



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

PROCEDURE CONCORSUALI



PROCEDURA PROMOSSA DA:
Massa dei creditori della Liquidazione Giudiziale [REDACTED]

DEBITORE:



GIUDICE:
DR. NICOLO' GRIMAUDDO

CUSTODE:
LIQUIDATRICE: DR.SSA VIVIANA COLOMBO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/05/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:
GEOM. GIOVANNI PRAMMA

CF:PRMGNN63T31B300R
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA GAVINANA 8
telefono: 0331633254
email: info@studiopramma.it
PEC: giovanni.pramma@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a GALLARATE Via Antonio Cantore 7 angolo Via della Liberazione, frazione Caiello, della superficie commerciale di **127,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])
Trattasi di ampia porzione a negozio dotata di sei luci vetrine, posta in angolo tra la Via A.Cantore e la Via della Liberazione, con al suo interno disimpegno, servizio igienico e vano tecnico.

I finissaggi si raffigurano principalmente in: pavimento in elementi "galleggianti", porte interne tamburate, serramenti esterni in alluminio con vetro-camera e riscaldamento autonomo con fan coils alimentati da caldaietta posta nel vano tecnico.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione grafica e fotografica.

Si evidenzia che il piano S1 è privo di agibilità per criticità correlate ai posti auto / boxes al piano interrato, con mancanza della documentazione VVF. Ciò risultante anche da quanto relazionato dall'amministratore. Si renderanno necessari adeguamenti / messa a norma anche a livello condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt. 2.85 circa. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3765 sub. 23 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/1, classe 12, consistenza 102 mq, rendita 3.397,77 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Cantore n. 7, piano: T, intestato a [REDACTED] sede in [REDACTED] (VA) cf. [REDACTED] proprietà 1/1
Coerenze: (del negozio a PT): ingresso e vano scala condominiali sub. 501 con là di là parcheggio; altra U.I. sub. 24; portico esterno comune sub. 501 per due lati
Al Catasto Terreni il compendio condominiale insiste sul mapp. 3765 Ente Urbano di Ha 00.09.80 Si precisa che sussistono elaborati tecnici NCEU vigente e pregressi.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	127,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 104.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 104.500,00

trova:

Data di conclusione della relazione:

27/05/2026

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 liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 07/01/2026 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 2 di repertorio, trascritta il 16/02/2026 a Milano 2 ai nn. 18798/13007, a favore di Massa dei creditori della liquidazione giudiziale della [REDACTED] contro [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1.800,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 5.418,47

Ulteriori avvertenze:

L' edificio condominiale (denominato Condominio Esperia) all' interno del quale è ubicata la porzione de qua è amministrato da:

geom. Mazzucchelli Riccardo con studio in Via Vittorio Veneto n. 8/d di Gallarate (VA) - Tel. 0331-790961

riccardo@mazzucchelliriccardo.net - riccardo.mazzucchelli@geopec.it

A seguito di istanza inoltrata all' amministratore dallo scrivente, questi - **in data 09.03.2026** - ha così relazionato "..... *si comunica quanto segue*

- *Il totale delle spese arretrate corrisponde ad euro 5.418,47 derivanti da euro 2.827,16 del saldo di gestione 2024/2025 ed euro 2.591,31 della gestione corrente.*

- *Riguardo le ultime due annualità il totale dovuto corrisponde ad euro 5.264,58 derivanti da euro 2.673,27 del saldo di gestione 2024/2025 ed euro 2.591,31 della gestione corrente. Si precisa che la gestione annuale inizia il 01 maggio.*

- *nelle ultime sedute i condomini hanno valutato il rifacimento della copertura comune, definendone le tipologie di esecuzione, ma senza definire nè i costi nè procedere con gli appalti in attesa che alcuni condomini sistemino le loro pendenze verso il condominio.*

- *Le spese annuali ammontano a circa euro 2.600,00 suddivisi in euro 1.800,00 per il negozio, euro 350,00 per l' autorimessa ed euro 450,00 per i posti auto.*

- *Negli ultimi anni il condominio si è fatto parte attiva per poter ottenere certificato di prevenzione incendi per le autorimesse interrato e conseguentemente chiudere la pratica per l' ottenimento dell' agibilità, rimasta sospesa proprio per la mancanza di detta documentazione. Si è provveduto ad eseguire lavori di adeguamento dell' impianto ascensore ed elettrico, mentre si attende la definizione di alcuni lavori di competenze private nelle proprietà al piano interrato della ditta Esperia srl per poter completare la pratica*".

(per tutti gli eventuali maggiori dettagli e/o conferme, vedasi documenti allegati)

Si precisa che le eventuali spese condominiali, tasse arretrate, ecc. non sono state decurtate dal presunto valore immobiliare; inoltre l' importo indicato per "*spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia*" si riferisce al totale dei Lotti 1-2-3.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per le eventuali pattuizioni, regolamenti, vincoli, servitu', gravami, ecc il futuro acquirente dovrà fare riferimento ai titoli notarili di proprietà e/o provenienza e/o vendita, pratiche comunali, convenzioni, ecc.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 25/09/1991 a firma di dr. Biagio Favuzza ai nn. 541511 di rep. di repertorio, registrato il 15/10/1991 a Ufficio Registro di Gallarate (VA) ai nn. 1928, trascritto il 04/10/1991 a Milano 2 ai nn. 74501/54739.

Con tale atto [REDACTED] e [REDACTED] vendevano alla [REDACTED] rispettivamente i mapp. 525 sub. 8 graffato con il mapp. 1930 sub. 1 ed il mapp. 525 sub. 9 graffato con il mapp. 1930 sub. 2, oltre ai mapp. 2090 e 692 (poi tutti divenuti l' odierno compendio di cui al mapp. 3765)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **117/1995** e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di costruzione edificio ad uso residenziale e commerciale, presentata il 01/07/1994 con il n. 14446/739

di prot. di protocollo, rilasciata il 15/09/1995 con il n. 117 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Si evidenzia che l' agibilità relativa al piano interrato non risulta perfezionata / rilasciata per carenza documentazione / adeguamenti VVF. Nei riguardi - invece - della porzione negozio a piano terra , oggetto di procedura, risulta sussistere Certificato di Agibilità Parziale del 20.03.2004 (vedasi allegati)

Denuncia di Inizio Attività (DIA) N. **DIA 17230/2001**, intestata a [REDACTED], per lavori di modifiche interne all' autorimessa, nel negozio e posa nuovi impianti, presentata il 15/06/2001 con il n. 17230 di prot. di protocollo.

Si evidenzia che l' agibilità relativa al piano interrato non risulta perfezionata / rilasciata per carenza documentazione / adeguamenti VVF. Nei riguardi - invece - della porzione negozio a piano terra , oggetto di procedura, risulta sussistere Certificato di Agibilità Parziale del 20.03.2004 (vedasi allegati)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambito Residenziale Semiestensivo - RSE (art. 30).

Per conferme e dettagli si rimanda comunque agli Strumenti Comunali vigenti e/o adottati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l' altezza interna utile assurge in loco a mt. 2.90 circa (dal pavimento galleggiante) contro i mt. 3.00 da progetto; il varco porta previsto verso il vano scala condominiale risulta chiuso, nonchè altri due varchi porta interni (relativi agli accessori) risultano invertiti. La parete divisoria interna tra negozio ed accessori è leggermente traslata. Inoltre, sul mapp. 3765 sub. 505 (bene comune non censibile ai sub. 23 (negozio oggetto di procedura) e 24 (proprietà di terzi)), risulta essere stato edificato - senza titolo edilizio - un locale accessorio contenente impianti correlati alle unità succitate .

Le difformità sono regolarizzabili mediante: mediante eventuale sanatoria edilizia e/o adeguamenti e/o rimesse in pristino. Il tutto comunque andrà meglio verificato con gli uffici comunali al fine di accertare effettiva fattibilità, sanabilità, nonchè oneri / costi / sanzioni e quant' altro risultasse necessario, il tutto collegato anche ai necessari adeguamenti VVF

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

Costi di regolarizzazione:

- non risulta possibile quantificare gli eventuali costi / oneri in quanto si tratterà di risolvere la problematica VVF anche a livello condominiale

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Andrà eventualmente aggiornata la posizione riguardante il "bene comune non censibile" sub. 505, previa risoluzione criticità / adeguamenti VVF.

L'immobile risulta **conforme**.

Si precisa che la planimetria catastale NCEU raffigura pressochè correttamente l' effettivo stato dei

luoghi. Sussistono delle lievi discordanze in merito a tre varchi porta interni, ove gli stessi risultano graficamente indicati in maniera non corretta; inoltre l' altezza indicata è di mt. 3.00 contro - invece - mt. 2.90 circa effettivi. Fattispecie queste che però si possono ritenere irrilevanti. Per contro sul mapp. 3765 sub. 505 (bene comune non censibile) risulta realizzato un manufatto accessorio (privo di titolarità edilizia), contenente impianti correlati ai sovrastanti sub. 23 e 24

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GALLARATE VIA ANTONIO CANTORE 7 ANGOLO VIA DELLA
LIBERAZIONE, FRAZIONE CAIELLO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a GALLARATE Via Antonio Cantore 7 angolo Via della Liberazione, frazione Caiello, della superficie commerciale di **127,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED]) Trattasi di ampia porzione a negozio dotata di sei luci vetrine, posta in angolo tra la Via A.Cantore e la Via della Liberazione, con al suo interno disimpegno, servizio igienico e vano tecnico.

I finissaggi si raffigurano principalmente in: pavimento in elementi "galleggianti", porte interne tamburate, serramenti esterni in alluminio con vetro-camera e riscaldamento autonomo con fan coils alimentati da caldaietta posta nel vano tecnico.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione grafica e fotografica.

Si evidenzia che il piano S1 è privo di agibilità per criticità correlate ai posti auto / boxes al piano interrato, con mancanza della documentazione VVF. Cio' risultante anche da quanto relazionato dall' amministratore. Si renderanno necessari adeguamenti / messa a norma anche a livello condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt. 2.85 circa. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3765 sub. 23 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/1, classe 12, consistenza 102 mq, rendita 3.397,77 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Cantore n. 7, piano: T, intestato a [REDACTED] sede in [REDACTED] (VA) cf. [REDACTED] proprietà 1/1
Coerenze: (del negozio a PT): ingresso e vano scala condominiali sub. 501 con là di là parcheggio; altra U.I. sub. 24; portico esterno comune sub. 501 per due lati
Al Catasto Terreni il compendio condominiale insiste sul mapp. 3765 Ente Urbano di Ha 00.09.80 Si precisa che sussistono elaborati tecnici NCEU vigente e progressi.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica . Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio + accessori	127,00	x	100 %	=	127,00
Totale:	127,00				127,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **110.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 110.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 110.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

- a) consistenza immobiliare
- b) ubicazione
- c) destinazione d' uso
- d) destinazione urbanistica
- e) vetustà
- f) livello di piano
- g) classamento catastale
- h) stato d' uso, di conservazione e manutenzione
- i) grado di finissaggio
- l) presunto valore di mercato per immobili simili
- m) presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare
- n) scopo specifico per cui è richiesta la presente perizia

* * *

Parte integrante e sostanziale della presente perizia sono i seguenti allegati:

- visione satellitare
- documentazione fotografica
- documentazione catastale
- documentazione comunale
- visure ipotecarie, atti / titoli di proprietà e/o provenienza, ecc.

- stato contabile condominiale
- contratti di locazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie della zona, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione Prezzi CCIAA, OMI Agenzia delle Entrate, ecc.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	127,00	0,00	110.000,00	110.000,00
				110.000,00 €	110.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 110.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 5.500,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 104.500,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 104.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **autorimessa collettiva** a GALLARATE Via Antonio Cantore 7 angolo Via della Liberazione, frazione Caiello, della superficie commerciale di **130,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di ampia superficie censita quale C/6, dotata di pavimento in cemento liscio, soffitto in predalles, pareti ad intonaco e due porte basculanti in lamiera.

Da informazioni assunte e verifiche effettuate, come riscontrabili dalla documentazione comunale, risulta in essere una criticità concernente la regolarità ai sensi delle normative VVF (manca il CPD); fattispecie questa peraltro correlata anche all' agibilità comunale, che non è stata ad oggi ancora rilasciata in attesa di tali regolarizzazioni. Cio' emergente anche da quanto relazionato dall' amministratore.

Si renderà necessario un generale adeguamento / messa a norma del piano interrato, con riferimento anche e soprattutto alle due porzioni oggetto della presente procedura (Lotti 2 e 3).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di mt. 2.60 circa. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3765 sub. 21 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 5, consistenza 129 mq, rendita 426,39 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Cantore n. 7, piano: S1, intestato a [REDACTED] sede in [REDACTED] (VA) cf. [REDACTED] proprietà 1/1

Coerenze: (dell' autorimessa collettiva): corsetto condominiale sub. 501; disimpegno e vano scala condominiali sub. 501 e altra U.I. sub. 503; sedime sottostante la Via della Liberazione; sedime sottostante la Via Cantore.

Al Catasto Terreni il compendio condominiale insiste sul mapp. 3765 Ente Urbano di Ha 00.09.80 Si precisa che sussistono elaborati tecnici NCEU vigente e pregressi.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	130,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.500,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 47.500,00

Data di conclusione della relazione: 27/05/2026

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 liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 07/01/2026 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 2 di repertorio, trascritta il 16/02/2026 a Milano 2 ai nn. 18798/13007, a favore di Massa dei creditori della liquidazione giudiziale della [REDACTED] contro [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 350,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 5.418,47

Ulteriori avvertenze:

L' edificio condominiale (denominato Condominio Esperia) all' interno del quale è ubicata la porzione de qua è amministrato da:

geom. Mazzucchelli Riccardo con studio in Via Vittorio Veneto n. 8/d di Gallarate (VA) - Tel. 0331-790961

riccardo@mazzucchelliriccardo.net - riccardo.mazzucchelli@geopec.it

A seguito di istanza inoltrata all'amministratore dallo scrivente, questi - **in data 09.03.2026** - ha così relazionato "..... si comunica quanto segue

- Il totale delle spese arretrate corrisponde ad euro 5.418,47 derivanti da euro 2.827,16 del saldo di gestione 2024/2025 ed euro 2.591,31 della gestione corrente.

- Riguardo le ultime due annualità il totale dovuto corrisponde ad euro 5.264,58 derivanti da euro 2.673,27 del saldo di gestione 2024/2025 ed euro 2.591,31 della gestione corrente. Si precisa che la gestione annuale inizia il 01 maggio.

- nelle ultime sedute i condomini hanno valutato il rifacimento della copertura comune, definendone le tipologie di esecuzione, ma senza definire nè i costi nè procedere con gli appalti in attesa che alcuni condomini sistemino le loro pendenze verso il condominio.

- Le spese annuali ammontano a circa euro 2.600,00 suddivisi in euro 1.800,00 per il negozio, euro 350,00 per l'autorimessa ed euro 450,00 per i posti auto.

- Negli ultimi anni il condominio si è fatto parte attiva per poter ottenere certificato di prevenzione incendi per le autorimesse interrato e conseguentemente chiudere la pratica per l'ottenimento dell'agibilità, rimasta sospesa proprio per la mancanza di detta documentazione. Si è provveduto ad eseguire lavori di adeguamento dell'impianto ascensore ed elettrico, mentre si attende la definizione di alcuni lavori di competenze private nelle proprietà al piano interrato della ditta Esperia srl per poter completare la pratica

(per tutti gli eventuali maggiori dettagli e/o conferme, vedasi documenti allegati)

Si precisa che le eventuali spese condominiali, tasse arretrate, ecc. non sono state decurtate dal presunto valore immobiliare; inoltre l'importo indicato per "spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia" si riferisce al totale dei Lotti 1-2-3.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per le eventuali pattuizioni, regolamenti, vincoli, servitù, gravami, ecc il futuro acquirente dovrà fare riferimento ai titoli notarili di proprietà e/o provenienza e/o vendita, pratiche comunali, convenzioni, ecc.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 25/09/1991 a firma di dr. Biagio Favuzza ai nn. 541511 di rep. di repertorio, registrato il 15/10/1991 a Ufficio Registro di Gallarate (VA) ai nn. 1928, trascritto il 04/10/1991 a Milano 2 ai nn. 74501/54739.

Con tale atto [REDACTED] e [REDACTED] vendevano alla [REDACTED] rispettivamente i mapp. 525 sub. 8 graffato con il mapp. 1930 sub. 1 ed il mapp. 525 sub. 9 graffato con il mapp. 1930 sub. 2, oltre ai mapp. 2090 e 692 (poi tutti divenuti l'odierno compendio di cui al mapp. 3765)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **117/1995** e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di

costruzione edificio ad uso residenziale e commerciale, presentata il 01/07/1994 con il n. 14446/739 di prot. di protocollo, rilasciata il 15/09/1995 con il n. 117 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Si evidenzia che l' agibilità relativa al piano interrato non risulta perfezionata / rilasciata per carenza documentazione / adeguamenti VVF. Nei riguardi - invece - della porzione negozio a piano terra , oggetto di procedura, risulta sussistere Certificato di Agibilità Parziale del 20.03.2004 (vedasi allegati)

Denuncia di Inizio Attività (DIA) N. **DIA 17230/2001**, intestata a [REDACTED], per lavori di modifiche interne all' autorimessa, nel negozio e posa nuovi impianti, presentata il 15/06/2001 con il n. 17230 di prot. di protocollo.

Si evidenzia che l' agibilità relativa al piano interrato non risulta perfezionata / rilasciata per carenza documentazione / adeguamenti VVF. Nei riguardi - invece - della porzione negozio a piano terra , oggetto di procedura, risulta sussistere Certificato di Agibilità Parziale del 20.03.2004 (vedasi allegati)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambito Residenziale Semiestensivo - RSE (art. 30).

Per conferme e dettagli si rimanda comunque agli Strumenti Comunali vigenti e/o adottati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: manca agibilità per criticità a livello VVF

Le difformità sono regolarizzabili mediante: adeguamenti VVF, rimesse in pristino, ecc.

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

Costi di regolarizzazione:

- non risulta possibile quantificare gli eventuali costi / oneri in quanto si tratterà di risolvere la problematica VVF anche a livello condominiale

.

Si rimanda a quanto indicato in ordine alla mancanza dell' agibilità per criticità VVF

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GALLARATE VIA ANTONIO CANTORE 7 ANGOLO VIA DELLA

LIBERAZIONE, FRAZIONE CAIELLO

AUTORIMESSA COLLETTIVA

DI CUI AL PUNTO A

autorimessa collettiva a GALLARATE Via Antonio Cantore 7 angolo Via della Liberazione, frazione Caiello, della superficie commerciale di **130,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di ampia superficie censita quale C/6, dotata di pavimento in cemento liscio, soffitto in predalles, pareti ad intonaco e due porte basculanti in lamiera.

Da informazioni assunte e verifiche effettuate, come riscontrabili dalla documentazione comunale, risulta in essere una criticità concernente la regolarità ai sensi delle normative VVF (manca il CPI); fattispecie questa peraltro correlata anche all' agibilità comunale, che non è stata ad oggi ancora rilasciata in attesa di tali regolarizzazioni. Cio' emergente anche da quanto relazionato dall' amministratore.

Si renderà necessario un generale adeguamento / messa a norma del piano interrato, con riferimento anche e soprattutto alle due porzioni oggetto della presente procedura (Lotti 2 e 3).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di mt. 2.60 circa. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3765 sub. 21 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 5, consistenza 129 mq, rendita 426,39 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Cantore n. 7, piano: S1, intestato a [REDACTED] sede in [REDACTED] (VA) cf. [REDACTED] proprietà 1/1

Coerenze: (dell' autorimessa collettiva): corsello condominiale sub. 501; disimpegno e vano scala condominiali sub. 501 e altra U.I. sub. 503; sedime sottostante la Via della Liberazione; sedime sottostante la Via Cantore.

Al Catasto Terreni il compendio condominiale insiste sul mapp. 3765 Ente Urbano di Ha 00.09.80 Si precisa che sussistono elaborati tecnici NCEU vigente e pregressi.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica . Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa collettiva	130,00	x	100 %	=	130,00
Totale:	130,00				130,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **50.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 50.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 50.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

- a) consistenza immobiliare
- b) ubicazione
- c) destinazione d' uso
- d) destinazione urbanistica
- e) vetustà
- f) livello di piano
- g) classamento catastale
- h) stato d' uso, di conservazione e manutenzione
- i) grado di finissaggio
- l) presunto valore di mercato per immobili simili
- m) presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare
- n) scopo specifico per cui è richiesta la presente perizia

* * *

Parte integrante e sostanziale della presente perizia sono i seguenti allegati:

- visione satellitare
- documentazione fotografica
- documentazione catastale
- documentazione comunale
- visure ipotecarie, atti / titoli di proprietà e/o provenienza, ecc.
- stato contabile condominiale
- contratti di locazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano , ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione Prezzi CCIAA, OMI Agenzia delle Entrate, ecc.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	autorimessa collettiva	130,00	0,00	50.000,00	50.000,00
				50.000,00 €	50.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 2.500,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 47.500,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 47.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCURSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **posto auto coperto** a GALLARATE Via Antonio Cantore 7 angolo Via della Liberazione, frazione Caiello, della superficie commerciale di **71,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di ampia superficie consita quale C/6, utilizzata (alla data del sopralluogo) a posti auto (affittati a terzi - vedasi contratti locativi), rifinita con pavimento in cemento liscio e soffitto in predalles.

Da informazioni assunte e verifiche effettuate, come riscontrabili dalla documentazione comunale, risulta in essere una criticità concernente la regolarità ai sensi delle normative VVF (manca il CPI); fattispecie questa peraltro correlata anche all' agibilità comunale, che non è stata ad oggi ancora rilasciata in attesa di tali regolarizzazioni. Cio' emergente anche da quanto relazionato dall' amministratore.

Si renderà necessario un generale adeguamento / messa a norma del piano interrato, con riferimento anche e soprattutto alle due porzioni oggetto della presente procedura (Lotti 2 e 3).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di mt. 2.60 circa. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3765 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 5, consistenza 64 mq, rendita 211,54 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Cantore n. 7, piano: S1, intestato a [REDACTED] sede in [REDACTED] (VA) cf. [REDACTED] proprietà 1/1
Coerenze: (del posto auto coperto): spazio sub. 505; rampa scivolo condominiale sub. 501; sedime sottostante Via della Liberazione; corsello di manovra condominiale sub. 504.
Al Catasto Terreni il compendio condominiale insiste sul mapp. 3765 Ente Urbano di Ha 00.09.80 Si precisa che sussistono elaborati tecnici NCEU vigente e pregressi.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	71,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di	€. 33.250,00

diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 33.250,00

Data di conclusione della relazione: 27/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] / [REDACTED] con contratto di affitto tipo 1 anno rinnovabile tacitamente, stipulato il 01/10/2021, con scadenza il 30/09/2026, registrato il 20/10/2021 a Ufficio Registro di Gallarate ai nn. 4673 / 4674 / 4672 / 4675 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 400,00 annui.

Trattasi di n. 4 contratti di locazione relativi a posti auto ricavati all' interno della porzione di che trattasi. Tali posti auto risultano semplicemente evidenziati tramite righe bianche a terra, ma - catastalmente - gli stessi si raffigurano nell' unico subalterno 502, censito quale (unico) "posto auto".

I contratti in oggetto potranno essere disdettati tramite lettera raccomandata da inviarsi almeno 30 gg. prima della scadenza degli stessi (pertanto 30 gg. prima del 30.09.2026).

Per tale contesto si evidenzia che lo scrivente non ha effettuato specifiche ricerche presso l' Agenzia delle Entrate bensì - in accordo con la liquidatrice - si è basato sulla documentazione fornita dalla società [REDACTED] tramite la stessa; sarà quest' ultima che si farà carico delle eventuali disdette e/o di quanto eventualmente necessario.

Essendo la data di scadenza delle dette locazioni ormai vicina, non si è ritenuto necessario applicare alcun eventuale abbattimento al presunto valore di mercato del bene.

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 liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 07/01/2026 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 2 di repertorio, trascritta il 16/02/2026 a Milano 2 ai nn. 18798/13007, a favore di Massa dei creditori della liquidazione giudiziale della [REDACTED], contro [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 450,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 5.418,47

Ulteriori avvertenze:

L' edificio condominiale (denominato Condominio Esperia) all' interno del quale è ubicata la porzione de qua è amministrato da:

geom. Mazzucchelli Riccardo con studio in Via Vittorio Veneto n. 8/d di Gallarate (VA) - Tel. 0331-790961

riccardo@mazzucchelliriccardo.net - riccardo.mazzucchelli@geopec.it

A seguito di istanza inoltrata all' amministratore dallo scrivente, questi - **in data 09.03.2026** - ha così relazionato "..... *si comunica quanto segue*

- *Il totale delle spese arretrate corrisponde ad euro 5.418,47 derivanti da euro 2.827,16 del saldo di gestione 2024/2025 ed euro 2.591,31 della gestione corrente.*

- *Riguardo le ultime due annualità il totale dovuto corrisponde ad euro 5.264,58 derivanti da euro 2.673,27 del saldo di gestione 2024/2025 ed euro 2.591,31 della gestione corrente. Si precisa che la gestione annuale inizia il 01 maggio.*

- *nelle ultime sedute i condomini hanno valutato il rifacimento della copertura comune, definendone le tipologie di esecuzione, ma senza definire nè i costi nè procedere con gli appalti in attesa che alcuni condomini sistemino le loro pendenze verso il condominio.*

- *Le spese annuali ammontano a circa euro 2.600,00 suddivisi in euro 1.800,00 per il negozio, euro 350,00 per l' autorimessa ed euro 450,00 per i posti auto.*

- *Negli ultimi anni il condominio si è fatto parte attiva per poter ottenere certificato di prevenzione incendi per le autorimesse interrato e conseguentemente chiudere la pratica per l' ottenimento dell' agibilità, rimasta sospesa proprio per la mancanza di detta documentazione. Si è provveduto ad eseguire lavori di adeguamento dell' impianto ascensore ed elettrico, mentre si attende la definizione di alcuni lavori di competenze private nelle proprietà al piano interrato della ditta Esperia srl per poter completare la pratica*".

(per tutti gli eventuali maggiori dettagli e/o conferme, vedasi documenti allegati)

Si precisa che le eventuali spese condominiali, tasse arretrate, ecc. non sono state decurtate dal presunto valore immobiliare; inoltre l' importo indicato per "*spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia*" si riferisce al totale dei Lotti 1-2-3.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per le eventuali pattuizioni, regolamenti, vincoli, servitu', gravami, ecc il futuro acquirente dovrà fare riferimento ai titoli notarili di proprietà e/o provenienza e/o vendita, pratiche comunali, convenzioni, ecc.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 25/09/1991 a firma di dr. Biagio Favuzza ai nn. 541511 di rep. di repertorio, registrato il 15/10/1991 a Ufficio

Registro di Gallarate (VA) ai nn. 1928, trascritto il 04/10/1991 a Milano 2 ai nn. 74501/54739.
Con tale atto [REDACTED] e [REDACTED] vendevano alla [REDACTED] rispettivamente i mapp. 525 sub. 8 graffato con il mapp. 1930 sub. 1 ed il mapp. 525 sub. 9 graffato con il mapp. 1930 sub. 2, oltre ai mapp. 2090 e 692 (poi tutti divenuti l'odierno compendio di cui al mapp. 3765)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **117/1995** e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di costruzione edificio ad uso residenziale e commerciale, presentata il 01/07/1994 con il n. 14446/739 di prot. di protocollo, rilasciata il 15/09/1995 con il n. 117 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Si evidenzia che l'agibilità relativa al piano interrato non risulta perfezionata / rilasciata per carenza documentazione / adeguamenti VVF. Nei riguardi - invece - della porzione negozio a piano terra, oggetto di procedura, risulta sussistere Certificato di Agibilità Parziale del 20.03.2004 (vedasi allegati)

Denuncia di Inizio Attività (DIA) N. **DIA 17230/2001**, intestata a [REDACTED], per lavori di modifiche interne all'autorimessa, nel negozio e posa nuovi impianti, presentata il 15/06/2001 con il n. 17230 di prot. di protocollo.

Si evidenzia che l'agibilità relativa al piano interrato non risulta perfezionata / rilasciata per carenza documentazione / adeguamenti VVF. Nei riguardi - invece - della porzione negozio a piano terra, oggetto di procedura, risulta sussistere Certificato di Agibilità Parziale del 20.03.2004 (vedasi allegati)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambito Residenziale Semiestensivo - RSE (art. 30).

Per conferme e dettagli si rimanda comunque agli Strumenti Comunali vigenti e/o adottati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: manca agibilità per criticità a livello VVF

Le difformità sono regolarizzabili mediante: adeguamenti VVF, rimesse in pristino, ecc.

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

Costi di regolarizzazione:

- non risulta possibile quantificare gli eventuali costi / oneri in quanto si tratterà di risolvere la problematica VVF anche a livello condominiale

Si rimanda a quanto indicato in ordine alla mancanza dell' agibilità per criticità VVF

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GALLARATE VIA ANTONIO CANTORE 7 ANGOLO VIA DELLA
LIBERAZIONE, FRAZIONE CAIELLO

POSTO AUTO COPERTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto coperto a GALLARATE Via Antonio Cantore 7 angolo Via della Liberazione, frazione Caiello, della superficie commerciale di **71,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di ampia superficie censita quale C/6, utilizzata (alla data del sopralluogo) a posti auto (affittati a terzi - vedasi contratti locativi), rifinita con pavimento in cemento liscio e soffitto in predalles.

Da informazioni assunte e verifiche effettuate, come riscontrabili dalla documentazione comunale, risulta in essere una criticità concernente la regolarità ai sensi delle normative VVF (manca il CPI); fattispecie questa peraltro correlata anche all' agibilità comunale, che non è stata ad oggi ancora rilasciata in attesa di tali regolarizzazioni. Cio' emergente anche da quanto relazionato dall' amministratore.

Si renderà necessario un generale adeguamento / messa a norma del piano interrato, con riferimento anche e soprattutto alle due porzioni oggetto della presente procedura (Lotti 2 e 3).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di mt. 2.60 circa. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3765 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 5, consistenza 64 mq, rendita 211,54 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Cantore n. 7, piano: S1, intestato a [REDACTED] sede in [REDACTED] (VA) cf. [REDACTED] proprietà 1/1

Coerenze: (del posto auto coperto): spazio sub. 505; rampa scivolo condominiale sub. 501; sedime sottostante Via della Liberazione; corsello di manovra condominiale sub. 504.

Al Catasto Terreni il compendio condominiale insiste sul mapp. 3765 Ente Urbano di Ha 00.09.80 Si precisa che sussistono elaborati tecnici NCEU vigente e pregressi.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica . Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
porzione di interrato	71,00	x	100 %	=	71,00
Totale:	71,00				71,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **35.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 35.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 35.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

- a) consistenza immobiliare
- b) ubicazione
- c) destinazione d' uso
- d) destinazione urbanistica
- e) vetustà
- f) livello di piano
- g) classamento catastale
- h) stato d' uso, di conservazione e manutenzione
- i) grado di finissaggio
- l) presunto valore di mercato per immobili similari
- m) presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare
- n) scopo specifico per cui è richiesta la presente perizia

* * *

Parte integrante e sostanziale della presente perizia sono i seguenti allegati:

- visione satellitare
- documentazione fotografica
- documentazione catastale

- documentazione comunale
- visure ipotecarie, atti / titoli di proprietà e/o provenienza, ecc.
- stato contabile condominiale
- contratti di locazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie della zona, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione Prezzi CCIAA, OMI Agenzia delle Entrate, ecc.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto coperto	71,00	0,00	35.000,00	35.000,00
				35.000,00 €	35.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 35.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 1.750,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 33.250,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 33.250,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCURSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno a GALLARATE (in zona prossima a Via della Liberazione), frazione Caiello, della superficie commerciale di **1.280,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])
Trattasi di appezzamento di terreno ubicato in prossimità della linea ferroviaria, provvisto di cancello carraio metallico a due ante prospettante la pubblica Via della Liberazione.

Alla data del sopralluogo (10.02.2026) l'immobile è risultato libero ed incolto.

Da una visione di massima è emersa la presenza anche di materiale di risulta (in parte non accertabile perchè sotto la vegetazione) che andrà smaltito a cura dell'assegnatario. In ordine a possibili problematiche correlabili ad inquinamento del sito lo scrivente non è in possesso di nessuna informazione / documentazione e si ritiene pertanto integralmente manlevato da qualsivoglia problematica che dovesse derivare; sarà onere dell'assegnatario attivarsi eventualmente nel merito.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 523 (catasto terreni), sezione urbana caiello, qualita/classe Seminativo Arboreo Cl.1, superficie 1280, reddito agrario 6,28 €, reddito dominicale 10,58 €, intestato a [REDACTED] sede in [REDACTED] (VA) cf. [REDACTED] proprietà 1/1
Coerenze: (del mapp. 523): mapp. 4259-2369; strada comunale per Gallarate Camposanto per Gallarate (Via della Liberazione); linea ferroviaria e mapp. 1169; ancora mapp. 1169 e 1168.

Il terreno presenta una forma trapezoidale, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente incolto, in parte boscato

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.280,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.500,00
Data di conclusione della relazione:	27/05/2026

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 liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 07/01/2026 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 2 di repertorio, trascritta il 16/02/2026 a Milano 2 ai nn. 18798/13007, a favore di Massa dei creditori della liquidazione giudiziale della [REDACTED] contro [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per le eventuali pattuizioni, regolamenti, vincoli, servitu', gravami, ecc il futuro acquirente dovrà fare riferimento ai titoli notarili di proprietà e/o provenienza e/o vendita, convenzioni, stato dei luoghi, ecc.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] L per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 17/02/2005 a firma di dr. Andrea Bortoluzzi ai nn. 89987 di rep. di repertorio, registrato il 01/03/2005 a Ufficio

Registro di Gallarate (VA) ai nn. 857 serie 1T, trascritto il 02/03/2005 a Milano 2 ai nn. 28169/13985.
Con tale atto [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] il mapp. 523

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici:
In base al CdU rilasciato dal Comune di Gallarate (VA) in data 13.04.2026, emerge quanto segue:

Ambiti Residenziali semiestensivi - RSE (Piano delle Regole: Elab. RR2.1 _ Art. 30);

Aree stradali - IS (Piano delle Regole: Elab. RR2.1 _ Art. 39) con vincolo di:

Vincoli di inedificabilità ferroviaria (Piano delle Regole: Elab. RR2.1 _ Art. 57)

Per una completa definizione delle caratteristiche urbanistiche di che trattasi occorre visionare integralmente gli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati, onde evitare errate considerazioni e interpretazioni; contesto questo che si demanda al futuro acquirente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GALLARATE (IN ZONA PROSSIMA A VIA DELLA LIBERAZIONE),
FRAZIONE CAIELLO

TERRENO

DI CUI AL PUNTO A

terreno a GALLARATE (in zona prossima a Via della Liberazione), frazione Caiello, della superficie commerciale di **1.280,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])
Trattasi di appezzamento di terreno ubicato in prossimità della linea ferroviaria, provvisto di cancello carraio metallico a due ante prospettante la pubblica Via della Liberazione.

Alla data del sopralluogo (10.02.2026) l'immobile è risultato libero ed incolto.

Da una visione di massima è emersa la presenza anche di materiale di risulta (in parte non accertabile perchè sotto la vegetazione) che andrà smaltito a cura dell'assegnatario. In ordine a possibili problematiche correlabili ad inquinamento del sito lo scrivente non è in possesso di nessuna informazione / documentazione e si ritiene pertanto integralmente manlevato da qualsivoglia problematica che dovesse derivare; sarà onere dell'assegnatario attivarsi eventualmente nel merito.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 523 (catasto terreni), sezione urbana caiello, qualita/classe Seminativo Arboreo Cl.1, superficie 1280, reddito agrario 6,28 €, reddito dominicale 10,58 €, intestato a [REDACTED] sede in [REDACTED] (VA) cf. [REDACTED] proprietà 1/1
Coerenze: (del mapp. 523): mapp. 4259-2369; strada comunale per Gallarate Camposanto per Gallarate (Via della Liberazione); linea ferroviaria e mapp. 1169; ancora mapp. 1169 e 1168.

Il terreno presenta una forma trapezoidale, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente incolto, in parte boscato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica . Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale terreno	1.280,00	x	100 %	=	1.280,00
Totale:	1.280,00				1.280,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **70.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 70.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 70.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

- a) consistenza immobiliare
- b) ubicazione
- c) destinazione urbanistica
- d) classamento catastale
- e) presunto valore di mercato per immobili simili
- f) presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare
- g) scopo specifico per cui è richiesta la presente perizia

* * *

Parte integrante e sostanziale della presente perizia sono i seguenti allegati:

- visione satellitare
- documentazione fotografica
- documentazione catastale
- documentazione comunale
- visure ipotecarie, atti / titoli di proprietà e/o provenienza, ecc.
- stato contabile condominiale
- contratti di locazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie della zona, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione Prezzi CCIAA, OMI Agenzia delle Entrate, ecc.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno	1.280,00	0,00	70.000,00	70.000,00
				70.000,00 €	70.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 70.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 3.500,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.500,00
Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.500,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno a OGGIONA CON SANTO STEFANO (in zona prossima alle Vie Bonacalza e Campo dei Fiori), della superficie commerciale di **1.195,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di appezzamento di terreno che - alla data del sopralluogo (24.02.2026) - è risultato in gran parte adibito dalla società [REDACTED] quale deposito a cielo aperto di materiale vario e di risulta (macerie, accessori idro-sanitari, cavalletti metallici, ponteggi, ecc.), di fatto utilizzato unitamente al limitrofo mapp. 2935 (estraneo alla procedura). Sullo stesso sono risultati esistere anche alcune strutture metalliche (tipo serra) nonchè alcune piantumazioni.

In data 07.04.2026 è stato effettuato altro sopralluogo riscontrando che parte del materiale è stato rimosso; quello comunque rimanente andrà idoneamente smaltito dal futuro assegnatario. In ordine a possibili problematiche correlabili ad inquinamento del sito lo scrivente non è in possesso di nessuna informazione / documentazione e si ritiene pertanto integralmente manlevato da qualsivoglia problematica che dovesse derivare; sarà onere dell' assegnatario attivarsi eventualmente nel merito.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2936 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arboreo Cl. 1, superficie 1195, reddito agrario 4,94 €, reddito dominicale 8,64 €, intestato a [REDACTED] sede in [REDACTED] (VA) cf. [REDACTED] proprietà 1/1
Coerenze: (del mapp. 2936): mapp. 2935; stradella con al di là i mapp. 568 e 3687; mapp. 1975; mapp. 3011.

Il terreno presenta una forma pressochè rettangolare, un'orografia pressochè pianeggiante

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.195,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.500,00
Data di conclusione della relazione:	27/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 07/01/2026 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 2 di repertorio, trascritta il 16/02/2026 a Milano 2 ai nn. 18798/13007, a favore di Massa dei creditori della liquidazione giudiziale della [REDACTED], contro [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per le eventuali pattuizioni, regolamenti, vincoli, servitu', gravami, ecc il futuro acquirente dovrà fare riferimento ai titoli notarili di proprietà e/o provenienza e/o vendita, convenzioni, stato dei luoghi, ecc.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/10/2005 a firma di dr. Andrea Bortoluzzi ai nn. 92259 di rep. di repertorio, registrato il 02/11/2005 a Ufficio

Registro di Gallarate (VA) ai nn. 4829 serie 1T, trascritto il 03/11/2005 a Milano 2 ai nn. 162840/83080.

Con tale atto [REDACTED]

[REDACTED] vendevano alla [REDACTED] il mapp. 2936. Per eventuali diritti, gravami, servitu', accessi e quant' altro correlabile al lotto in questione si rimanda a quanto descritto nel titolo de quo nonchè anche nei precedenti atti di provenienza, ai quali il futuro assegnatario dovrà fare specifico riferimento

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici:

In base al CdU rilasciato dal Comune di Oggiona con Santo Stefano (VA) in data 13.04.2026, emerge quanto segue:

In base al vigente Piano di Governo del Territorio:

* il mappale n. 2936 Fg. 906 del CT di questo Comune ricade in una zona denominata ATUr 4 - Ambiti di trasformazione urbana residenziali - Via Bonacalza

In base alla prima Variante Generale al vigente PGT adottata con Deliberazione di CC n. 21 del 19.11.2025:

* il mappale n. 2936 Fg. 906 del CT di questo Comune ricade in una zona denominata ATUr 4 - Ambiti di trasformazione urbana residenziali - Via Bonacalza

Per una completa definizione delle caratteristiche urbanistiche di che trattasi occorre visionare integralmente gli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati, onde evitare errate considerazioni e interpretazioni; contesto questo che si demanda al futuro acquirente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN OGGIONA CON SANTO STEFANO (IN ZONA PROSSIMA ALLE VIE

BONACALZA E CAMPO DEI FIORI)

TERRENO

DI CUI AL PUNTO A

terreno a OGGIONA CON SANTO STEFANO (in zona prossima alle Vie Bonacalza e Campo dei Fiori), della superficie commerciale di **1.195,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di appezzamento di terreno che - alla data del sopralluogo (24.02.2026) - è risultato in gran parte adibito dalla società [REDACTED] quale deposito a cielo aperto di materiale vario e di risulta (macerie, accessori idro-sanitari, cavalletti metallici, ponteggi, ecc.), di fatto utilizzato unitamente al limitrofo mapp. 2935 (estraneo alla procedura). Sullo stesso sono risultati esistere anche alcune strutture metalliche (tipo serra) nonché alcune piantumazioni.

In data 07.04.2026 è stato effettuato altro sopralluogo riscontrando che parte del materiale è stato rimosso; quello comunque rimanente andrà idoneamente smaltito dal futuro assegnatario. In ordine a possibili problematiche correlabili ad inquinamento del sito lo scrivente non è in possesso di nessuna informazione / documentazione e si ritiene pertanto integralmente manlevato da qualsivoglia problematica che dovesse derivare; sarà onere dell' assegnatario attivarsi eventualmente nel merito.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2936 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arboreo Cl. 1, superficie 1195, reddito agrario 4,94 €, reddito dominicale 8,64 €, intestato a [REDACTED] sede in [REDACTED] (VA) cf. [REDACTED] proprietà 1/1
Coerenze: (del mapp. 2936): mapp. 2935; stradella con al di là i mapp. 568 e 3687; mapp. 1975; mapp. 3011.

Il terreno presenta una forma pressochè rettangolare, un'orografia pressochè pianeggiante

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica .

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale terreno	1.195,00	x	100 %	=	1.195,00
Totale:	1.195,00				1.195,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **70.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 70.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 70.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

- a) consistenza immobiliare
- b) ubicazione
- c) destinazione urbanistica
- d) classamento catastale
- e) presunto valore di mercato per immobili similari
- f) presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare
- g) scopo specifico per cui è richiesta la presente perizia

* * *

Parte integrante e sostanziale della presente perizia sono i seguenti allegati:

- visione satellitare
- documentazione fotografica
- documentazione catastale
- documentazione comunale
- visure ipotecarie, atti / titoli di proprietà e/o provenienza, ecc.
- stato contabile condominiale
- contratti di locazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Oggiona con Santo Stefano, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione Prezzi CCIAA, OMI Agenzia delle Entrate, ecc.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno	1.195,00	0,00	70.000,00	70.000,00
				70.000,00 €	70.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 3.500,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 66.500,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 66.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A porzione di edificio cortilizio a CASORATE SEMPIONE Via Torino (26), della superficie commerciale di **414,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di porzione di edificio rustico, in precarie condizioni, a rischio crollo, necessitante di integrali interventi di completa ricostruzione / ristrutturazione / ecc. Il tutto risalente presumibilmente alla fine dell' 800 e/o primi 900.

Alla luce dell' avanzato stato di degrado e della relativa pericolosità, lo scrivente non ha avuto modo di effettuare rilievi planimetrici di dettaglio e - per tale motivo - si ritiene manlevato da qualsivoglia responsabilità in ordine alla precisa consistenza, morfologia, ecc.

