata il 04/10/1996 con il n. 60/96 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Presente in atti la sola dichiarazione di Inizio Lavori presentata in data 13/01/1997 Prot. N. 217, mancante invece la dichiarazione di Fine Lavori.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale N. 5 del 08/04/2014, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato - Insediamenti Produttivi - Ambiti B/D - Tessuto urbano di completamento produttivo. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 32 delle N.T.A. del Piano delle Regole 1 - DESCRIZIONE: Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, destinate ad attività produttive o ad esse compatibili. 2 - DESTINAZIONI D'USO: Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art. 9 - b) delle presenti norme. All'interno dei P.A. vigenti valgono le destinazioni previste dagli stessi. 3 - PARAMETRI EDILIZI: All'esterno dei P.A.: IUF = esistente = 0,80 mq. /mq. per i lotti liberi e per il completamento di insediamenti esistenti con IUF inferiore a 0,80 mq./mq. = 1,00 mq./mq in funzione delle modalità di intervento. H = mass. 12 m. superabili da impianti e volumi tecnici se comprovato da necessità tecnologiche relative alla produzione a condizione che venga ridotto al minimo l'impatto ambientale. Nel caso di edifici multipiano esistenti, l'altezza massima può essere aumentata a 14 m. SI = 15% Rc = mass. 75% una volta verificati tutti gli altri indici delle presenti norme ed una volta garantiti i requisiti di compatibilità e di sicurezza, compresi gli spazi interni di manovra e di parcheggio. Ds = esistente per gli interventi tipo a), b), c), d), di cui all'art.18a delle presenti norme e per i sopralzi; come stabilito dall'art. 17 - a negli altri casi Dc = come stabilito all'art. 17 - b De = come stabilito all'art. 17 - c All'interno dei P.A. rimangono vigenti tutti i parametri edilizi ed urbanistici, così come previsto dall'art. 6b delle presenti norme. La densità edilizia (IUF) degli insediamenti esistenti se superiore a 0,80 o 1,00 mq/mq, può essere aumentata per l'ampliamento delle attività già insediate nel rispetto degli altri indici di ambito. 4 - EDIFICAZIONE: L'edificazione è possibile a mezzo di: - permesso di costruire o D.I.A. S.C.I.A. per il completamento degli insediamenti esistenti e per interventi di ristrutturazione edilizia - permesso di costruire convenzionato per interventi su lotti liberi ad indice ad IUF = 0,80 mq/mq - PA dove previsto dalle tavole dell'Azzonamento e per interventi di nuova edificazione e per interventi di ristrutturazione urbanistica di S.I.p. superiore a 5.000,00 mq., e per il recupero di aree dismesse e di quelle da bonificare di cui all'art. 13 delle presenti norme. - secondo le procedure di cui al Documento di Piano per interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica ad IUF = 1,00 mq./mq. e/o esistente se superiore e/o di S.I.p. superiore a 6.000,00 mq. - a mezzo di P.A. per Varianti urbanistiche o per decadenza dei PA vigenti. 5 - STANDARD: Nell'attuazione dei piani attuativi, lo standard sarà calcolato sulla S.I.p. potenziale del lotto indipendentemente dalla S.I.p. di progetto ed occorrerà destinare a spazi pubblici, oltre i



parcheggi di cui all'art. 8 delle presenti norme, le: - Urbanizzazioni primarie (U1) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento e dai suoi allegati o dal Piano Attuativo in attuazione delle presenti norme e comunque non inferiore alla quota parte destinata ai parcheggi per le singole destinazioni principali ed ammesse nell'ambito. - urbanizzazioni secondarie (U2) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento. Se individuate in misura minore delle quantità di cui all'art. 39, la rimanente quota di U2 andrà reperita o monetizzata a richiesta dell'Amministrazione Comunale. - Per gli interventi a P.A. di cui al D.d.P., lo standard qualitativo di cui all'art. 7.B delle N.TA. - D.d.P. sarà calcolato sulla quota di SIp superiore a 6.000 mq. 6 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI: 1 - Per il comparto individuato come BD2 - R.I.R. 2 l'ampliamento degli insediamenti produttivi esistenti potrà essere effettuato in attuazione di uno specifico Accordo di Pianificazione promuovere in attuazione dell'art. 9 delle N.d.A. del P.TC.P. Tale accordo sarà riferito alle sole aree già asservite all'insediamento dal P.R.G. previgente, comprese le aree a standards. La sua effettiva attuazione è inoltre subordinata agli adempimenti di cui all'Elaborato Impianti a Rischio di Incidente Rilevante (E.R.I.R.) ed alla predisposizione di un Piano urbanistico attuativo che preveda la cessione delle aree in proprietà alla data di adozione del P.G.T, da destinare alle urbanizzazioni primarie e secondarie, interne ed esterne al comparto. Tali opere di urbanizzazione primarie e secondarie verranno realizzate contestualmente all'intervento. Con l'ampliamento degli spazi esistenti l'azienda deve risolvere il problema della sua compatibilità urbanistica con gli insediamenti residenziali circostanti e di quella ambientale con il contesto agricolo in cui l'insediamento è inserito attraverso: 1) l'adeguamento tecnologico con la definitiva e costante messa in sicurezza dei propri impianti; 2) la soluzione e lo la mitigazione del problema del traffico di attraversamento dei quartieri residenziali circostanti; 3) la formazione di una fascia di rispetto e di salvaguardia degli insediamenti residenziali esistenti, attraverso l'arretramento degli edifici o, quando non fosse possibile, delle attività produttive dell'Azienda, dal confine di proprietà. Tale sistemazione dovrà in particolare prevedere la piantumazione delle aree a verde al servizio dell'industria e la formazione di una siepe arborata lungo il perimetro degli insediamenti. 2 - Per lo stabilimento BD1 - R.I.R. 1 è prevista la formazione di una quinta arborata lungo il confine con la SP n° 21 e lungo la via Redipuglia, con eventuale innalzamento del muro di cinta, come intervento di riduzione delle aree di danno, in merito alle conseguenze per il rilascio di TDI in ambiente esterno. E' inoltre previsto, se necessario, il coordinamento con gli strumenti di pianificazione dell'emergenza e di protezione civile. 3 - Per l'insediamento BD3 - R.I.R. 3 occorrerà favorire un inserimento maggiormente compatibile con il contesto ambientale. 4 - Gli insediamenti produttivi esistenti e le loro aree di confine sono aree di interesse generale nel significato e per gli scopi di cui all'art.39. 5 - L'attuazione dell'ambito BD' è subordinata alla disponibilità di superficie boscata ancora trasformabile da P.I.F.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**Per quanto riguarda i costi di regolarizzazione si fa presente che sono stati imputati solo in quota parte con riferimento alle quote pignorate; dei costi complessivi di regolarizzazione (riferiti all'intero), si dà comunque conto nelle note a margine dei singoli giudizi di conformità. Si precisa inoltre che i suddetti costi sono stati computati al netto di IVA e di oneri accessori.**

Si segnala poi che sono state rilevate delle irregolarità edilizie, urbanistiche e catastali, insistenti sulla Particella 321 e comuni ai due Lotti di vendita come sopra indentificati (tettoia abusiva su confine di Nord-Est, locale pompe, locale centrale termica, pavimentazione in asfalto lungo confine Est del lotto). Tali irregolarità (sia sanabili che non sanabili) sono puntualmente descritte nella presente relazione **e i relativi costi/oneri di regolarizzazione sono stati imputati in quota parte a entrambi i lotti (55% quota afferente al Lotto 4 e 45% quota afferente al Lotto 5).**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di corpo di fabbrica abusivo attestato a confine sul fronte Nord del lotto (non regolarizzabile - da demolire). Diversa distribuzione interna e mancanza



dei certificati di agibilità; il capannone è stato realizzato in base a Concessione Edilizia 117/76 rilasciata il 24/10/1977 (primo lotto d'intervento) e successiva a Concessione Edilizia 84/82 rilasciata il 21/03/1983 (secondo lotto di intervento); di questi lavori, quand'anche risultino versati gli afferenti contributi di costruzione, mancano le comunicazioni di inizio e fine lavori, nonché i certificati d'agibilità, pertanto i relativi Titoli abilitativi risultano essere decaduti. Si segnala inoltre la presenza di copertura con lastre in cemento/amianto che andrà bonificata e/o sostituita, di ciò si è tenuto conto nei costi di regolarizzazione. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001-L. 1086/1971-L. 64/74 - D.M. LL.PP. 11/03/1988-Circ. Min. N. 30483/STC del 24/07/1988-N.T.C. 2018-L.R. 12/2005-R.L.I. Tipo Lom.-P.G.T.-R.E.Com-se climatizz. anche D.Lgs. 192/2005-D.Lgs. 311/2006-D.L. 63/2013-D.D.U.O. Lomb. n. 18546/19)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione del corpo abusivamente realizzato sul fronte Nord del Lotto, Permesso di Costruire in sanatoria e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001. La predetta S.C.A. dovrà essere preceduta da una verifica di idoneità statica e sismica ex D.P.R. 380/2001 secondo le procedure di cui alle N.T.C. 2018 con relativo progetto di adeguamento e conseguenti opere. La S.C.A. dovrà essere inoltre corredata dalla seguente documentazione: attestazione di un professionista abilitato che asseveri la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati (quest'ultimi solo nel caso di ambienti climatizzati), valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato. Dovranno inoltre essere presentate la dichiarazione asseverata di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche nonché, in caso di ambiente climatizzato, l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa: € 516
- Diritti di segreteria: € 75,00
- Indagine di vulnerabilità sismica con livello di conoscenza LC1 e Progetto di idoneità statica e sismica con rilascio di certificazioni (costi indicativi): € 10.000,00
- Costi di adeguamento statico/sismico (costo indicativo): mq 1.476,00 x €/mq 50,00 = € 73.800,00
- Demolizione corpo di fabbrica abusivo compresi carico, trasporto, smaltimento, costi indicativi: ml [(8,33 x 36,00) x h ml 4,00] + ml [3,72 x 5,34] x h ml 2,80] = mc (1.199,52 + 55,63) = mc 1.255,15 x €/mc 20,00 = € 25.103,00
- Rifacimento copertura in cemento/amianto, compresi rimozione e smaltimento, fornitura nuova copertura con lastre in alluminio grecato e sottostruttura, costi indicativi: mq 1.476,00 x 1,05 x €/mq 58,00 = € 89.988,40
- Predisposizione pratica amministrativa comunale di sanatoria comprensiva di rilievi: € 6.000,00
- Redazione S.C.A. (previa acquisizione di tutte le certificazioni di conformità): € 1.500,00
- Oneri per la sicurezza nei cantieri temporanei mobili ex D.Lgs 81/2008 (nomina di R.L. - C.S.P. - C.S.E., redazione P.S.C., Notifica Preliminare Cantieri) - costo indicativo: € 5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A.