Si evidenzia poi che parte della copertura, da una visione sommaria, risulterebbe in lastre di cemento-amianto necessitanti quindi di presumibile idoneo smaltimento, con relativi oneri e costi in capo all' assegnatario.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra-primi, ha un'altezza interna di non rilevata. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 343 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 29 mq, rendita 354,96 Euro, indirizzo catastale: Via Torino n. 12, piano: T, intestato a [REDACTED] sede in [REDACTED] (VA) cf. [REDACTED] proprietà 1/1
Coerenze: dell' intero mapp. 343: mapp. 1560, mapp. 396, Via Torino, mapp. 4352-4351-4350-779.
Al Catasto Terreni il compendio insiste sul mapp. 343 Ente Urbano di Ha 00.04.14 (ex Ha 00.04.30)
- foglio 2 particella 343 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 201,68 Euro, indirizzo catastale: Via Torino n. 12, piano: T, intestato a [REDACTED] sede in [REDACTED] (VA) cf. [REDACTED] proprietà 1/1
Coerenze: dell' intero mapp. 343: mapp. 1560, mapp. 396, Via Torino, mapp. 4352-4351-4350-779.
Al Catasto Terreni il compendio insiste sul mapp. 343 Ente Urbano di Ha 00.04.14 (ex Ha 00.04.30)
- foglio 2 particella 343 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 73,34 Euro, indirizzo catastale: Via Torino n. 12, piano: T, intestato a [REDACTED] sede in [REDACTED] (VA) cf. [REDACTED] proprietà 1/1
Coerenze: dell' intero mapp. 343: mapp. 1560, mapp. 396, Via Torino, mapp. 4352-4351-4350-779.
Al Catasto Terreni il compendio insiste sul mapp. 343 Ente Urbano di Ha 00.04.14 (ex Ha 00.04.30)
- foglio 2 particella 343 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 5,28 Euro, indirizzo catastale: Via Torino n. 12, piano: T, intestato a [REDACTED] sede in [REDACTED] (VA) cf. [REDACTED] proprietà 1/1

Coerenze: dell' intero mapp. 343: mapp. 1560, mapp. 396, Via Torino, mapp. 4352-4351-4350-779.

Al Catasto Terreni il compendio insiste sul mapp. 343 Ente Urbano di Ha 00.04.14 (ex Ha 00.04.30)

- foglio 2 particella 343 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 30 mq, rendita 11,31 Euro, indirizzo catastale: Via Torino n. 12, piano: 1, intestato a [REDACTED] sede in [REDACTED] (VA) cf. [REDACTED] proprietà 1/1

Coerenze: dell' intero mapp. 343: mapp. 1560, mapp. 396, Via Torino, mapp. 4352-4351-4350-779.

Al Catasto Terreni il compendio insiste sul mapp. 343 Ente Urbano di Ha 00.04.14 (ex Ha 00.04.30)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	414,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.000,00
Data di conclusione della relazione:	27/05/2026

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 liquidazioni giudiziali:*

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 07/01/2026 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 2 di repertorio, trascritta il 16/02/2026 a Milano 2 ai nn. 18798/13007, a favore di Massa dei creditori della liquidazione giudiziale della [REDACTED] contro [REDACTED]

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per le eventuali pattuizioni, regolamenti, vincoli, servitu', gravami, ecc il futuro acquirente dovrà fare riferimento ai titoli notarili di proprietà e/o provenienza e/o vendita, convenzioni, stato dei luoghi, ecc.

Si precisa poi che sussiste:

- **Convenzione Edilizia** n. 99856 di rep. del 19.07.2012, a rogito dr. Andrea Bortoluzzi, registrata in Gallarate (VA) il 24.07.2012 al n. 4061 serie 1T e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 24.07.2012 al n. 75958 generale e n. 51373 particolare; tale documento era preceduto da Programma Integrato di Intervento, approvato con Delibere n. 85 del 18.12.2008 e n. 38 del 30.09.2009, che prevedeva la demolizione e ricostruzione dell' edificio di Via Torino. Si evidenzia inoltre che - all' interno di tale documento - veniva dato atto "*..... l' operatore si obbliga a mantenere in essere anche in luogo diverso da quello attuale ma comunque a carico della sua proprietà i diritti di passo a favore delle autorimesse poste in coerenza nord sul mappale 1516 del Catasto Terreni al foglio 4*"

SI SOTTOLINEA QUINDI CHE IL LOTTO IN QUESTIONE DOVRÀ MANTENERE LE EVENTUALI SERVITU', GRAVAMI, VINCOLI, DIRITTI DI PASSO PEDONALI / CARRAI, ECC. A FAVORE DEI TERZI, COSÌ COME EVENTUALMENTE RILEVABILE DAI TITOLI NOTARILI DI PROPRIETÀ, PROVENIENZA, REGOLAMENTI, ATTI COMUNALI, STATO DEI LUOGHI, ECC.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 25/09/1991 a firma di dr. Biagio Favuzza ai nn. 541508 di repertorio, registrato il 15/10/1991 a Gallarate (VA) ai nn. 1927 serie 1V, trascritto il 16/10/1991 a Milano 2 ai nn. 77356/56683.

Con tale atto [REDACTED] vendevano alla società [REDACTED] i seguenti beni immobili: mapp. 343 sub. 1-2-3-4-5.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nei confronti del Programma Integrato di Intervento anzi citato, si precisa inoltre che, a seguito richiesta informativa al Comune di Casorate Sempione (VA) questi, in data 25.05.2026, ha così relazionato:

"..... Con riferimento alla nota richiamata in oggetto, visionati i contenuti della Convenzione Edilizia stipulata in data 19.07.2012, si rileva che:

- all' art. 2 - Oggetto, termini per la stipula e di efficacia della convenzione - la stessa ha durata di anni 5 (cinque) dalla data di sottoscrizione;

- all' art. 15 - Condizioni per il rilascio degli atti autorizzativi - nello specifico entro 12 mesi dalla stipula doveva essere presentata domanda per gli interventi edilizi privati previsti ed entro 24 mesi dal rilascio del predetto titolo dovevano essere presentati i progetti definitivi / esecutivi delle opere di urbanizzazione e standard di qualità;

In considerazione del regime delle proroghe emanate ante e post l' emergenza Covid, che si possono così riassumere:

- con l' art. 30, c. 3 bis, DL 69/2013 il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori delle convenzioni è prorogato di 3 anni, per convenzioni stipulate entro il 31.12.2012;

- con l' art. 103, c. 2 bis, DL 18/2020 il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori delle convenzioni, in scadenza tra il 31.01.2020 e il 31.07.2020, proroga di 90 gg.;

- con l' art. 10, c. 4 bis, DL 76/2020 il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori delle convenzioni di lottizzazione, formati al 31.12.2020, è prorogato di 3 anni;

- con l' art. 10, septies, c. 1 lett.b), DL 21/2022 il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori delle lottizzazioni, sono prorogati in automatico di 48 mesi;

La convenzione stipulata in data 19.07.2012 allo stato attuale, alla luce delle sopra richiamate proroghe, **risulterebbe valida sino al 19.10.2027.**

In merito alle somme dovute, si evince dalla convenzione che al momento della stipula della stessa è stata rilasciata fidejussione dell' importo complessivo di Euro 53.304,75. Agli atti non risultano versamenti relativi ai contributi concessori in quanto non sono mai stati richiesti i titoli abilitativi in merito. Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti

Per maggiori informazioni, conferme, particolari, vincoli, scadenze, ecc. si rimanda comunque a confrontarsi con gli Uffici competenti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona A1 - Nucleo Storico di Antica Formazione.

Le informazioni sopra indicate devono ritenersi assolutamente sommarie e dovranno essere confermate dagli Strumenti Urbanistici Vigenti e/o Adottati, per il cui contesto il futuro acquirente dovrà attivarsi nel merito.

Si sottolinea poi che - in base a informative assunte - sarebbe prossima una variante al PGT con possibile modifica quindi anche della destinazione del lotto in questione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..

Si precisa che il compendio risale ad epoca remota; non sono state ritrovate pratiche edilizie riguardanti lo stesso, bensì unicamente il Piano Integrato di Intervento con il quale la previsione è quella di demolizione e ricostruzione. Sarà comunque onere dell' eventuale assegnatario confrontarsi con gli organi competenti al fine di verificare regolarità, adeguamenti, rimesse in pristino, demolizioni, smaltimenti, ecc.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie grafiche NCEU non raffigurano esattamente quanto in essere

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

Si ritiene che gli aggiornamenti catastali vadano - nel caso - predisposti successivamente agli eventuali lavori di ristrutturazione / ricostruzione del compendio, risultando lo stesso in condizioni di avanzato degrado, con rischi crolli

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CASORATE SEMPIONE VIA TORINO (26)

PORZIONE DI EDIFICIO CORTILIZIO

DI CUI AL PUNTO A

porzione di edificio cortilizio a CASORATE SEMPIONE Via Torino (26), della superficie commerciale di **414,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di porzione di edificio rustico, in precarie condizioni, a rischio crollo, necessitante di integrali interventi di completa ricostruzione / ristrutturazione / ecc. Il tutto risalente presumibilmente alla fine dell' 800 e/o primi 900.

Alla luce dell' avanzato stato di degrado e della relativa pericolosità, lo scrivente non ha avuto modo di effettuare rilievi planimetrici di dettaglio e - per tale motivo - si ritiene manlevato da qualsivoglia responsabilità in ordine alla precisa consistenza, morfologia, ecc.

Si evidenzia poi che parte della copertura, da una visione sommaria, risulterebbe in lastre di cemento-amianto necessitanti quindi di presumibile idoneo smaltimento, con relativi oneri e costi in capo all' assegnatario.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra-primi, ha un'altezza interna di non rilevata. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 343 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 29 mq, rendita 354,96 Euro, indirizzo catastale: Via Torino n. 12, piano: T, intestato a [REDACTED] sede in [REDACTED] (VA) cf. [REDACTED] proprietà 1/1
- Coerenze: dell' intero mapp. 343: mapp. 1560, mapp. 396, Via Torino, mapp.

4352-4351-4350-779.

Al Catasto Terreni il compendio insiste sul mapp. 343 Ente Urbano di Ha 00.04.14 (ex Ha 00.04.30)

- foglio 2 particella 343 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 201,68 Euro, indirizzo catastale: Via Torino n. 12, piano: T, intestato a [REDACTED] sede in [REDACTED] (VA) cf. [REDACTED] proprietà 1/1
Coerenze: dell' intero mapp. 343: mapp. 1560, mapp. 396, Via Torino, mapp. 4352-4351-4350-779.

Al Catasto Terreni il compendio insiste sul mapp. 343 Ente Urbano di Ha 00.04.14 (ex Ha 00.04.30)

- foglio 2 particella 343 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 73,34 Euro, indirizzo catastale: Via Torino n. 12, piano: T, intestato a [REDACTED] sede in [REDACTED] (VA) cf. [REDACTED] proprietà 1/1
Coerenze: dell' intero mapp. 343: mapp. 1560, mapp. 396, Via Torino, mapp. 4352-4351-4350-779.

Al Catasto Terreni il compendio insiste sul mapp. 343 Ente Urbano di Ha 00.04.14 (ex Ha 00.04.30)

- foglio 2 particella 343 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 5,28 Euro, indirizzo catastale: Via Torino n. 12, piano: T, intestato a [REDACTED] sede in [REDACTED] (VA) cf. [REDACTED] proprietà 1/1
Coerenze: dell' intero mapp. 343: mapp. 1560, mapp. 396, Via Torino, mapp. 4352-4351-4350-779.

Al Catasto Terreni il compendio insiste sul mapp. 343 Ente Urbano di Ha 00.04.14 (ex Ha 00.04.30)

- foglio 2 particella 343 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 30 mq, rendita 11,31 Euro, indirizzo catastale: Via Torino n. 12, piano: 1, intestato a [REDACTED] sede in [REDACTED] (VA) cf. [REDACTED] proprietà 1/1
Coerenze: dell' intero mapp. 343: mapp. 1560, mapp. 396, Via Torino, mapp. 4352-4351-4350-779.

Al Catasto Terreni il compendio insiste sul mapp. 343 Ente Urbano di Ha 00.04.14 (ex Ha 00.04.30)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) . Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie complessiva del mapp. 343	414,00	x	100 %	=	414,00

(consistenza catastale)		
Totale:	414,00	414,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **80.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 80.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 80.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

- a) consistenza immobiliare
- b) ubicazione
- c) destinazione d' uso
- d) destinazione urbanistica
- e) vetustà
- f) livello di piano
- g) classamento catastale
- h) stato d' uso, di conservazione e manutenzione
- i) grado di finissaggio
- l) presunto valore di mercato per immobili simili
- m) presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare
- n) scopo specifico per cui è richiesta la presente perizia

* * *

Parte integrante e sostanziale della presente perizia sono i seguenti allegati:

- visione satellitare
- documentazione fotografica
- documentazione catastale
- documentazione comunale
- visure ipotecarie, atti / titoli di proprietà e/o provenienza, ecc.
- stato contabile condominiale
- contratti di locazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano , ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare

Rilevazione Prezzi CCIAA, OMI Agenzia delle Entrate, ecc.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	porzione di edificio cortilizio	414,00	0,00	80.000,00	80.000,00
				80.000,00 €	80.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 4.000,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 76.000,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 76.000,00**

data 27/05/2026

il tecnico incaricato
GEOM. GIOVANNI PRAMMA

LOTTO 1

GEOMETRA
GIOVANNI PRAMMA
Via Gavinana n° 8 (zona Tribunale)
21052 – BUSTO ARSIZIO (VA)
Telefono 0331 / 633254
E Mail: info@studiopramma.it

VISIONE SATELLITARE

VISIONE SATELLITARE



GEOMETRA
GIOVANNI PRAMMA
Via Gavinana n° 8 (zona Tribunale)
21052 – BUSTO ARSIZIO (VA)
Telefono 0331 / 633254
E Mail: info@studiopramma.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Lotto 1



LOTTO 1



GEOMETRA
GIOVANNI PRAMMA
Via Gavinana n° 8 (zona Tribunale)
21052 – BUSTO ARSIZIO (VA)
Telefono 0331 / 633254
E Mail: info@studiopramma.it

DOCUMENTAZIONE CATASTALE



MOULIARIC
L. n. 488



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

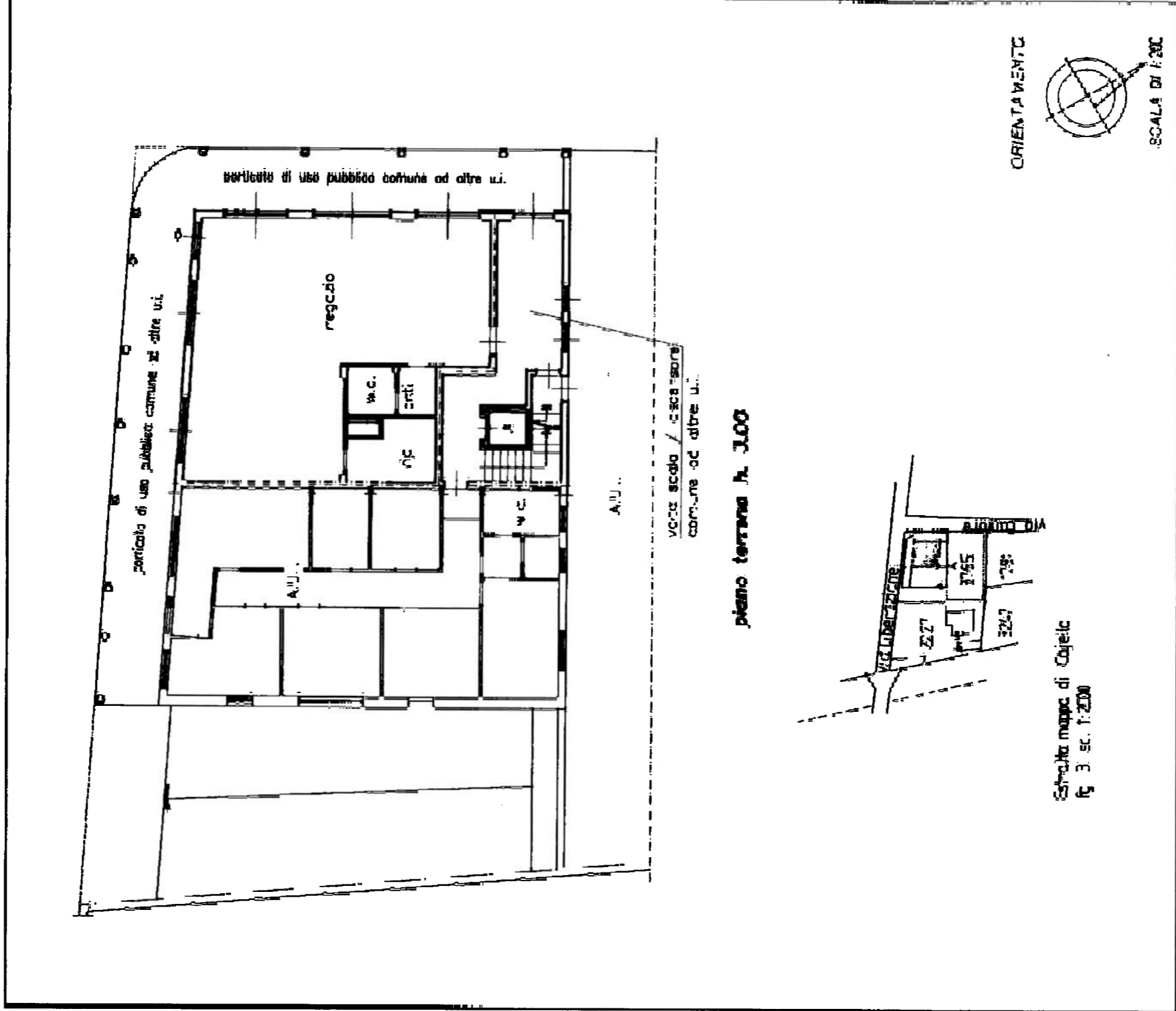
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 19-4-1939, n. 852)

Perimetria di u.c. in Comune di Gallarate via Contare ang. vic. liberazione

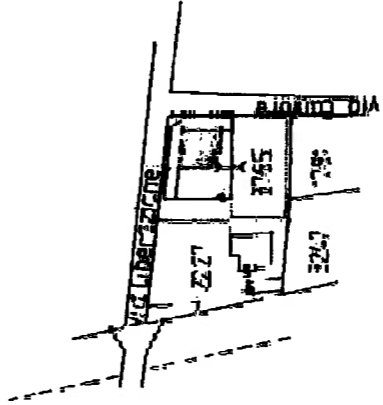
M.C. 888 (CEL)

UFF
200

cat. 7



piano terreno h. 3.00



Scheda mappa di Cojele
fig. 3 - sc. 1:2000

Dichiarazione di N.C.
 Carucia di variazione
 Identificativi catastali
 F. 3
 n. 3551, sub. 25

Completata dal **SPINELLA**
 (Maga, ordinazione F. 1016)
 iscritta all'elenco del **Geometri**
 della provincia di **VA-1982**, n. **1334**
 Firma **Spinnella**



PIRESTATO AL V. EFFICIO

ORIENTAMENTO



SCALA DI F. 200

GEOMETRA
GIOVANNI PRAMMA
Via Gavinana n° 8 (zona Tribunale)
21052 – BUSTO ARSIZIO (VA)
Telefono 0331 / 633254
E Mail: info@studiopramma.it

DOCUMENTAZIONE COMUNALE

Zona di pianura asciutta a preminente vocazione forestale - G1
(Art. 9 NTA PTC)

Zona naturalistica parziale botanico forestale - BF
(Art. 15 NTA PTC)

Zona G1 compresa nelle zone di iniziativa comunale orientata - IC
(Art. 12 NTA PTC)

Aree degradate da recuperare - R
(Art. 11 NTA PTC)





PROVINCIA DI VARESE



COMUNE DI GALLARATE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE GENERALE

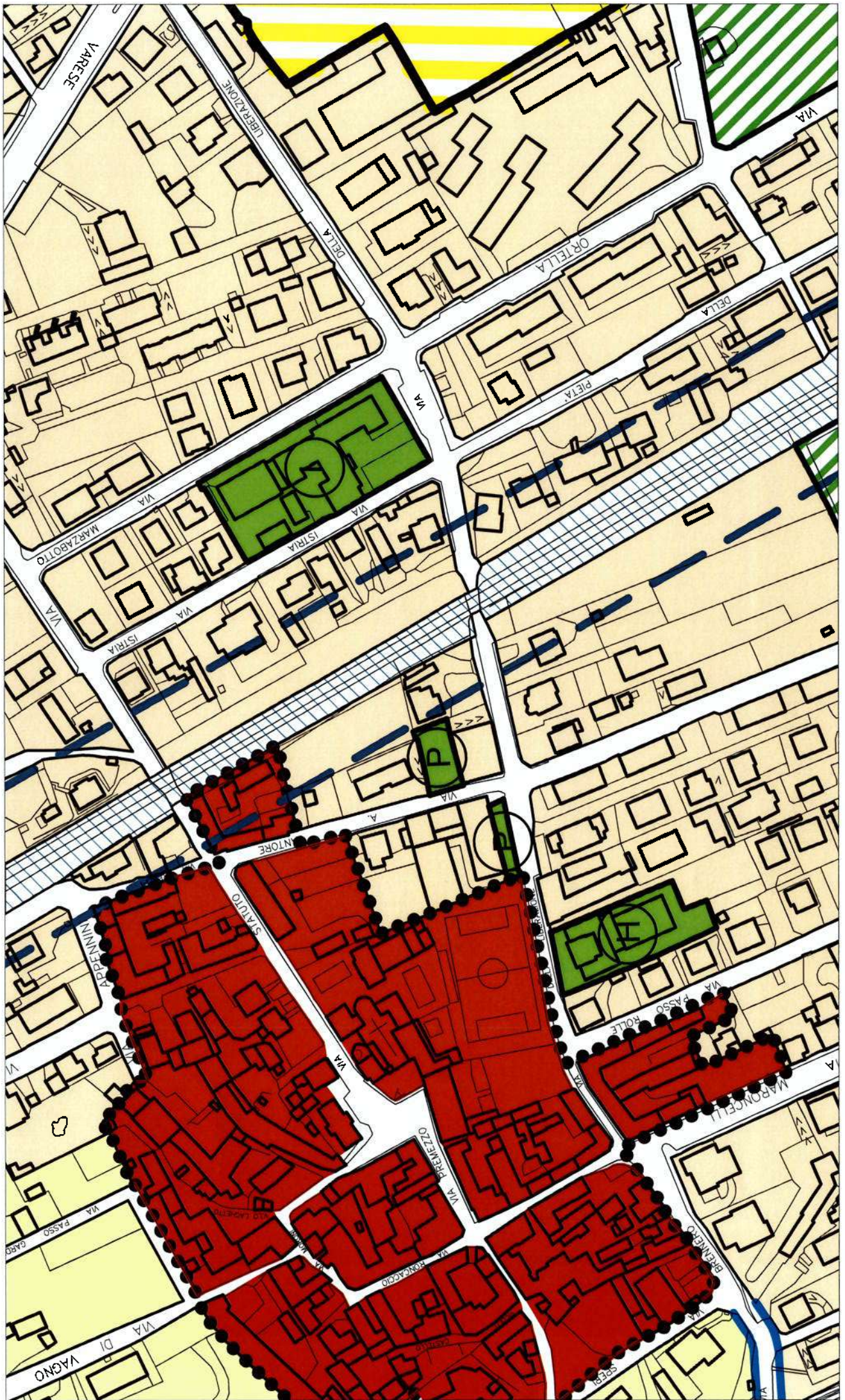
COMMITTENTE	COMUNE DI GALLARATE Via Verdi n.2 21013 - Gallarate (VA) tel. 0331 754111 - fax 0331 761869 email: urbanistica@pec.gallarate.va.it C.F. - P.I 00560180127	Assessore alla Programmazione Territoriale: Avv. GIOVANNI PIGNATARO Dirigente Settore Programmazione Territoriale: Arch. MARTA CUNDARI Responsabile Settore Programmazione Territoriale: Dot. MASSIMO SANDONI
PROGETTISTA	Arch. Silvano Buzzi di SILVANO BUZZI & ASSOCIATI SRL 25077 Roè Volciano (BS) Via Bellini, 9 Tel. 0365 59581 — fax 0365 5958600 e-mail: info@buzziassociati.it pec: info@pec.buzziassociati.it C.F. - P.I. - Reg. Imprese di Brescia 03533880179 Capitale sociale versato € 100.000,00  Certificate No. 1207404/S  Socio ordinario del GBC Italia	CONSULENTI / CO-PROGETTISTI Ing. Iaria Garletti 25133 Brescia (BS) Via Sant'Antonio, 42 Tel. 348 7424580 e-mail: iaria.garletti@libero.it pec: iaria.garletti@ingpec.eu P.I. 03188610984 RESPONSABILE SCIENTIFICO Prof.ssa Maria Cristina Treu 12060 Bossolasco (CN) Corso Travaglio, 18 Tel. 335 6609852 fax. 02 23992655 e-mail: mariacristina.treu@libero.it P.I. 03027250046

RT 1.6

PIANO DELLE REGOLE Ambiti territoriali omogenei

APPROVAZIONE	Deliberazione Consiliare n. 29 del 3 giugno 2015 e n. 30 del 4 giugno 2015 Burl sac 30 del 22 luglio 2015	SCALA 1: 5000
AGGIORNAMENTI	Deliberazione Consiliare n. 42 del 13 luglio 2015 Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari - Anno 2015 integrazione	
	Deliberazione Consiliare n. 57 del 29 ottobre 2015 Deliberazione Consiliare n. 30 del 18 aprile 2016 Atto di modifica ai sensi dell'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi	
	Deliberazione Consiliare n. 34 del 16 luglio 2018 efficace ai sensi di Legge	
	Deliberazioni Consiliari n. 5 del 17 aprile 2023 e n. 21 del 17 luglio 2023 Atti di modifica ai sensi dell'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi	
	Determinazioni Dirigenziali n. 671 del 9 novembre 2023 e n. 690 del 17 novembre 2023 Realizzazione di rotatoria stradale in corrispondenza dell'intersezione tra Viale Milano (SS. 33 del Sempione) e Via Adige - Approvazione risultanze conferenza di servizi	
	Determinazione Dirigenziale n. 25 del 19 gennaio 2024 GROW 29 - Realizzazione di un Anello ciclopedonale nei quartieri di Caletto e Cascinetta Approvazione risultanze conferenza di servizi	
	Deliberazione Consiliare n. ... del 2024 Variante per l'individuazione puntuale di opere pubbliche 2024

REGIONE LOMBARDIA



ESTRATTO LEGENDA



Confine amministrativo comunale



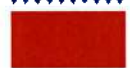
Perimetro dei nuclei d'antica formazione



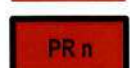
Perimetro del tessuto urbano consolidato



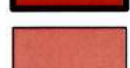
Perimetro del distretto commerciale (Art. 48)



Nuclei urbani di antica formazione (Art. 26)



Piani di recupero convenzionati compresi nei NAF (Art. 27)



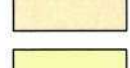
Ambiti residenziali intensivi - RI (Art. 28)
IUF: 1,00 mq/mq - Hmax: 7 piani, 22 m



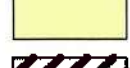
Ambiti residenziali semintensivi - RSI (Art. 29)
IUF: 0,67 mq/mq - Hmax: 5 - 6 piani, 19 m



Ambiti residenziali semiestensivi - RSE (Art. 30)
IUF: 0,33 mq/mq - Hmax: 3 - 4 piani, 13 m



Ambiti residenziali estensivi - RE (Art. 31)
IUF: 0,17 mq/mq - Hmax: 2 piani, 9 m



Ambiti residenziali con edifici di pregio - RP (Art. 32)
IUF: preesistente - Hmax: preesistente



Ambiti residenziali di interesse storico e sociale - RIS (Art. 33)
IUF: preesistente - Hmax: preesistente



Ambiti attuabili con Piano Attuativo (Artt. 29-30-31)



Piani attuativi approvati non attuati (Art. 34)



Piani attuativi approvati in corso (Art. 34)



Ambiti produttivi - PR (Art. 35)



Ambiti produttivi con valore storico - PRS (Art. 36)



Ambiti terziari - TR (Art. 37)



Ambiti commerciali - CO (Art. 38)



Ambiti di riqualificazione a norma particolare (Artt. 35-38)



Aree stradali - IS (Art. 39)



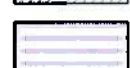
Aree per impianti ferroviari - IF (Art. 39)



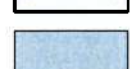
Aree di interscambio modale merci - IM (Art. 40)



Aree per attrezzature militari - AM (Art. 41)



Ambiti a verde urbano di salvaguardia - VUS (Art. 42)



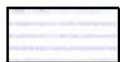
Fascia di rispetto cimiteriale (Art. 43)



Aree destinate all'agricoltura (Artt. 44-45)



Aree per impianti ferroviari - IF (Art. 39)



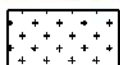
Aree di interscambio modale merci - IM (Art. 40)



Aree per attrezzature militari - AM (Art. 41)



Ambiti a verde urbano di salvaguardia - VUS (Art. 42)



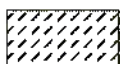
Fascia di rispetto cimiteriale (Art. 43)



Aree destinate all'agricoltura (Artt. 44-45)



Aree in cui non è ammessa alcuna edificazione (Art. 44)



Aree con criticità paesistiche (Art. 45)



Viabilità in progetto



Corridoio di salvaguardia urbanistica stradale (Art. 56)



Limite di inedificabilità stradale (Art. 56)



Corridoio di salvaguardia urbanistica ferroviaria (Art. 57)
Tratto in galleria naturale



Corridoio di salvaguardia urbanistica ferroviaria (Art. 57)
Tratto in trincea/galleria artificiale o rilevato



Limite di inedificabilità ferroviaria (Art. 57)

AMBITI DI TRASFORMAZIONE



Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale e terziaria



Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione industriale

AREE PER USI DI INTERESSE COMUNE

Esistenti

Previste



Aree a servizi di livello comunale



Aree a servizi di livello sovracomunale



Aree per servizi e impianti tecnologici



Aree per l'edilizia residenziale pubblica - E.R.P.

- (A) Attrezzature collettive
- (I) Attrezzature scolastiche
- (U) Istituto Universitario e di ricerca
- (S) Attrezzature sportive
- (V) Verde pubblico
- (W) Verde primario
- (P) Aree e strutture a parcheggio
- (H) Strutture sanitarie e socio assistenziali
- (C) Attrezzature culturali
- (R) Attrezzature per il culto
- (M) Aree per il mercato

PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO



Perimetro delle aree del Parco Lombardo della Valle del Ticino non di Iniziativa Comunale (Art. 47)



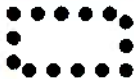
Zona agricola e forestale a prevalente interesse paesaggistico - C2
(Art. 8 NTA PTC)



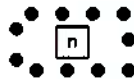
Zona di pianura asciutta a preminente vocazione forestale - G1
(Art. 9 NTA PTC)



Zona naturalistica parziale botanico forestale - BF
(Art. 15 NTA PTC)



Zona G1 compresa nelle zone di iniziativa comunale orientata - IC
(Art. 12 NTA PTC)



Aree degradate da recuperare - R
(Art. 11 NTA PTC)



COMUNE DI GALLARATE

PRATICA PER CONCESSIONE EDILIZIA

PRATICA EDILIZIA N. 117

ANNO 15 SET. 1995
16 APR. 1998 N.O. alle varianti

Presentata da [redacted]

Cod. fisc. n.° [redacted]

Residente in [redacted] Via [redacted]

Descrizione della costruzione COSTRUZIONE EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE e COMMERCIALE
CAZZELLO - Via Liberazione - mappali 2008-2007-2006-25-2009-692-2002

Domanda di concessione presentata il 01.07.1994

Prot. n.° 14446

Sottoposta alla C.E. il 14.09.1994 - 28.09.1994 - 16.02.1998

Diniego Concessione

Rilasciata Concessione

Inizio Lavori

Ultimazione Lavori

OO. UU. da versare

Contributo sul costo di costruzione

Progettista [redacted]

Direttore Lavori [redacted]

Costruttore [redacted]

Cod. fisc. n.° [redacted]
Cod. fisc. n.° [redacted]
Cod. fisc. n.° [redacted]

NOTE: Merito all'interessato nelle varie parti della pratica
per annuale

DICHIARAZIONE DEL DIRETTORE DEI LAVORI AI FINI DELL' ABITABILITA'/AGIBILITA'

(art. 4 D.P.R. 22.4.1994, n. 425)

Il sottoscritto _____
con studio in _____ Via _____ n. 6
iscritto all' Ordine/Collegio dei Geometri della provincia di Varese
al n. 1332 in qualità di Direttore dei Lavori di cui alla concessione/autorizzazione edilizia n. 117
rilasciata in data 15/09/1995 a nome di _____
17/04/1998
e relativa a costruzione di fabbricato residenziale plurifamiliare e commerciale

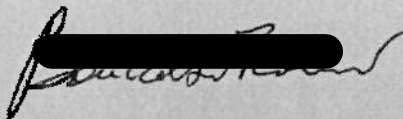
DICHIARA

- che i lavori oggetto della menzionata concessione/autorizzazione sono stati ultimati in data
30/08/1998

CERTIFICA

sotto la propria personale responsabilità, ai sensi art. 4 del D.P.R. 22.4.1994, n. 425 che la
costruzione realizzata è conforme al progetto approvato, che i muri sono prosciugati e che non
sussistono cause di insalubrità degli ambienti.

In fede





Gallarate 23 LUGLIO 2001



Al Sig. SINDACO

COMUNE DI GALLARATE

1370: passi a

6 SETT. Progr. TERR.

RIMESSA COPIA A:
Cajello

mappale n. 3765

Il sottoscritto [redacted]
 residente in [redacted] Via [redacted]
 tel. 0 [redacted] codice fiscale P- IVA [redacted]
 proprietario del fabbricato ad uso (1) residenziale - commerciale in (2)
 Via Liberazione angolo Via Cantore n. 7

in conformità alla concessione/autorizzazione edilizia rilasciata in data 15/09/1995 e 17/04/1998
 n. 117 ed ai sensi art. 4 D.P.R. n. 425 del 22-4-1994 e degli artt. 3.1.7. e 3.1.8. del vigente Regolamento Locale di
 Igiene Tipo Regionale, avendo ultimato la costruzione, chiede alla S.V. il rilascio di

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ

CITTA' di GALLARATE
 / ABITABILITÀ
 Archivio -

Data 27 LUG. 2001

N. 21367

relativo a n. tutti i vani del predetto fabbricato.

Allega alla presente la seguente documentazione:

- certificato di collaudo per le opere in cemento armato;
- dichiarazione attestante l'avvenuta iscrizione dell'immobile al catasto;
- dichiarazione del Direttore dei Lavori che certifichi, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- dichiarazione di conformità degli impianti redatta ai sensi Legge 46/1990;
- copia dell'avvenuta trascrizione nei registri immobiliari dell'impegnativa per assunzione di vincoli per la densità edilizia fissata dal P.R.G. (prevista per nuove costruzioni ed ampliamenti);
- nulla-osta del Comando Vigili del Fuoco nel caso di interventi soggetti a certificazione prevenzione incendi.

Dichiara che le opere sono state ultimate il 30/08/1998

Ai locali di detto fabbricato si potrà accedere dalle ore 12.00 alle ore 13.30 dei giorni feriali - oppure previo appuntamento telefonando al n. 0331/217.395

Con osservanza.

23/07/2001
(data)

[redacted signature]
(firma)

(1) Abitazione, industriale, artigianale, commerciale, rurale.
(2) Gallarate, Cedrate, Arnate, Crenna, Caiello.



COMUNE DI GALLARATE

SETTORE COORDINAMENTO
PER IL TERRITORIO
EDILIZIA PRIVATA

CONCESSIONE EDILIZIA

PROTOCOLLO N.

14446/739

CONCESSIONE EDILIZIA N.°

117

EMESSA IN DATA

15 SET. 1995

RITIRATA IN DATA

15 FEB. 1996

FIRMA PER RICEVUTA

15 FEB. 1996

MARCHE DA BOLLO

Premesso che con domanda presentata a questo Ufficio

in data 1.7.1994 xi ४३३. [redacted]

ha richiesto la Concessione Edilizia (Art. 1 - L.U. n. 10/77) per:

COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO AD USO ABITAZIONE E

NEGOZI

su¹ Mapp. n. 2068-2067-2066-525-2069-692-2090

via LIBERAZIONE - CAIELLO

Ciò premesso :

IL SINDACO

- Visti gli elaborati tecnici allegati a detta Istanza
- Visti il Regolamento Edilizio, di Igiene e di Polizia Urbana
- Viste le previsioni degli strumenti urbanistici comunali
- Vista la L.U. 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni
- Viste le Leggi 28 gennaio 1977, n. 10; 5 agosto 1978, n. 457 e 25 marzo 1982, n. 94
- Viste le L.R. 5 dicembre 1977 nn. 60 e 61
- Viste le determinazioni del C.C. per la determinazione del contributo previsto a norma dell'art. 3 della L. 10/1977
- Sentito il parere del Servizio Igiene Pubblica
- Sentito il parere della Commissione Edilizia
- Subordinatamente all'ottemperanza delle condizioni contenute nell'avviso trasmesso ai titolari dell'istanza di C.E., redatto a norma dell'art. 7, comma 2° della L.R. 5-12-77 n. 60, contemporaneamente alla emissione della presente Concessione Edilizia
- Fatti salvi eventuali diritti di terzi.

CONCEDE IL DIRITTO DI EDIFICARE A:

cod.fisc. _____

le opere descritte in premessa, alle seguenti condizioni:

- Vista la convenzione del Dott. FAVUZZA Biagio stipulata in data 30.3.1994 al n.611331 di Repertorio e n.30444 della Raccolta, registrata il 19.4.1994 n.1644 Serie 1, ai sensi della Legge n.13/1990, alle seguenti condizioni:

1) che prima dell'inizio dei lavori:

- a) il Direttore dei Lavori e il Costruttore, regolarmente iscritti all'Albo Comunale, appongano la loro firma ai disegni ed alla domanda;
 - b) vengano presi gli opportuni accordi con l'Ufficio Edilizia Privata per l'assegnazione dei punti fissi;
 - c) il Costruttore presenti la denuncia delle opere in cemento armato al Genio Civile di Varese a norma dell'art.4 della Legge 5.11.1971, n.1086 nonchè la dichiarazione di accettazione incarico del collaudatore designato ai sensi art.2 comma 2 D.P.R. 425/1994 oppure, in assenza di opere in cemento armato, dichiarazione in tal senso del progettista abilitato da presentare in Comune;
 - d) vengano presentati relazione e progetto in doppia copia relativi a opere di isolamento e di impianto termico ai sensi della L.10/1991;
- 2) che le aree a parcheggi esterni vengano bitumate e cordionate;
 - 3) che il Direttore dei Lavori comunichi il completamento della struttura con relativa copertura all'Amministrazione Comunale, al Genio Civile ed al collaudatore designato delle opere in cemento armato, ai sensi art.2 comma 2 D.P.R. 425/1994;
 - 4) che all'ultimazione dei lavori venga posta in opera la numerazione civica interna ed esterna a norma art.10 L.1228/1954;
 - 5) che le autorimesse abbiano i requisiti prescritti dal D.M. 1.2.1986;
 - 6) che vengano osservati eventuali impegni assunti con la predetta convenzione.

Le opere autorizzate dovranno essere iniziate entro il 14 SET. 1996

I lavori dovranno improrogabilmente essere ultimati e l'opera dovrà essere dichiarata abitabile o agibile entro

il 14 SET. 1998

AVVERTENZE:

- Si invita ad apporre il prescritto cartello e a dare comunicazione del giorno di inizio dei lavori;
- Prima dell'occupazione dei locali deve essere inoltrata la richiesta di visita per la concessione della licenza di agibilità o abitabilità.

Gallarate, il

15 SET. 1995



L'ASSESSORE ALL'EDILIZIA PRIVATA
(Dott. Arch. Carlo Morelli)

Morelli

DISEGNO CONSEGNATO IL 28 SET. 1994

IL COMPONENTE DELLA C. E.

Programma Integrato di Recupero L.R. 23/90

Progetto da realizzarsi nel Comune di Gallarate fraz. di Cajello
via Liberazione angolo via Cantore di proprietà:

[Redacted]

	la proprietà [Redacted Signature]	
	il progettista Dott. Arch. [Redacted] ORDINE ARCH. VARESE N. 761 [Redacted]	
tavola 1	il direttore dei lavori	scala 1:2000 1:100 1:200
data Sett. 1994	il costruttore	il disegnatore

planimetria generale-calcoli planivolumetrici

studio tecnico



[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Calcoli planivolumetrici

Dati del P.I.R. approvato con delibera della
Giunta Regionale Lombardia n° 40220 del 02/08/1993

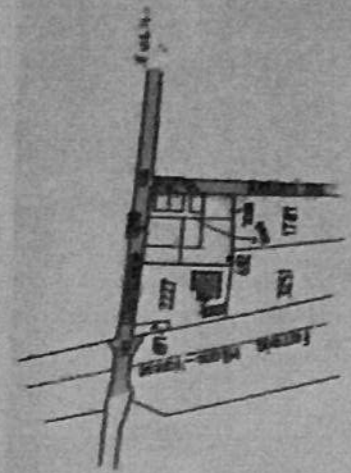
- Superficie terreni di proprietà mq 944,39
- Superficie locata senza ad. P.I.R. approvata mq 390,50
- Superficie tenenti ad uso commerciale mq 91,75
- Superficie ad uso pubblico mq 38,00
- Superficie ad uso pubblico mq 269,75
- Superficie ad uso pubblico mq 808,35
- Superficie produttiva volume mq 42,00
- Superficie produttiva volume mq 47,84
- Superficie produttiva volume mq 891,16
- Superficie produttiva volume mc 2073,45
- Superficie produttiva volume mc 2682,73
- Superficie produttiva volume mq 91,28
- Superficie produttiva volume mq 413,49
- Superficie produttiva volume mq 504,74

Dati di progetto:

- Superficie prevista in progetto (17,00x19,80 /2 + 22,00 x19,80) = mq 390,50 = 390,50
- Superficie ad uso pubblico (14,80+22,00) x 2,50 mq 91,28
- Superficie ad uso pubblico (8,85x3,20)+(4,90x4,70) mq 413,49
- Superficie produttiva volume (390,50-91,28-413,49) mc 2073,45
- Piano primo/secondo ad uso residenziale mq 81,28
- Superficie produttiva volume mq 390,50x0,5x2 piani = mq 781,00
- Add-on per legge balconi e vano scala mq 81,28
- Superficie produttiva volume (4 79x6 70) x n°2 piani = mq 81,28
- Superficie produttiva volume mq 779,11
- Superficie produttiva volume mq 1853,82
- Superficie produttiva volume mc 2655,93 = 2655,93
- Superficie produttiva volume mq 226,80

- Superficie residenziale complessiva produttiva volume mq 627,94
- Superficie produttiva volume mq 267,37 x 3,00h mc 779,11
- Superficie residenziale mq 627,94 x 3,00h mc 1853,82
- Superficie totale in progetto mc 2655,93
- Superficie a parcheggio richiesta mq 196,11
- Superficie a parcheggio richiesta (10,50x9,20)/2x18,80 +(1,70x5,85) mq 196,11
- Superficie a parcheggio richiesta mq 265,59
- Superficie totale a parcheggio richiesta mq 461,70
- Superficie a parcheggio in progetto >196,11
- Superficie a parcheggio in progetto mq 269,75 >265,59
- Superficie a parcheggio in progetto mq 362,51
- Superficie a parcheggio in progetto >196,28h 672,28
- Superficie a parcheggio in progetto mq 91,38
- Superficie a parcheggio in progetto mq 222,88
- Superficie a parcheggio in progetto mq 180,81
- Superficie a parcheggio in progetto mq 413,49
- Superficie a parcheggio in progetto mq 504,74
- Superficie a parcheggio in progetto mq 504,74

COMUNE DI GALLARATE
DIPARTIMENTO TERRITORIO
Tipo approvato con
concessione N° 117
in data 1.5.SET.1995
L'ASSISTENTE ALL'AMMINISTRAZIONE PRIVATA
(Dott. Adriano Murelli)



estratta mappa di Catasto fog. 3 sc. 1/2000
mappali di proprietà n° 882-2090-2089-2068-2067-2066-2065



DISEGNO CONSEGNATO IL 20 SET. 1994
IL COMPONENTE DELLA C.E.

**Programma Integrato di Recupero
L.R. 23/90**

Progetto da realizzarsi nel Comune di Gallarate fraz. di Cajello
via Liberazione angolo via Cantone di proprietà

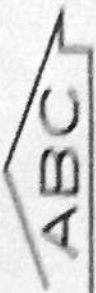
la proprietà
il proprietario
il direttore dei lavori
il costruttore

1

Sett. 1994

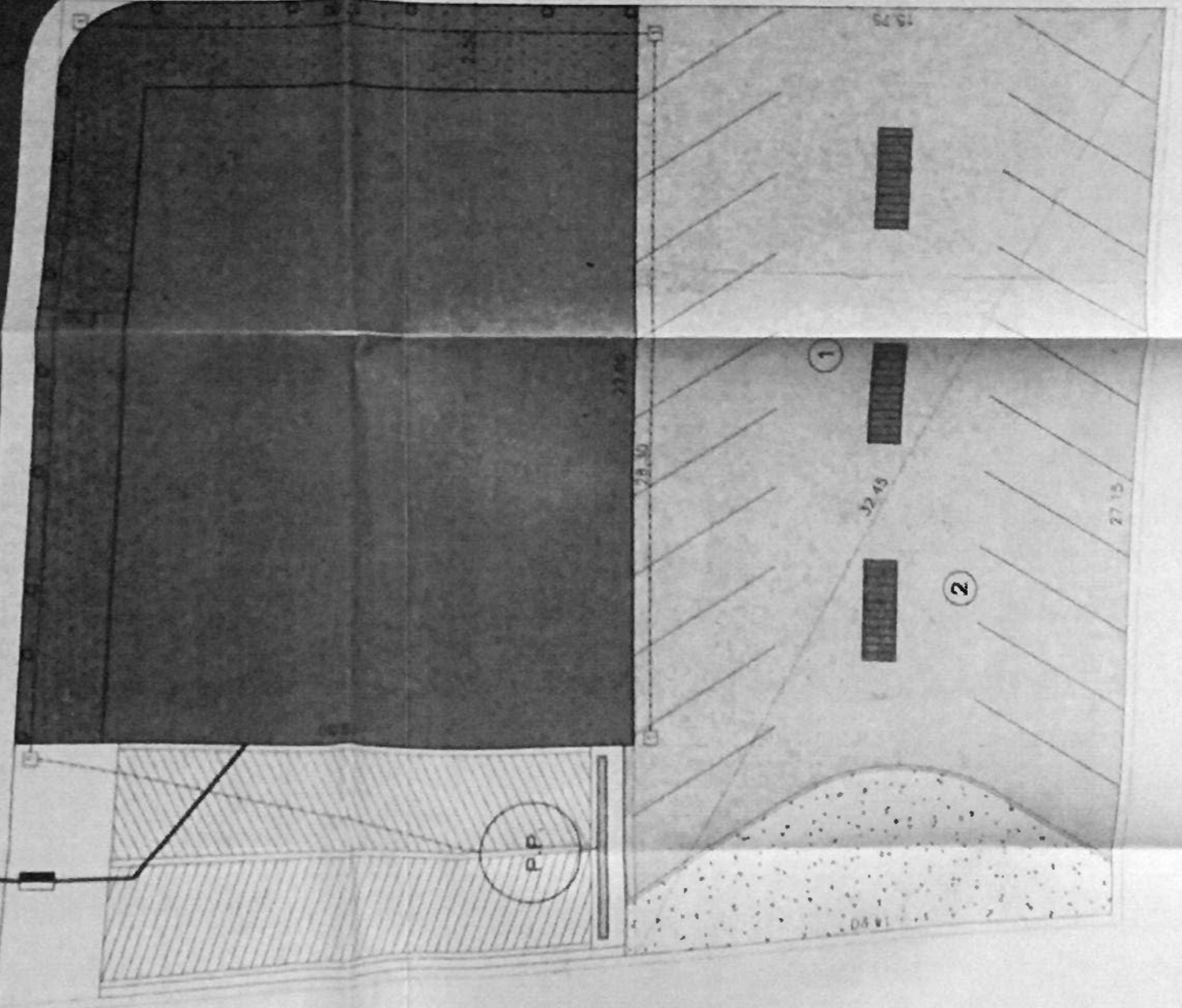
planimetrie generale-calcoli planivolumetrici

studio tecnico



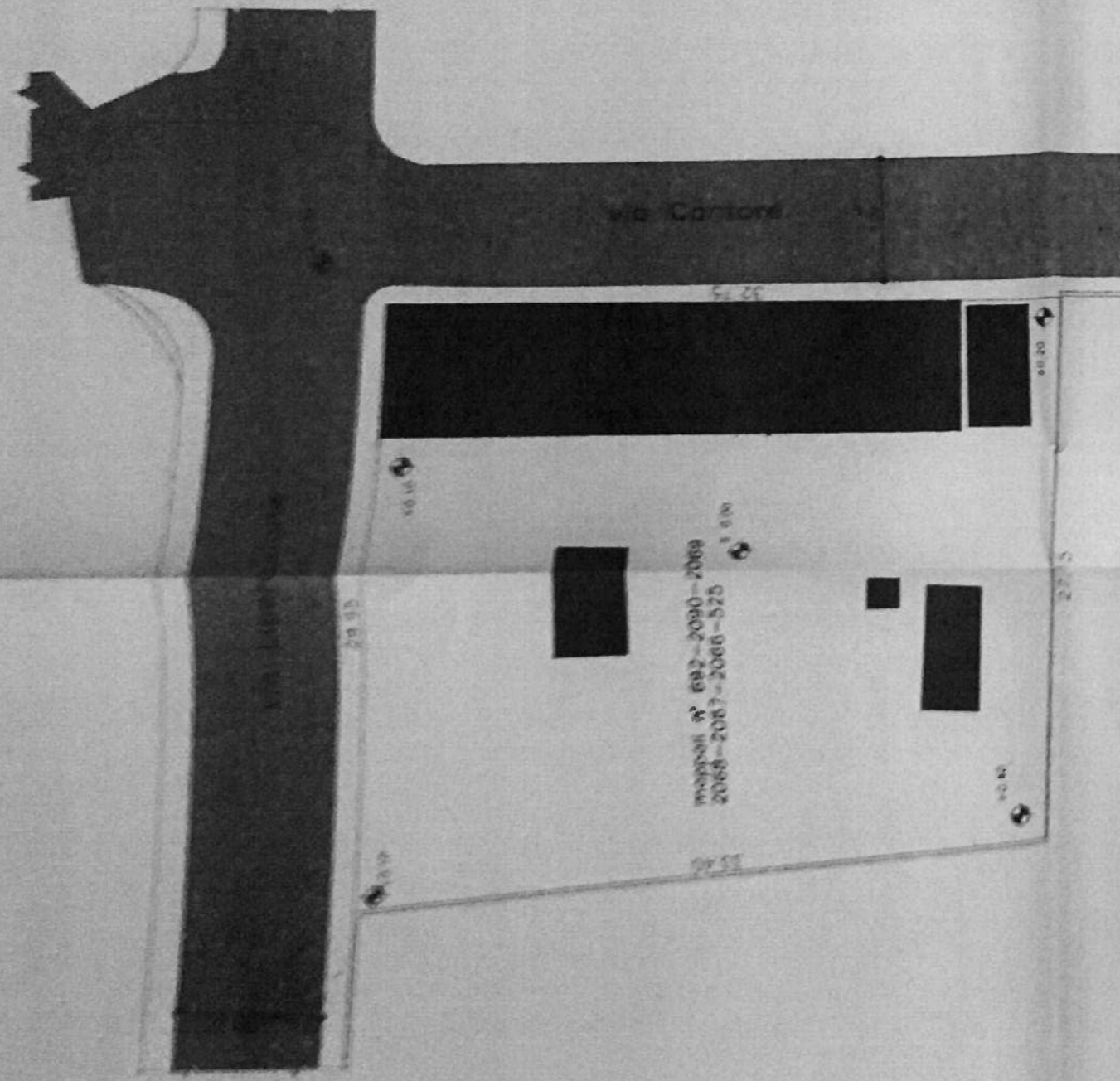
Via Lombardina

Via Cantore



planimetria generale scala 1:100

Calcoli
 Dati del
 Giunto












■ mappali ex Comune come da C.E. per demarcazione n° 1 del 10/05/84 prot. gen. n° 3032/759

rilievo scala 1:100

Superficie terreno di proprietà

Superficie area terreno di proprietà. area 944,29

Legenda :

- | | | | |
|---|--|---|-----------------------------------|
|  | superficie terreno di proprietà |  | rete idrica nera |
|  | particelli ad usi diversi da uso agrario |  | cameretta di ispezione • prelievo |
|  | porticelli di valore ad uso agrario |  | pozzi sifonati di peste da curare |
|  | segnalato con piano esistente |  | pozzo perenne |
|  | area verde piano | | |

28 SET. 1994

DISEGNO CONSEGNATO IL

IL COMPONENTE DELLA C. E.

Programma Integrato di Recupero L.R. 23/90

Progetto da realizzarsi nel Comune di Gallarate fraz. di Cajello
via Liberazione angolo via Cantore di proprietà:

[REDACTED]

la proprietà

[REDACTED]

il progettista

[REDACTED]

tavola

2

il direttore dei lavori

scala

1:100

data

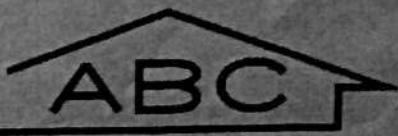
Sett. 1994

il costruttore

il disegnatore

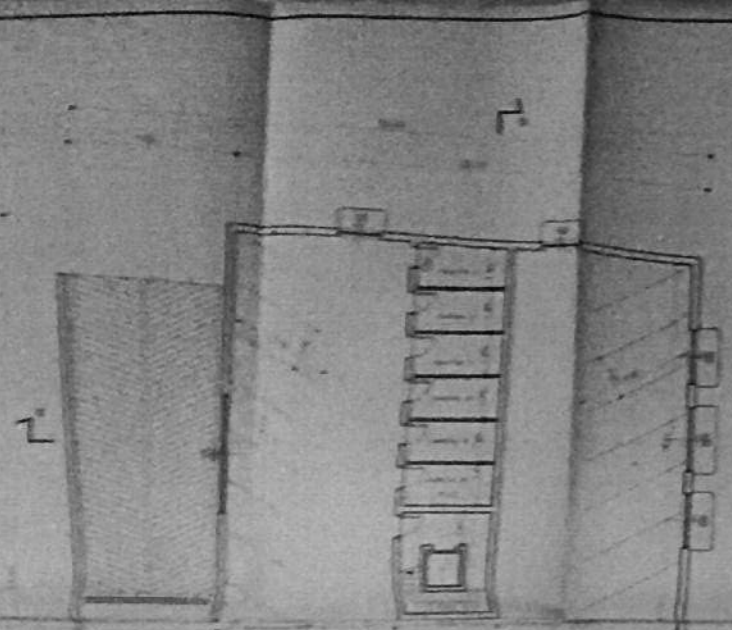
piante

studio tecnico

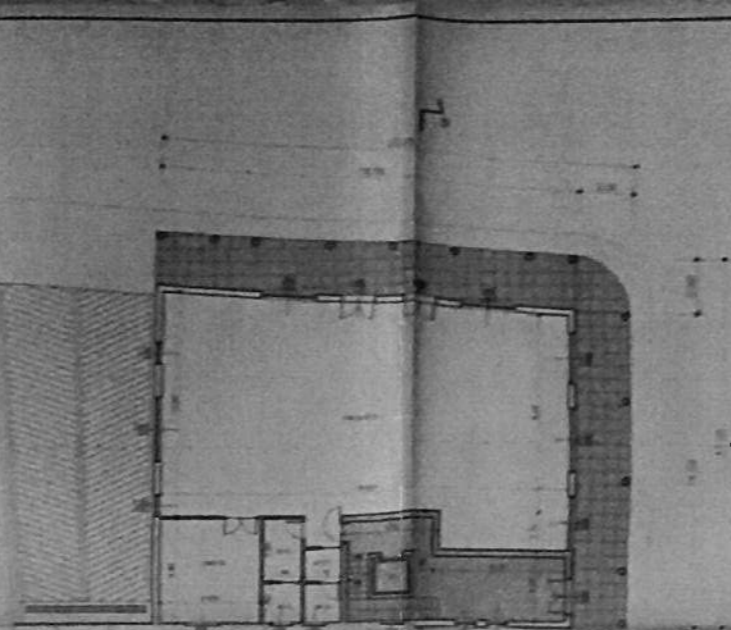


[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

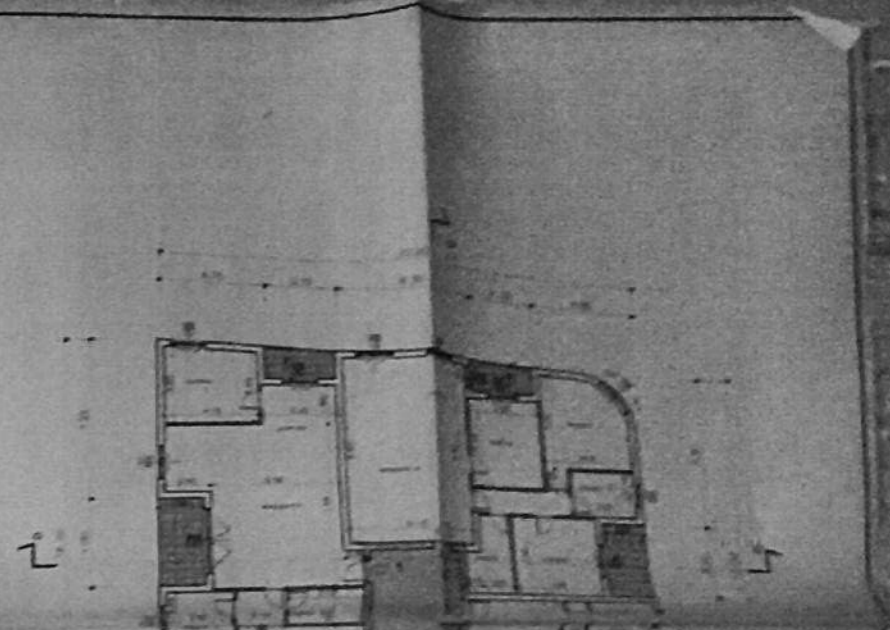
[REDACTED]



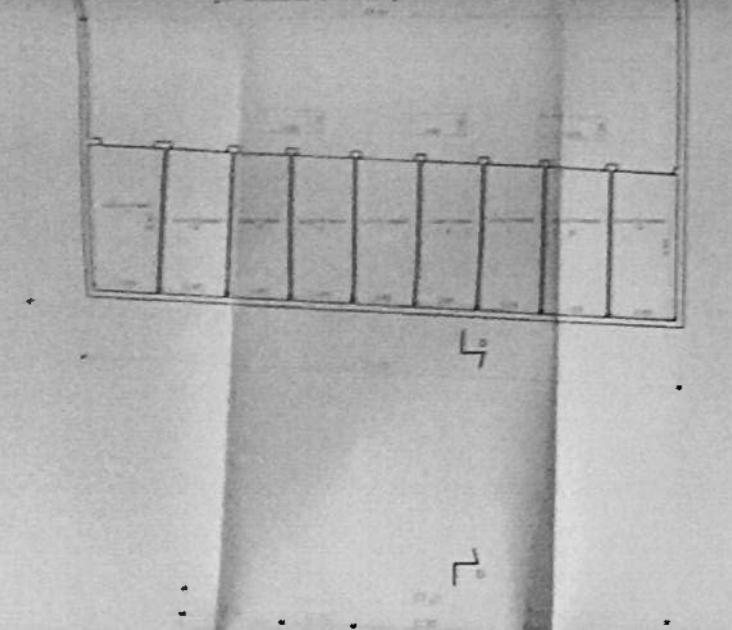
piano interrato sc. 1:100



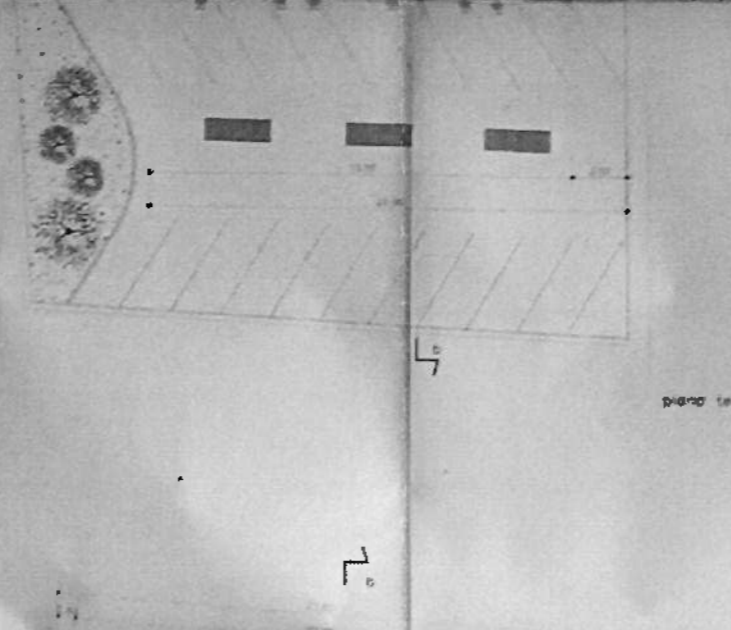
piano terreno sc. 1:100



piano primo sc. 1:100



piano secondo sc. 1:100



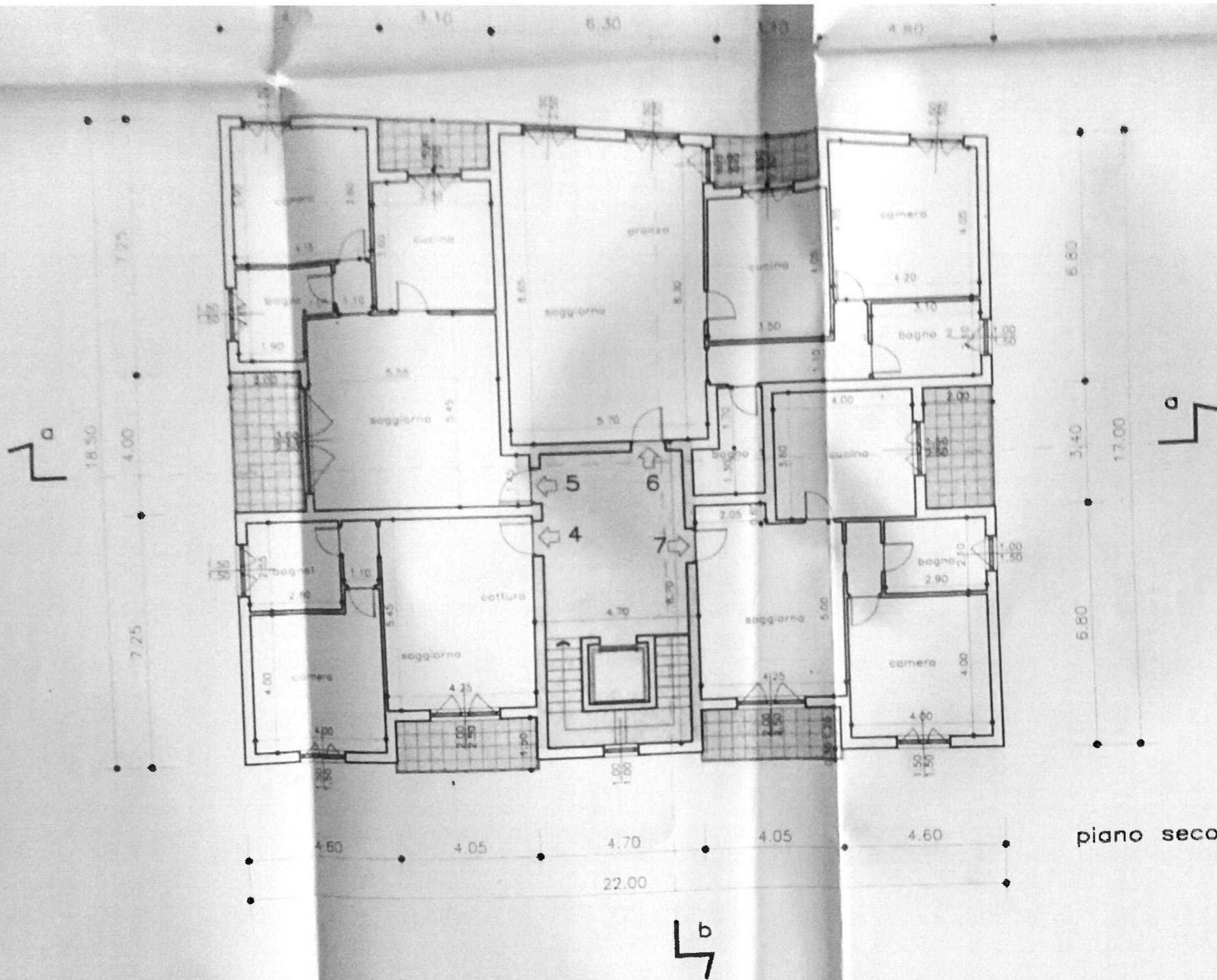
piano copertura sc. 1:100

CONFERMA DI QUALIFICAZIONE
L. 12/10/1997
12/10/1997
12/10/1997

Programma Integrato di Venezia
L.R. 15/93

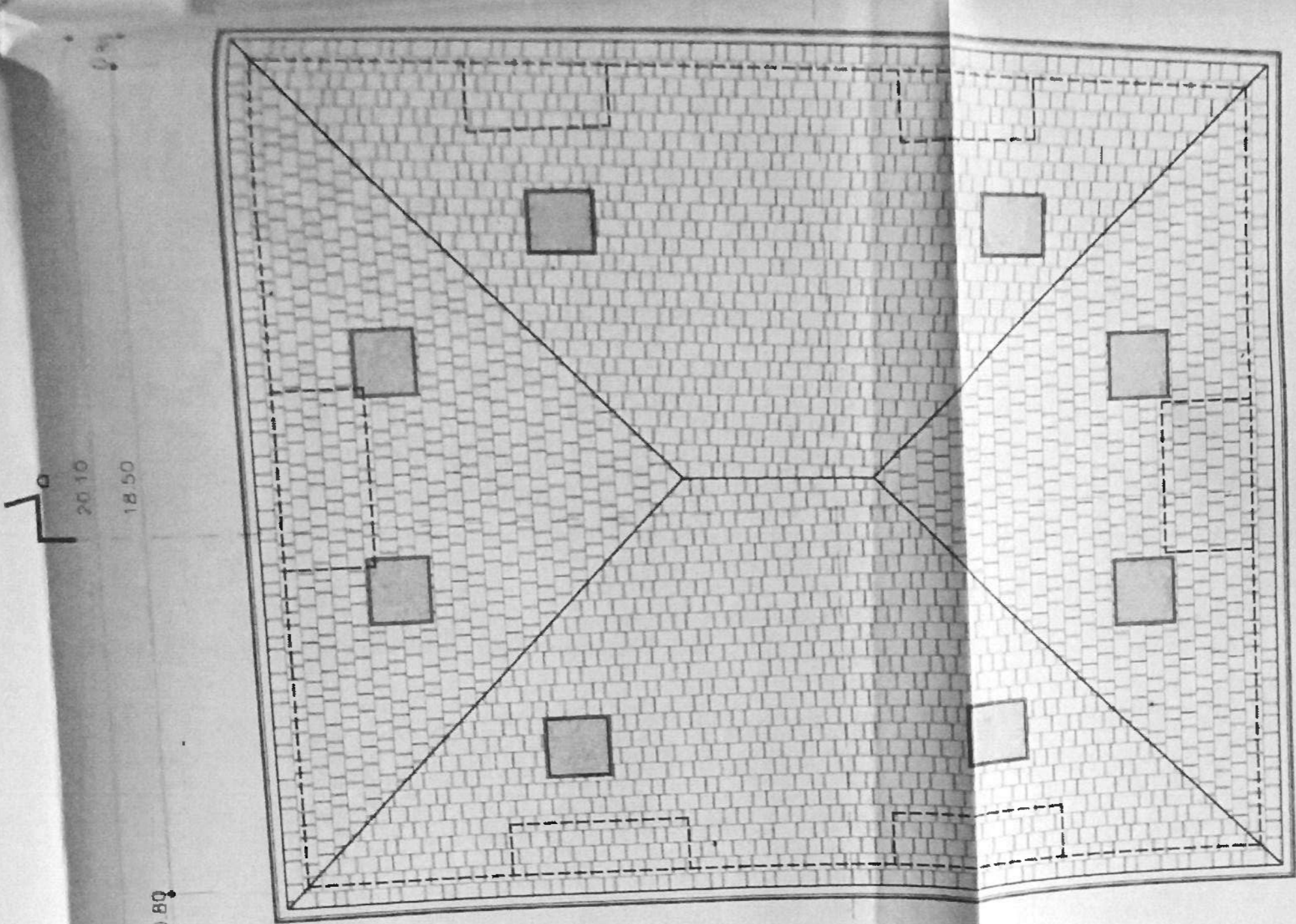
2

studio tecnico ARCT



piano secondo sc. 1:100

23.65
22.05



20.10
18.50

0.80

0.80

22.00

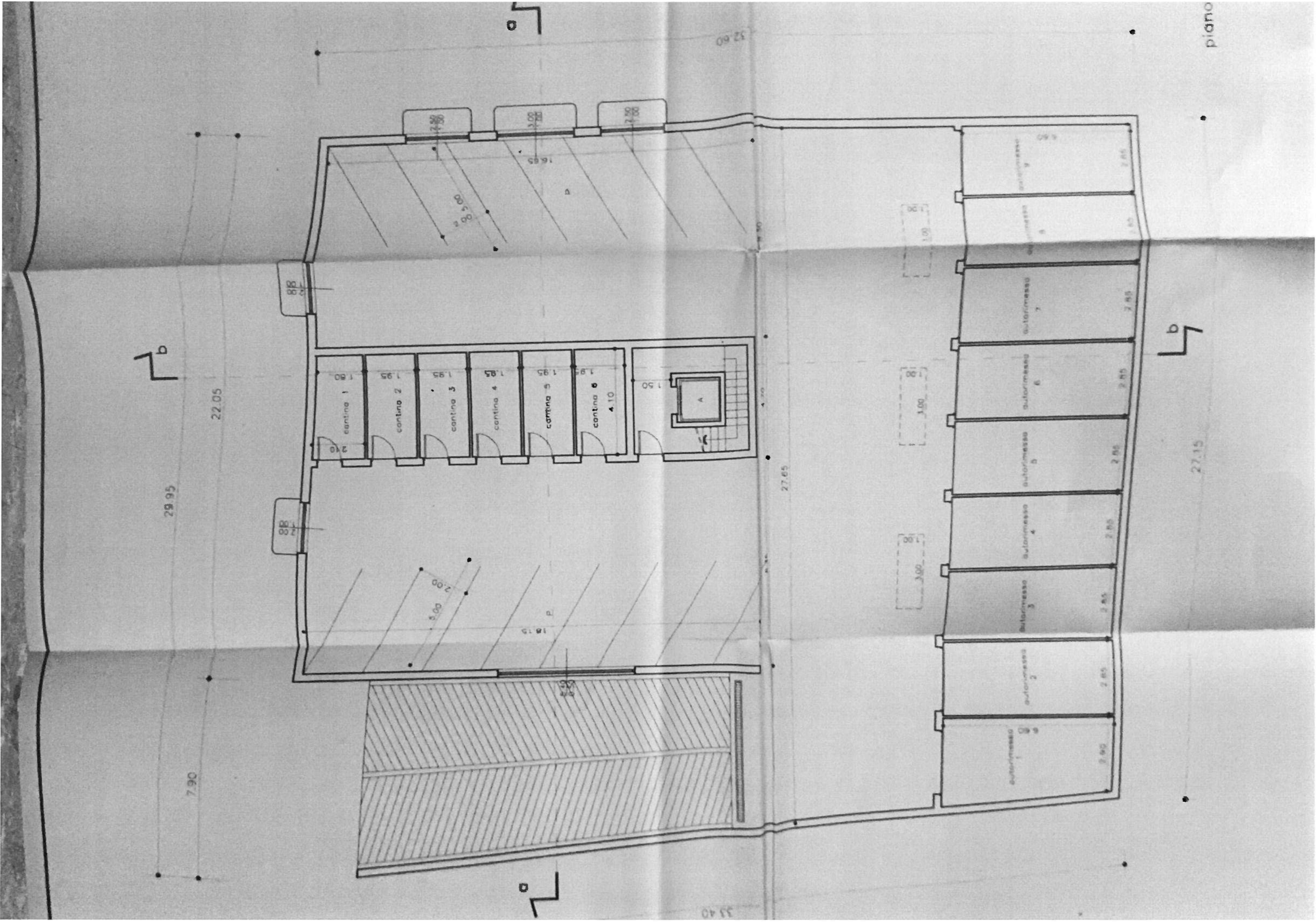
23.60

b

0.80
17.00
18.60

0.80

pianta copertura sc. 1:100



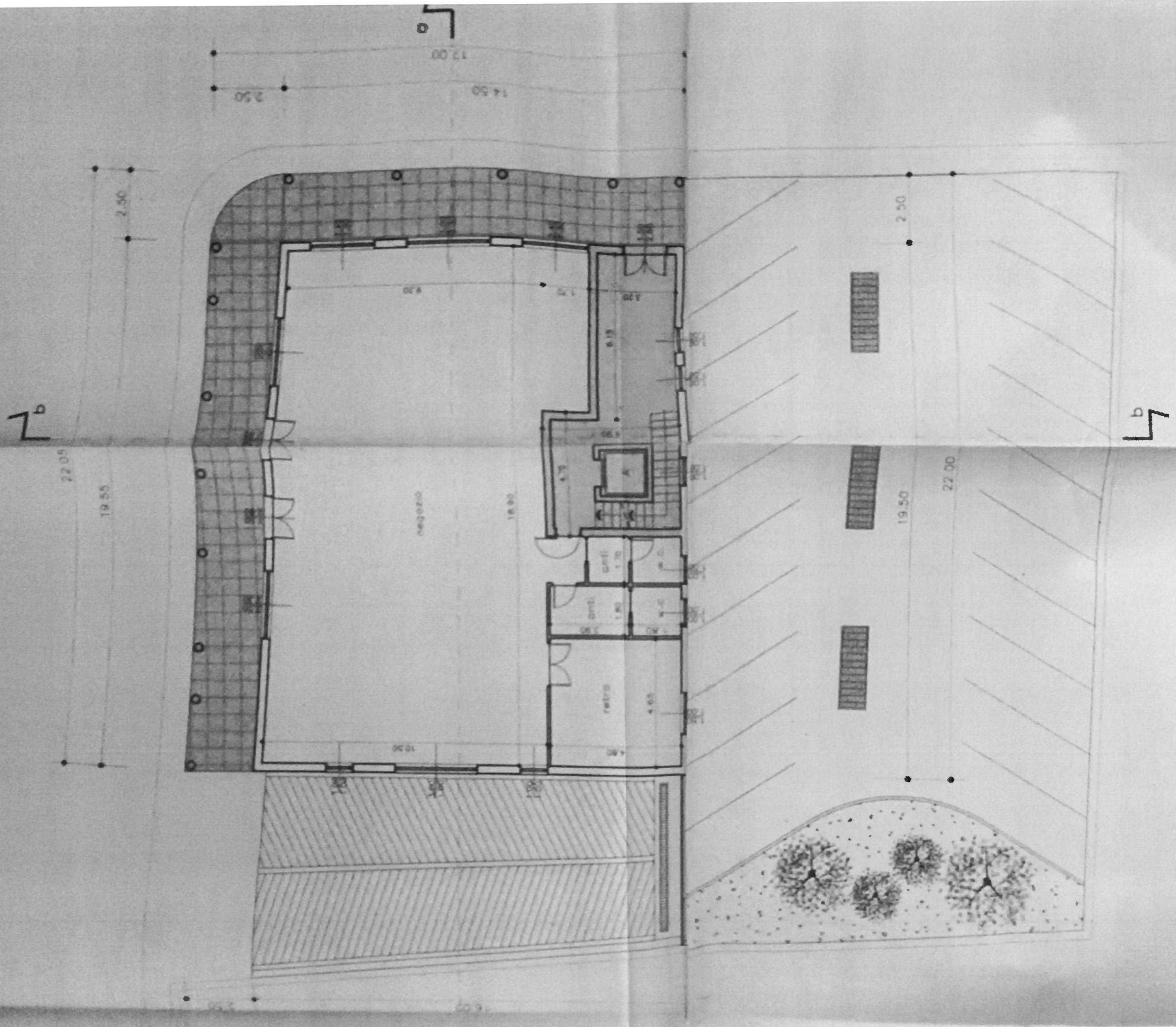
piano

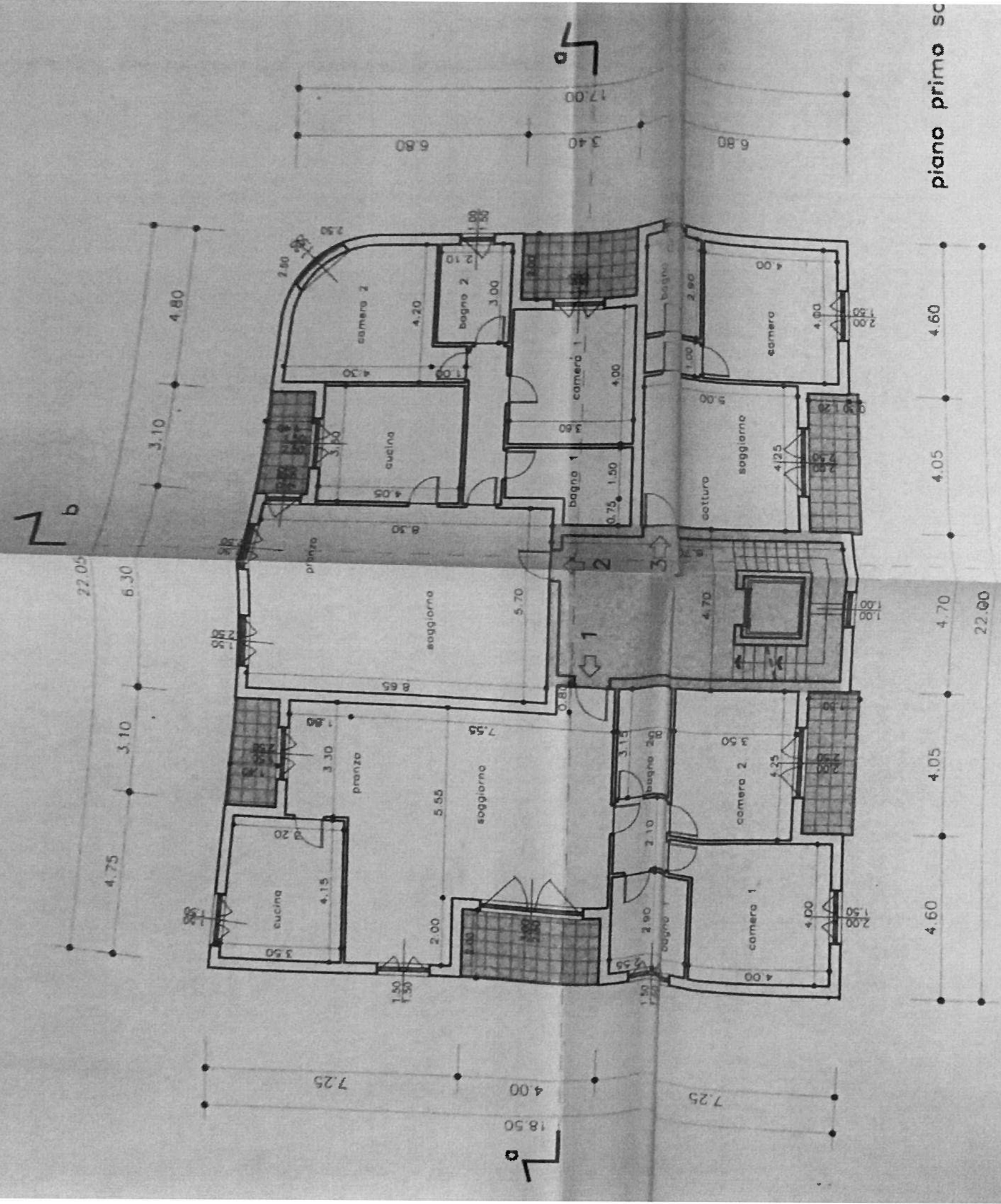
b

b

a

a





piano primo sc

28 SET. 1994

DISEGNO CONSEGNATO IL

IL COMMITTE DELLA C.E. *[Signature]*

Programma Integrato di Recupero L.R. 23/90

Progetto da realizzarsi nel Comune di Gallarate fraz. di Cajello
via Liberazione angolo via Cantore di proprietà:

[Redacted]

la proprietà
[Signature]
[Redacted]

il progettista
Dott. Arch.
[Redacted]
ORDINE ARCH. VARESE N 761
[Signature]
[Redacted]

tavola
3

il direttore dei lavori

scala
1:100

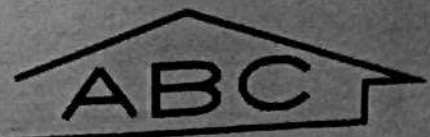
data
Sett. 1994

il costruttore

il disegnatore

sezioni

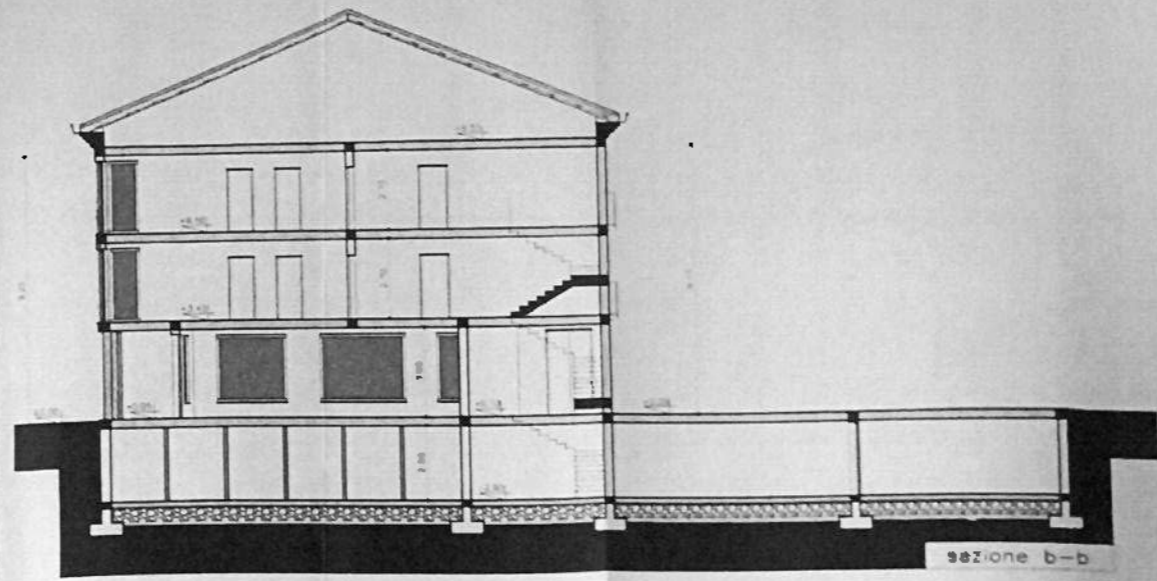
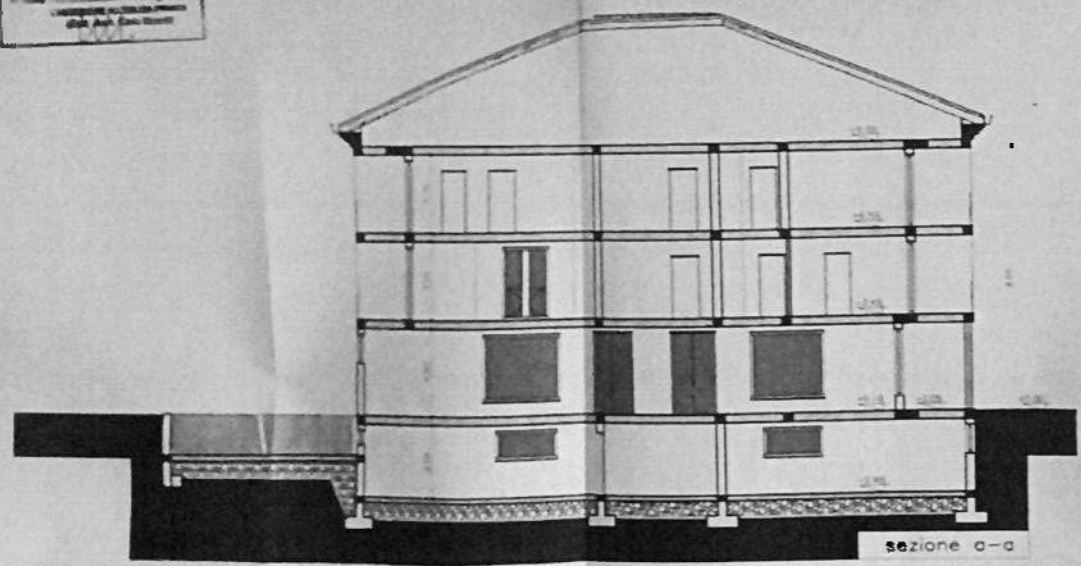
studio tecnico



[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

tel. 0331 / 735.205

COMUNE DI GALLARATE
DIPARTIMENTO TECNICO
Tipo approvato con
protocollo n. 117
in data 12/05/2011
L'INGEGNERE ARCHITETTO PIERLUIGI
DELL'ARCH. ENZO BIANCHI



PROGETTO ESECUTIVO L. 28.01.2011

Programma Integrato di Recupero
L.R. 23/90

Progetto di recupero del Comune di Gallarate, Via di Gallarate, 100, Comune di Gallarate

La Direzione: [Redacted]

Il progettista: [Redacted]

Il numero di fogli: 3

Il foglio n. 3

ABC

COMUNE DI GALLARATE
DIPARTIMENTO TERRITORIO

Tipo approvato con

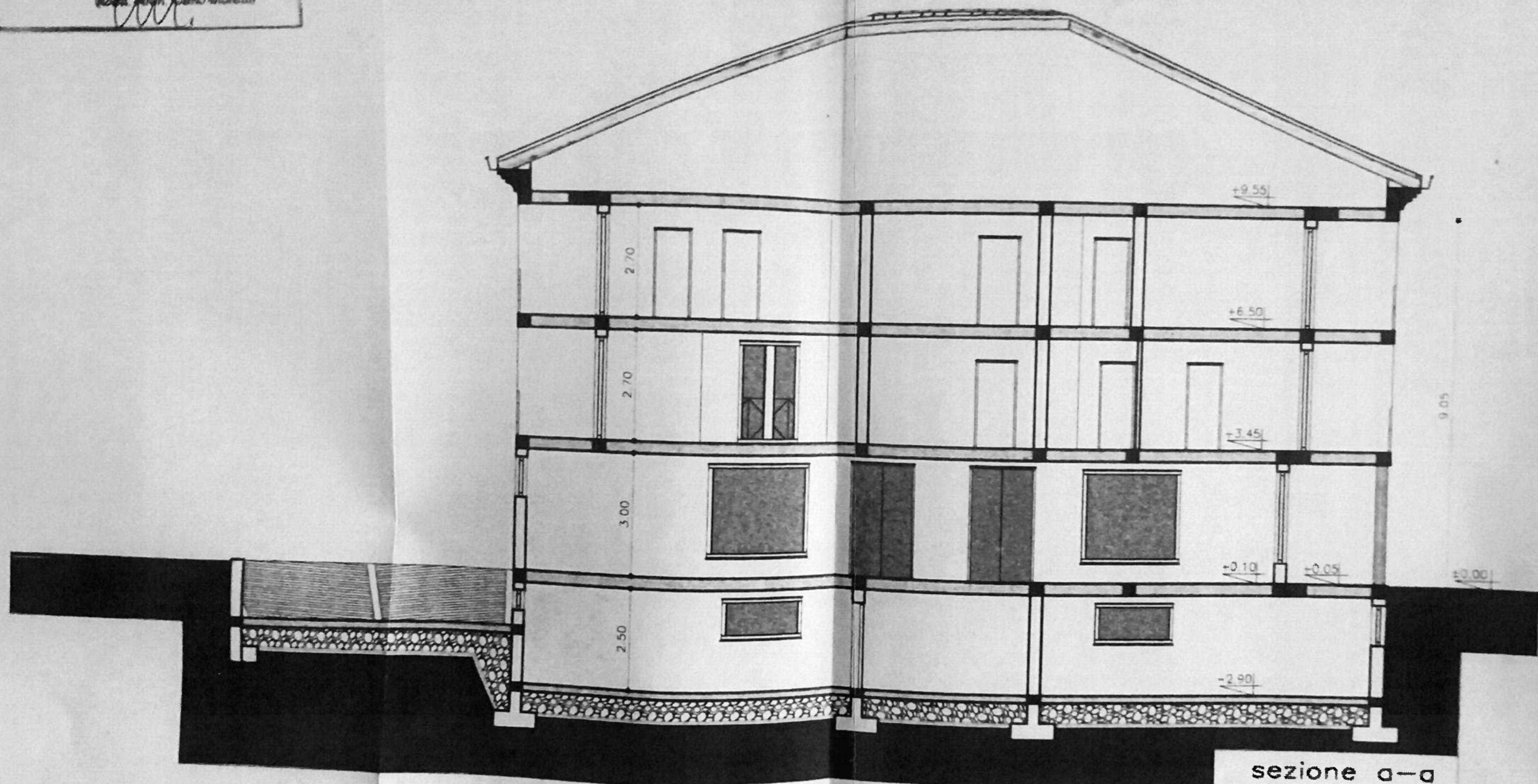
concessione N. **117**

in data **15** del **1995**

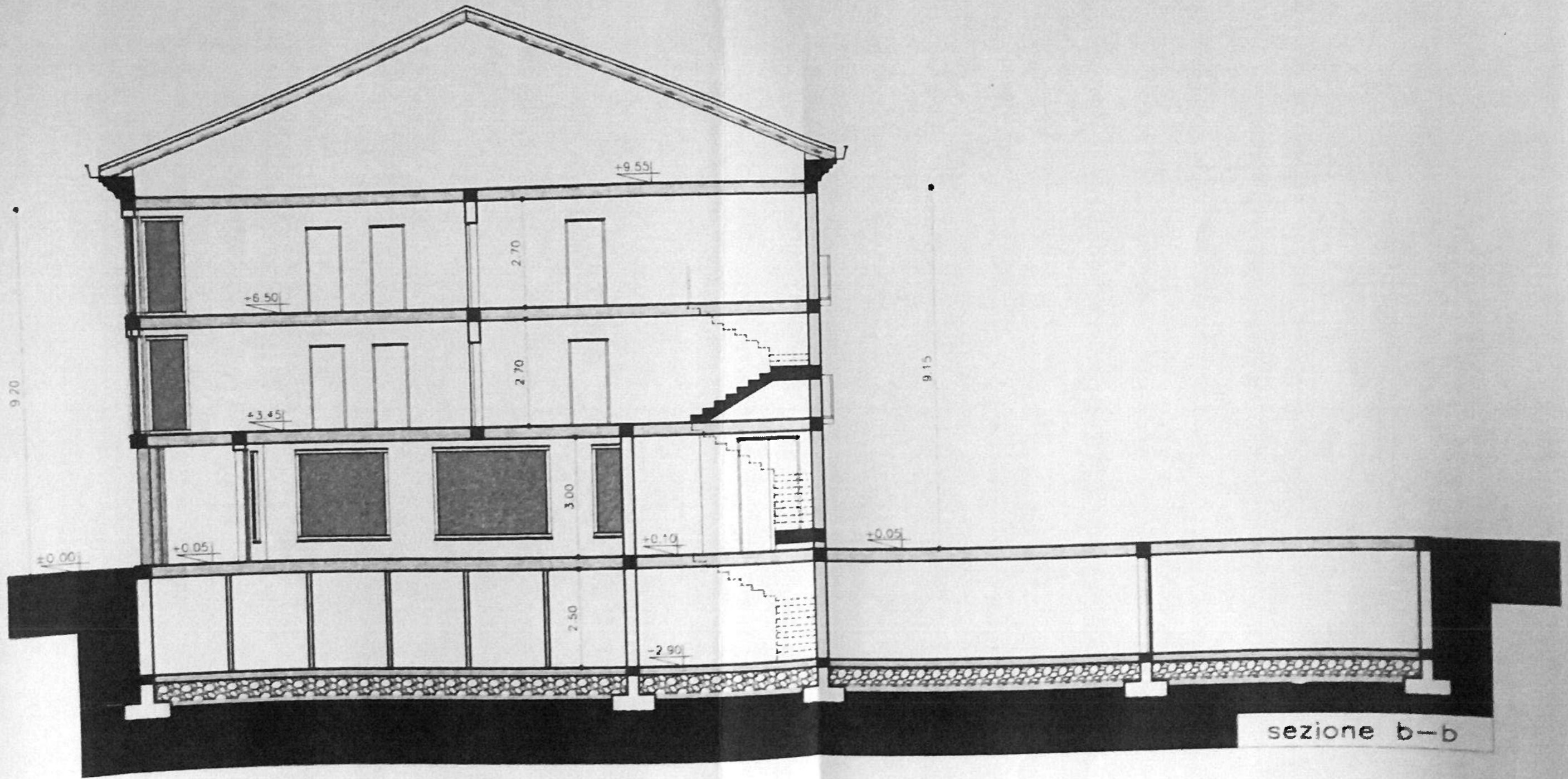
L'ASSESSORE ALL'EDILIZIA PRIVATA

(Dott. Arch. Carlo Moretti)

[Signature]



sezione a-a



DISEGNO CONSEGNATO IL 28 SET. 1994

IL COMPONENTE DELLA C. E.