Importo totale oneri e costi di regolarizzazione (riferiti al capannone nella sua interezza di cui al presente Corpo A): €211.892,40 di cui: Sanzione amministrativa €516,00 + Diritti di segreteria €75,00 + Indagine di vulnerabilità sismica con livello di conoscenza LC1 e Progetto di idoneità statica e sismica con rilascio di certificazioni (costi indicativi) € 10.000,00 + Costi di adeguamento statico/sismico (costo indicativo): mq 1.476,00 x €/mq 50,00 = € 73.800,00 + Demolizione corpo di fabbrica abusivo compresi carico, trasporto, smaltimento, costi indicativi € 25.103,00 + Rifacimento copertura in cemento/amianto, compresi rimozione e smaltimento, fornitura nuova copertura con



lastre in alluminio grecato e sottostruttura, costi indicativi € 89.988,40 + Predisposizione pratica amministrativa comunale di sanatoria comprensiva di rilievi € 6.000,00 + Redazione S.C.A. (previa acquisizione di tutte le certificazioni di conformità) € 1.500,00 + Oneri per la sicurezza nei cantieri temporanei mobili ex D.Lgs 81/2008 (nomina di R.L. - C.S.P. - C.S.E., redazione P.S.C., Notifica Preliminare Cantieri) - costo indicativo €5.000,00.



Corpo di fabbrica a confine abusivo, non regolarizzabile e da demolire - Vista esterna



Corpo di fabbrica a confine abusivo, non regolarizzabile e da demolire - Vista interna

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Locale pompe: assenza di Titolo autorizzativo, mancato rispetto dell'altezza massima; - Locale Centrale Termica: mancato rispetto della distanza minima dal confine di proprietà, diversa altezza e diversa posizione della porta d'accesso rispetto a quanto denunciato, assenza della comunicazione di fine lavori e della certificazione d'agibilità (realizzato in base a Concessione Edilizia 60/96 rilasciata il 19/09/1996 - denuncia di inizio lavori del 13/01/1997); - Tettoia a confine su fronte Est: assenza di Titolo autorizzativo, mancato rispetto dell'altezza massima e riduzione superficie libera filtrante. - Pavimentazione area cortilizia lungo confine Est: rilevata pavimentazione in asfalto in luogo di pavimentazione drenante in autobloccante. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001-L. 1086/1971-L. 64/74 - D.M. LL.PP. 11/03/1988-Circ. Min. N. 30483/STC del 24/07/1988-N.T.C. 2018-L.R. 12/2005-P.G.T.-R.E. Comunale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - Locale pompe: Permesso di Costruire in Sanatoria con opere di adeguamento (realizzazione di marciapiede perimetrale di altezza minima cm 15 al fine di ricondurre l'altezza del fabbricato entro i limiti di norma) e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001. La predetta S.C.A. dovrà essere preceduta da una verifica di idoneità statica e sismica ex D.P.R. 380/2001 secondo le procedure di cui alle N.T.C. 2018, e da un eventuale progetto di adeguamento. La S.C.A. dovrà essere inoltre corredata dalla seguente documentazione: attestazione di un professionista abilitato che asseveri la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato; - Locale Centrale Termica: Permesso di Costruire in Sanatoria con opere di adeguamento (demolizione e ricostruzione della parete Est al fine di ricondurre le distanze dal confine di proprietà entro i limiti di norma) e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001. La predetta S.C.A. dovrà essere preceduta da una verifica di idoneità statica e sismica ex D.P.R. 380/2001 secondo le procedure di cui alle N.T.C. 2018, e da un eventuale progetto di adeguamento. La S.C.A. dovrà essere inoltre corredata dalla seguente documentazione: attestazione di un professionista abilitato che asseveri la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato; - Tettoia a confine su fronte Est: non regolarizzabile - DA DEMOLIRE! - Pavimentazione area cortilizia lungo confine Est: rimozione della pavimentazione in asfalto e ricostituzione della pavimentazione drenante in autobloccante come da originario Titolo abilitativo.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa(da imputare quota parte 45%): € 516,00 x 45% =: € . 232,20
- Diritti di segreteria (da imputare quota parte 45%): € 75,00 x 45% =: € . 33,75