Programma Integrato di Recupero L.R. 23/90

Progetto da realizzarsi nel Comune di Gallarate fraz. di Cajello
via Liberazione angolo via Cantore di proprietà:

[REDACTED]

la proprietà

[REDACTED]
[Signature]

il progettista

Dott. Arch. [REDACTED]
[REDACTED]
Dott. Arch. VARESE N. 761
[REDACTED]

tavola

4

il direttore dei lavori

scala

1:100

data

Sett. 1994

il costruttore

il disegnatore

prospetti

studio tecnico



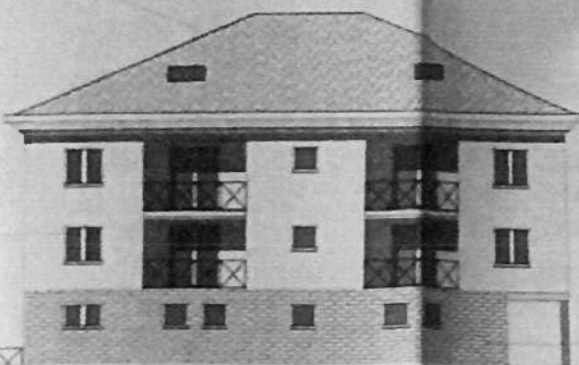
[REDACTED]
[REDACTED]



prospetto Sud



prospetto Est



prospetto Nord



prospetto Ovest

COMUNE DI GALLARATE
TITOLO APPROVATO CON
CATEGORIA N. 117
IN DATA 15 OTT 2005
PRODOTTO E REDATTO PER
L'ARCHITETTO

Programma Integrato di Recupero
L.R. 23/90

4

ABC

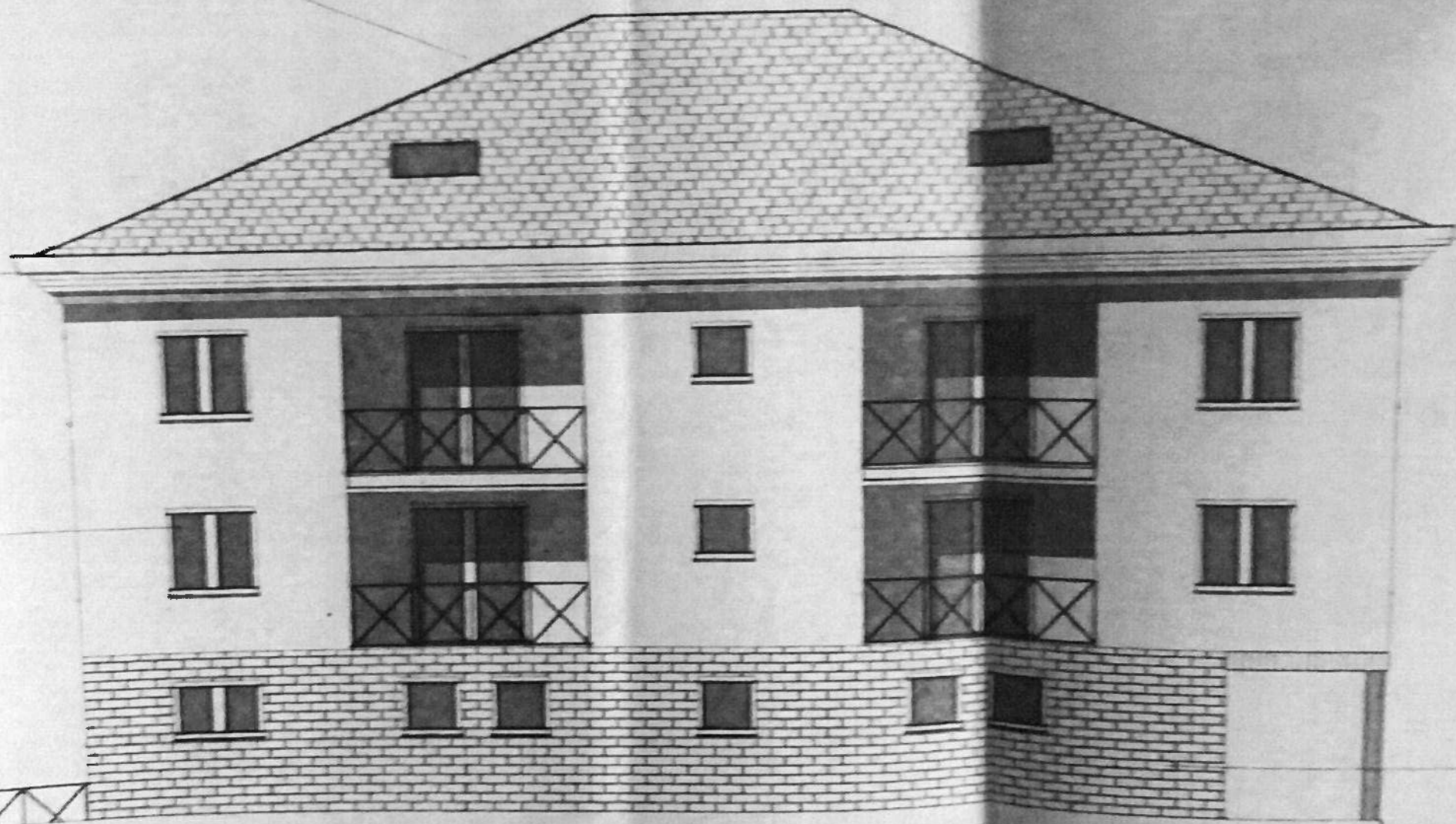
copertura con tegole "Coradesi"
col. rosso

cornicione in c.a. a vista

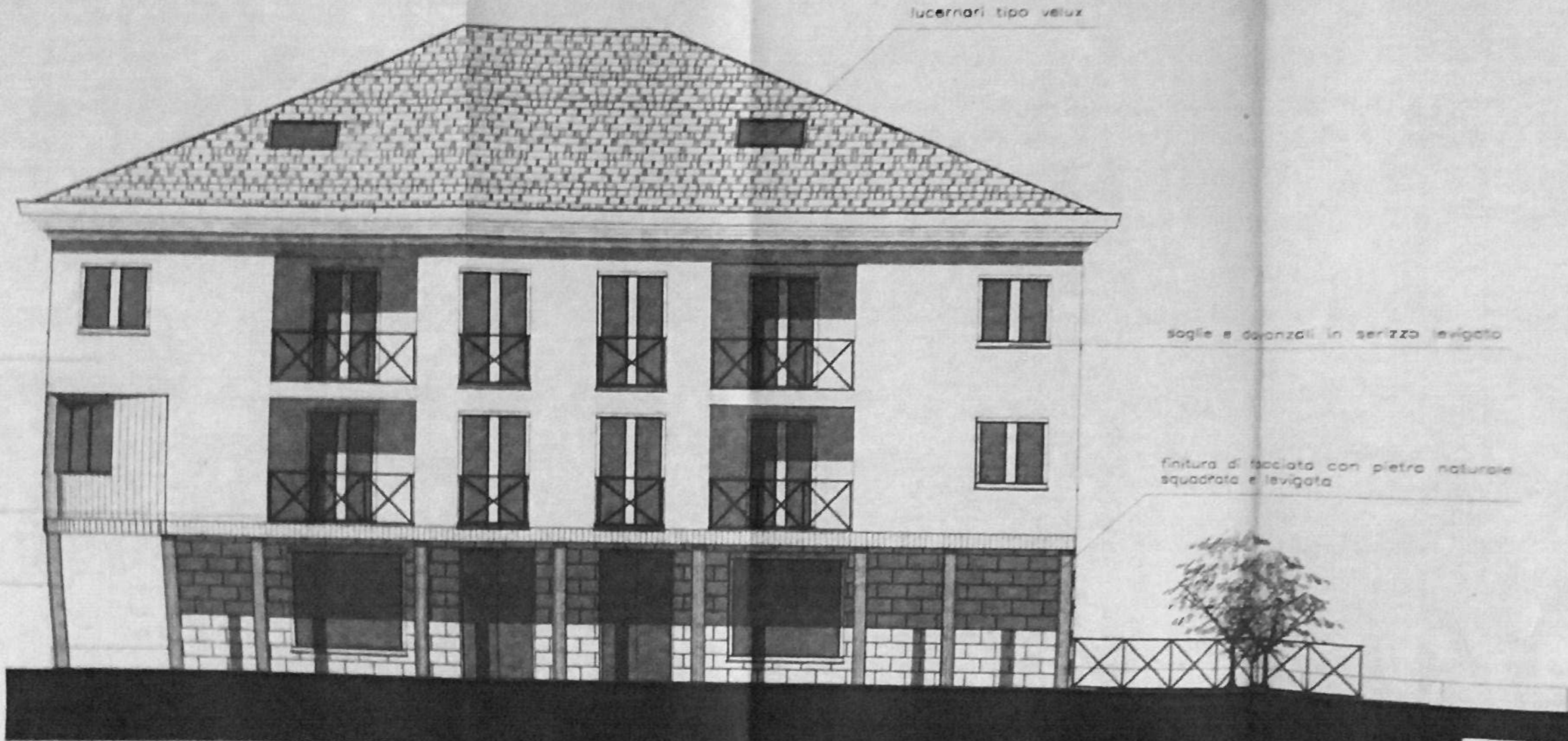
serramenti in alluminio anodizzato
col. tinto di mare

bandi e scossaline

finitura di facciata con
a vista tipo "S. Marco"



prospetto Nord



lucernari tipo velux

intesa di facciata tipo
"Manschno case del Brenta"
col. rosso

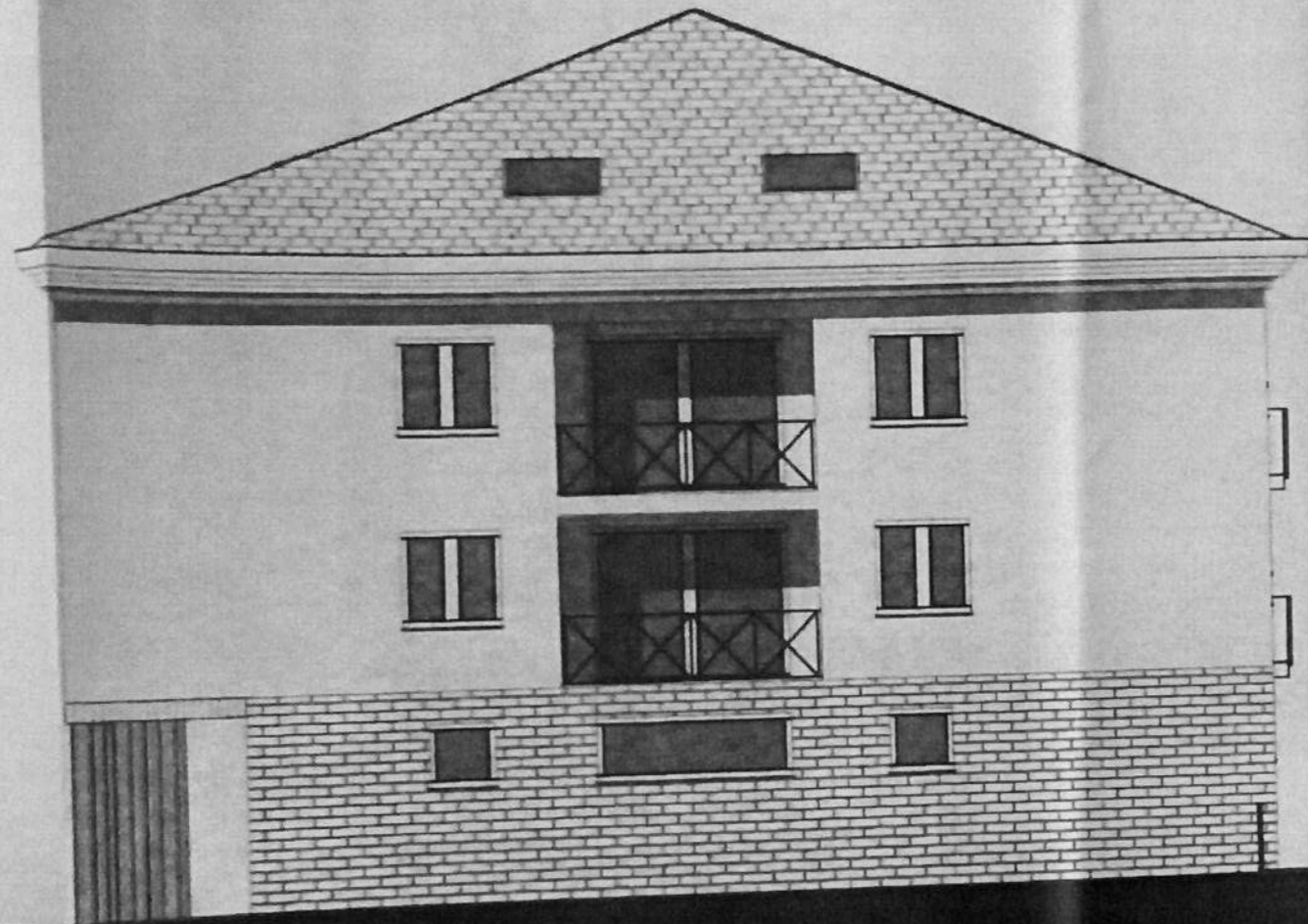
soglie e davanzali in serizzo levigato

ringhiera in ferro verniciato
col. ferro battuto

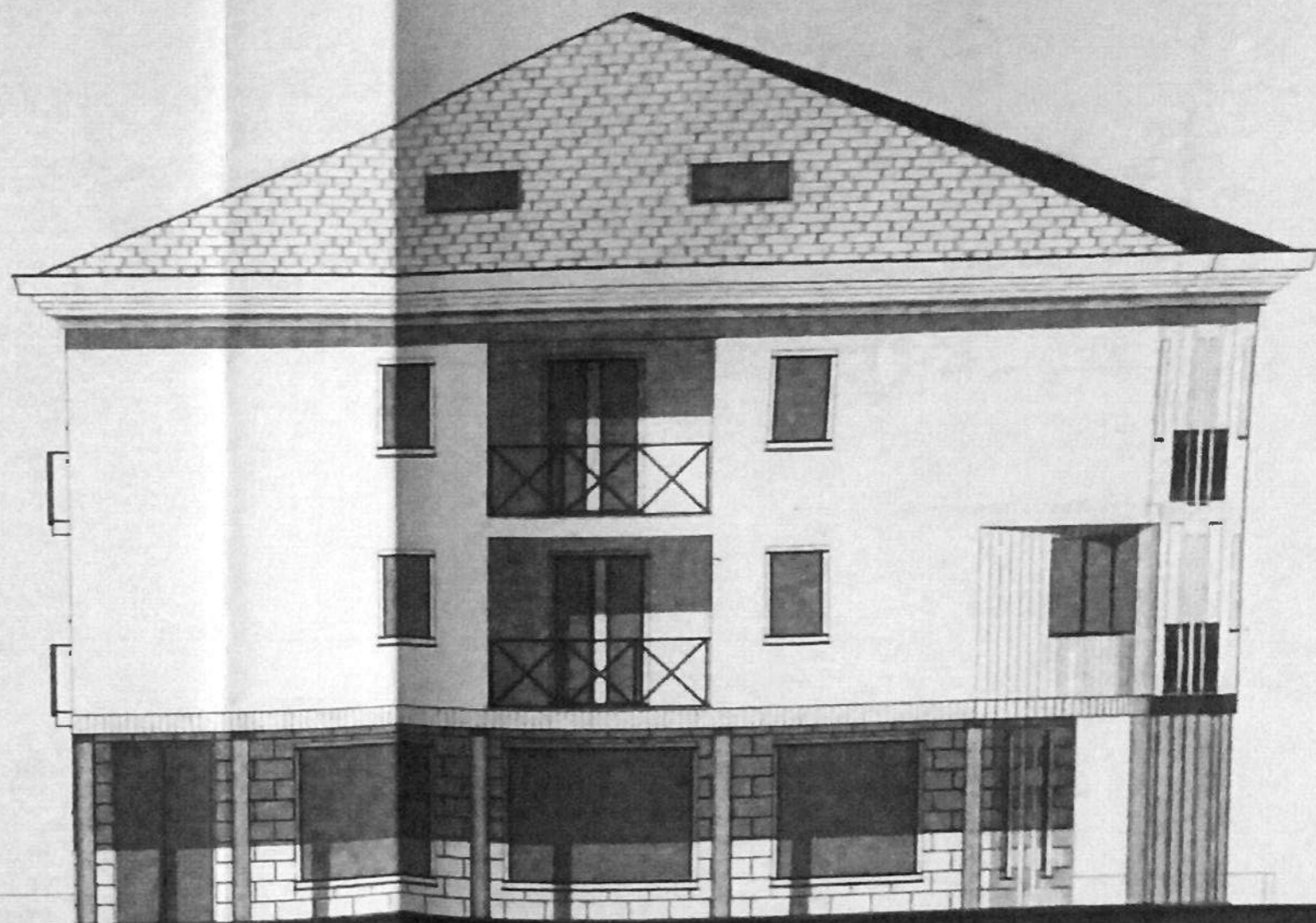
finitura di facciata con pietra naturale
squadrata e levigata

piastri in c.a. a vista

prospetto Sud



prospetto Est



prospetto Ovest

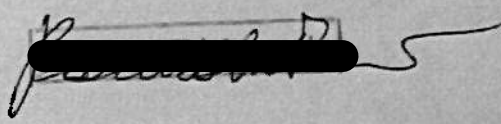
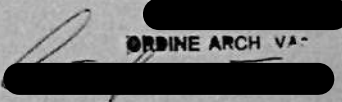
DISEGNO CONSEGNATO IL 28 SET. 1994

IL COMPONENTE DELLA C.E.

Programma Integrato di Recupero L.R. 23/90

Progetto da realizzarsi nel Comune di Gallarate fraz. di Cajello
via Liberazione angolo via Cantore di proprietà:

[Redacted]

	la proprietà 	
	il progettista Dott. Arch  ORDINE ARCH. VA-	
tavola 5	il direttore dei lavori	scala 1:100
data Giugno 1994	il costruttore	il disegnatore

D.M. 236/89 - requisito di adattabilità-

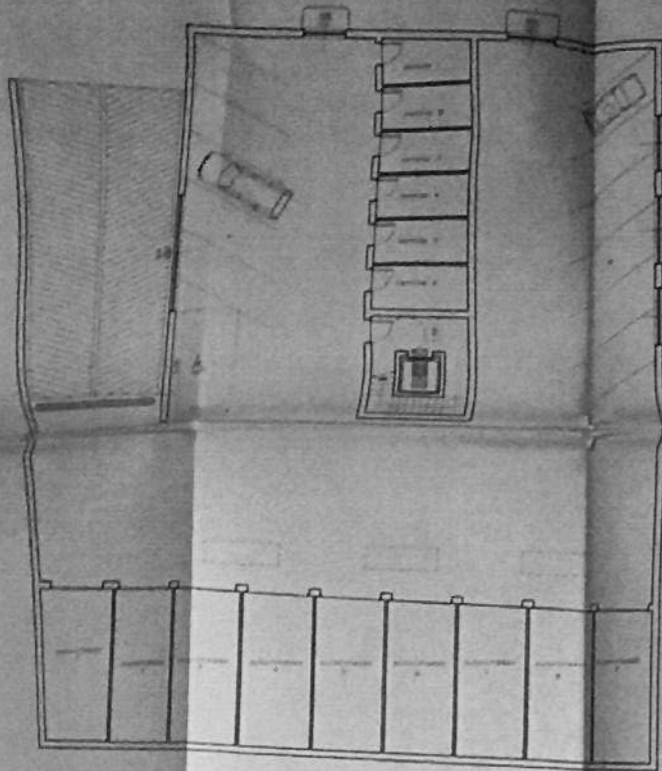
studio tecnico



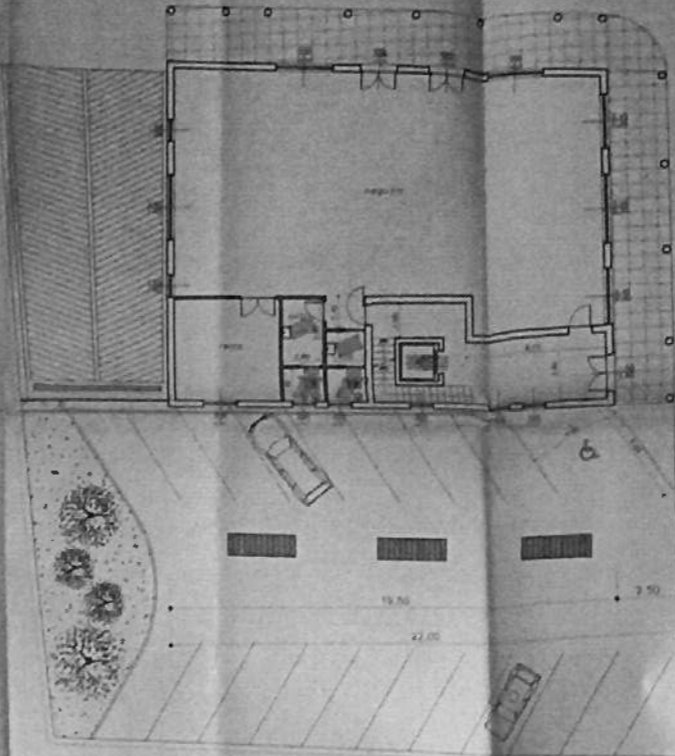
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

tel. 0331 / 735.205

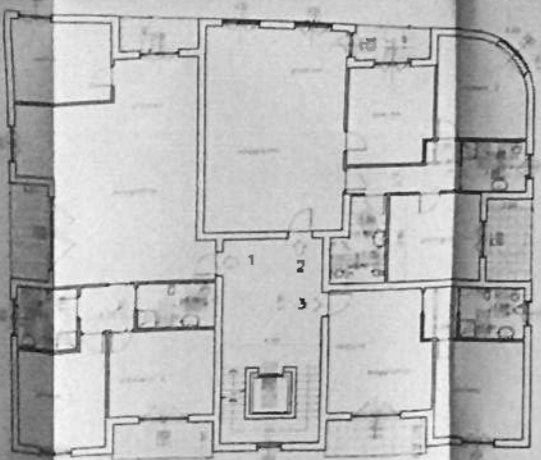
[Redacted]



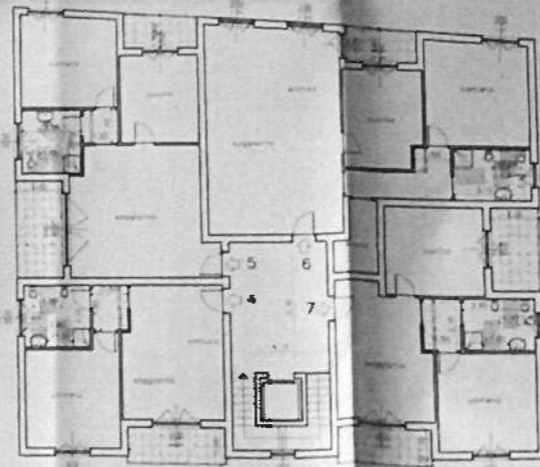
piano interrato sc. 1:100



piano terreno sc. 1:100



piano primo sc. 1:100



piano seconde sc. 1:100

- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...

COMUNE DI GALLARATE
 Dato approvato per
 numero di 117
 in data 15.06.1995
 L. 15.06.1995
 (Decreto del Sindaco)

Programma Integrato di Recupero
 L.R. 23/90

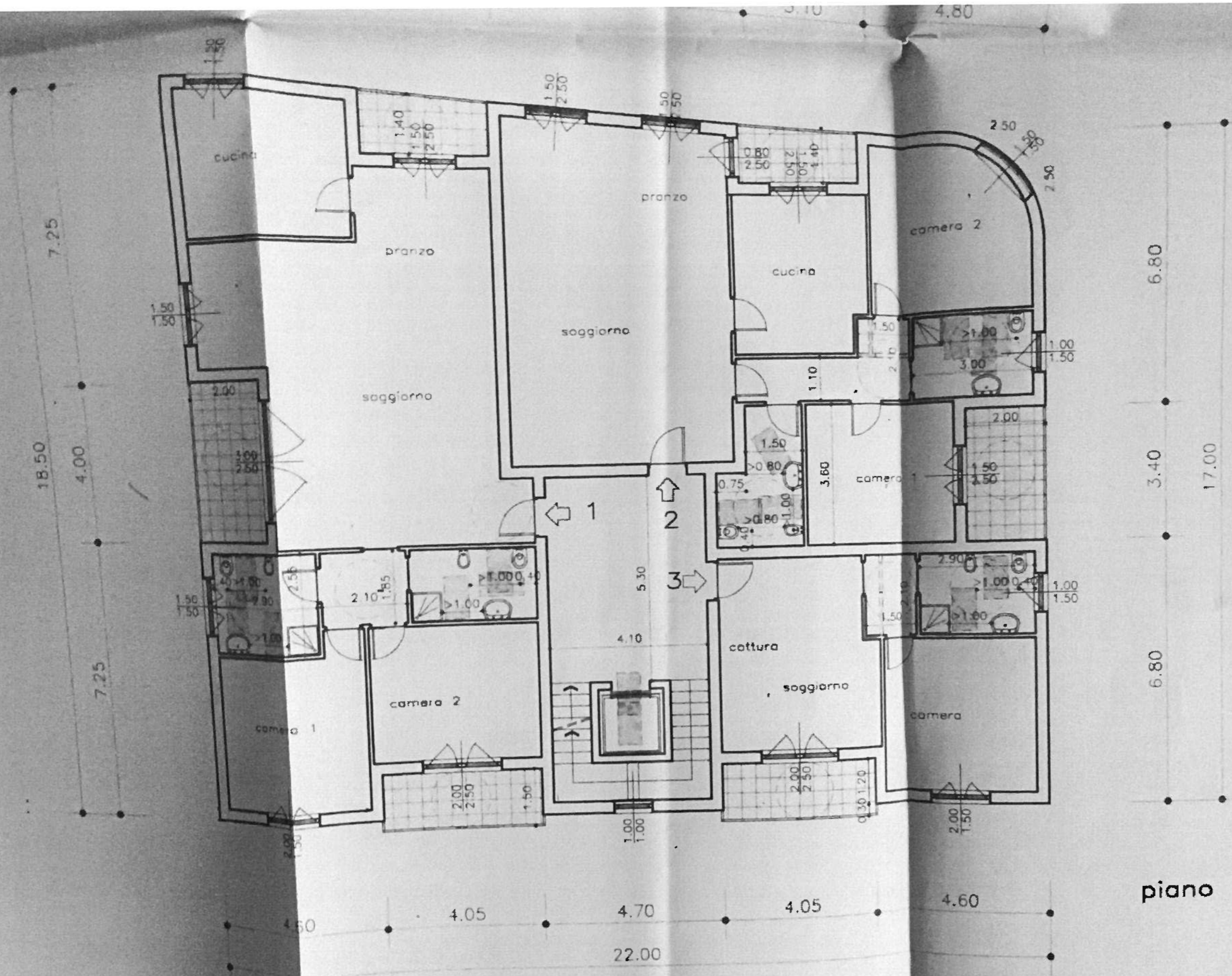
[Redacted text]

5

DM 236/89 - requisito di adattabilità

studio tecnico ABC

[Redacted text]



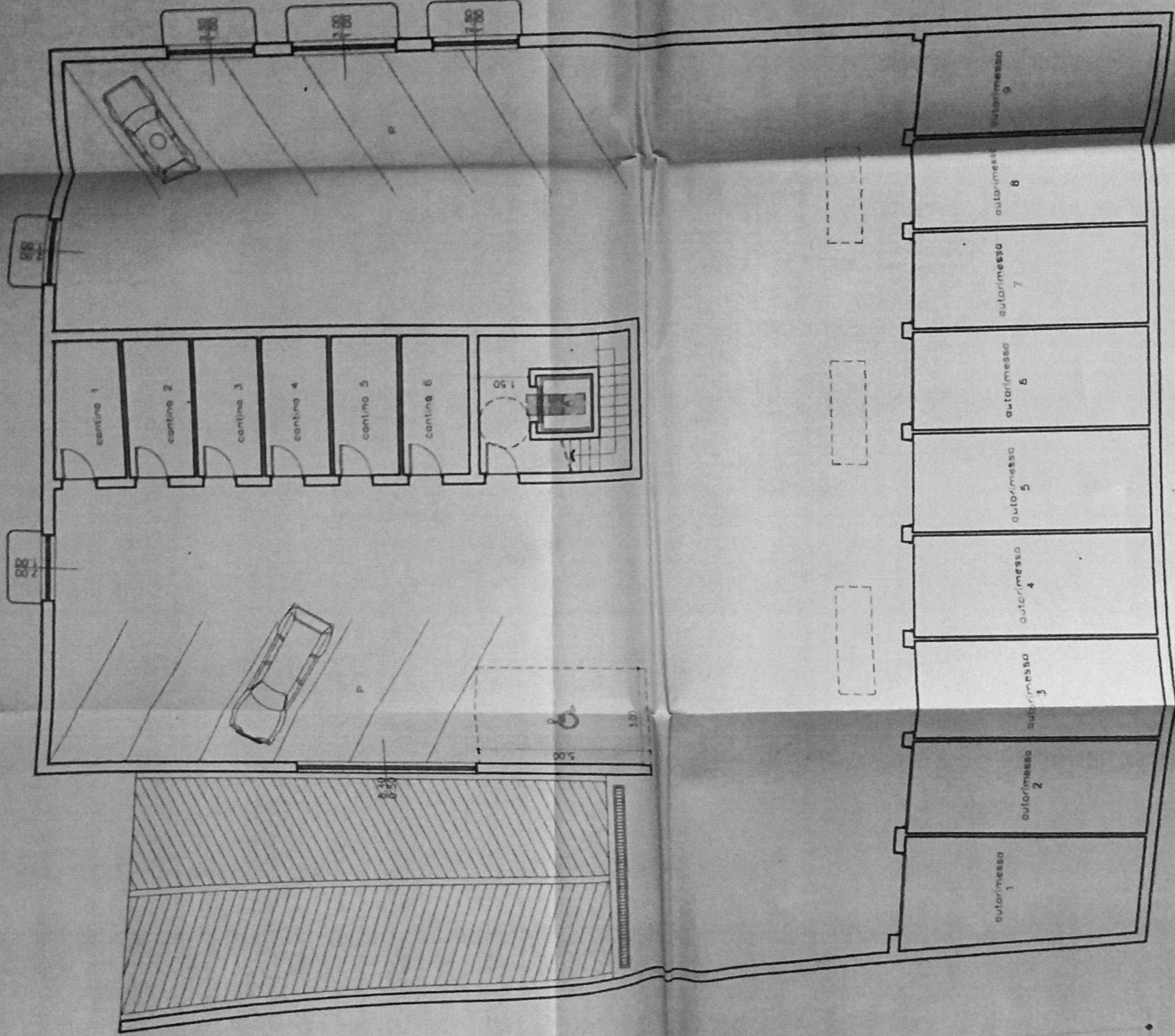
piano primo sc. 1:100

29.95

7.90

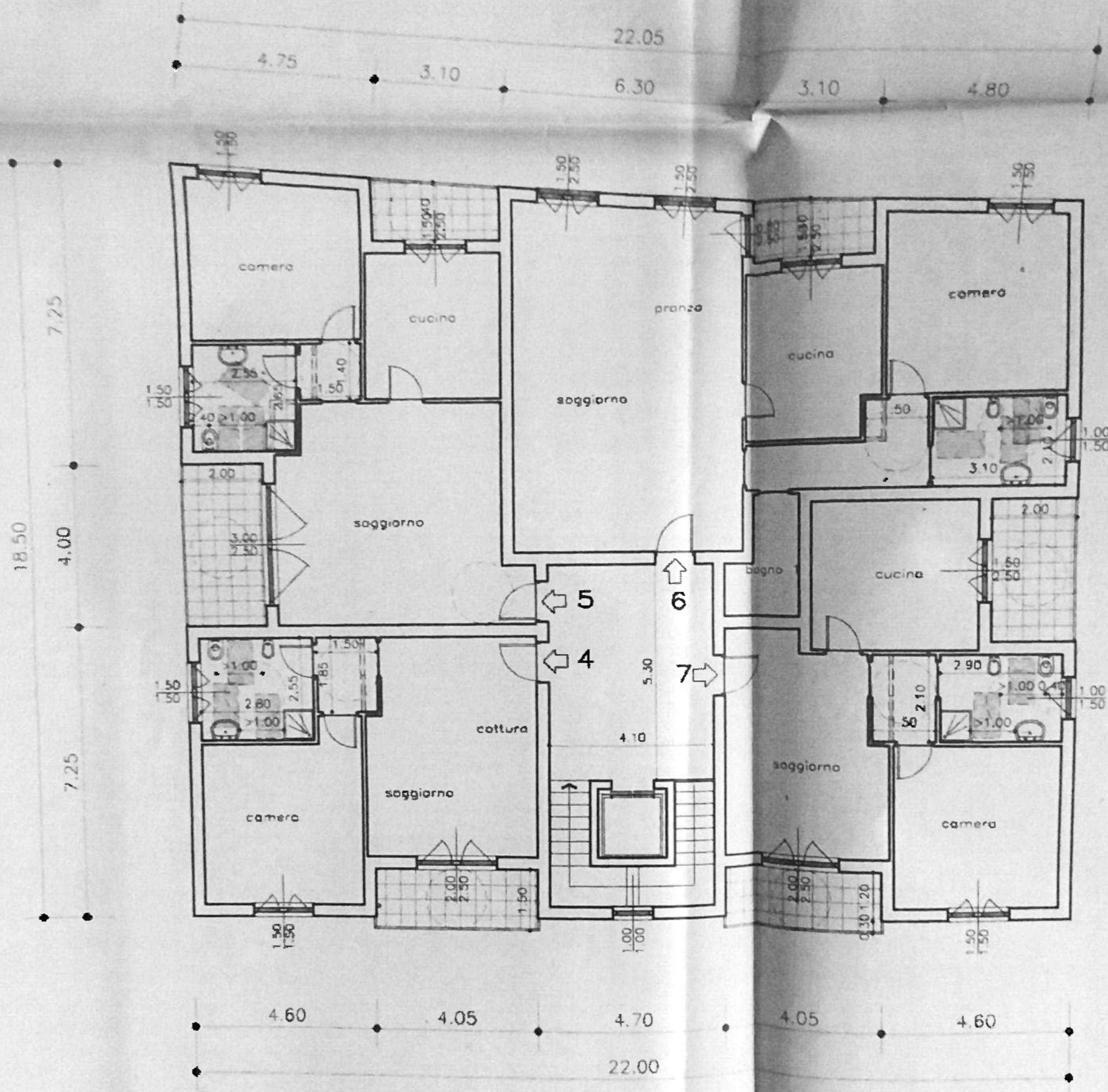
22.05

32.60



27.15

piano in



piano secondo sc. 1:100



ingombro max per cambio direzione con sedile a ruote



ingombro max, sedile a ruote

N.B.: i dislivelli in corrispondenza di porte e porte finestre saranno inferiori a cm. 2,5

- le porte interne hanno dimensioni di mt. 0,80 x 2,10
- la cabina ascensore avrà dimensioni come da prescrizioni di Legge



da demolire in caso di adeguamento



da edificare in caso di adeguamento

COMUNE DI GALLARATE

DIPARTIMENTO TERRITORIO

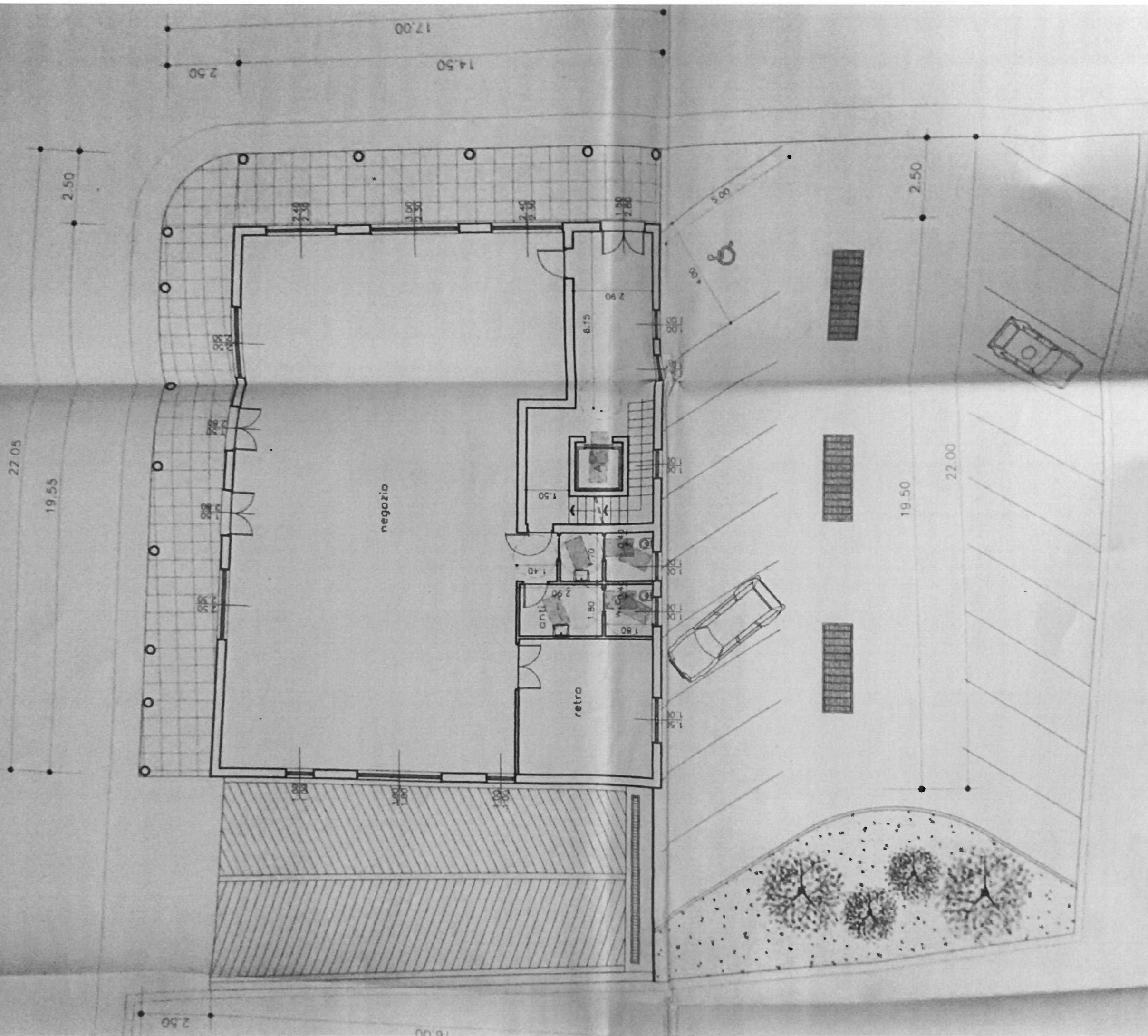
Tipo approvato con

concessione N. **117**

in data **15 SET. 1995**

L'ASSESSORE ALL'EDILIZIA PRIVATA

(Dott. Arch. Carlo Moretti)





COMUNE DI GALLARATE

SETTORE COORDINAMENTO
PER IL TERRITORIO
EDILIZIA PRIVATA

CONCESSIONE EDILIZIA

PROTOCOLLO N°

14446/739

CONCESSIONE EDILIZIA N°

da allegare alla
Conc. Edilizia
n. 117 del 15.9.95

EMESSA IN DATA

16 APR. 1998

RITRATA IN DATA

17 APR. 1998

FIRMA PER RICEVUTA

17 APR. 1998

MARCHE DA BOLLO

Premesso che con domanda presentata a questo Ufficio

in data 28.1.1998, ~~.....~~

ha ~~.....~~ richiesto la Concessione Edilizia (Art. 1 - L.U. n. 10/77) ~~.....~~
alle varianti per COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO AD
RESIDENZIALE E COMMERCIALE

su 1 Mapp. n. 2068-2067-2066-525-2069-692-2090

via Liberazione - CAIELLO

Ciò premesso: **IL DIRETTORE DI SETTORE**
~~IL SINDACO~~

- Visti gli elaborati tecnici allegati a detta istanza
- Visti il Regolamento Edilizio, di Igiene e di Polizia Urbana
- Viste le previsioni degli strumenti urbanistici comunali
- Viste la L.U. 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni
- Viste le Leggi 28 gennaio 1977, n. 10; 5 agosto 1978, n. 457 e 25 marzo 1982, n. 94
- Viste le L.R. 5 dicembre 1977 nn. 60 e 61
- Viste le determinazioni del C.C. per la determinazione del contributo previsto a norme dell'art. 2 della L. 10/1977
- Sentito il parere del Servizio Igiene Pubblica
- Sentito il parere della Commissione Edilizia
- Subordinatamente all'ottemperanza delle condizioni contenute nell'avviso trasmesso ai titolari dell'istanza di C.E., redatto a norma dell'art. 7, comma 2° della L.R. 5-12-77 n. 60, contemporaneamente alla emissione della presente Concessione Edilizia
- Fatti salvi eventuali diritti di terzi

CONCEDE IL DIRITTO DI EDIFICARE A:

cod. fisc. _____

Le opere descritte in premessa alle varianti presentate in data 20.1.1998, alle seguenti condizioni:

- 1) che il Direttore dei Lavori e il Costruttore, regolarmente iscritti all'Albo Comunale, appongano la loro firma ai disegni ed alla domanda;
- 2) che vengano presi gli opportuni accordi con l'Ufficio Edilizia Privata per l'assegnazione dei punti fissi;
- 3) che il Costruttore presenti la Jenuccia delle opere in cemento armato al Genio Civile di Varese a norma dell'art.4 della Legge 5.11.1971, n.1086 nonché la dichiarazione di accettazione incarico del collaudatore designato ai sensi art.2 comma 2 D.P.R. 425/1994 oppure, in assenza di opere in cemento armato, dichiarazione in tal senso del progettista abilitato da presentare in Comune;
- 4) che le aree a parcheggi esterni vengano bitumate e cordionate;
- 5) che il Direttore dei Lavori comunichi il completamento della struttura con relativa copertura all'Amministrazione Comunale, al Genio Civile ed al collaudatore designato delle opere in cemento armato, ai sensi art.2 comma 2 D.P.R. 425/1994;
- 6) che all'ultimazione dei lavori venga posta in opera la numerazione civica interna ed esterna a norma art.10 L.1228/1954;
- 7) che le autorimesse abbiano i requisiti prescritti dal D.M. 1.2.1986;
- 8) che vengano osservati eventuali impegni assunti con la Convenzione stipulata il 30.3.1994 al n.611331 di Repertorio e n.30666 della Raccolta, registrato a Gallarate il 19.6.1994 al n.1644 Serie 1, ai sensi della Legge n.13/1990;
- 9) che per i locali di sottotetto deve essere mantenuta la destinazione d'uso indicata sui grafici;
- 10) che gli impianti termici devono essere conformi alla normativa vigente in funzione di potenzialità e combustibile di alimentazione;
- 11) che gli impianti di cottura devono essere dotati di canna di esalazione sfociante oltre il culmine del tetto;
- 12) che lo smaltimento dei reflui deve avvenire in conformità alle prescrizioni della normativa vigente;
- 13) che le opere richieste in variante al progetto siano iniziate entro un anno ed ultimate entro tre anni dalla data del rilascio della concessione (15.9.1995).

Le opere autorizzate dovranno essere iniziate entro il _____

I lavori dovranno improrogabilmente essere ultimati e l'opera dovrà essere dichiarata abitabile o agibile entro

il _____

AVVERTENZE:

- Si invita ad apporre il prescritto cartello e a dare comunicazione del giorno di inizio dei lavori;
- Prima dell'occupazione dei locali deve essere inoltrata la richiesta di visita per la concessione della licenza di agibilità o abitabilità.

Gallarate, il 16 APR. 1998



SETTORE PROGRAMMAZIONE
TERRITORIALE
U.O.C. EDILIZIA PRIVATA-ABUSI EDILIZI
DIREZIONE DI SETTORE
(Dott. Ing. Luigi Rossi)

20 GEN. 1998



IL COMPONENTE DELLA G.E.

DISEGNO CONSEGNATO IL

Programma Integrato di Recupero
L.R. 23/90

Variante alla Concessione Edilizia n° 117 del 15/09/95 relativa al progetto da realizzarsi nel Comune di Gallarate fraz. Cajano in Via Liberazione angolo Via Cantore sul lotto di proprietà:

[REDACTED]

	la proprietà [REDACTED]	
	il progettista Dott. Arch. [REDACTED] ORDINE ARCH. VARESE N. 781 [REDACTED]	
tavola 1	il direttore dei lavori [REDACTED]	scale 1:100 1:2000
data dicembre 1997	il costruttore [REDACTED]	il disegnatore

planimetria generale-calcoli planivolumetrici

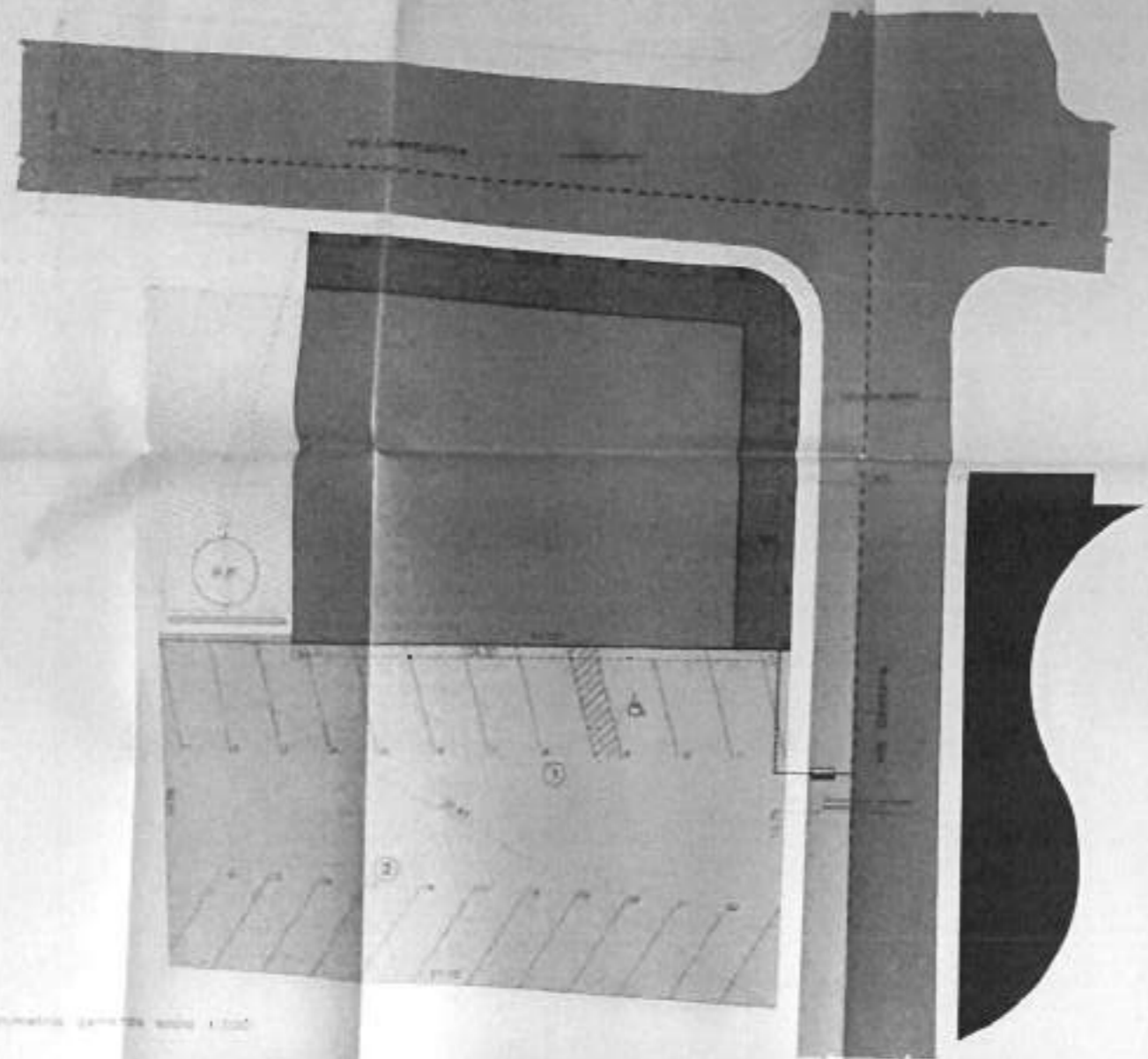
studio tecnico



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Simboli tecnici di progetto

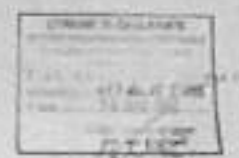
Legenda



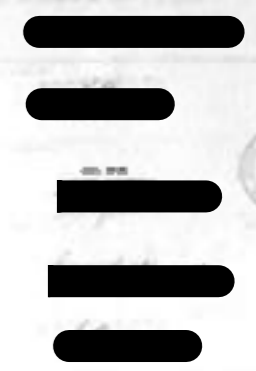
Campi di riferimento

dal n. 1 al n. 10

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]



L. 10/10/1978 n. 29
 Legge n. 29 del 10/10/1978
 Art. 1, comma 1
 Art. 2, comma 1

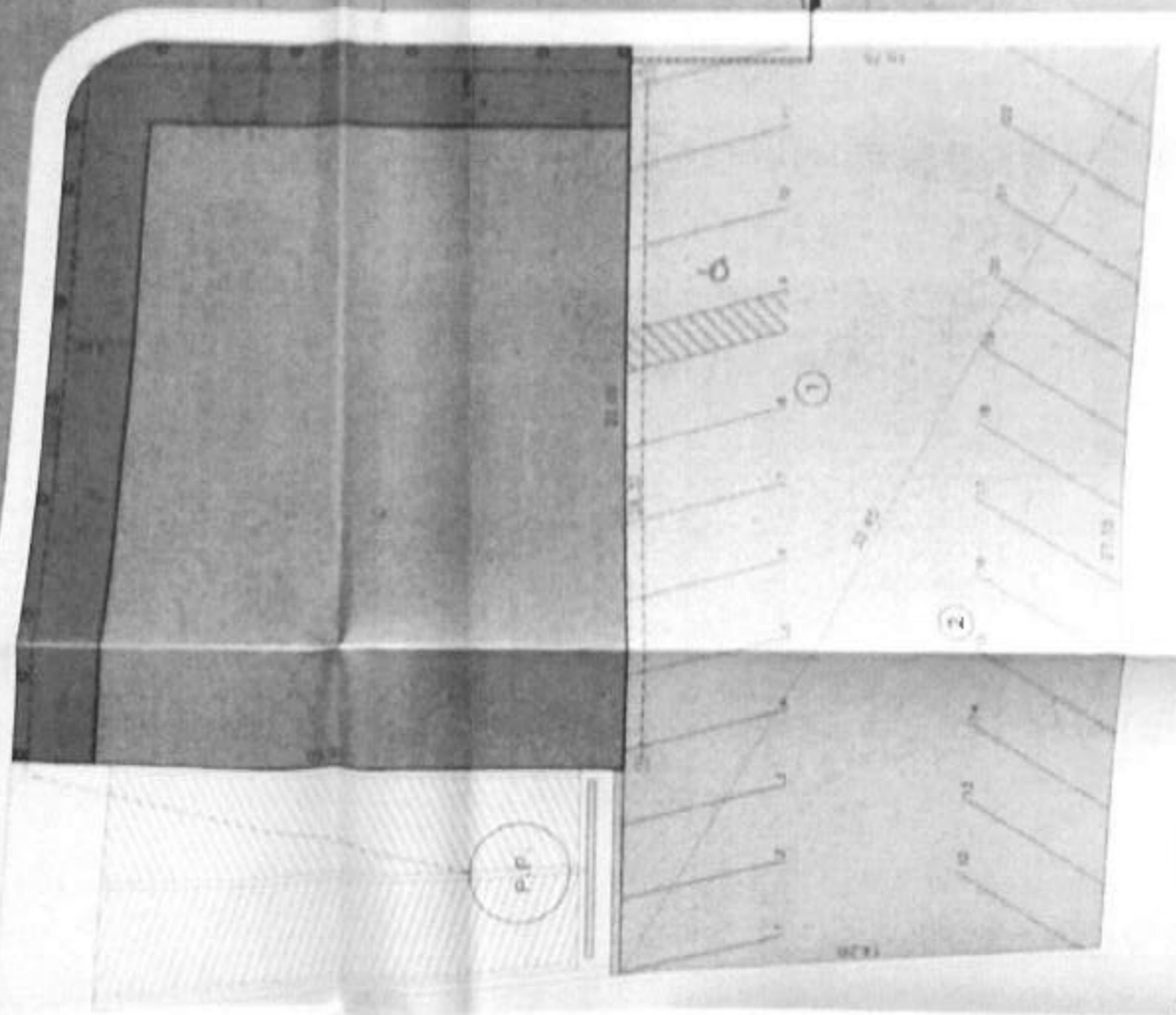


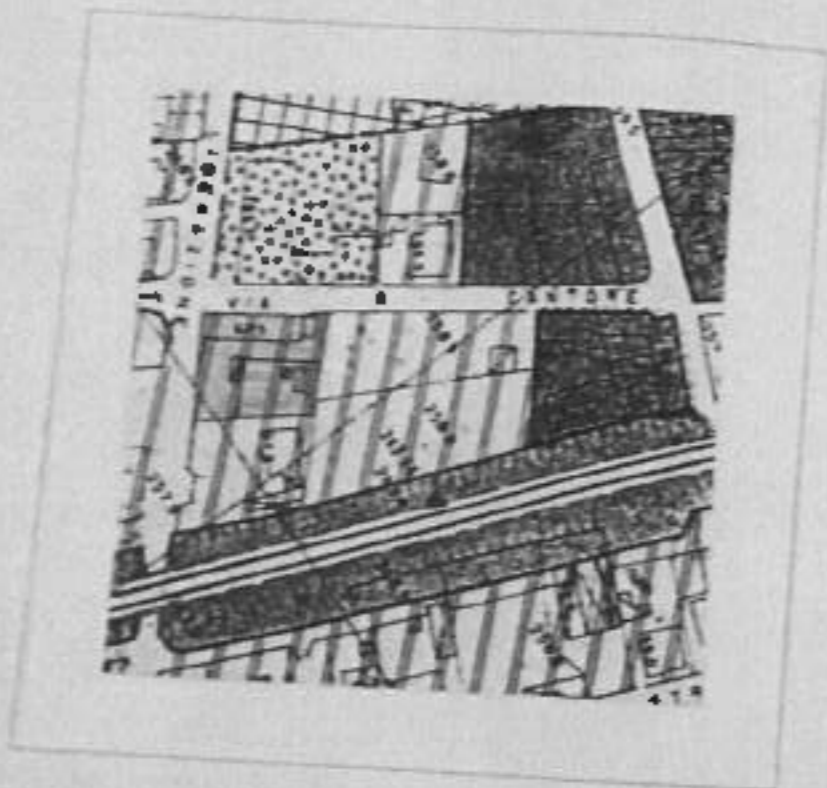
via Libertazione

via Centre

P.P.

WIND SPEED 5000 1:100





estratto di P.R.Q. di Gallarate sc. 1/2000

COMUNE DI GALLARATE
 SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE
 U.O.C. EDILIZIA PRIVA (S.A.M.P. EDILIZI)

Tipo B.P.P.C. con variante alla
 concessione N. **117 del 15-9-1988**
 in data **16 APR. 1988**

IL DIRETTORE DI SETTORE
(Dot. Arch. Luigi Bignardi)

IL COMPONENTE DELLA C.E. DISEGNO CONSEGNATO IL 20 GEN. 1988
Programma Integrato di Recupero
L.R. 23/90

variante alla Concessione Edilizia n. 117 del 15/09/88 relativa al progetto di realizzazioni nel Comune di Gallarate s.p.a. Comune in Via Liberazione angolo Via Cantore nel lotto di proprietà



progettato

Dot. Arch.

GIUSEPPE ARCH. VARESE N. 781



sc. 1/10

IL COMPONENTE DELLA C.E.

DISEGNO CONSEGNATO IL

20 GEN. 1998

Programma Integrato di Recupero
L.R. 23/90

Variante alla Concessione Edilizia n° 117 del 15/04/95 relativa al progetto da realizzarsi nel Comune di Gallarate fraz. di Cafello in Via Liberazione angolo via Cantore sul lotto di proprietà:

[Redacted]



la proprietà

[Redacted]

il progettista

Dott. Arch.

[Redacted]



tavola

2

il direttore del lavoro

[Redacted signature]

SCALA

1:100

data

dicembre 1997

il costruttore

[Redacted]

il disegnatore

piante autorizzate con C.E n° 9/96

COMUNE DI GALLARATE

SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE

U.O.C. EDILIZIA PRIVATA (ARZ. EDILIZI)

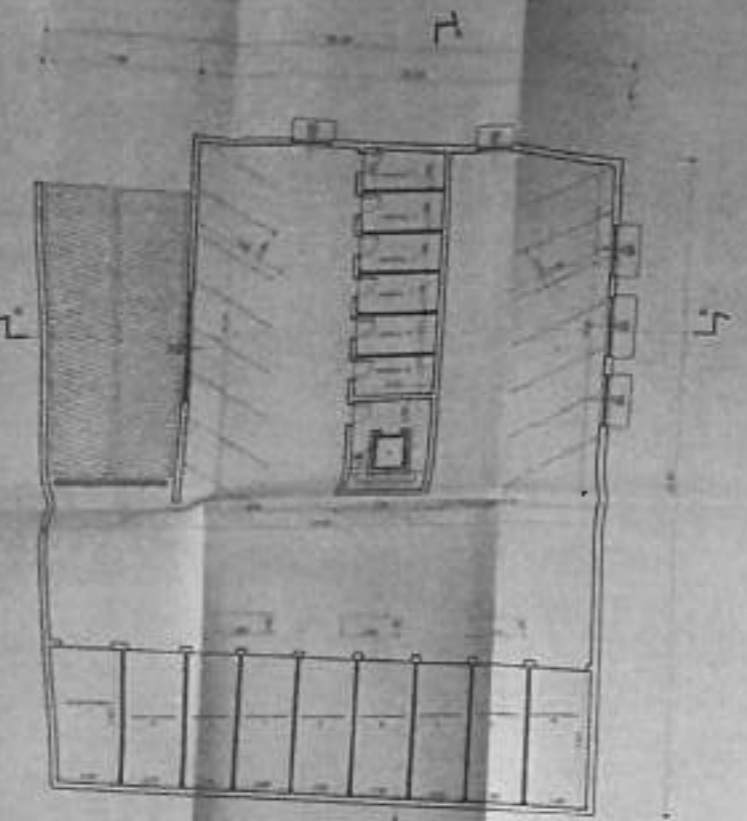
Tipo approvato come variante alla

concessione N. 117 del 15-4-1995

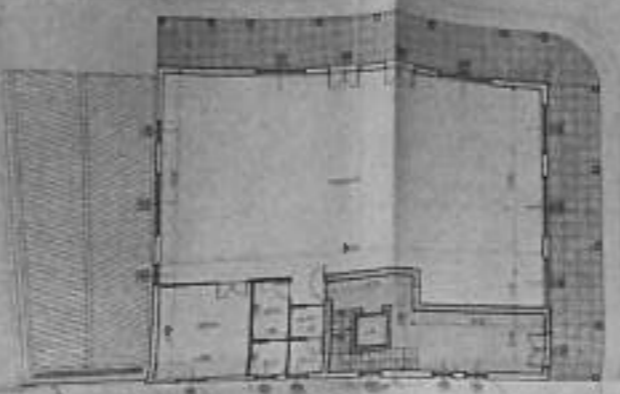
In data 16 APR. 1998

IL DIRETTORE DI SETTORE

[Redacted signature]



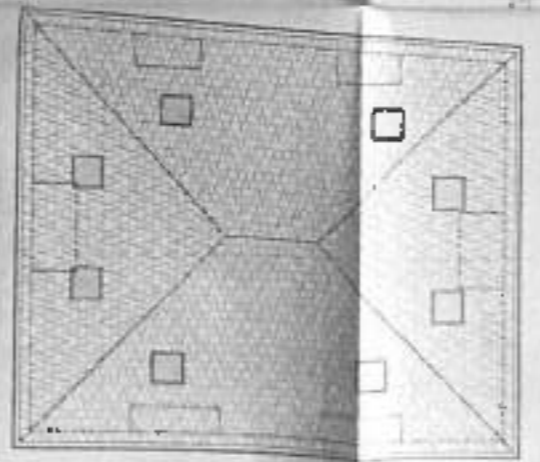
piano interrato sc, 1:100



piano terreno pt, 1:100



copri piscina sc, 1:100



piano copri piscina sc, 1:100

PROGETTO DI UN IMPIANTO
 Programmazione Integrata di Interventi
 C.P. 25/80

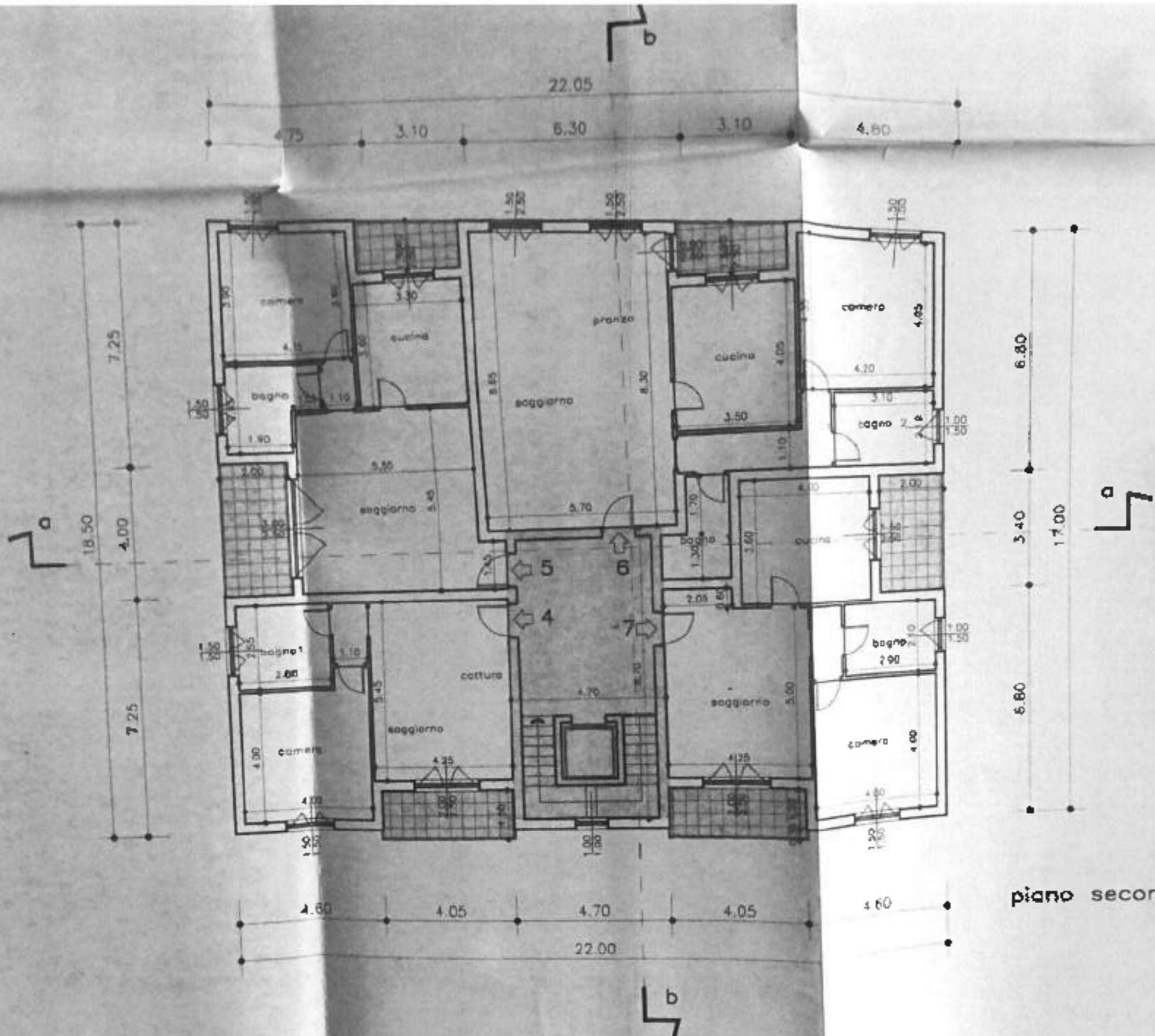
2

CONTO RENDI

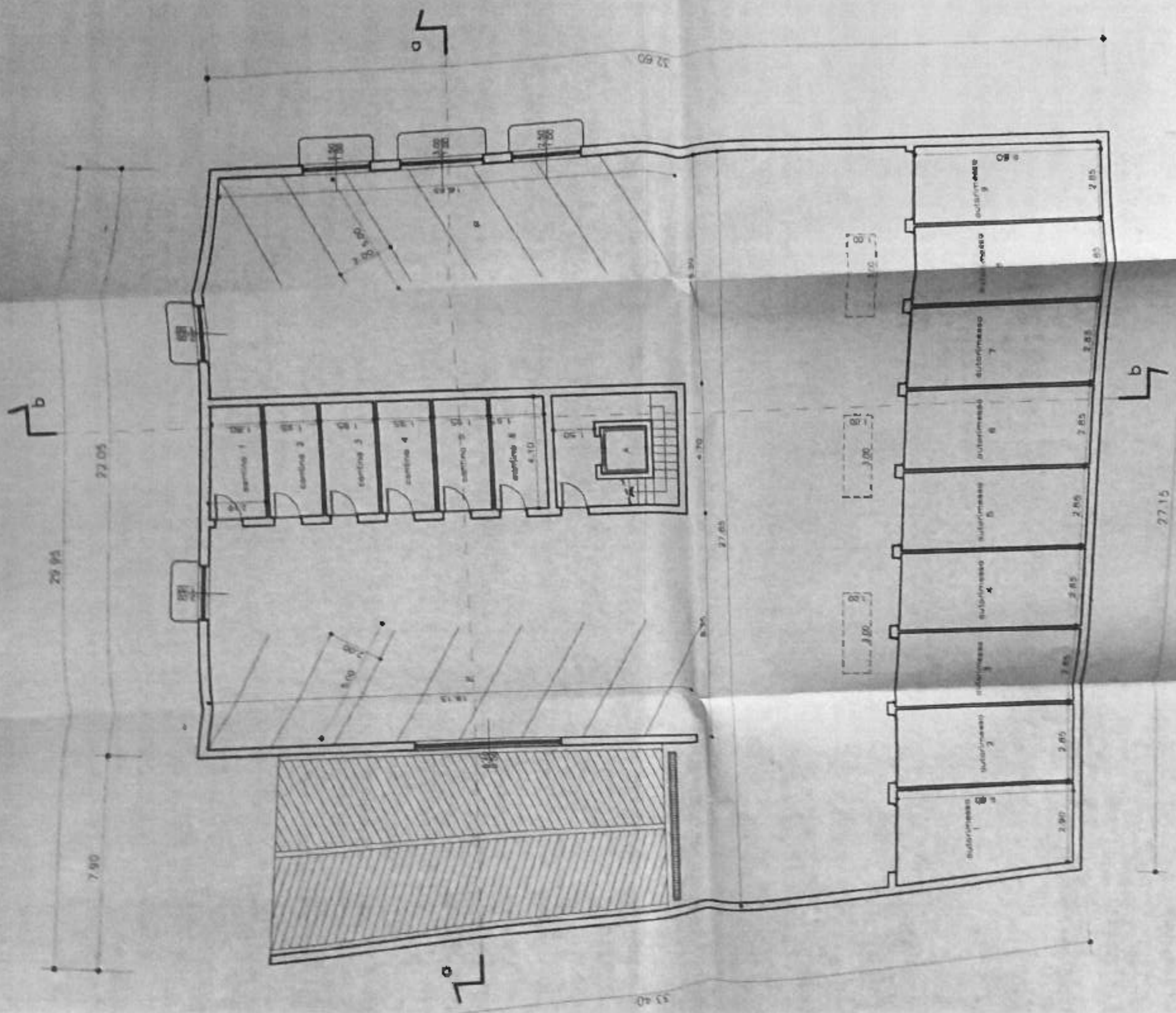
CONTO RENDI

CONTO RENDI

CONTO RENDI



piano secondo sc. 1:100



27.15



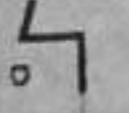
27.05



29.94

7.90

53.40



32.60

3.70

3.70

4.10

3.00

3.00

3.00

3.00

1.10

1.10

1.10

1.10

1.10

1.10

1.10

1.10

1.10

1.10

1.10

autorimessa 1

autorimessa 2

autorimessa 3

autorimessa 4

autorimessa 5

autorimessa 6

autorimessa 7

autorimessa 8

autorimessa 9

2.85

2.85

2.85

2.85

2.85

2.85

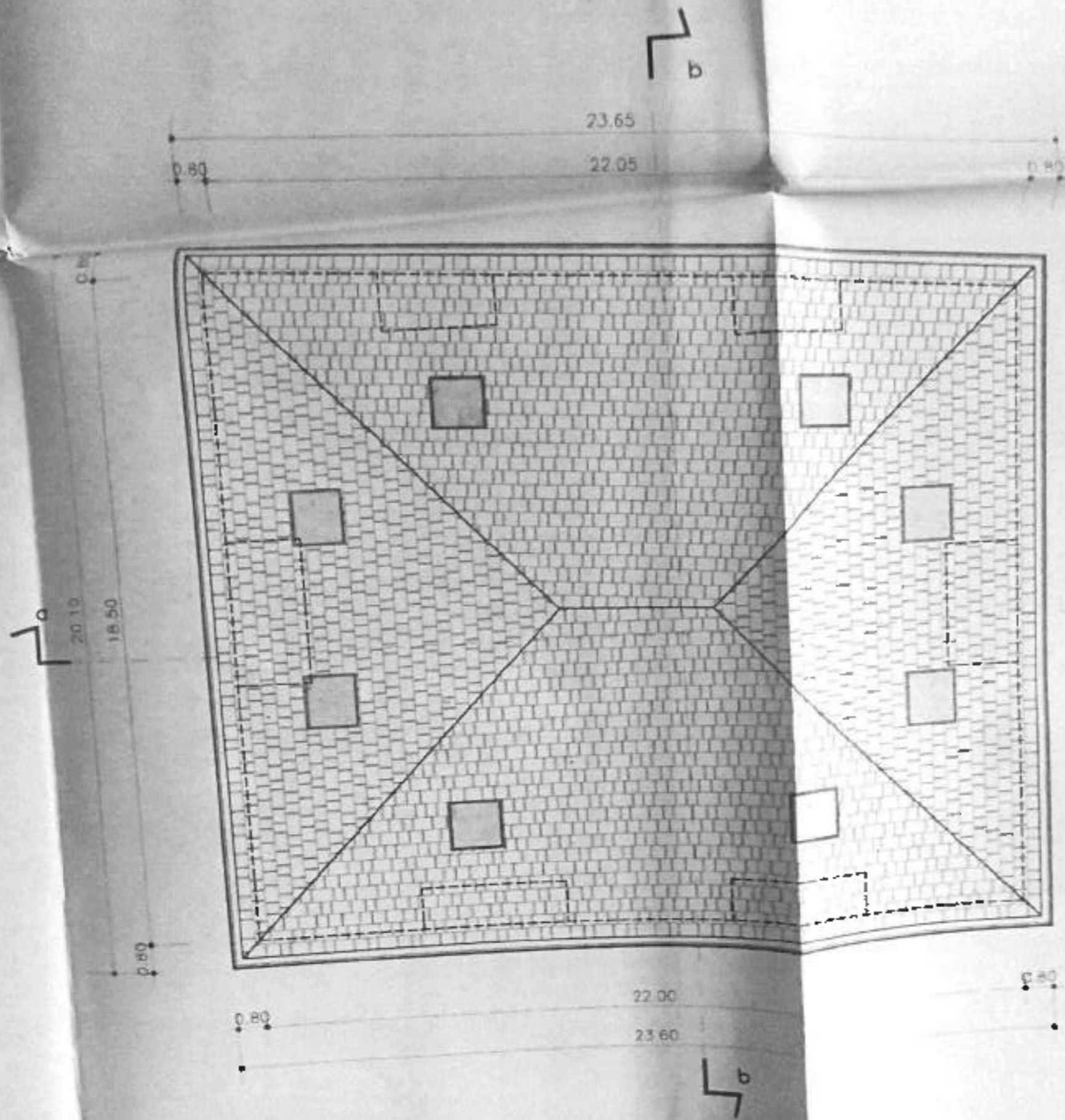
2.85

2.85

2.85

2.85

do sc. 1:100



pianta copertura sc. 1:100

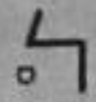
2°

22.00

19.85 -

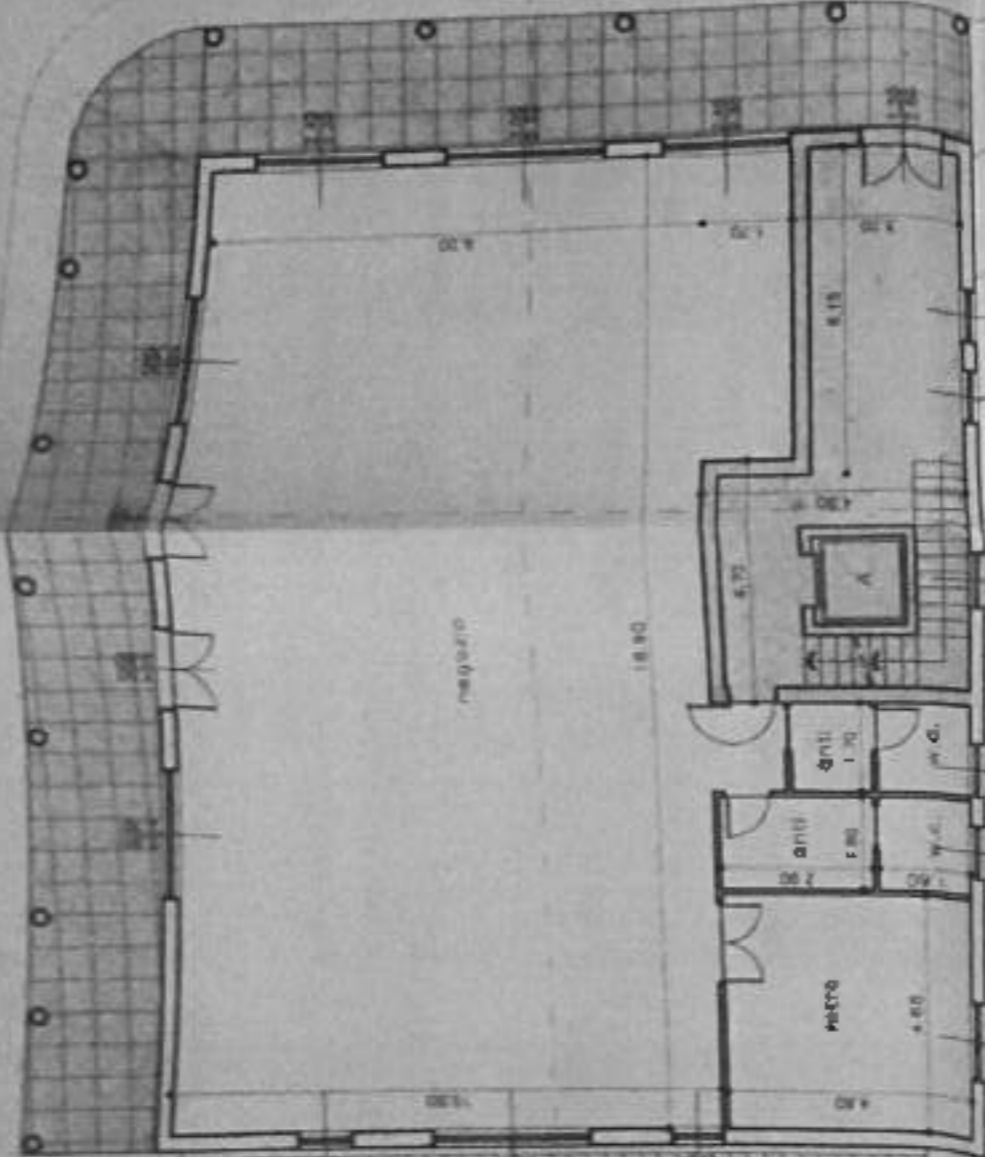
2.50

2.50



17.00

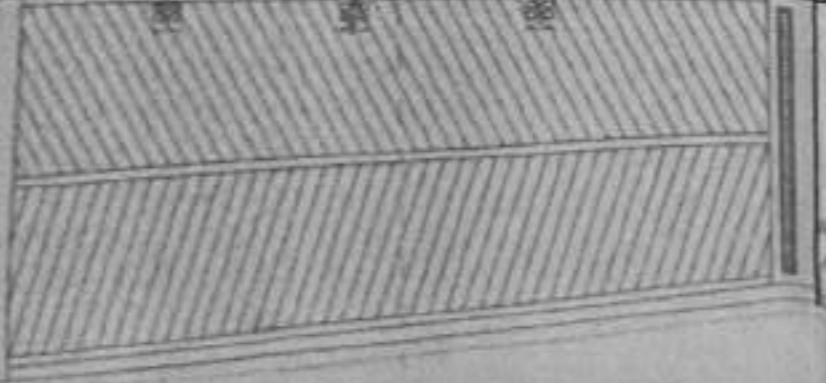
14.50



16.50

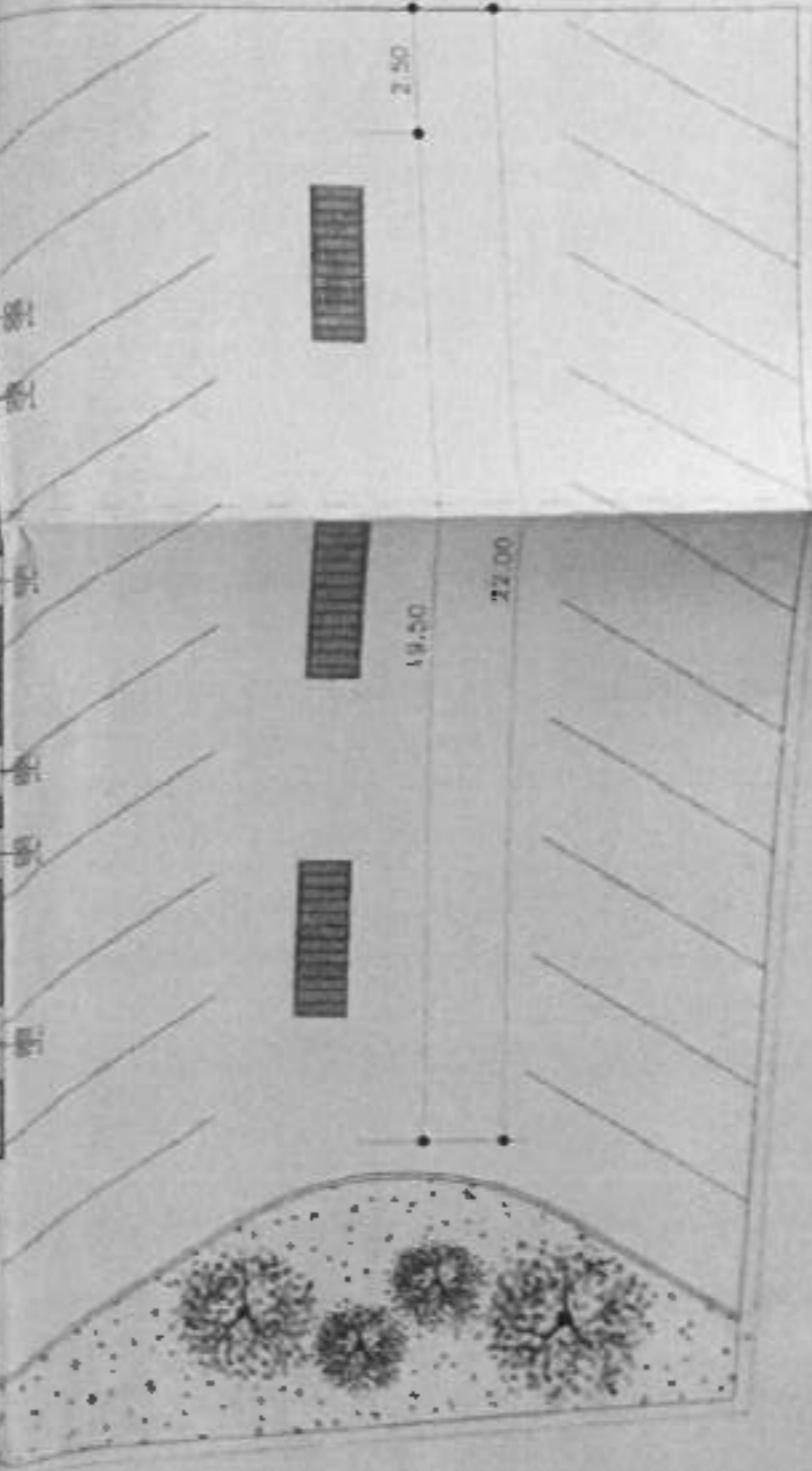
18.00

2.50



2°

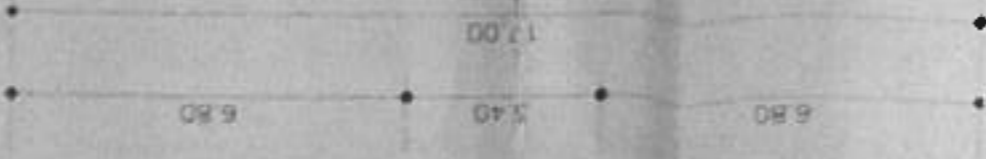
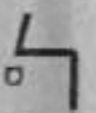
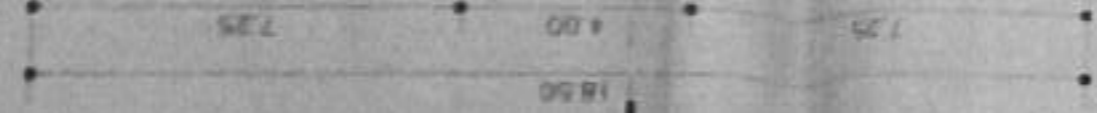
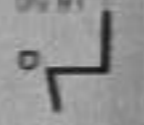
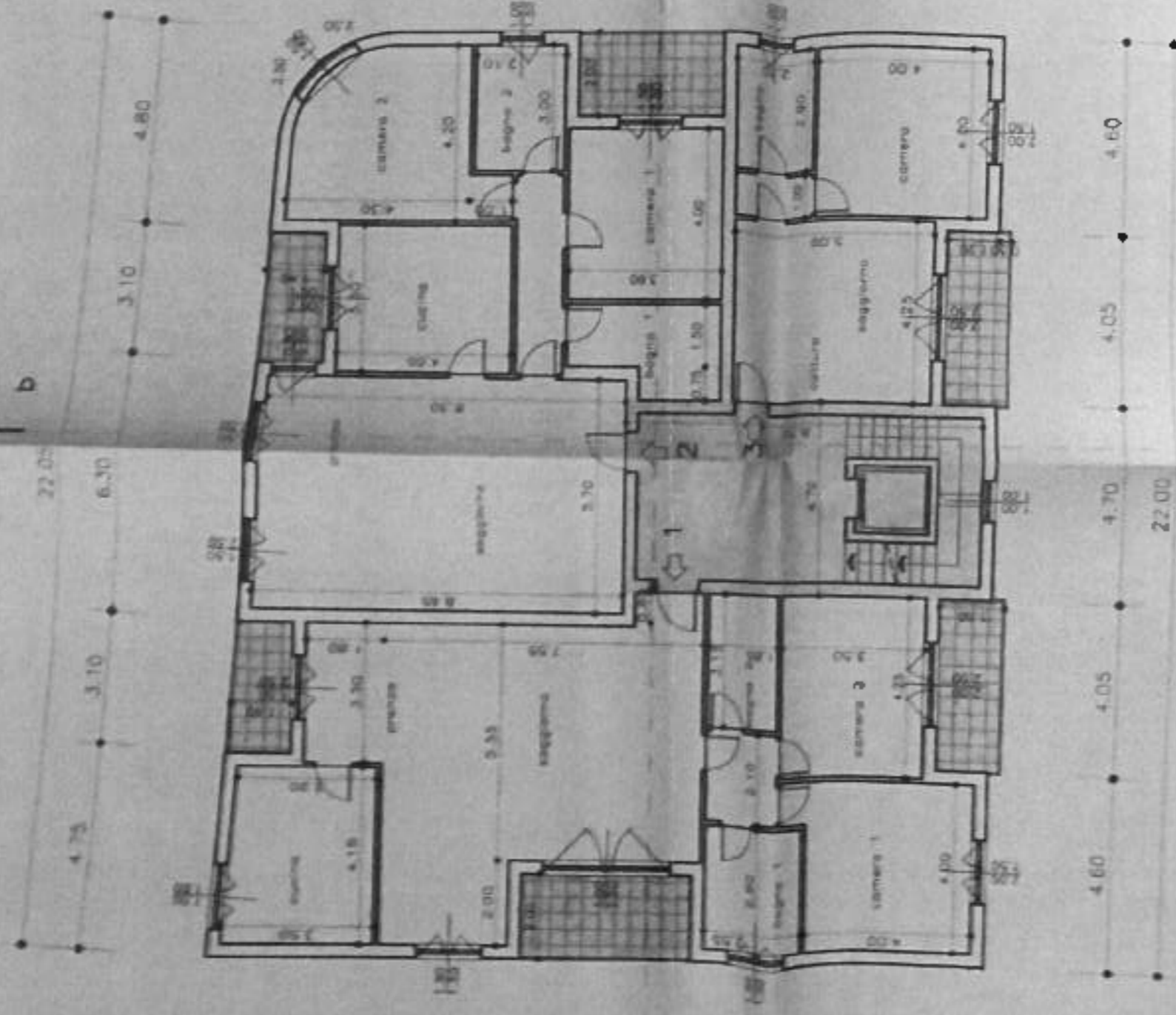
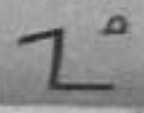
piano terreno sc.