- Indagine di vulnerabilità sismica con livello di conoscenza LC1 e Progetto di idoneità statica ed eventuali costi di adeguamento statico/sismico, costo indicativo (da imputare quota parte 45%): € 1.200,00 x 45% =: € 540,00
- Predisposizione pratica amministrativa comunale di sanatoria comprensiva di rilievi (da imputate quota parte 45%): € 1.500,00 x 45% =: € 675,00
- Redazione S.C.A. previa acquisizione di tutte le certificazioni di conformità (da imputare quota parte 45%): € 300,00 x 45% =: € 135,00
- Oneri per la sicurezza nei cantieri temporanei mobili ex D.Lgs 81/2008 (nomina di R.L. - C.S.P. - C.S.E., redazione P.S.C., Notifica Preliminare Cantieri), costo indicativo (da imputare quota parte 45%): € 1.500,00 x 45% =: € 675,00
- Costi di adeguamento della Centrale Termica - costo indicativo a corpo (da imputare quota parte 45%): € 4.000,00 x 45% =: € 1.800,00
- Demolizione di pavimentazione in conglomerato bituminoso per ca. cm. 8 di spessore compresi carico, trasporto, smaltimento, costo indicativo (da imputare quota parte 45%): mq 618,00 x €/mq 8,00 = € 4.944,00 x 45% =: € 2.224,80
- Scavo per formazione di cassonetto stradale per h. cm 27,00, compresi carico trasporto e smaltimento, costo indicativo (da imputare quota parte 45%): mc 167,00 x €/mc 7,50 = € 1.253,00 x 45% =: € 563,85
- Formazione di sottofondo con materiale inerte rullato, costo indicativo (da imputare quota parte 45%): mc 167,00 x €/mc 25,00 = € 4.175,00 x 45% =: € 1.878,75
- Fornitura e posa di geotessuto, costo indicativo (da imputare quota parte 45%): mq 680 x €/mq 1,20 = € 816,00 x 45% =: € 367,20
- Rimozione e rimessa in quota di sigilli e caditoie, costo indicativo (da imputare quota parte 45%): n. 30 ca. x €/cad 40,00 = € 1.200,00 x 45% =: € 540,00
- Fornitura e posa di cordolatura per marciapiede locale pompe compresi rinfianchi in cls, costo indicativo (da imputare quota parte 45%): ml. 11,60 x €/ml 24,00 = € 279,00 x 45% =: € 125,55
- Demolizione tettoia compresi carico, trasporto e smaltimento, costo indicativo a corpo (da imputare quota parte 45%): € 3.000,00 x 45% =: € 1.350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 gg

Questa situazione è riferita solamente a Part. 321 (Lotto 4 + Lotto 5): parti comuni più altri locali tecnici.

N.B.: la tettoia abusivamente realizzata sul confine di Nord-Est non può essere regolarizzata in quanto non garantisce il rispetto degli indici urbanistico-edilizi, pertanto dovrà essere demolita. Nell'imputazione dei costi di regolarizzazione edilizia si è già tenuto conto delle quote dei relativi Lotti (55% quota afferente al Lotto 4 e 45% quota afferente al Lotto 5). Importo totale oneri e costi di regolarizzazione (riferiti al 45% dell'intera proprietà) € 11.141,10 di cui: Sanzione amministrativa € 232,20 + Diritti di segreteria € 33,75 + Indagine di vulnerabilità sismica con livello di conoscenza LC1 e Progetto di idoneità statica ed eventuali costi di adeguamento statico/sismico, costo indicativo € 540,00 + Predisposizione pratica amministrativa comunale di sanatoria comprensiva di rilievi € 675,00 + Redazione S.C.A. previa acquisizione di tutte le certificazioni di conformità € 135,00 + Oneri per la sicurezza nei cantieri temporanei mobili ex D.Lgs 81/2008 (nomina di R.L. - C.S.P. - C.S.E., redazione P.S.C., Notifica Preliminare Cantieri), costo indicativo € 675,00 + Costi di adeguamento della Centrale Termica - costo indicativo a corpo € 1.800,00 + Demolizione di pavimentazione in conglomerato bituminoso per ca. cm. 8 di spessore compresi carico, trasporto, smaltimento, costo indicativo € 2.224,80 + Scavo per formazione di cassonetto stradale per h. cm 27,00, compresi carico trasporto e smaltimento, costo indicativo € 563,85 + Formazione di sottofondo con materiale inerte rullato, costo indicativo € 1.878,75 + Fornitura e posa di geotessuto, costo indicativo € 367,20 + Rimozione e rimessa in quota di sigilli e caditoie, costo indica € 540,00 + Fornitura e posa di cordolatura per marciapiede locale pompe compresi rinfianchi in cls, costo indicativo € 125,55 + Demolizione tettoia compresi carico, trasporto e smaltimento, costo indicativo a corpo € 1.350,00. Sviluppo superficie da



pavimentare con autobloccante: ml [(5,00 x 5,00) + (8,60 x 37,80) + (5,00 x 5,00) + (36,10 x 4,00) + (11,30 x 8,50)] = mq (27,50 + 328,08 + 25,00 + 144,40 + 96,05) = mq 618,03 arrotondato a mq 618,00. Calcolo peso asfalto da rimuovere: t/mq 0,104 x mq 618,00 = t 64,28



Locale Centrale termica e pavimentazione in asfalto.



Locale pompe, tettoia a confine e pavimentazione in asfalto.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura informatizzata D.O.C.F.A., previo frazionamento dell'attuale Sub. 502 presso l'ente urbano a costituire i due lotti di vendita (Lotto 4 e Lotto 5) cui compete area pertinenziale esterna comune.  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Frazionamento dell'attuale Sub. 502, aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura informatizzata D.O.C.F.A., redazione elab. planim., aggiornamento elenco subb, costo indicativo (da imputare al 45%): € 3.000,00 x 45% = :€. 1.350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A.

Prima dell'aggiornamento catastale, occorrerà procedere con la demolizione del corpo di fabbrica abusivo attestato sul fronte Nord del lotto di proprietà, eliminandolo dalla scheda planimetrica catastale (il corpo di fabbrica risulta accatastato nonostante sia abusivo). L'aggiornamento catastale dovrà intervenire prima dei trasferimenti di proprietà degli immobili a cura della procedura che si rivarrà delle relative spese sugli assegnatari dei singoli Lotti. Nell'imputazione dei costi di regolarizzazione catastale si è già tenuto conto delle quote dei relativi Lotti (55% quota afferente al Lotto 4 e 45% quota afferente al Lotto 5). Importo totale oneri e costi di regolarizzazione (riferiti al 45% dell'intera proprietà): €1.350,00.