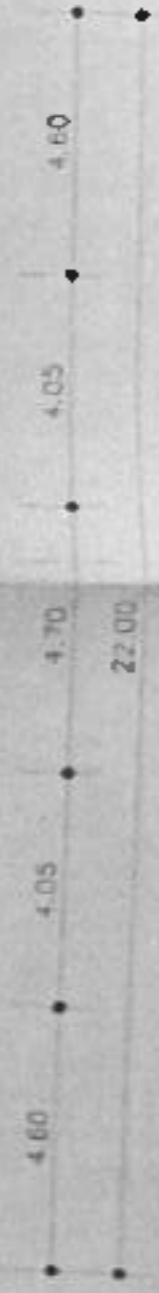
2°

23.65

17.00



piano primo sc.



IL COMPONENTE DELLA C.I.E.

DISEGNO CONSEGNATO IL

20 GEN. 1998

Programma Integrato di Recupero

L.R. 23/90

Variante alla Concessione Edilizia n° 417 del 15/09/95 relativa al progetto da realizzarsi nel Comune di Gallarate fraz. di Cajello in Via Liberazione angolo via Contore sul lotto di proprietà:

[REDACTED]

la proprietà

[REDACTED]

il progettista

Dott. Arch.

ORDINE ARCH. VARESE N. 791

il direttore dei lavori

[REDACTED]

scala

1:100

tavola

3

data

il costruttore

[REDACTED]

il disegnatore

dicembre 1997

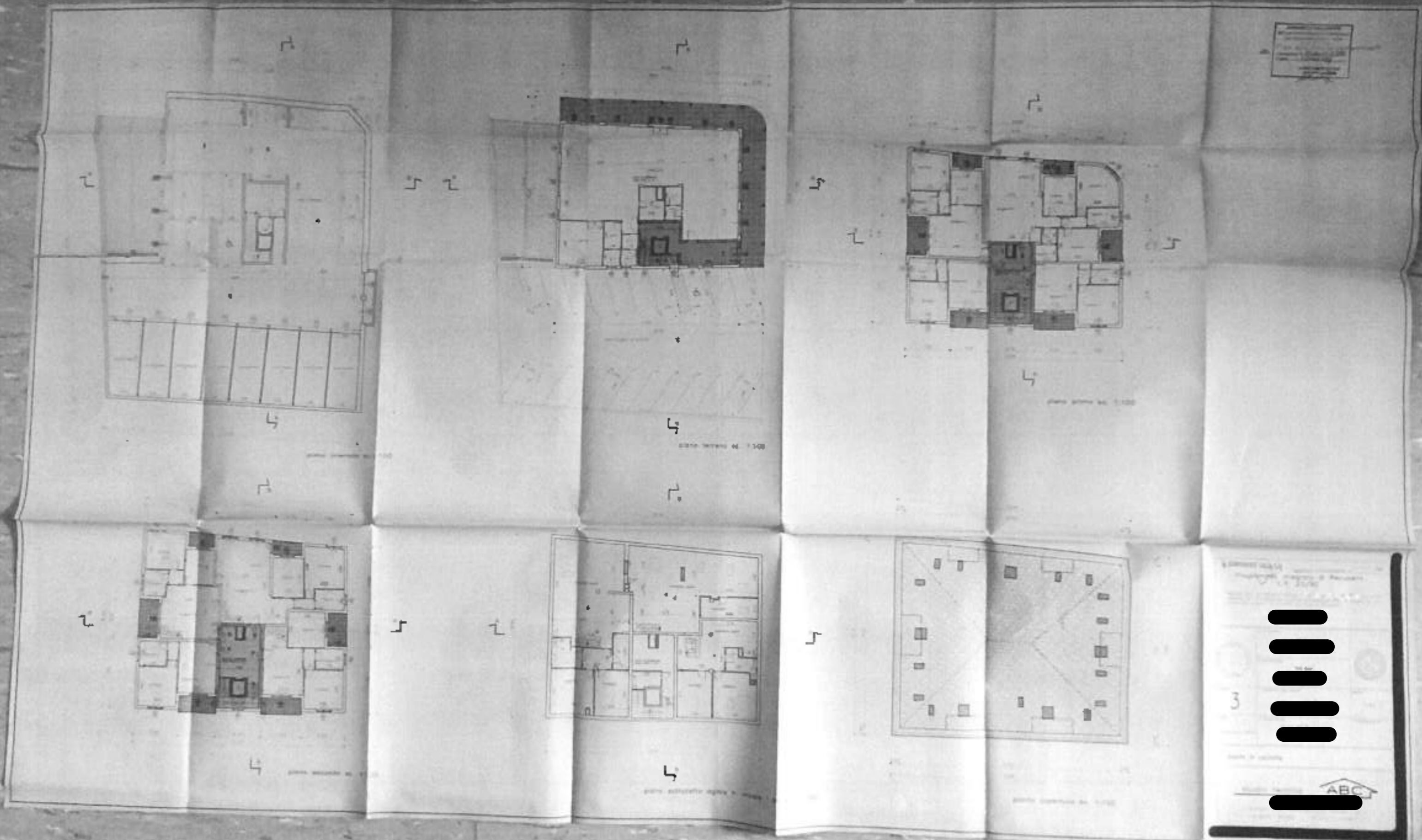
piante in variante

studio tecnico



[REDACTED]

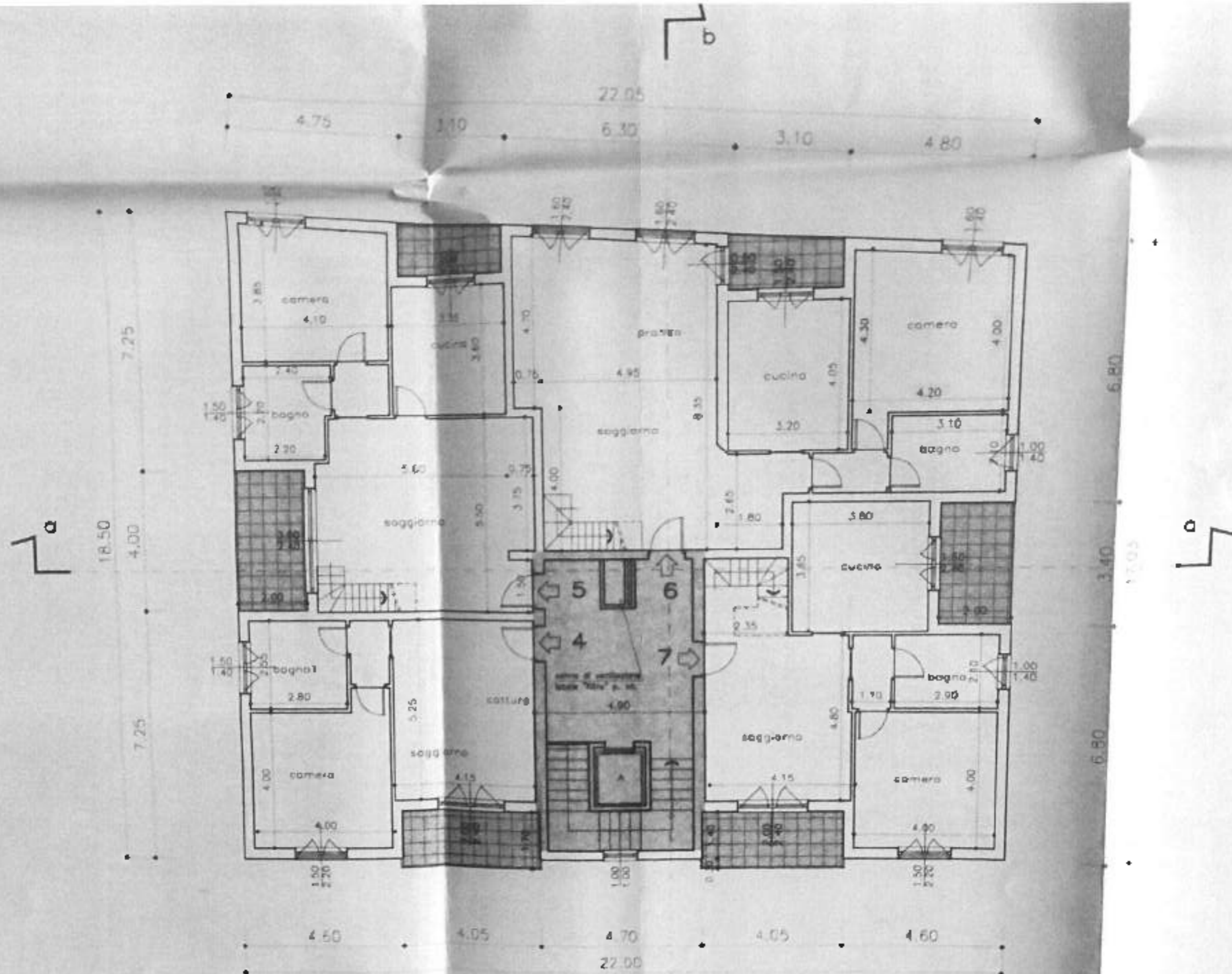




Architectural drawing details, possibly a legend or title block, located in the top right corner of the upper section.

Architectural drawing details, possibly a legend or title block, located in the bottom right corner of the lower section. It includes a logo with the letters 'ABC' and a house icon.





piano secondo sc. 1:100

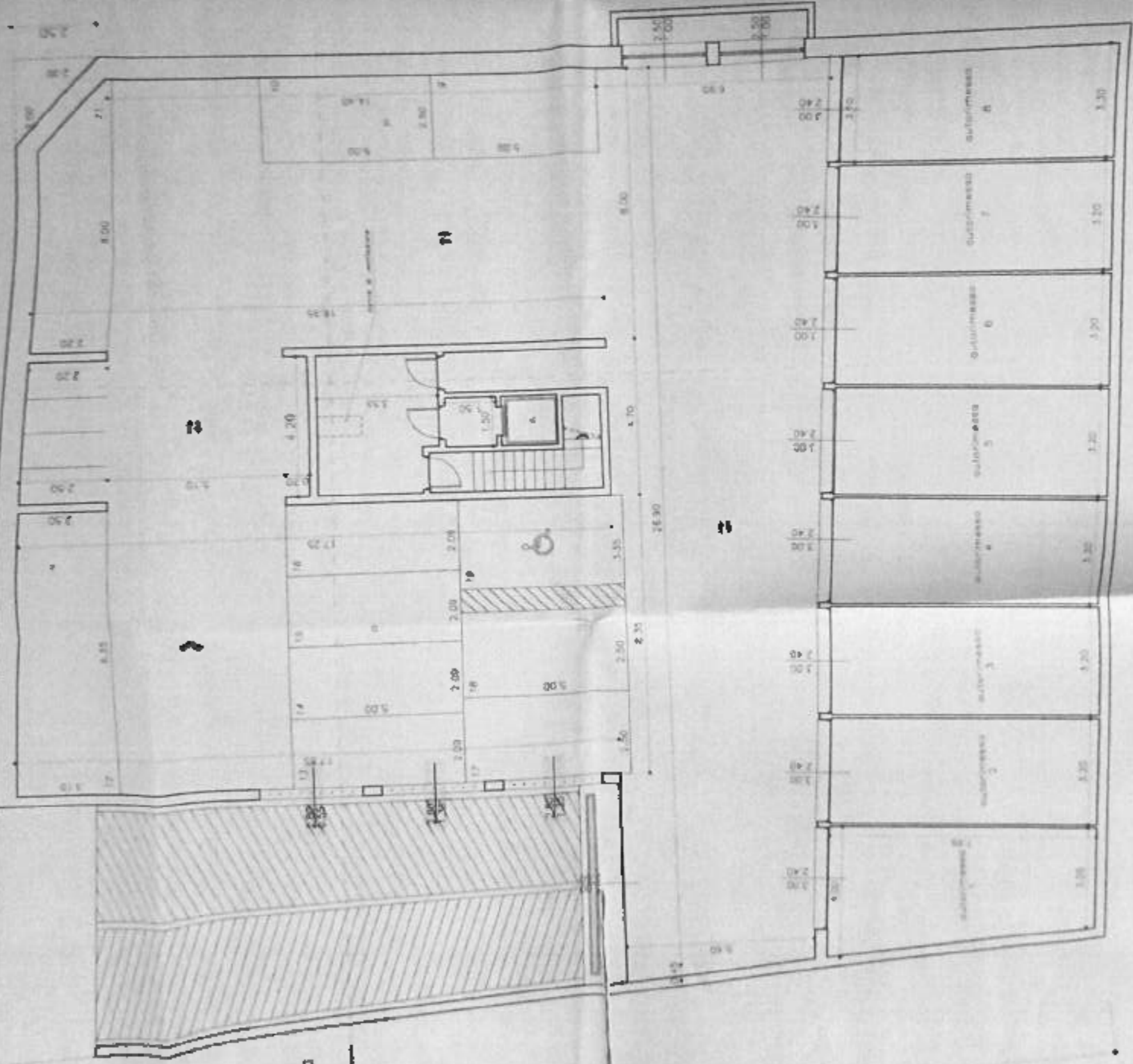
b

25.95

22.05

7.90

2.50



b

09.25

b

27.15

piano interrato sc.1.100

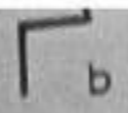
b

1.75

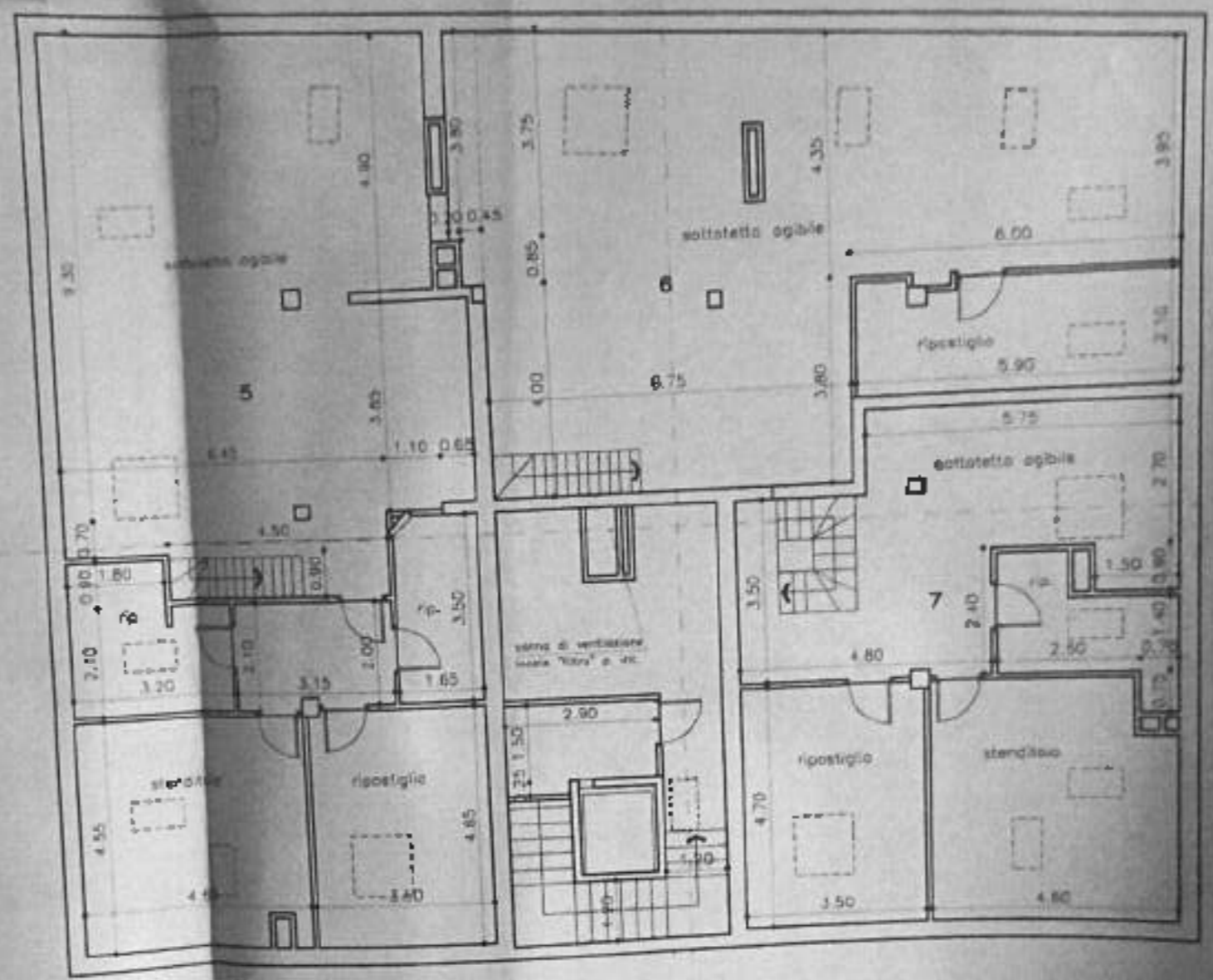
22.05



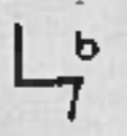
18.50



22.00



7.00



piano sottotetto agibile h. medio 1.95 sc. 1:100

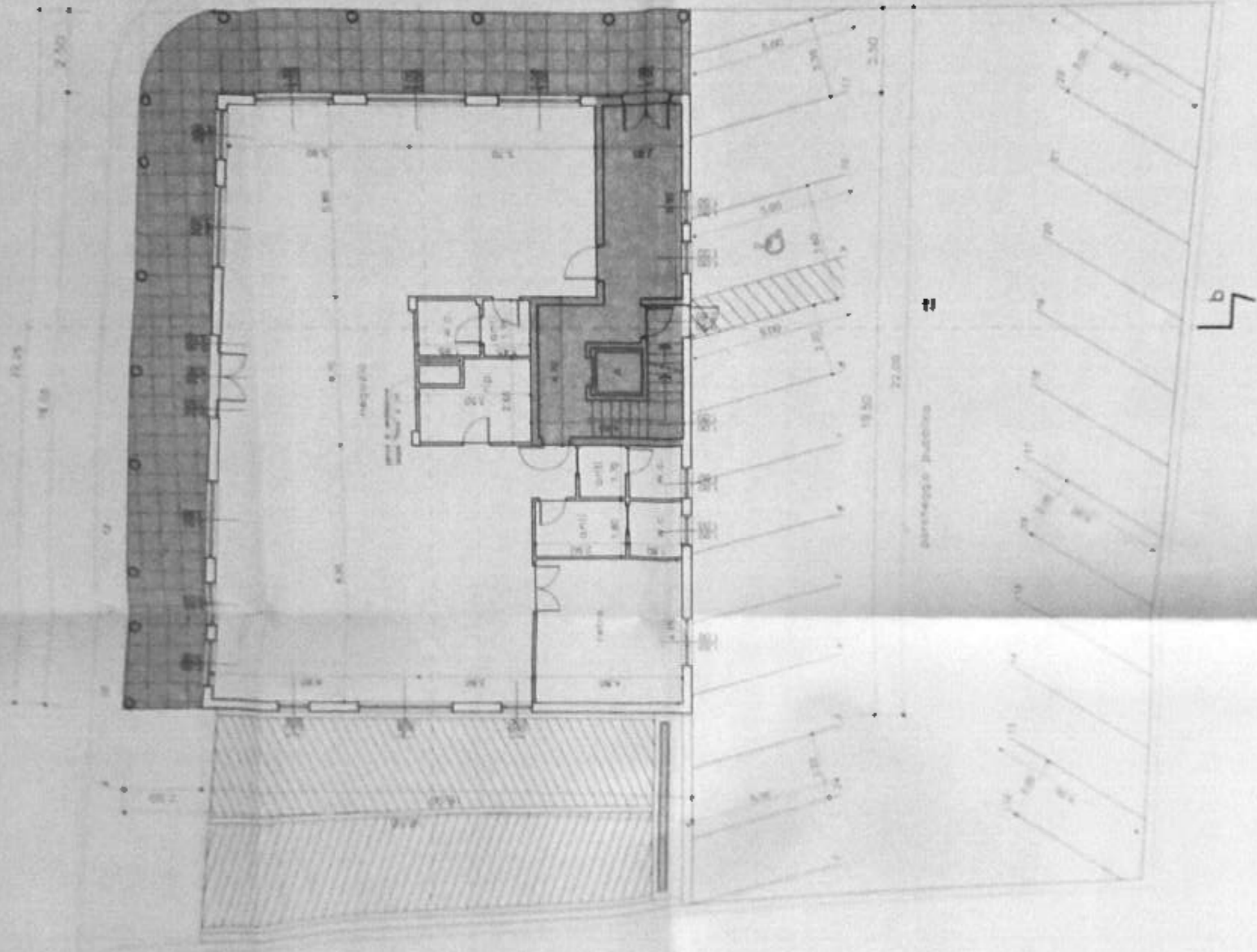


20.10

18.50

0.40

1
b



piano terreno sc. 1:100

1
b

1
b

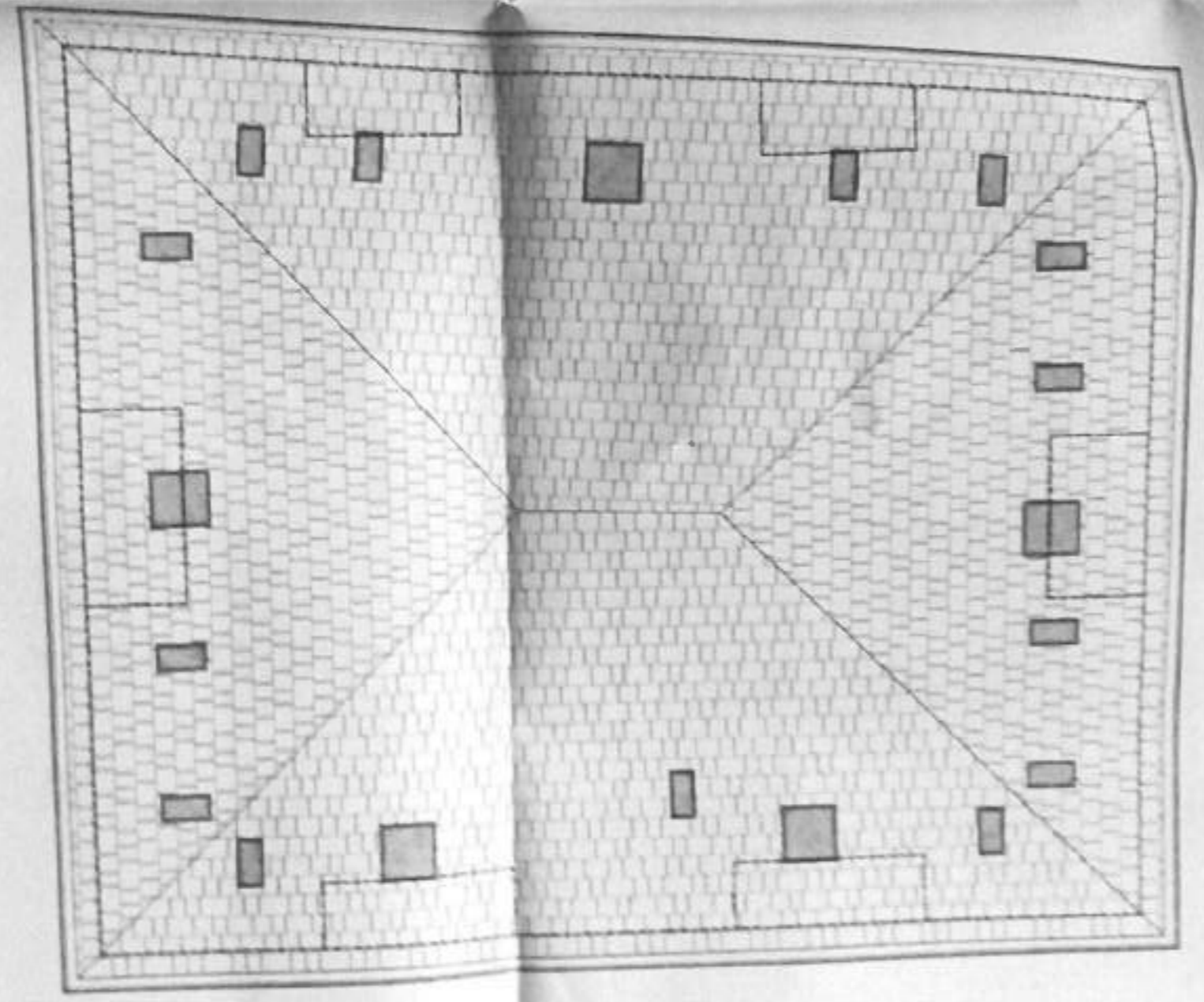
4°

0.80

23.65

22.08

0.80



20.10

18.50

0.80

17.00

16.00

0.80

22.00

21.60

0.80

pianta copertura sc. 1:100

IL COMPONENTE

Progetto

spazio di
progetto di
Lombardia



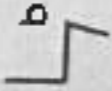
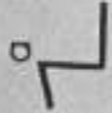
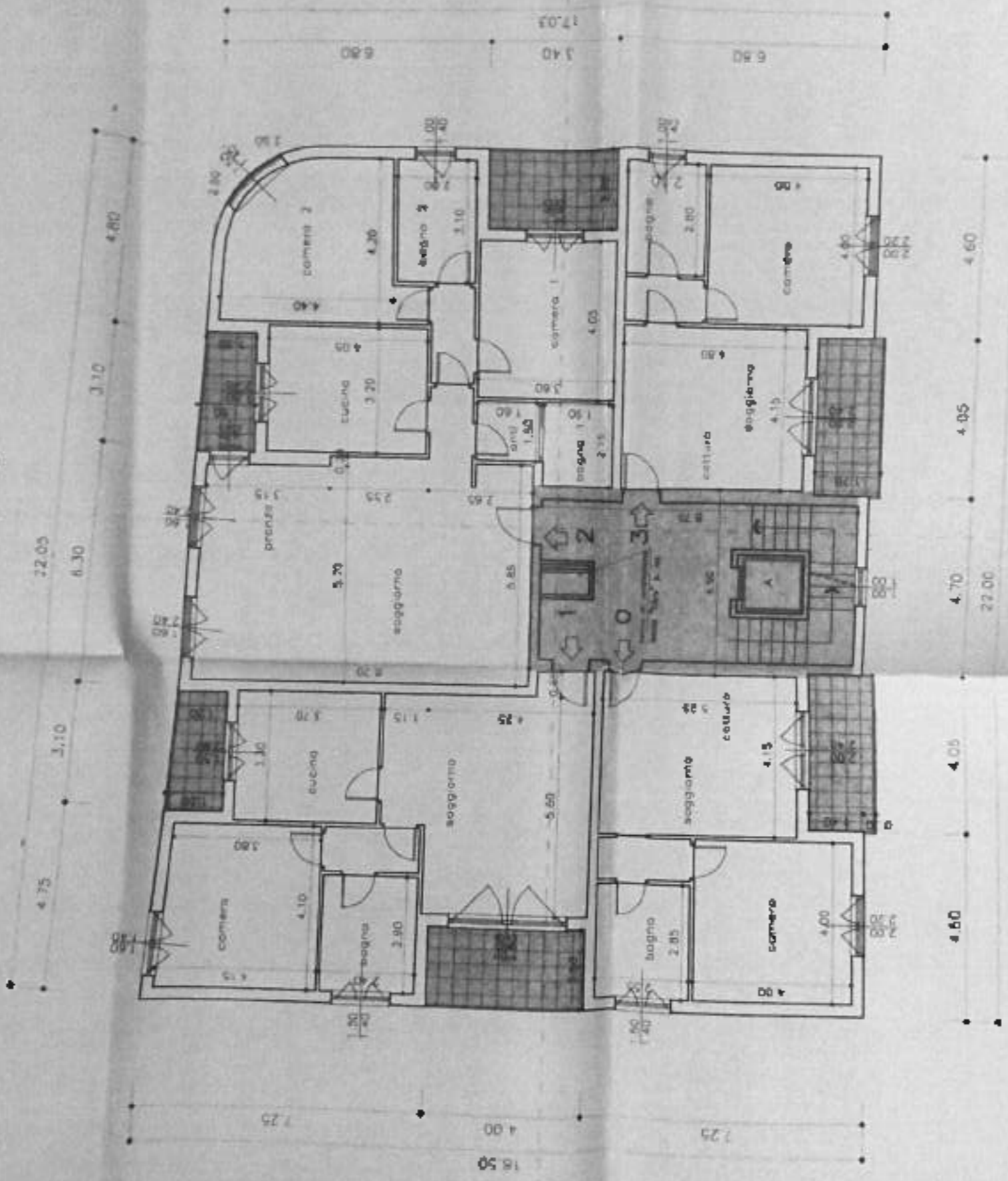
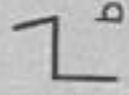
3

nome di

nome di

st.

n. mod. 107 sc. 1:100



piano primo sc. 1:100

IL COMPONENTE DELLA C.E.

DISEGNO CONSEGNATO IL

20 GEN. 1998

Programma Integrato di Recupero
L.R. 23/90

variante alla Concessione Edilizia n° 117 del 15/09/95 relativa al progetto da realizzarsi nel Comune di Gallarate fraz. di Cajero in Via Liberazione angolo via Cantore sul lotto di proprietà



il progettista

il progettista

Dott. Arch.

ORDINE ARCH. VARESE N. 781



lavori

4

il direttore dei lavori

scala

1:100

data

dicembre 1997

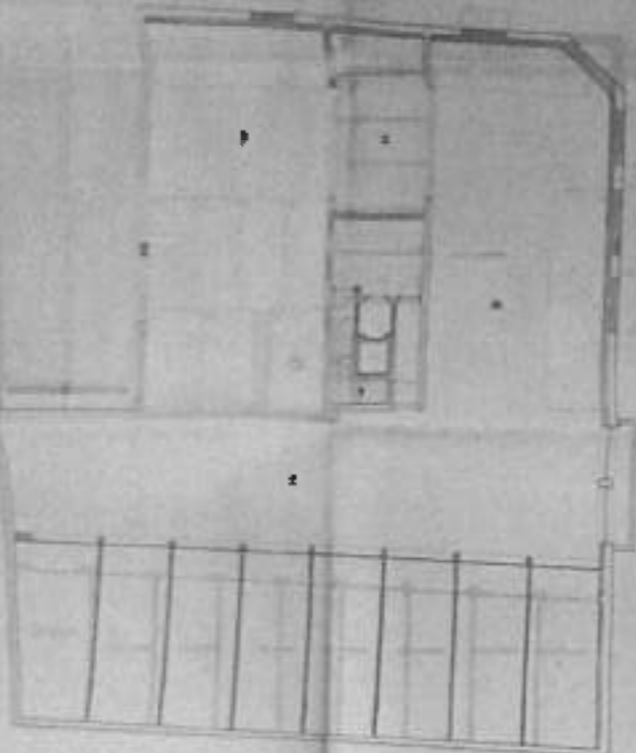
il committente

il disegnatore

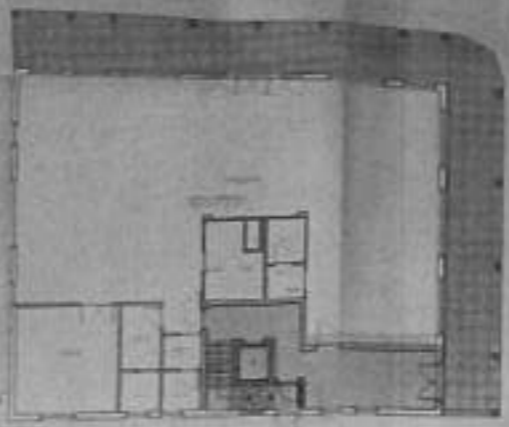
piante in confronto

studio tecnico

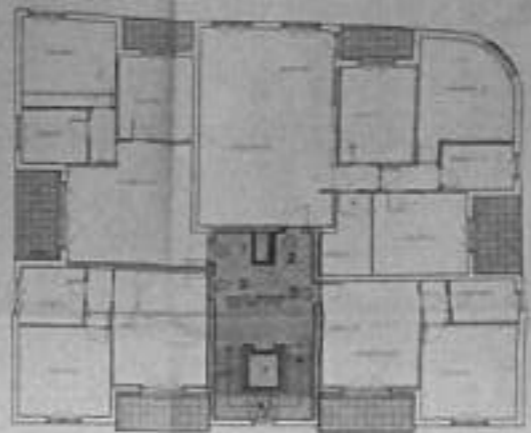




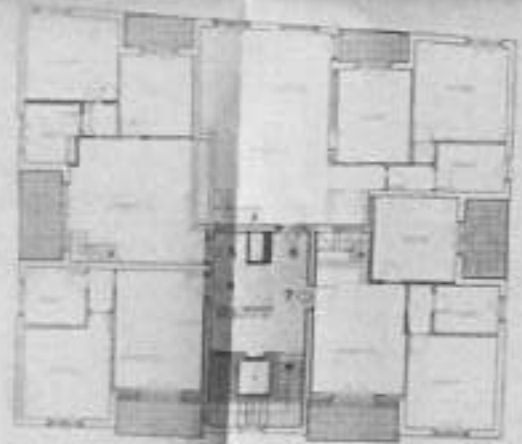
plan section no. 1:100



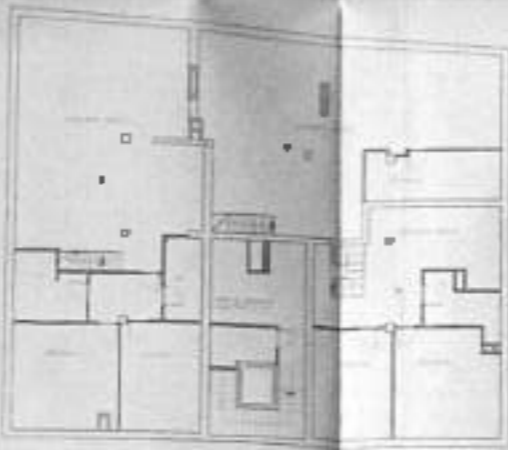
plan section no. 1:100



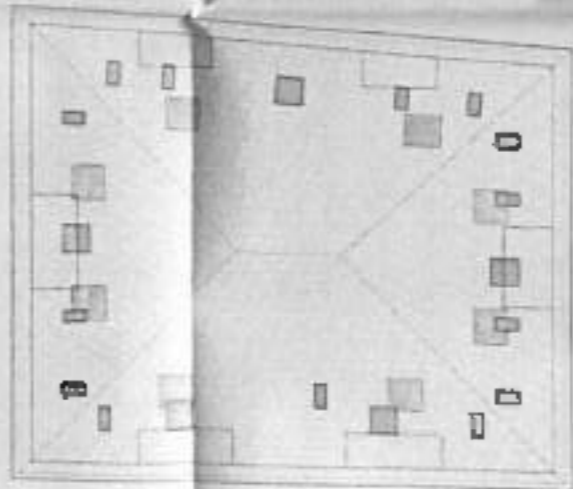
plan section no. 1:100



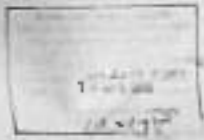
plan section no. 1:100



plan section no. 1:100



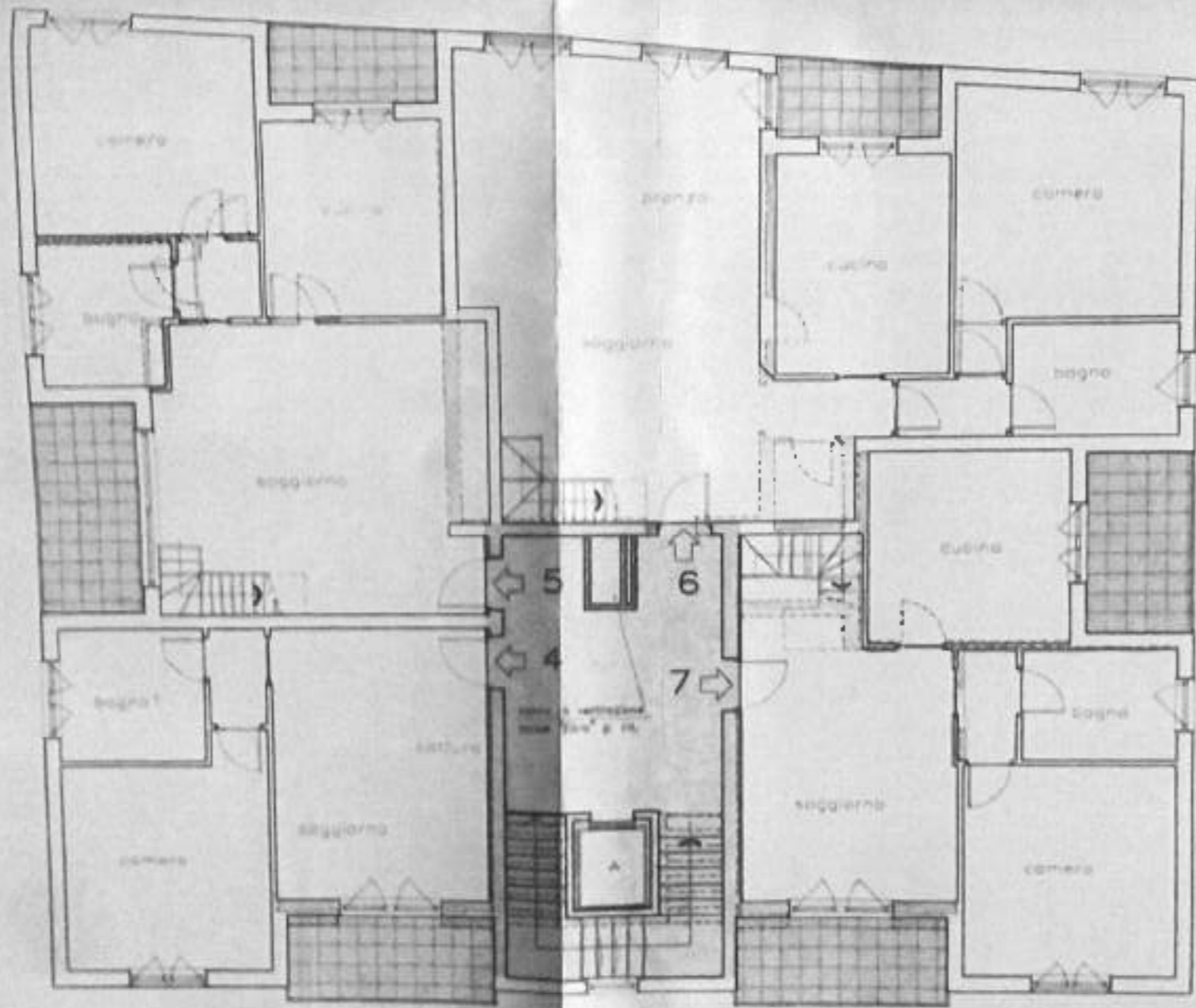
plan section no. 1:100



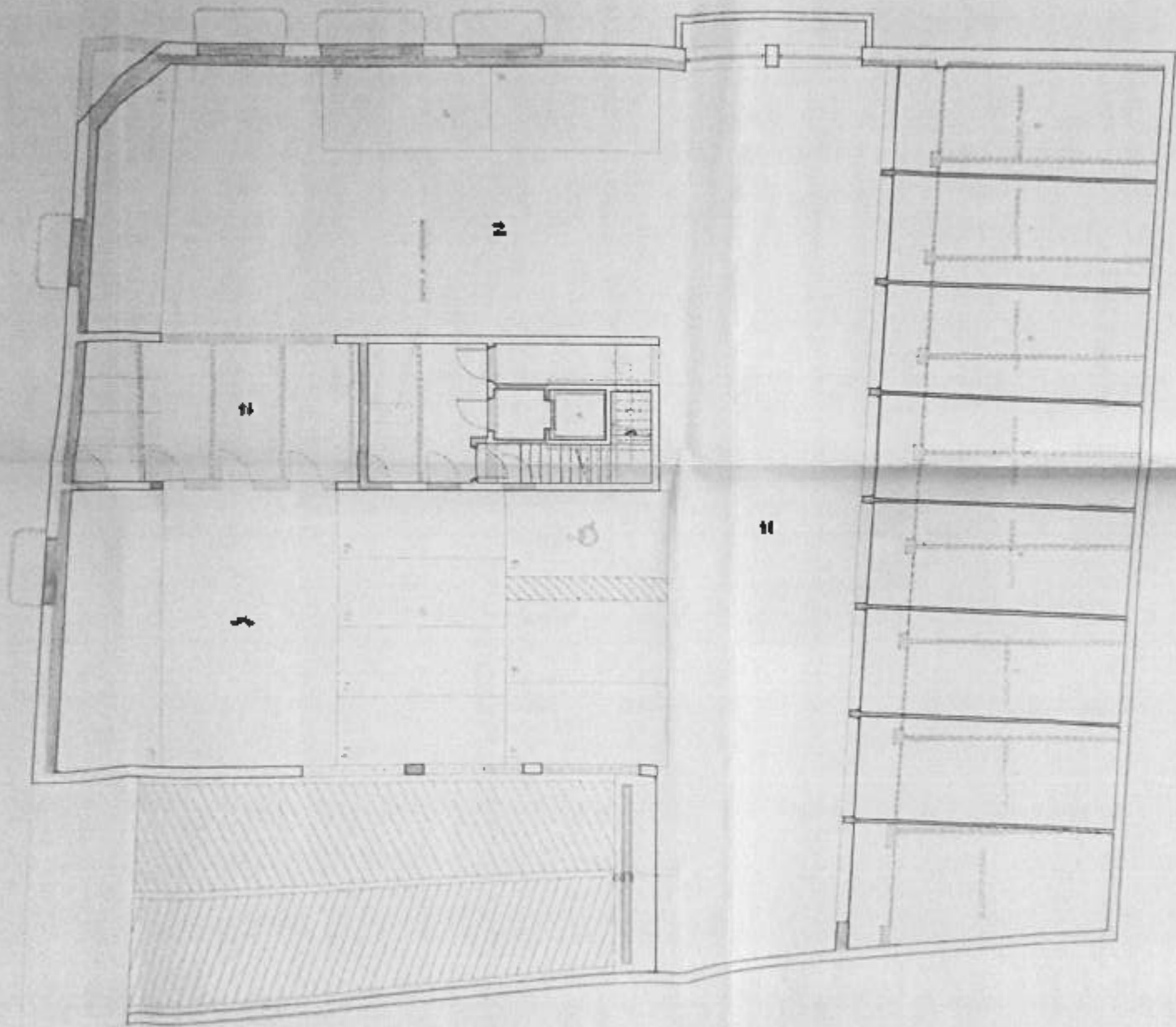
Architectural drawing title block containing project information.

4

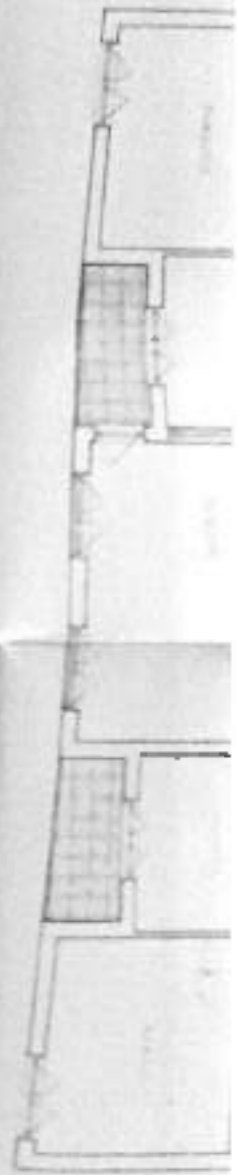


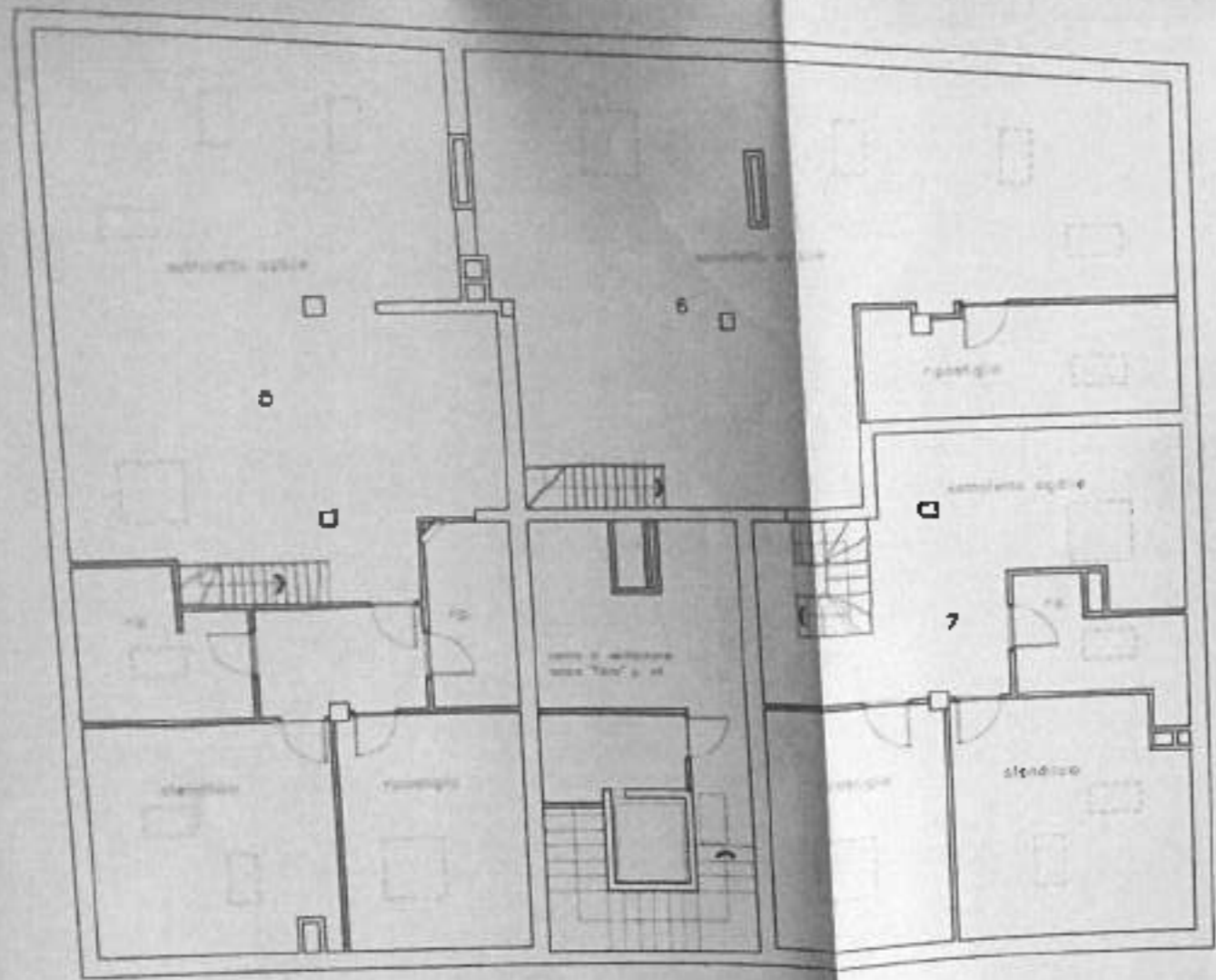


piano secondo sc. 1:100

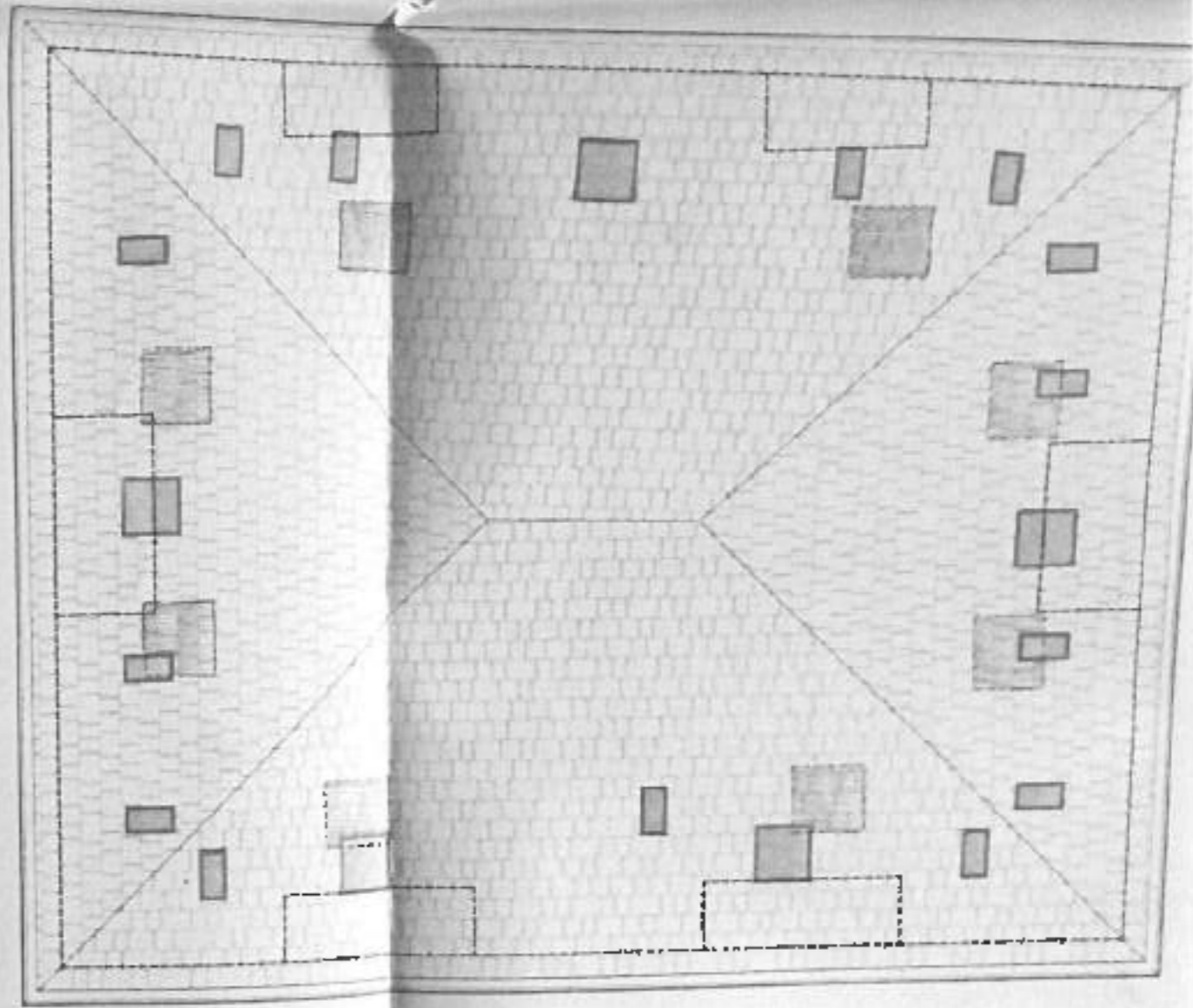


piano interrato sc. 1:100

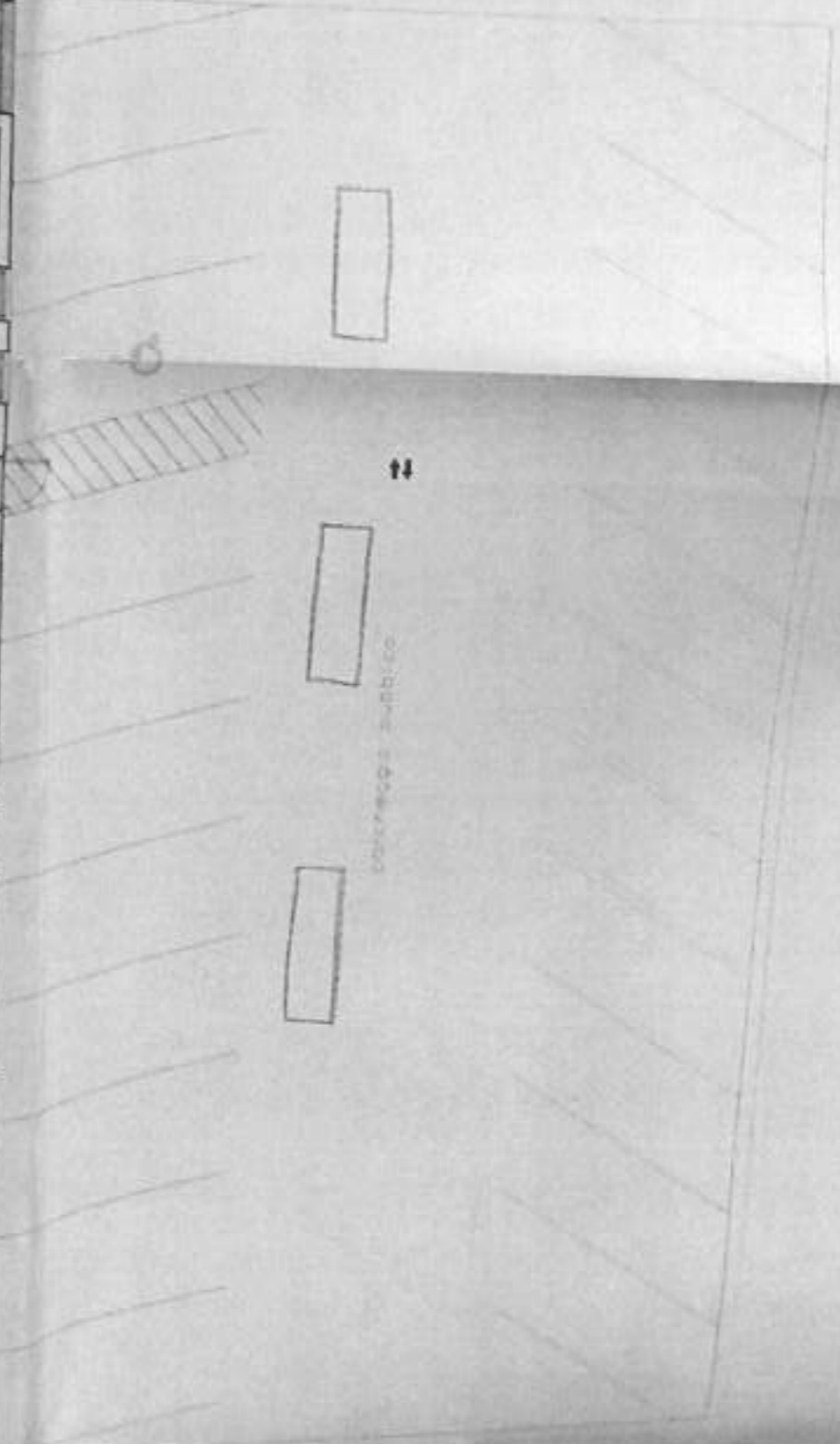
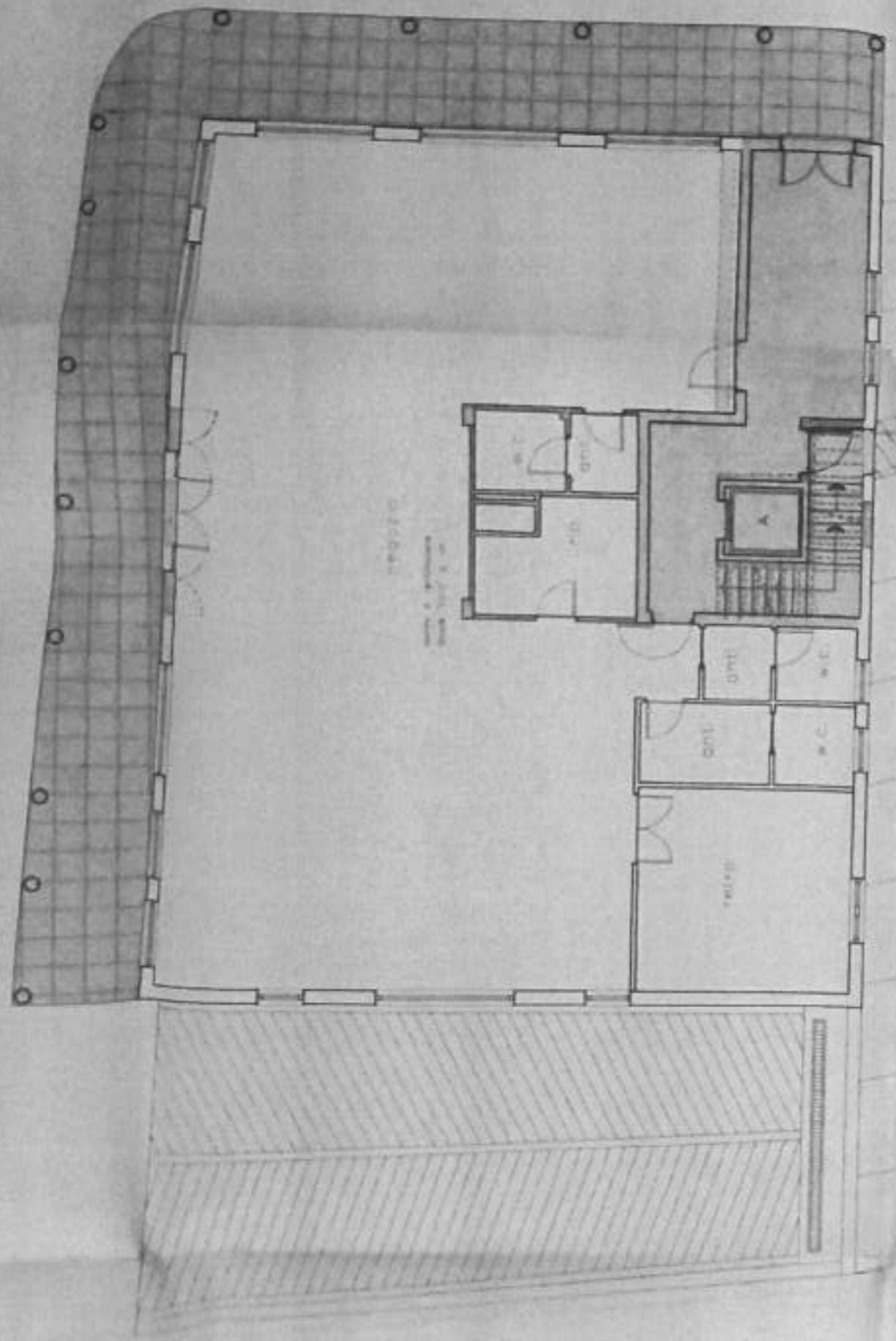




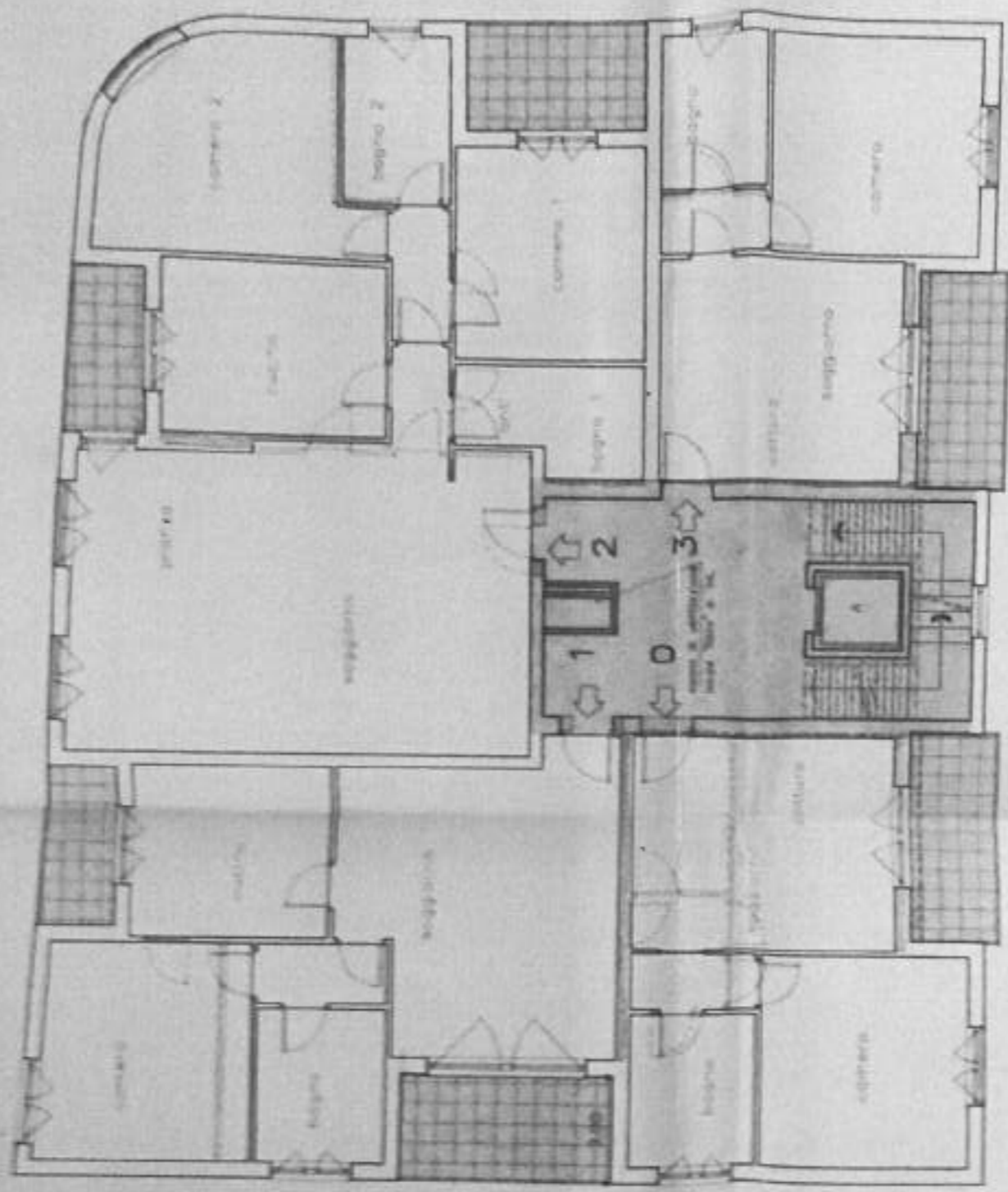
piano sottotetto abitabile h. media 1.95 sc. 1:100



copertura sc. 1:1




piano terreno sc. 1:100



IL COMPONENTE DELLA C.E. DISEGNO CONSEGNATO IL 20 GEN. 1998
Programma Integrato di Recupero
L.R. 23/90

Variante alla Concessione Edilizia n° 117 del 15/09/95 relativa al progetto da realizzarsi nel Comune di Gallarate fraz. di Cajello in Via Liberazione angolo via Cantore sul lotto di proprietà:

[REDACTED]

	la proprietà	[REDACTED]
	il progettista	Dott. Arch. [REDACTED] ORDINE ARCH VARESE N. 761
tavolo 5	il direttore dei lavori	[REDACTED]
data dicembre 1997	il costruttore	[REDACTED]
		scala 1:100
		il disegnatore

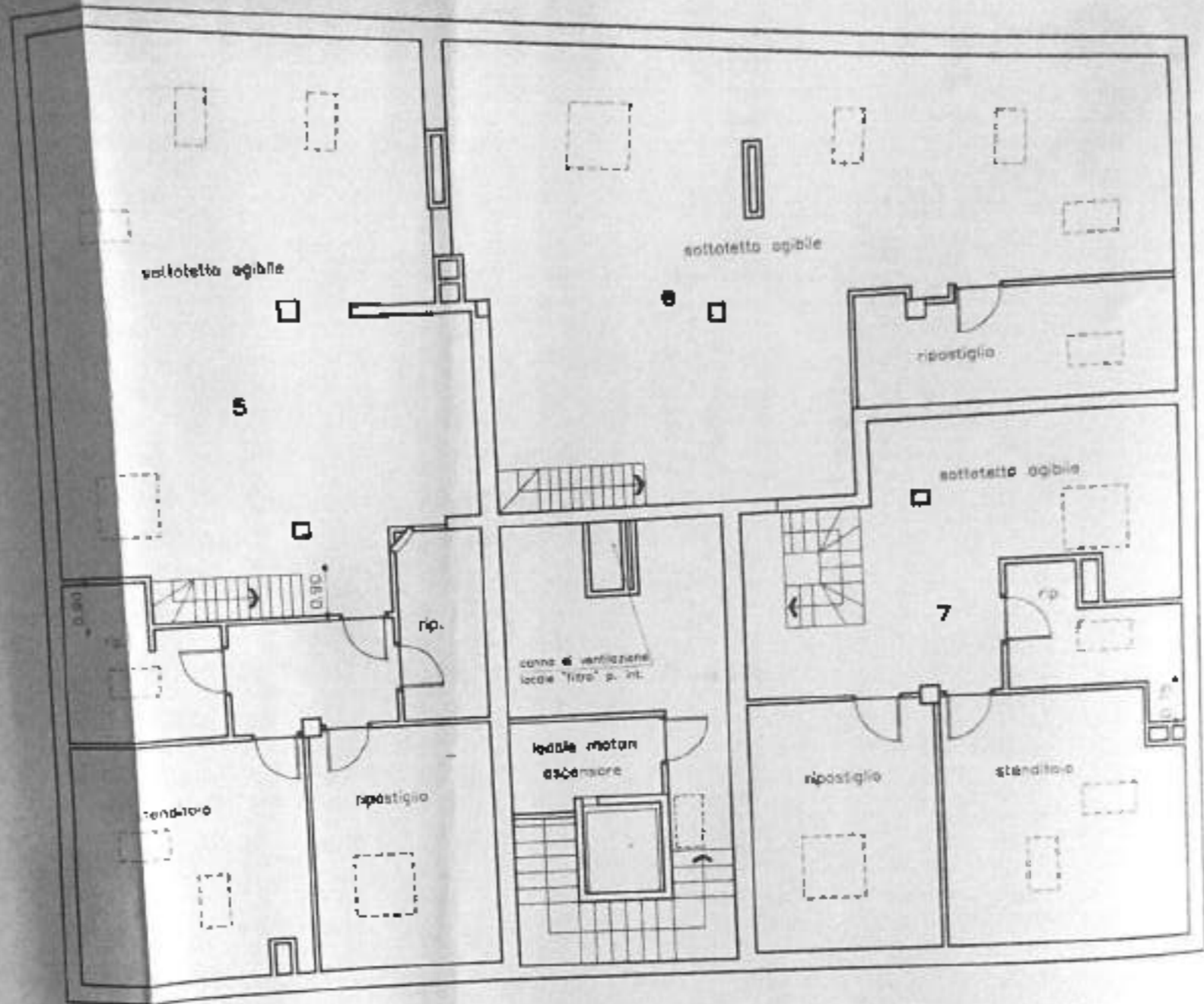


sezioni in variante

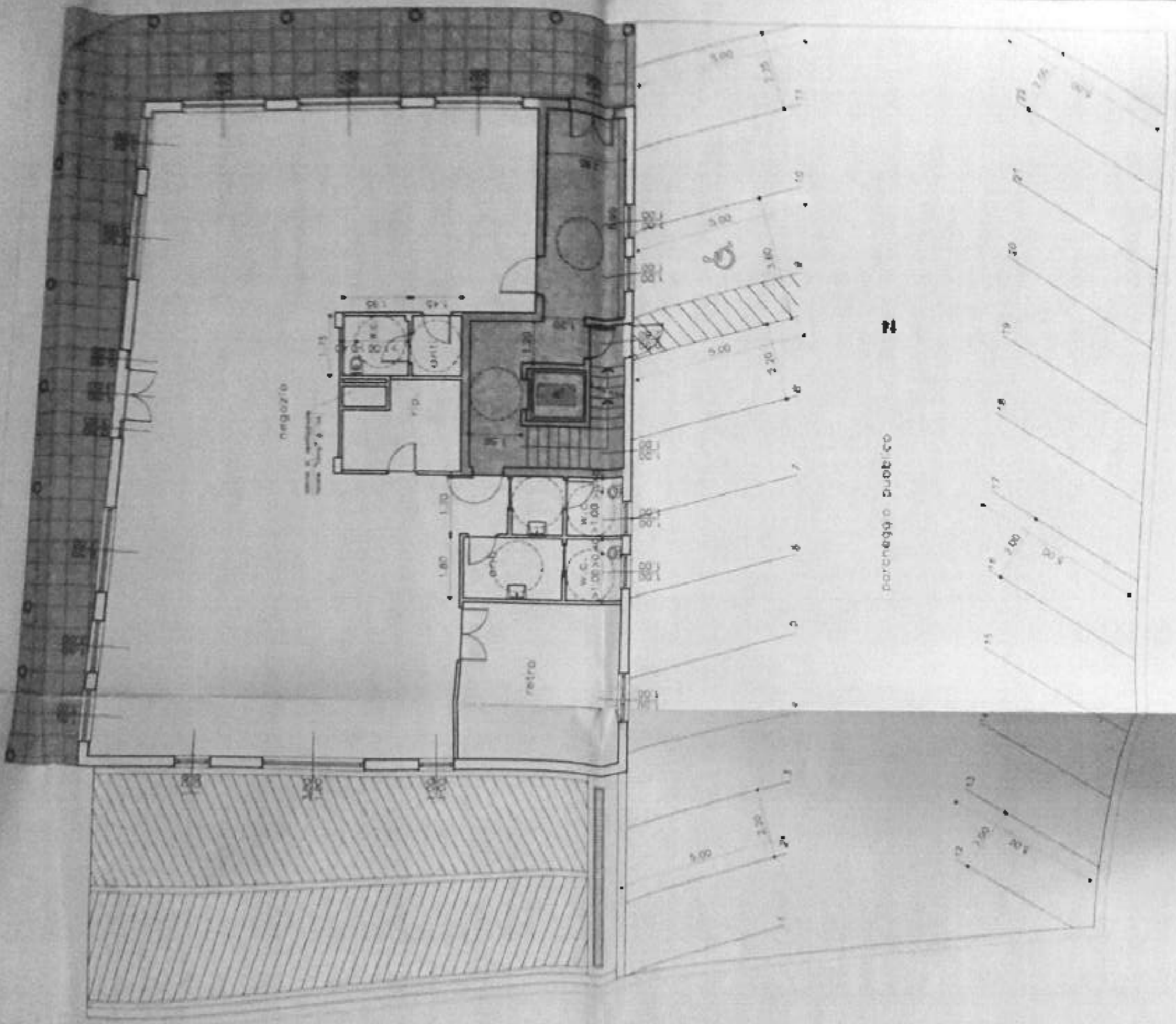
studio tecnico



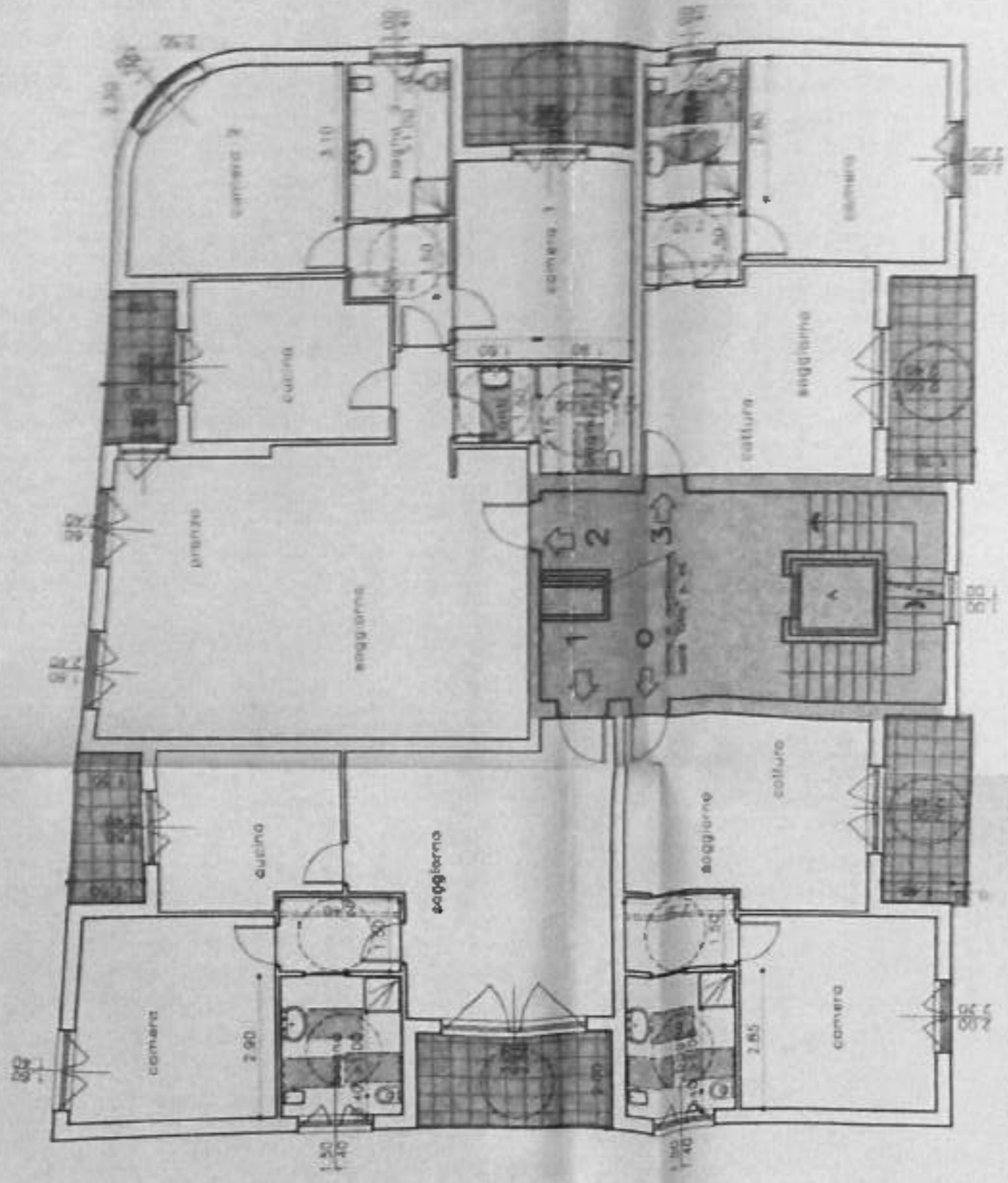
[REDACTED]



piano sottotetto agibile h. media 1.95 sc. 1:100



piano terreno sc. 1:100



piano primo sc. 1/100



COMUNE DI GALLARATE

Settore Programmazione Territoriale

Rif. Registro n. 17230-18828

IL DIRETTORE DI SETTORE

Vista l'istanza in data 17.5.2004 presentata dal Signor [redacted] p.c. dell' [redacted] tendente a ottenere il certificato di agibilità dell'unità immobiliare sistemata posta al piano terra ubicata in Via Cantore n. 7 - Mapp. n. 3765 - destinata a negozio;

Vista la Denuncia di Inizio Attività ai sensi della Legge 23.12.1996, n. 662 e della Legge 23.5.1997, n. 135 presentata al Prot. n. 17230 in data 15.6.2001;

Vista la documentazione allegata alla domanda, prescritta dalla normativa vigente;

Preso atto delle dichiarazioni, agli atti d'Ufficio, con le quali il Richiedente del certificato di agibilità e il Direttore dei Lavori rispettivamente attestano la conformità dell'opera al progetto assentito ed il rispetto delle norme vigenti in materia;

Visti gli artt. 24-25 del D.P.R. n. 380 del 06.6.2001;

Rilascia il

CERTIFICATO DI AGIBILITA' PARZIALE

Dell'unità immobiliare di cui alle premesse, di proprietà dell' [redacted] ubicata in Via Cantore n. 7, individuata con il Mapp. n. 3765 sub. 23.

Gallarate, 9 0 MAR 2004



SETTORE PROGRAMMAZIONE
TERRITORIALE
U.O.C. EDILIZIA PRIVATA-ABUSI EDILIZI
IL DIRETTORE DI SETTORE
[Signature]



Allo Sportello Unico per l'Edilizia
del Comune di GALLARATE

Vizio: nessuna
SETT. PROG. TERR.
RIMESSA COPIA A:

DOMANDA PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA' TERR.

Il sottoscritto _____
residente a _____ in via _____
codice fiscale _____ titolare/i della:
 concessione edilizia / permesso di costruire n. _____ del _____
 concessione in sanatoria ai sensi dell'art 13 della L.47/85 n° _____ del _____
 denuncia di inizio attività presentata in data 13/06/2001 prot.n. _____ registro n. _____

in merito ai lavori di : MODIFICHE INTERNE PER FORMAZIONI DI TAVOLATI IN
MURATURA E IN CARTONGESSO E MODIFICA IMPIANTI TECNOLOGICI
in CAJELLO via CANTORE, 7, ANGOLO VIA LIBERAZIONE, mappale n° 3765 sub 23
_____ della sezione censuaria di CAJELLO
facendo seguito alla nota del 24/07/2001, protocollo n° _____ con la quale si
comunicava che in data 23/07/2001 i lavori stessi risultavano ultimati;

CHIEDE

il certificato di AGIBILITA' dell'immobile sopra indicato ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 06 giugno
2001 n° 380 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

Allega alla presente la seguente documentazione :

- A) copia della denuncia di accatastamento delle u.i. in oggetto, sottoscritta dallo stesso richiedente;
- B) dichiarazione, sottoscritta dal richiedente, di conformità delle opere rispetto al progetto approvato, nonché in ordine all'avvenuta prosciugatura dei muri e salubrità degli ambienti;
- C) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti, installati negli edifici adibiti ad uso civile, ai sensi della Legge n.46/1990, nonché art.1 della Legge 09 gennaio 1991 n.10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti
per l'impianto:
 elettrico termoidraulico
 idrico radiotelevisivo
 elettronico per _____
 di trasporto del gas
 di sollevamento di _____ per mezzo di _____

17
N. 18828

di protezione antincendio altro: _____

D) idoneità statica

D1) certificato di collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio, normale o precompresso, ed a struttura metallica, soggette alle disposizioni della Legge n. 1086/1971;

D2) dichiarazione che certifichi l'idoneità statica dell'immobile in assenza di denuncia di opere in cemento armato (ovvero opere con struttura portante in muratura);

E) dichiarazione redatta dal tecnico abilitato (progettista delle opere edilizie e/o degli impianti tecnici), con la quale si attesta che le opere e/o gli impianti tecnici eseguite/i sono state/i realizzate/i nel rispetto della Legge 09 gennaio 1989, n.13 e successive modificazioni e del D.M. 14 giugno 1989, n.236 in materia di "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati" (art. 11, comma 2°, D.M. n. 236/1989).

F) dichiarazione del Direttore Lavori attestante il rispetto delle norme vigenti in materia di igiene,

di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dall'inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato;

G) prevenzione incendi:

G1) certificato di prevenzione incendi - ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 12.01.1998 n. 37 ;

G2) dichiarazione - ai sensi dell'art. 3 comma 5°, del DPR 12.01.1998 n° 37 - di dare inizio all'esercizio dell'attività in attesa del sopralluogo da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, con copia dell'avvenuta presentazione della dichiarazione depositata (che costituisce l'autorizzazione provvisoria all'esercizio dell'attività);

H) dichiarazione congiunta sulle caratteristiche di isolamento termico di cui agli articoli 29 e 34, comma 3°, della Legge 09.01.1991 n.10 e di cui al D.P.R. n. 412/1993 e al D.M. 13.12.1993;

I) autorizzazione allo scarico nella fognatura comunale, nel sottosuolo ed in altri recapiti, ai sensi del Decreto Legislativo n. 152/1999, del Decreto Legislativo n. 258/2000 e della Legge Regionale n. 62 /1985 e successive modificazioni ed integrazioni;

L) autorizzazione dell'Ente preposto, all'emissione di inquinanti in atmosfera, ai sensi del D.P.R. 24 maggio 1988, n.203.

M) copia dell'avvenuta trascrizione, presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione Milano 2, dell'impegnativa per assunzione di vincoli per la densità edilizia fissata dal PRG..

Con osservanza.

Caverza il 19-05-04

IL RICHIEDENTE

COMUNE DI GALLARATE

RESPONSABILE SPORTELLO
UNICO PER L'EDILIZIA
COMUNE DI GALLARATE

Oggetto : Denuncia inizio Attività del 13/06/2001

Dichiarazione del Richiedente ai fini dell'agibilità (art. 25 comma 1 lettera b D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).

Il sottoscritto residente a

via/piazza n. ...2... tel.

in qualità di richiedente dell'agibilità inerente la pratica edilizia in oggetto presentata quale :

- Permesso di costruire
- Concessione edilizia
- Autorizzazione edilizia
- Denuncia di inizio attività
- Comunicazione di opere interne

per la costruzione diMODIFICHE INTERNE A UNITA' IMMOBILIARI ESISTENTI A DESTINAZIONE COMMERCIALE/DIREZIONALE ED ACCESSORIA.....

in questo Comune in via/piazza ...CANTORE, 7 ANGOLO VIA LIBERAZIONE... sezione censuaria di ...CAJELLO... foglio ...3..... mappale n. ...3785 SUB 23.....

DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità, ai sensi dell'art. 25 comma 1 lettera b del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che la costruzione in premessa è conforme al progetto approvato/presentato, che i muri sono convenientemente proclugati, che non sussistono altre cause di insalubrità degli ambienti e che pertanto la costruzione di cui trattasi è agibile.

Cavaria con Premezzo, 18-05-04

21051 CAVARIA
Cod. Fisc.

COMUNE DI GALLARATE

RESPONSABILE SPORTELLO
UNICO PER L'EDILIZIA
COMUNE DI GALLARATE

Oggetto : Denuncia inizio Attività del 13/04/2001

Dichiarazione di conformità alle disposizioni della legge 09.01.1989 n. 13, successive modifiche e integrazioni, e della legge regionale 20.02.1989 n. 6 (disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati).

Il sottoscritto [redacted] con studio a [redacted] O.....
via/piazza [redacted] n. 102, tel. [redacted]
in qualità di tecnico progettista della pratica edilizia intestata a [redacted]
iscritto all'Ordine / Collegio dei Geometri [redacted] della provincia di VARESE
posizione n. ...1332... con riferimento alla pratica edilizia in oggetto presentata quale :

Permesso di costruire Denuncia di inizio attività

per lavori da eseguirsi presso l'immobile sito in via/piazza...CANTORE ANGOLO VIA LIBERAZIONE n. ...7.
CT / NCEU foglio n. ...3... mappale ...3765 SUB. 23...della sezione censuaria di ...CAJELLO.....
e consistenti in MODIFICHE INTERNE A UNITA' IMMOBILIARI ESISTENTI A DESTINAZIONE
COMMERCIALE/DIREZIONALE ED ACCESSORIA.....

DICHIARA

che gli elaborati progettuali a corredo della pratica edilizia di cui in oggetto SONO CONFORMI alle
disposizioni di cui alla legge 09.01.1989 n. 13, alle prescrizioni tecniche contenute nel D.M. LL.PP.
14.06.1989 n. 236, all'art. 24 della legge 05.02.1992 n. 104, e alla legge regionale 20.02.1989 n. 6.

Cavaria con Prenazzo, 19-05-04

Firma

[redacted signature]



COMUNE DI GALLARATE

RESPONSABILE SPORTELLO
UNICO PER L'EDILIZIA
COMUNE DI GALLARATE

Oggetto : Denuncia inizio Attività del 13/06/2001 intestata a ESPERIA S.R.L.
Dichiarazione del Direttore dei Lavori di rispetto delle norme vigenti.

Il sottoscritto [redacted] con studio a [redacted]
via/piazza [redacted] n. 192 tel. [redacted]
fax [redacted] cell. [redacted] e-mail [redacted]
iscritto all'Ordine/Collegio dei Geometri [redacted] GEOMETRI [redacted] della provincia di [redacted] VARESE [redacted]
posizione n. ...1332... in possesso dei requisiti tecnico-professionali previsti dalle norme vigenti, in qualità di
Direttore dei Lavori inerenti con riferimento alla pratica edilizia in oggetto presentate quale :

- Permesso di costruire
- Concessione edilizia
- Autorizzazione edilizia
- Denuncia di inizio attività
- Comunicazione di opere interne

per la costruzione diMODIFICHE INTERNE A UNITA' IMMOBILIARI ESISTENTI A DESTINAZIONE
COMMERCIALE/DIREZIONALE ED ACCESSORIA.....

in questo Comune in via/piazza ...CANTORE, 7 ANGOLO VIA LIBERAZIONE... sezione censuaria di
...CAJELLO... foglio ...3... mappale n.3765 SUB 23.....

DICHIARA

sotto la propria responsabilità, che l'intervento sopradescritto è stato eseguito nel rispetto delle norme vigenti
in materia di igiene, di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di
tutela dall'inquinamento e per l'eliminazione delle barriere architettoniche nonché delle specifiche normative
per il tipo di intervento realizzato.

Cavaria con Premazzo, [redacted]

Firma

[redacted signature]
[redacted stamp: COLLEGIO GEOMETRI VARESE 1332]

COMUNE DI GALLARATE

**RESPONSABILE SPORTELLO
UNICO PER L'EDILIZIA
COMUNE DI GALLARATE**

Oggetto : Denuncia Inizio Attività del 13/06/2001

Dichiarazione congiunta di conformità sulle caratteristiche di isolamento (art. 29, legge 9 gennaio 1991, n. 10; D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412 e D.M. 13 dicembre 1993).

I sottoscritti :

..... in qualità di Direttore dei lavori,

..... in qualità di Costruttore,

delle opere inerenti la pratica edilizia in oggetto presentata quale :

- Permesso di costruire
- Concessione edilizia
- Autorizzazione edilizia
- Denuncia di inizio attività
- Comunicazione di opere interne

a seguito del completamento dei relativi lavori di isolamento termico, dichiarano congiuntamente, ciascuno per gli obblighi che gli competono, e con il presente atto

CERTIFICANO

sotto la loro propria e rispettiva responsabilità che i lavori di isolamento termico sono stati eseguiti in conformità alla documentazione depositata, in allegato ai documenti della C.E. n. 117 del 15/09/1995 e successive varianti del 17/04/1996, presso il Comune di Gallarate e che le opere di cui DIA alla in oggetto non hanno influito in alcun modo sulle caratteristiche dell'isolamento termico.