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato accatastamento del locale pompe, della centrale termica e della tettoia a ridosso del locale consegna corrente elettrica, errato posizionamento in mappa dei locali tecnici cabina di trasformazione ENEL e lo cale consegna corrente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di Tipo Mappale per inserimento in mappa locale pompe, locale centrale termica, riposizionamento in mappa locali tecnici (cabina ENEL e di consegna).

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione Tipo Mappale: inserimento in mappa locale pompe, locale centrale termica, riposizionamento in mappa locali tecnici (cabina ENEL e di consegna), costo indicativo (da imputare quota parte 45%): € 2.500,00 x 45% = :€. 1.125,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 gg



Questa situazione è riferita solamente a Part. 321 (Lotto 4 + Lotto 5): parti comuni più altri locali.  
 Nell'imputazione dei costi di regolarizzazione catastale si è già tenuto conto delle quote dei relativi Lotti (55% quota afferente al Lotto 4 e 45% quota afferente al Lotto 5). Importo totale oneri e costi di regolarizzazione (riferiti al 45% dell'intera proprietà): €1.125,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di corpo di fabbrica abusivo attestato a confine sul fronte Nord del lotto, incompatibile con il rispetto degli indici urbanistici. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001, L.R. 12/2005, P.G.T. Vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione integrale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A..

I costi di demolizione sono già stati computati nella sezione "giudizi di conformità edilizia".

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti (normativa di riferimento: Legge 46/90, D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, D.M. 20/12/2012, D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sopralluoghi ispettivi di tecnici abilitati, adeguamenti impiantistici e produzione delle relative dichiarazioni di conformità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 gg

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A.

Dei costi di adeguamento/regolarizzazione impiantistica si è già tenuto conto nella determinazione dei valori di vendita giudiziaria con riguardo a ciascun cespite oggetto di accertamento.

#### CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti del locale pompe, sebbene gli stessi paiano in ottime condizioni manutentive e di esercizio. (normativa di riferimento: Legge 46/90, D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, D.M. 20/12/2012, D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sopralluoghi ispettivi di tecnici abilitati, eventuali adeguamenti impiantistici e produzione delle relative dichiarazioni di conformità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 gg

Questa situazione è riferita solamente a locale pompe.

Dei costi di adeguamento/regolarizzazione impiantistica si è già tenuto conto nella determinazione dei valori di vendita giudiziaria con riguardo a ciascun cespite oggetto di accertamento.

BENI IN GORLA MINORE VIA COLOMBO 223

**CAPANNONE INDUSTRIALE**



## DI CUI AL PUNTO A

**Capannone industriale** a GORLA MINORE via Colombo 223, della superficie commerciale di **1.476,00** mq per la quota di:

- 3/9 piena proprietà ( ) - 1/9 piena proprietà ( )
- 2/9 piena proprietà ( ) - 2/9 piena proprietà ( ) - 1/9 piena proprietà ( )

**N.B.: con specifico riferimento al compendio immobiliare inistente sulla Part. 321 del censo di Gorla Minore, in considerazione della consistenza e delle caratteristiche costruttive degli immobili ivi presenti, si è ritenuto opportuno procedere con la costituzione di due distinti Lotti col fine di agevolare la vendita giudiziaria; i Lotti, come meglio graficamente rappresentati nel fascicolo degli allegati, sono così identificati:**

- **Lotto 4** costituito da: abitazione (Sub. 501 - CORPO A), capannone industriale, uffici, locale tecnico/ locale consegna corrente (parte del Sub. 502 - CORPO B), area pertinenziale comune, locale tecnico/cabina trasformazione ENEL (Sub. 503 - CORPO C), con precisazione che la cabina di trasformazione ENEL con l'attiguo locale di consegna sono al servizio di tutti i fabbricati insistenti sulla Part. 321, pertanto andranno gravati di servitù a favore del Lotto 5 (così come identificato in questa relazione di stima) da specificare nei relativi atti di trasferimento e da trascrivere nei Registri Immobiliari. Per l'identificazione dei corpi di fabbrica afferenti ai singoli corpi vedasi esemplificazione grafica riportata nel fascicolo degli allegati.

- **Lotto 5** costituito da: capannone industriale (parte del Sub. 502 - CORPO A) ed area pertinenziale comune.

**La costituzione dei due Lotti di vendita implica un frazionamento catastale presso l'ente urbano prodromico ai trasferimenti di proprietà che avrà ad oggetto la costituzione di due nuovi subalterni in luogo dell'attuale Sub. 502, entrambi afferenti alla Part. 321, nonché la costituzione di enti comuni non censibili (area cortilizia comune, locale pompe, locale centrale termica).**

L'aggiornamento potrà eventualmente intervenire anche a cura della procedura che, nel caso, si rivarrà delle relative spese sugli assegnatari dei singoli Lotti. Nell'imputazione dei costi di aggiornamento catastale, si è tenuto conto delle quote dei relativi Lotti (55% quota afferente al Lotto 4 e 45% quota afferente al Lotto 5).

Il presente **CORPO A** si compone di capannone industriale (parte del Sub. 502) ed area pertinenziale comune. Compete al presente Corpo anche altro fabbricato, contiguo al capannone principale ed addossato al confine Nord-Ovest di proprietà, con destinazione ripostiglio/attrezzatura/servizi igienici/box. Tale fabbricato è però privo di alcun titolo di legittimazione e, stante agli atti reperiti, non sanabile. Di quest'ultimo è stata prevista la completa demolizione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 321 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 6130, derivante da TIPO MAPPALE del 06/05/1986 protocollo n. VA0369024 in atti dal 10/11/2004 REC. ARRET. - PROT. 4774/86 (n. 44187.1/1986)  
Coerenze: da Nord in senso orario: Part. 463, Part. 464, Part. 457, Part. 458, strada comunale (via Colombo), Part. 638.
- foglio 2 particella 321 sub. 502 (catasto fabbricati), zona censuaria PR, categoria D/1, consistenza 0, rendita 20.560,15 Euro, indirizzo catastale: via Colombo, 223, piano: T - 1 - S1, intestato a , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2011 protocollo n. VA0413320 in atti dal 14/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 194182.1/2011) Coerenze: OPIFICIO - da Nord in senso orario: Part. 463, Part. 464, Part. 457, Part. 458, strada comunale (via Colombo), Part. 638 RIPOSTIGLIO AL PIANO INTERRATO - da Nord in senso orario: contro terra, Sub. 501.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1977.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Legnano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Medio Olona, villa Greppi-Gonzaga.

## SERVIZI

asilo nido	nella media	
biblioteca	nella media	
campo da calcio	buono	
campo da tennis	buono	
centro sportivo	buono	
cinema	nella media	
farmacie	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
palazzetto dello sport	buono	
piscina	buono	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	nella media	
spazi verde	buono	
supermercato	nella media	
teatro	nella media	
centro commerciale	ottimo	

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante km 22,5 da aeroporto Milano Malpensa - Terminal 1	ottimo	
aeroporto distante km 18,3 da aeroporto Milano Malpensa - Terminal 2	ottimo	
aeroporto distante km 54,2 da aeroporto Milano Linate	ottimo	
autobus distante km 2	nella media	
autostrada distante km 6,5 da autostrada dei Laghi (A8)	buono	
autostrada distante km 3,8 da Pedemontana	ottimo	
superstrada distante km 6,6	buono	
ferrovia distante km 7,1	nella media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	



panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	scarso	
stato di manutenzione generale:	scarso	
servizi:	scarso	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Localizzazione**

Nella parte orientale del comune, in area industriale/commerciale prevalentemente caratterizzata da capannoni di medie/grandi dimensioni ed attestato su asse viabilistico di grande scorrimento (Strada Provinciale 21).

**Compendio immobiliare ed aree comuni**

Il presente lotto è parte di un compendio immobiliare a destinazione industriale/artigianale insistente su area pertinenziale avente estensione territoriale di mq 6.144 ca. e sita in via Ambrogio Colombo n. 223. E' costituito da tre capannoni, una palazzina uffici, un'abitazione di ampia metratura con finiture di pregio, vari locali tecnici accessori, una cabina di trasformazione di media tensione ed aree comuni esterne. Il nucleo originario, rappresentato dal capannone principale frontistante via A. Colombo e dai primi lotti d'intervento della palazzina uffici e dell'abitazione, è stato edificato in base a Nulla Osta n. 11/67, cui sono seguiti numerosi altri titoli abilitativi per gli ampliamenti realizzati in epoche più tarde; a riguardo occorre segnalare che sono state ravvisate irregolarità edilizie susseguitesesi nel tempo, anche di natura sostanziale, che andranno sanate e di cui si dà ampiamente conto nell'apposita sezione relativa ai giudizi di conformità.

I vari corpi costituenti il compendio immobiliare in esame hanno tutti accesso dai medesimi cancelli carraio e pedonale, entrambi attestati su via A. Colombo. Le aree esterne comuni sono pavimentate in asfalto e sul fronte principale è presente un marciapiede in cemento a ridosso dell'edificio principale; presenti, nella parte di cortile prospiciente via Colombo, alcune aiuole caratterizzate da arbusti decorativi e una siepe schermante addossata alla recinzione. Occorre da subito segnalare che la pavimentazione in asfalto della porzione d'area scoperta che si estende lungo il lato Nord-Est del compendio immobiliare non è regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio, in quanto non rispetta gli indici di permeabilità del suolo prescritti sia dal vigente che dal previgente strumento regolatore; dovrà pertanto essere rimossa e sostituita con una pavimentazione drenante in autobloccanti nel pieno rispetto degli attuali indici urbanistici e come a suo tempo denunciata. Lungo il confine Nord-Est poi, sono presenti alcuni manufatti (tettoie e locali tecnici) solo in parte autorizzati, che dunque dovranno essere demoliti perché incompatibili con la vigente normativa urbanistico-edilizia (è il caso della tettoia a confine), o adeguati con opere al fine di ricondurli a condizioni di regolarità (è il caso della centrale termica e della stazione di pompaggio antincendio).

L'intero complesso edilizio è cinto da una recinzione che, sul fronte strada è costituita da un basamento in conglomerato cementizio armato lasciato a vista con sovrastante pannellatura in acciaio lavorato e verniciato, mentre sui fronti verso i lotti finitimi è costituita da pannellature opache in cemento decorativo intercalate da pilastri di sostegno in conglomerato cementizio armato. Di bell'impatto la siepe di photinia, distribuita a ridosso della recinzione lungo il fronte strada ad incorniciare l'ingresso dell'intero compendio immobiliare.

Preliminarmente si informa che i capannoni industriali, congiuntamente alla palazzina uffici ed al locale di consegna contatori ENEL, compiono su un'unica scheda catastale con identificativo "Part. 321, Sub. 502". Ai fini della procedura esecutiva si è ritenuto opportuno procedere con la costituzione di due distinti lotti vendita: il presente Lotto 4 costituito dal capannone industriale principale, dalla palazzina uffici, dall'abitazione, dalla cabina di trasformazione in media tensione con l'attiguo locale consegna, da altri beni comuni non censibili e da area pertinenziale comune; il Lotto 5 costituito dal retrostante capannone industriale, da altri beni comuni non censibili e da area pertinenziale comune. Ciò col fine di agevolare la vendita giudiziaria, anche in considerazione del pignoramento della sola quota parte in capo all'esecutato nonché della consistenza e delle caratteristiche costruttive degli immobili che ne consentono un'agile identificazione e divisione. La costituzione dei due lotti di vendita implica un frazionamento catastale presso l'ente urbano



prodromico ai trasferimenti di proprietà che avrà ad oggetto la costituzione di due nuovi subalterni (i cespiti costituenti rispettivamente il Lotto A ed il Lotto 5 come sopra individuati) in luogo dell'attuale Sub. 502, entrambi afferenti alla Part. 321, nonché la costituzione di enti comuni non censibili (area cortilizia comune, locale pompe, locale centrale termica). L'aggiornamento interverrà a cura della procedura che si rivarrà delle relative spese sugli assegnatari dei singoli Lotti.

#### **Composizione del lotto di vendita**

Il presente lotto é composto da un capannone industriale (Part. 321, porzione di Sub. 502 - CORPO A), locali tecnici accessori ed area esterna pertinenziale comuni.

#### **Capannone industriale (Corpo A)**

Trattasi di capannone industriale con struttura in Cemento Armato Precompresso (CAP), a due campate, con altezza sottotrave di cm 600, illuminazione zenitale e pavimentazione industriale in scarse condizioni manutentive e di esercizio. Sviluppa una superficie in pianta di ca. mq 1.476. Sono presenti tre portoni sezionali su tre lati del capannone.

Il capannone necessita di interventi sistematici manutentivi; si segnalano in particolare infiltrazioni diffuse a carico della copertura, la quale, essendo tra l'altro rivestita con lastre in cemento-amianto non trattate, andrà bonificata. Di ciò si è dato ampiamente conto nella sezione relativa ai giudizi di conformità. Da segnalare anche la necessità di intervento manutentivo a carico della pavimentazione industriale e in generale dell'infrastrutturazione impiantistica, in totale stato di abbandono. A riguardo si specifica che a favore del presente lotto occorrerà istituire un diritto di servitù gravante sul Lotto 4, con riguardo al locale di consegna contatori, posto che in esso trova dispaccio l'energia elettrica da rete pubblica a servizio dell'intero compendio immobiliare. Il locale in questione ha una superficie in pianta di mq 16,50 ca.

Compete al presente Corpo anche altro fabbricato, contiguo al capannone principale ed addossato al confine Nord-Ovest di proprietà, con destinazione ripostiglio/attrezzatura/servizi igienici/box. Tale fabbricato è però privo di alcun titolo di legittimazione e, stante agli atti reperiti, non sanabile. Di quest'ultimo è stata prevista la completa demolizione.

Infine competono come enti comuni sia al presente Lotto 5 che al Lotto 4: la centrale termica (superficie lorda mq 18 ca.), il locale pompe antincendio (superficie lorda mq 10,56 ca.) - entrambi al servizio dell'intero plesso industriale- e le aree esterne; tutti quest'ultimi necessitano di regolarizzazione di cui si è già detto in altra parte della perizia.

#### 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*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Capannone industriale (porzione Sub. 502)	1.476,00	x	100 %	=	1.476,00
<b>Totale:</b>	<b>1.476,00</b>				<b>1.476,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di pignoramento è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e gli è stato attribuito il più probabile valore di mercato utilizzando il criterio reddituale per capitalizzazione diretta. La base di calcolo è determinata dal tasso di rendimento medio e dal canone annuo di



locazione inizialmente calcolati al lordo del carico fiscale e degli altri oneri accessori (manutenzione straordinaria, spese impreviste, ecc.).

Il canone di locazione medio per immobili di analoga consistenza qualità e posizione è pari a €mq annuo 40,00 ca. (valore unitario minore rispetto al lotto 4 - Corpo B poiché ubicato in posizione più svantaggiosa e non direttamente visibile dal fronte strada), valore così estrapolato in virtù della posizione in area industriale dedicata completamente infrastrutturata e servito da un'arteria viabilistica di primaria importanza; il tasso annuo medio di rendimento per immobili di siffatta specie è pari al 6% ca. al lordo del carico fiscale e dei relativi oneri accessori.

Occorre ora procedere col calcolo del rendimento netto. Sviluppando i relativi calcoli ne segue:

Superficie lorda del capannone (porzione Sub. 502) x €mq annuo 40,00 = Valore annuo locazione (al lordo del carico fiscale e degli oneri accessori)

mq 1.476 ca. x €mq annuo 40,00 = €59.040,00 arrotondato a €59.000,00 (al lordo del carico fiscale e degli oneri accessori)

Si procede preliminarmente con la determinazione del valore catastale, considerando la relativa quota parte di incidenza (45% ca.), a partire dalla rendita catastale:

Rendita catastale rivalutata (+ 5%) x moltiplicatore catastale x quota parte di pertinenza (45%) = valore catastale Lotto 5 - Corpo A

Valore catastale Lotto 5 - Corpo A: (€20.560,15 x 1,05) x 60 x 0,45 = €582.880,25

Si procede ora con la quantificazione del carico fiscale (Irpef, Addizionale Irpef regionale, Addizionale Irpef comunale, IMU) e degli oneri accessori (accantonamento annuo per spese di manutenzione straordinaria) che, nel caso di specie, ammontano rispettivamente a:

Irpef: €18.860,00 ca. (aliquota media 31,97% - aliquota marginale 41%)

Addizionale Irpef regionale: €923,50 ca. (1,57%)

Addizionale Irpef comunale: €413,00 ca. (0,7%)

IMU: €6.700,00 ca. (1,14% su valore catastale, equivalente al 11,36% su rendimento annuo della locazione)

Accantonamento annuo per spese di manutenzione straordinaria: €3.000,00 ca. (5,09% su rendimento annuo della locazione)

Sommano in valore assoluto: €(18.860,00 + 923,50 + 413,00 + 6.700,00 + 3.000,00) = €29.896,50

Sommano in valore percentuale sul canone di locazione: 31,97% + 1,57% + 0,7% + 11,36% + 5,09% = 50,69%

Si procede ora con il calcolo del rendimento annuo netto:

Rendimento annuo lordo - carico fiscale e oneri accessori = rendimento netto

€(59.000,00 - 29.896,50) = €29.103,50 (rendimento netto annuo in valore assoluto)

Si procede ora con il calcolo del tasso annuo di rendimento netto:

€59.000,00 : 6% (tasso di rendimento lordo) = €29.103,50 : x (tasso di rendimento netto) da cui sviluppando l'equazione si ottiene:

x = 2,96% (tasso annuo di rendimento netto)

Si procede ora con la determinazione del valore del fabbricato:

canone annuo di locazione diviso tasso annuo di rendimento netto = valore commerciale del Lotto 5 - CORPO A

**€59.000,00 : 2,96% = €1.993.243,24 valore commerciale del Lotto 5 - CORPO A**

Il valore unitario di riferimento è stato determinato attraverso un'analisi comparata dei valori di beni simili locati sul mercato immobiliare locale, valore che ha poi tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto, avendo tenuto in debito conto la localizzazione lungo un'arteria viabilistica di intenso scorrimento, in area industriale dedicata completamente infrastrutturata.

È bene precisare che la stima è sempre data a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della



consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo poiché il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate (consistenza, ubicazione, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, regolarità e/o irregolarità edilizie, vetustà, livello di piano, stato d'uso-conservazione-manutenzione, grado di finissaggio, classamento catastale, stato di possesso dell'immobile, presunto valore di mercato per immobili similari ritenendo gli stessi liberi da vincoli e/o fittanze e/o gravami e/o altro, presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare, scopo specifico per cui è richiesta la presente stima), anche eventualmente non riportate nella presente perizia; infine, anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle predette operazioni o discostamenti sensibili della consistenza rispetto allo status quo non pregiudicano il valore complessivo di stima indicato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	<b>59.000,00</b>
Tasso di capitalizzazione:	<b>2,96%</b>
Valore immobile:	<b>1.993.243,24</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.993.243,24**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Sono stati determinati distinti valori del bene oggetto di vendita e precisamente:

- **il Valore di Mercato dell'intera piena proprietà (9/9)**, determinato utilizzando il criterio sintetico comparativo come sopra meglio specificato;
- **il Valore di Mercato dell'intera piena proprietà (9/9) dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**, che tiene conto degli oneri e dei costi di regolarizzazione delle difformità, considerato anche il mancato reperimento delle certificazioni di conformità impiantistica ex D.M. 37/2008.
- **il Valore di Realizzo dell'intera piena proprietà (9/9)** determinato operando una riduzione forfetaria del 20% sul Valore di Mercato dell'intera piena proprietà (9/9) dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova per tener conto delle consuete limitazioni imposte dalla vendita giudiziaria ed in particolare: della necessità di immediato realizzo da parte della procedura e più in generale della vendita in condizione forzata, della rigidità negoziale del Tribunale come partner immobiliare, della limitata conoscibilità dei beni in vendita, della disponibilità dei cespiti solo al decreto di trasferimento, della incertezza dei tempi, comunque lunghi, di registrazione del decreto di trasferimento e di cancellazione degli atti pregiudizievole, della necessità di creare le condizioni di maggior richiamo, partecipazione e competizione alla gara d'asta;
- **il Valore di vendita giudiziaria dell'intera piena proprietà (9/9)** determinato operando una riduzione forfetaria del 15% sul Valore di Realizzo dell'intera piena proprietà (9/9), per tener conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gorla Minore, agenzie: Borsinoimmobiliare.it, immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., C.C.I.A.A di Varese

## 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
A	Capannone industriale	1.476,00	0,00	1.993.243,24
				<b>1.993.243,24 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il presente LOTTO 5 non risulta comodamente divisibile in natura con l'individuazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota dell'esecutato e nel rispetto delle quote di proprietà.

Il compendio immobiliare, costituente il presente lotto di vendita, non risulta comodamente divisibile se non a fronte di cospicui costi di trasformazione e a detrimento della funzionalità del capannone.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 225.508,50**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.767.734,74**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **20%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 353.546,95**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.414.187,79**

Ulteriore riduzione del valore del **15%** 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): **€ 212.128,17**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.202.059,62**



data 13/12/2024

il tecnico incaricato  
MARCO FOGLIA