Cavaria con Premezzo, 10-05-04

Il Direttore dei Lavori

Il Costruttore



[Redacted signature of the Director of Works]

[Redacted signature of the Builder]

2. [Redacted text]

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/05/2004

Dati della richiesta
Comune di GALLARATE (Codice: D869)
Provincia di VARESE
Sez. Urb.: CA Foglio: 3 Particella: 5765 Sub.: 23

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Metro	Categoria	Classificazione		Superficie	Rendimento	
1	CA	3	5765	23	Cum.	Zone	CA	92	182 mq	1,99	Euro 3.397,77	VARIAZIONE TONONOMIASTICA n. 43896 L.2004 del 03.03.2003 in art. 03.03.2003 n.984 (protocollo n. V.4100/1840) VARIAZIONE DI TOPONOMIASTICA

Indirizzo: VIA CANTORE n. 3 piano: 7
Classificazione DAI 301.94

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà

Righe utili ai fini della liquidazione n. 17 Ricevuta n. 32769 Importo della liquidazione: Euro 1,29

DATI DERIVANTI DA [REDACTED] n. 9299/2001 del 09/07/2001 in art. 04/07/2001 (protocollo n. 253774)



Catasto Fabbricati

Protocollo n° : 253774

Comune di GALLARATE (Codice : 0928)

Unità in costruzione n° 4
 Unità in variazione n° -
 Unità in soppressione n° 2

Unità a destinazione ordinaria n° 4

speciale o particolare n° -

Beni Comuni non censibili n° -

Tipo Mappa n° -

Num. 3765

Dati dal C.T. Fgl. 3

Motivo della variazione: DENUNCIA DISTINZIONE SPAZI INTERINI, ULTIMAZIONE DI

UNITA' IMMOBILIARI

IDENTIFICATIVO										DATI DI CLASSAMENTO PROPOSTI					
Progr.	OP.	Sez.	Foglio	Numero	Sub.Provvi	Sub.Ded.	Ubicazione	ZO	Cat.	CL	Coest.	Sup.Cat.	Superficie 2	Risultato €	
1	S	CA	3	3765		2									
2	S	CA	3	3765		12	VIA CANTORE ANG. VIA LIBERAZIONE n.7.p.	U	C08	5	129	149	825,800	428,39	
3	C	CA	3	3766		21	VIA CANTORE ANG. VIA LIBERAZIONE n.7.p.	U	C06	5	162	200	1.184,800	601,57	
4	C	CA	3	3766		22	VIA CANTORE ANG. VIA LIBERAZIONE n.7.p. T	U	C01	12	102	130	6.579,000	3.387,77	
5	C	CA	3	3765		23	VIA CANTORE ANG. VIA LIBERAZIONE n.7.p. T	U	A10	5	8,5	137	3.412,500	1.782,41	
6	C	CA	3	3765		24	VIA CANTORE ANG. VIA LIBERAZIONE n.7.p. T	U	A10	5	8,5	137	3.412,500	1.782,41	

Riservato all'Ufficio

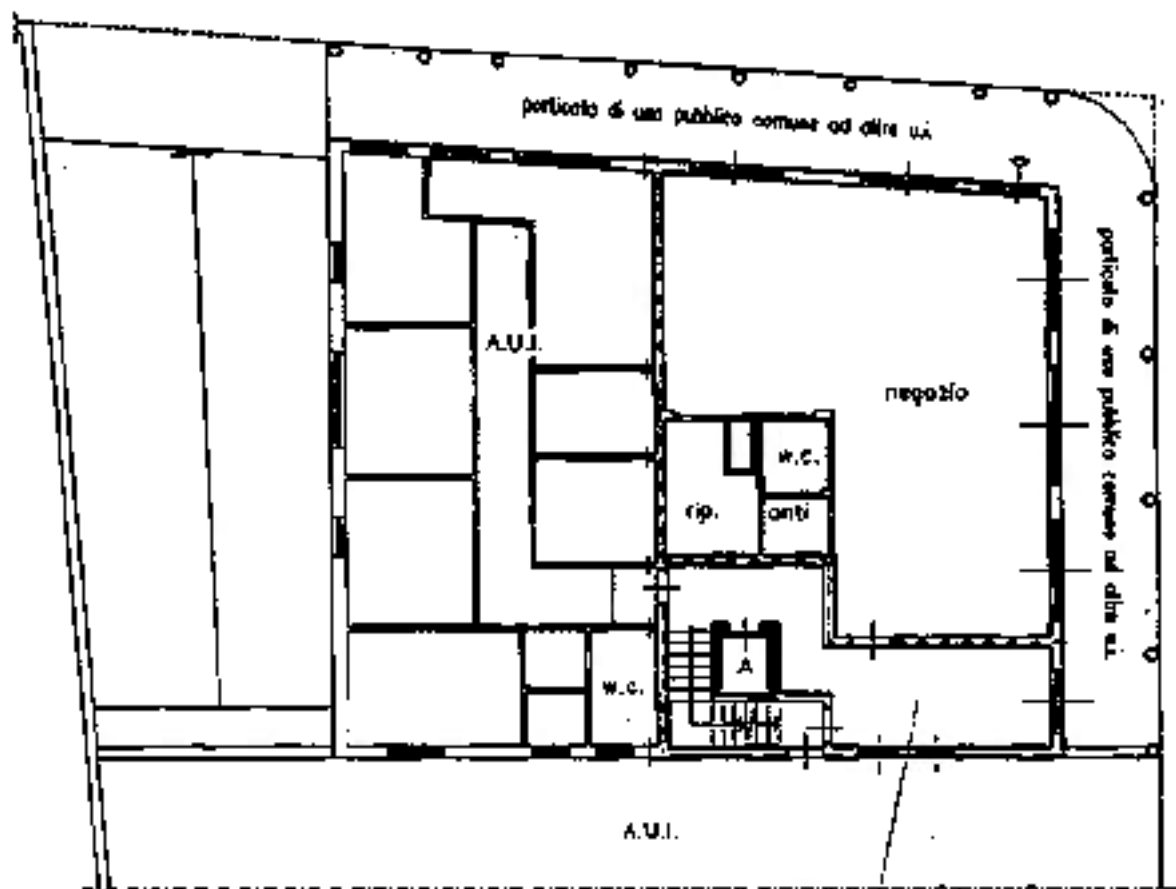
Data 09/07/2001

Protocollo 253774


 L'Incaricato



Pianimetria di u.l.u. in Comune di Gallarate via Cantore ang. Via Liberazione civ. 7



vano scala / ascensore
comune od altra u.l.

piano terreno h. 3.00



Estratto mappa di Cajello
fig. 3 sc. 1:200

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

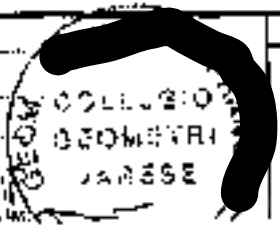
Dichiarazione di n.c.
Denuncia di variazione

Compilata dal Geometa
(firma, cognome e nome)

RISERVA TO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. 3
n. 3765 sub. 23

Isorto affatto del Geometri
della provincia di Varese n. 1332
del LUG 2001



**DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'
DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE**
ART. 9 LEGGE N.46 DEL 5 MARZO 1990 - D.M. 20 FEBBRAIO 1992

Il Sottoscritto _____ titolare della ditta _____ operante nel settore
IMPIANTISTICA con sede in _____, tel. _____
part. IVA 01811390127, iscritta nel registro delle ditte (R.D. 20.9.1934, n. 2011) della camera
C.C.I.A.A. di VARESE n. _____ iscritta all'albo provinciale delle imprese artigiane (legge
8.8.1985, n.443) di VARESE n. _____ esecutrice dell'IMPIANTO RISCALDAMENTO,
IMPIANTO IDRICO SANITARIO E RAFFRESCAMENTO.

inteso come nuovo impianto trasformazione ampliamento
 manutenzione straordinaria altro:

commissionato da _____, installato nei locali siti nel comune di Casello di Gallarate
(VA), via Liberazione, di proprietà di _____ - Rif. _____
in edificio adibito, ad uso: INDUSTRIALE CIVILE
 COMMERCIO ALTRI USI

DICHIARA

Sotto la propria personale responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla
regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 7 della legge n. 46/90, tenuto conto delle
condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

- rispettato il progetto (per impianti con obbligo di progetto, ai sensi dell'art. 6 della legge n.46/90)
- seguito la normativa tecnica applicabile all'impiego.
- installato componenti e materiali costruiti a regola d'arte e adatti al luogo di installazione,
art. 7 della legge n. 46/90
- controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo
eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

Allegati obbligatori:

- progetto (solo per impianto con obbligo di progetto)
- relazione con tipologie dei materiali utilizzati
- schema di impianto realizzato
- riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti
- copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.

Allegati facoltativi:

DECLINA

Ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte
di terzi ovvero da carenze di manutenzione o riparazione.

Data 30/03/04

Il dichiarante

Registro Imprese di TOROSAVIA VARESE

Avvertenze per il committente: responsabilità del committente o del proprietario, legge n. 46/90, art.10

81

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

IMPIANTO ELETTRICO

COMMITTENTE:

[REDACTED]

[REDACTED]

Via CANTORE N°07

GALLARATE -VA-

Dott. Ing. Francesco Tenti
Via Milano, 21 - Tel. (0332) 770332
21023 - ESIOZZE (Varese)
Tel. (0332) 770332 - 30.04.21104
Fax (0332) 770332 - 00763180123

Servizio Prov.le del
Genio Civile di Varese
27 FEB 1997
N°



---2353---

AL SERVIZIO PROVINCIALE DEL GENIO CIVILE DI VARESE

LEGGE 5.11.1971 N°1086

VERBALE DI COLLAUDO DELLE STRUTTURE IN CONGLOMERATO
CEMENTIZIO ARMATO NORMALE RELATIVO ALLA COSTRUZIONE
DI EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE SITO IN COMUNE DI
GALLARATE FRAZ. CAIELLO VIA LIBERAZIONE - ANGOLO
VIA CANTORE.

CONCESSIONE EDILIZIA: è stata rilasciata dal Comune
di GALLARATE al n° 117 in data 15/09/1995.

IMPRESA COSTRUTTRICE DELLE OPERE IN C.A. GETTATE IN

OPERA: [redacted] e con sede in [redacted]

[redacted] (Va) Via [redacted]

PROGETTISTA D.L. DELLE OPERE ARCHITETTONICHE

CALCOLATORE E D.L. DELLE STRUTTURE IN C.A. GETTATE

IN OPERA: Dott. Arch. [redacted] con

recapito in [redacted] Via [redacted] n°

[redacted] iscritto all'Albo degli Architetti della

Provincia di Varese al n° 761 di posizione.

COMMITTENTE: [redacted]

[redacted]

Premessa

Il sottoscritto, Dott. Ing. [redacted] con

studio in [redacted] via [redacted] iscritto

all'Albo professionale degli Ingegneri della

Stampa: 48170317
Stampa: 169326

23533

Provincia di Varese al n° 364 di posizione, avendo ricevuto incarico effettuava sopralluogo con la scorta dei disegni di progetto e la relativa documentazione di collaudo durante il quale esaminava attentamente le strutture relative al fabbricato in oggetto riscontrandole conformi ai disegni esecutivi, di buona esecuzione, con completa ricopertura delle armature metalliche e pertanto priva di difetti che ne denunciavano cattiva esecuzione.

PROGETTO E D.L.

L'opera è stata progettata secondo le norme di legge e la sua esecuzione è avvenuta sotto la sorveglianza del D.L.

DENUNCIA C.A. IN BASE ALLA LEGGE 5.11.1971 N°1086

La denuncia delle opere in c.a. è stata presentata in data 19/02/1996 al n° 29533/411

RELAZIONE A STRUTTURE ULTIME

La relazione a strutture ultimate è stata presentata in data 21/02/1997 al n° 23533/480.

DESCRIZIONE GENERALE DELLA COSTRUZIONE E DELLE STRUTTURE

Trattasi di un edificio residenziale a tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato destinato ad autorimesse.

Il piano seminterrato ha pianta trapezoidale con dimensioni max. di m 29.95 x 33.40 m; la parte fuori terra ha pure pianta trapezoidale con dimensioni max. esterne di m 22.00 x 18.50 m.

Le strutture portanti possono descriversi come segue:

- fondazioni del muro a confine con la strada comunale, per i lati di m 18.00 a 32.50 m, in paratie gettate in opera con sistema di scavo a benne mordente contrastata da bentonite eseguita dalla Ditta specializzata " [REDACTED]

[REDACTED] " con recapito in [REDACTED], (PV),

Via [REDACTED] n° [REDACTED]

- fondazioni continue per pareti restanti con muri in c.l.s. leggermente armato;

- solai di copertura cantinato realizzati in lastre prefabbricate tralicciate alleggerite con polistirolo espanso (tipo Predalles) finite a piè

d'opera dalla Ditta [REDACTED] to, poste in opera dall'Impresa [REDACTED] con relativa

cappa collaborante ed atta a sopportare complessivamente il sovraccarico di 1000 Kg/mq oltre al peso proprio;

- pilastri e travi in c.a. gettato in opera;

- solai dei piani superiori realizzati in pignatte

e c.l.s. gettato, in opera $H = 24 + 4$;

- tetto in vivo $H = 24 + 4$.

OPERAZIONI DI COLLAUDO

Il sottoscritto, dopo aver esaminato lo stato delle strutture ed aver constatato che le stesse non presentavano segni particolari né difetti che potessero indurre a dubbi sulla stabilità del complesso e dei suoi singoli elementi, considerando problematico eseguire la prova di carico a causa del difficile approvvigionamento e sistemazione dei carichi, ha deciso di soprassedere alla sopraccitata prova, riservandosi di effettuare verifiche di calcolo e prove sclerometriche.

VERIFICA DEI SOVRACCARICHI E TASSI DI LAVORO

Con l'esame dei disegni di progetto e degli elaborati allegati alla denuncia, il sottoscritto collaudatore accertava la conformità delle opere ai dati di progetto e la loro rispondenza alle disposizioni riguardanti l'entità dei sovraccarichi e i tassi di lavoro dei materiali impiegati.

PROVE SCLEROMETRICHE

Sono state effettuate prove sclerometriche in vari punti sia su strutture verticali che orizzontali.

In ogni caso i valori ottenuti sono stati, oltre che superiori ai minimi di resistenza

2353



2353



23537

caratteristici imposti in sede progettuale, anche costanti, denotando pertanto una continua ed accurata lavorazione dei conglomerati cementizi.

In conclusione, visto che, stante a quanto disposto dalle norme di collaudo, considerato che le ripetute verifiche comportano una più che sufficiente conoscenza del comportamento della struttura, il sottoscritto Collaudatore decideva di rilasciare il seguente

CERTIFICATO DI COLLAUDO

Da quanto sopra detto e considerato che:

- a) il progetto risulta elaborato secondo le norme di leggi vigenti sulle opere in c.a. e le opere stesse corrispondono ai dati di progetto;
- b) la struttura si presenta bene e senza difetti apparenti sia nei riguardi della stabilità che della elasticità della struttura;
- c) le verifiche effettuate hanno avuto esito positivo;

il sottoscritto collaudatore, Dott. Ing. [redacted] con studio in [redacted], Via [redacted] n° 4, iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri di Varese al n° 364 di posizione, esprime giudizio favorevole sui criteri eseguiti nella costruzione

---23533

del fabbricato in oggetto e sul progetto e dimensionamento delle strutture ritiene che le opere in esame sono state eseguite a regola d'arte per cui ritenendole idonee a sopportare con sicurezza i carichi previsti.

CERTIFICA

che le opere in conglomerato cementizio armato normale relative alla costruzione di un edificio residenziale sito in Comune di Gallarate, Fraz. Casello, Via Liberazione, angolo Via Cantore, eseguite per conto [redacted] con sede in [redacted] Via [redacted] n° [redacted] dall'impresa [redacted] con sede in [redacted] Via [redacted] siano collaudabili e con il presente atto le

COLLAUDA

ai sensi e per tutti gli effetti della legge 1086 del 5.11.1971.

Data, 27/02/1997

Stampa: 923533 27 FEB 1997

L'Ing. COLLAUDATORE

Don. [redacted]
Via [redacted] - Tel. (0332) 770332
21023 [redacted]
[redacted] INC 30204 21102
Partita IV [redacted]

073500 27 FEB 1997

COMUNICAZIONE ULTIMAZIONE LAVORI PER OPERE REALIZZATE CON DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **24 LUG. 2001**

(art. 2 comma 60 Legge 23-12-1996, n. 662)



VISTO: passi a
SETT. PROGR. TERR.
RIMESSA COPIA A:
Via Cantore angolo Via Liberazione n. 7
immobile ad uso residenziale - commerciale

Il sottoscritto _____
residente in _____
in qualità di proprietario/avente titolo dell'immobile ad uso residenziale - commerciale
sito in Cajello Via Cantore angolo Via Liberazione n. 7

sul quale sono state eseguite opere edilizie di cui alla Denuncia Inizio Attività presentata in data 13/06/2001 **17230**

COMUNICA

che i lavori oggetto della menzionata denuncia sono stati ultimati in data 23 luglio 2001

In fede

CITTA' di GALLARATE	C. P. n. _____
data 27 LUG. 2001	
N. 21352	Protocollo

Gallarate 23 luglio 2001

CERTIFICATO DI COLLAUDO FINALE PER OPERE REALIZZATE CON DENUNCIA
INIZIO ATTIVITA'

24 Lug. 2001

(art. 2 comma 60 Legge 23.12.1996, n.662)



Il sottoscritto _____

con studio in _____ Via _____ n. 6

iscritto all' Ordine/Collegio dei Geometri _____ della provincia di Varese

al n. 1332, in qualità di Direttore dei Lavori delle opere edilizie eseguite sull' immobile ad uso

residenziale - commerciale sito in Cajello Via Cantore n. 7

di cui alla Denuncia Inizio Attività presentata in data 13/06/2001 a nome di

CERTIFICA

sotto la propria responsabilità, ai sensi art. 2 comma 60 Legge 23.12.1996, n. 662, che le opere
realizzate di cui sopra sono conformi al progetto presentato.

In fede

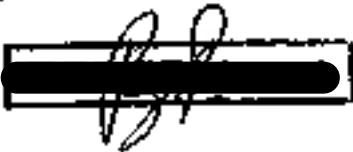
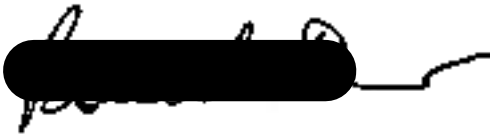


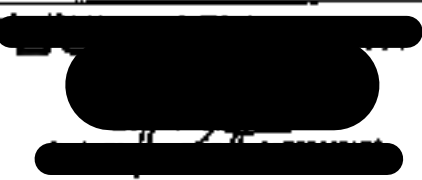
Gallarate 23/07/2001

19 GIU. 2001

Denuncia Inizio Attività ai sensi L. 862/96 art. 2 c. 60 per l'esecuzione di modifiche interne nel fabbricato residenziale commerciale esistente sito in Via Cantore n. 7 sul mappale n. 3765 fg. 3 della sezione catastaria di Cajello relativamente ai soli immobili di proprietà:



ESPERI

	la proprietà 	
	il progettista 	
tavola 4	il direttore dei lavori 	scala
data Giugno 2001	il costruttore 	il disegnatore

piante piano interrato, terreno e sezioni
situazione in confronto

studio tecnico



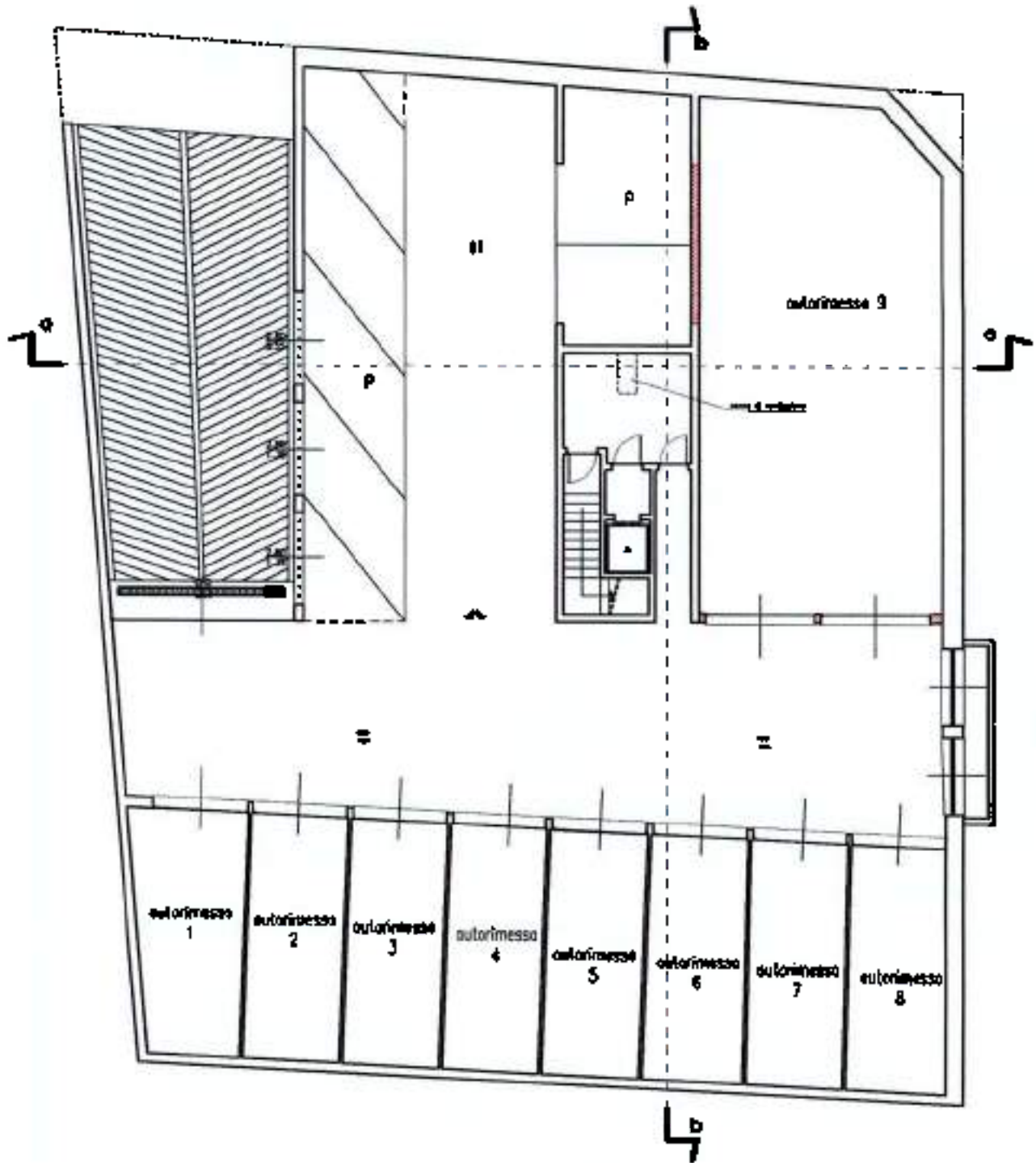




da edificare



da demolire



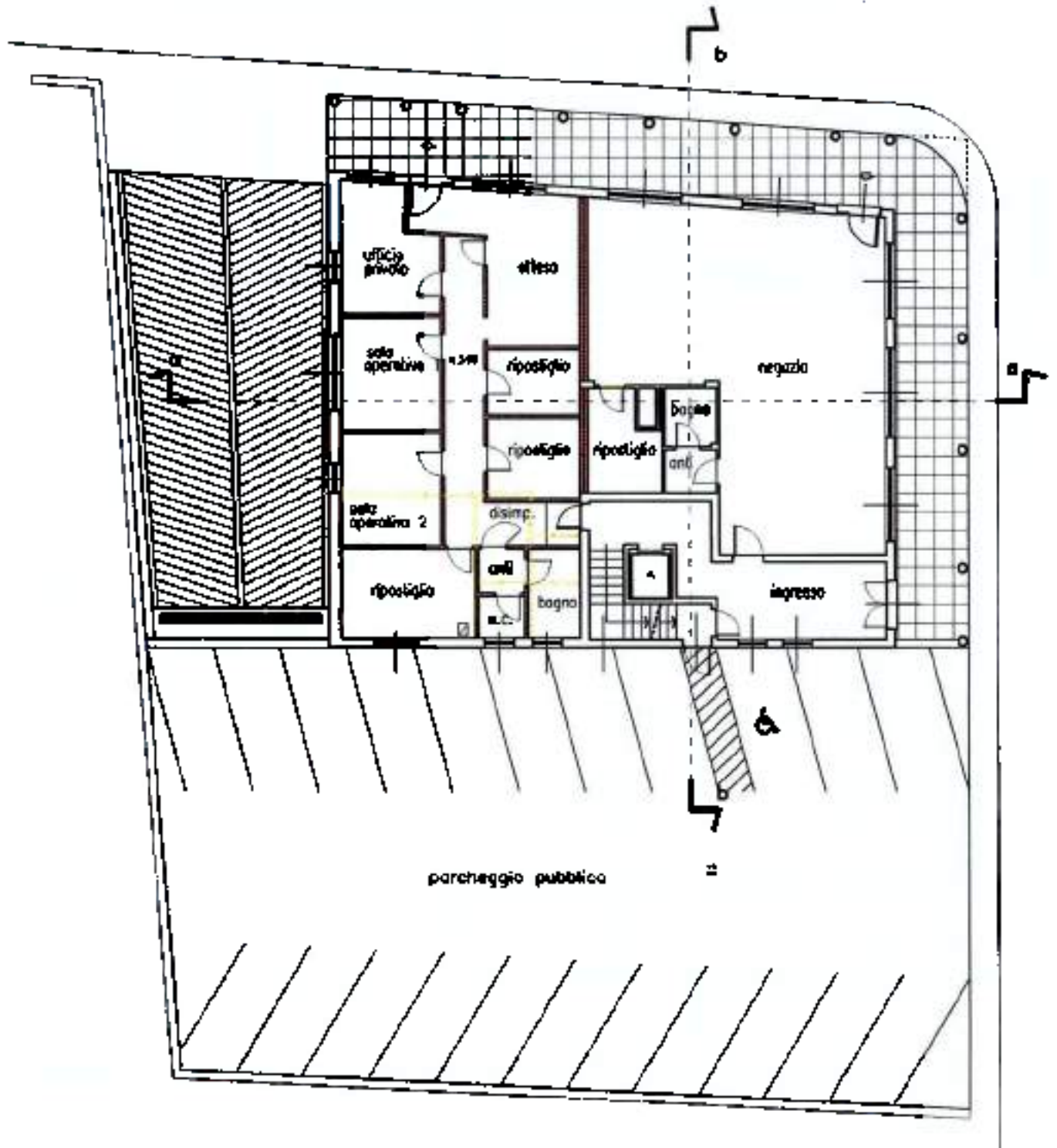
piano interrato sc. 1:200



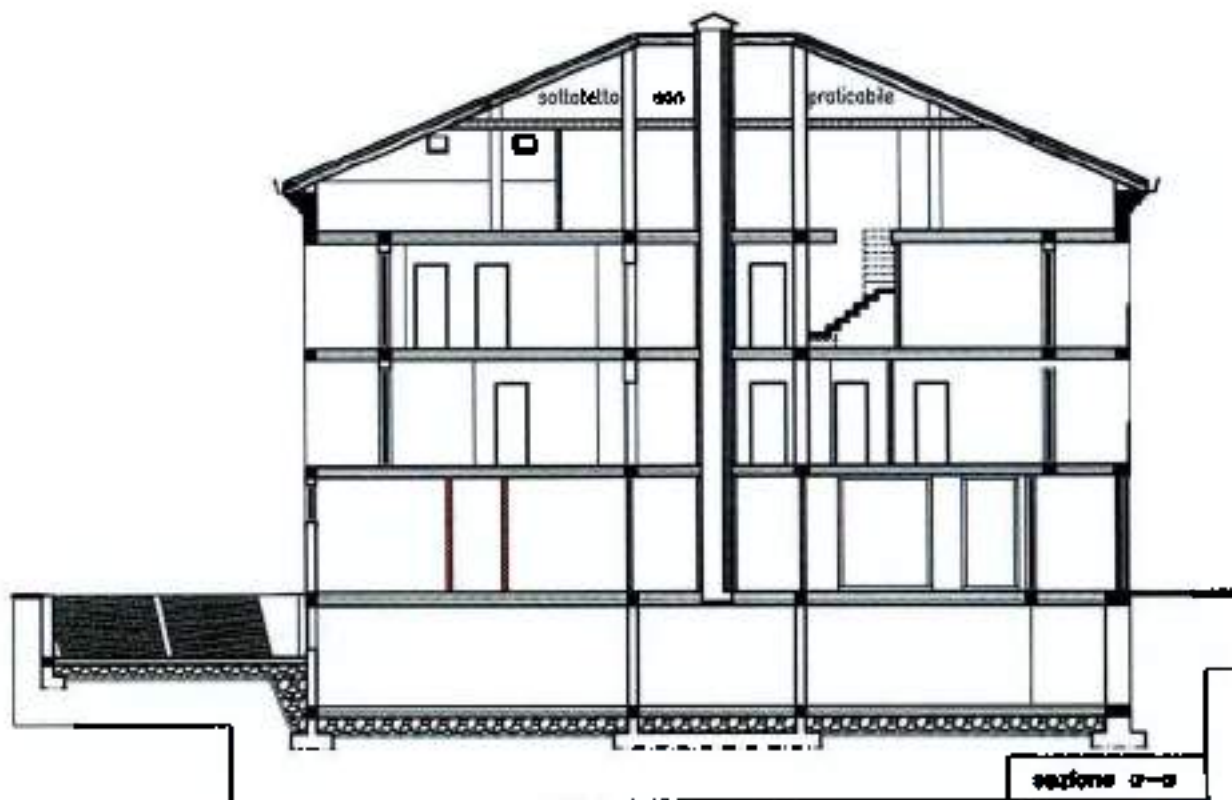
da edificare



da demolire



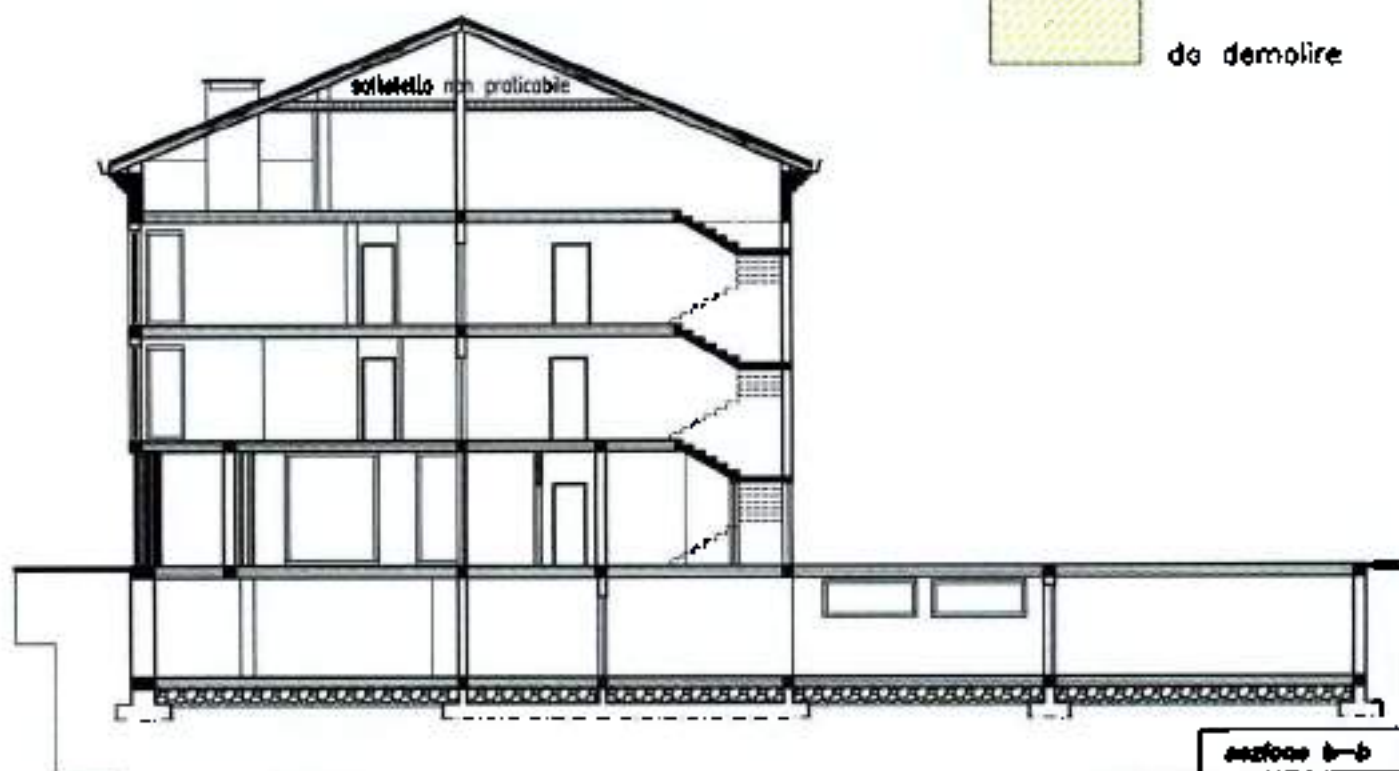
piano terreno sc. 1:100



da edificare



da demolire



sezioni sc. 1:200

13 giu. 2001



ALL'ILL.MO SIGNORE SINDACO DEL COMUNE DI GALLARATE

Oggetto: Denuncia di Inizio Attività ai sensi della L. 662/96 art. 2 C. 60 per l'esecuzione di modifiche interne nel fabbricato residenziale commerciale esistente sito in Via cantore n. 7, sul mappale n. 3765 fg. 3 della sez. cens. di Cajello, relativamente ai soli immobili di proprietà della ditta

[REDACTED]

La sottoscritta ditta [REDACTED] p. iva [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] in qualità di proprietaria e richiedente della P.E. di cui all'oggetto,

dichiara

sotto la propria, personale responsabilità che gli impianti tecnici per l'insediamento di cui sopra saranno installati da personale abilitato come previsto ed in ottemperanza ai disposti della Legge 5 Marzo 1990 n° 46 e successivo Regolamento di Attuazione.

Cavaria con Premezzo li, 11 giugno 2001

In fede

[REDACTED]

/

[REDACTED]

13 GIU. 2001



ALL'ILL.MO SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI GALLARATE

Oggetto: Denuncia di Inizio Attività ai sensi della L. 662/96 art. 2 C. 60 per l'esecuzione di modifiche interne nel fabbricato residenziale commerciale esistente sito in Via cantore n. 7, sul mappale n. 3765 fg. 3 della sez. cens. di Cajello, relativamente ai soli immobili di proprietà della ditta

Il sottoscritto Geometra [redacted] iscritto presso il Collegio dei Geometri della Provincia di Varese al n° 1332 di posizione, avente studio in [redacted]

certifica

Con la presente che nella predisposizione della progettazione sono stati considerati i disposti della L. 13/89 e successivo D.M. n° 236/89, nonché della L.R. n° 6/89 e relative prescrizioni tecniche allegate ed adottate le disposizioni relative.

La costruzione potrà garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità, così come definite dal D.M. 236/89, relativamente al solo appartamento al piano terreno per le motivazioni meglio espresse nella relazione tecnica allegata.

Cavaria con Premezzo, li 11 giugno 2001

Il tecnico

[redacted signature]



13 GIU. 2001



ALL'ILL.MO SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI GALLARATE

Oggetto: Denuncia di Inizio Attività ai sensi della L. 662/96 art. 2 C. 60 per l'esecuzione di modifiche interne nel fabbricato residenziale commerciale esistente sito in Via cantore n. 7, sul mappale n. 3765 fg. 3 della sez. cens. di Cajello, relativamente ai soli immobili di proprietà della ditta

Relazione tecnica art. 10.2 D.M. 236/89

Il sottoscritto Geometra [REDACTED], c.f. [REDACTED], avente studio in [REDACTED], in qualità di progettista della P.E. di cui all'oggetto, descrive di seguito le caratteristiche degli elementi progettuali per i quali sono applicate le norme vigenti in materia di "eliminazione delle barriere architettoniche".

Gli elementi e i parametri di raffronto sono quelli contemplati per l'edifizio commerciale dalla L. 13/89 e relativo regolamento di attuazione approvato con D.M. n° 236/89, nonché dalla L.R. n° 6/89 e prescrizioni tecniche allegate.

Gli immobili oggetto di interventi hanno destinazione commerciale e accessoria, pertanto la verifica richiesta è relativa al requisito di accessibilità che si intende soddisfare come di seguito descritto, limitatamente alla parte commerciale.

Gli immobili a destinazione commerciale, sono stati progettati recentemente e quindi in conformità ai disposti in materia di eliminazione delle Barriere Architettoniche, pertanto sia per lo spazio disponibile che per la distribuzione interna, garantiscono ampiamente l'accessibilità richiesta. Il portatore di handicap che voglia usufruire dei servizi offerti negli immobili, potrà parcheggiare negli spazi previsti all'esterno opportunamente dimensionati, e da qui percorrere il tragitto fino agli ingressi dei negozi, privo di dislivelli e comunque, ove ce ne siano, con piccole rampe realizzate secondo le prescrizioni di legge. All'interno potrà usufruire dei servizi igienici già accessibili.

La nuova autorimessa al piano interrato non richiede aggiornamenti; anche l'accesso risulta essere già pienamente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria, che potranno accedere con il proprio automezzo dalla rampa esterna, parcheggiare e quindi utilizzare l'ascensore per recarsi ai piani superiori.

Verificato quindi che gli immobili oggetto di intervento sono accessibili si ritengono soddisfatti i requisiti richiesti dalle vigenti normative in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Allegata alla presente la dimostrazione grafica delle soluzioni sopra descritte.

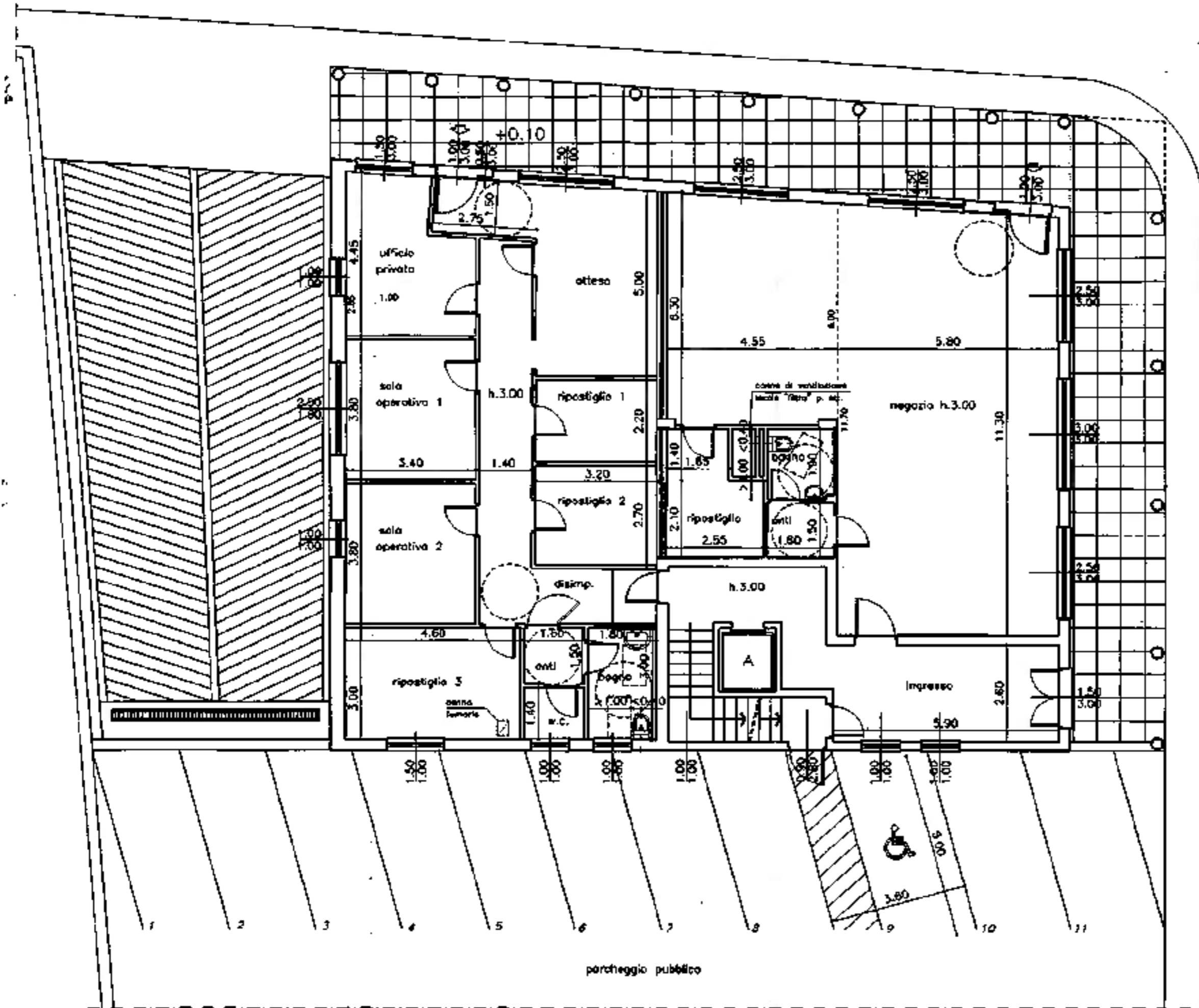
Cavaria con Premezzo, li 11 giugno 2001

Il Progettista









Legenda

ingombro max. sedia a ruote

ingombro max. per cambio direzione con sedia a ruote

N.B. la misura minima delle porte interne sono di mt. 0.80 x 2.10

- il dislivello in corrispondenza delle porte sarà inferiore a cm. 2.5



Il tecnico

ALL'ILL.MO SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI GALLARATE

Oggetto: Denuncia di Inizio Attività ai sensi della L. 662/96 art. 2 C. 60 per l'esecuzione di modifiche interne nel fabbricato residenziale commerciale esistente sito in Via cantore n. 7, sul mappale n. 3765 fg. 3 della sez. cens. di Cajello, relativamente ai soli immobili di proprietà della ditta

13 GIU. 2004

Verifica rapporti aerilluminanti



• **Piano interrato (h. 2.60):**

Autorimesse/parcheggio:

$$\begin{aligned} & (17.85+17.25)/2 \times 8.35 + (5.10 \times 0.25) + \\ & (8.30+8.00)/2 \times 4.20 + (16.10+16.65)/2 \times 8.00 - \\ & (2.00 \times 2.00)/2 + (5.60+6.95)/2 \times 26.90 + (0.45 \times \\ & \times 5.60)/2 + (3.20 \times 7.95) \times 8 + (3.05+4.00)/2 \times 7.95 \end{aligned} = \text{mq. } 712.65$$

- aerazione naturale richiesta: mq. 712.65 x 1/30 = mq. 23.76

- aerazione permanente richiesta: mq. 712.65 x 1/100 = mq. 7.13

- superficie di ventilazione D.M. 01/02/1986: mq. 712.65 x 1/25 = mq. 28.51

- aerazione permanente in progetto:

$$(2.80 \times 1.35) \times 2 + (2.80 \times 0.55) + (6.00 \times 2.60) + (2.50 \times 1.00) \times 2 = \text{mq. } 29.70$$

N.B.: per tutte le autorimesse suddivise in box sarà garantita un'aerazione minima pari a 1/100 della superficie in pianta, ricavata mediante aperture sulle porte basculanti di accesso.

• **Piano Terreno (h. 3.00):**

Negozio / studio medico:

- ingresso - attesa: $(2.75+2.65)/2 \times 1.50 + (5.00+5.25)/2 \times 3.20 = \text{mq. } 20.45$

- R.A.I. min richiesto: mq. 20.45 x 1/8 = mq. 2.56

- superficie illuminante: $(1.50 + 2.50) \times 3.00 = \text{mq. } 12.00$

- superficie aerante: $(1.50 \times 3.00) / 2 = \text{mq. } 2.25$

N.B.: il ricambio d'aria sarà garantito da impianto di condizionamento conforme al vigente R.L.I.

- ufficio privato: $(2.65+2.85)/2 \times 3.40 + (2.25+2.15)/2 \times 1.60 = \text{mq. } 12.87$

- R.A.I. min richiesto:	mq. $12,87 \times 1/8$	= mq. 1,61
- superficie illuminante:	$(1,00 \times 1,00) + (1,50 \times 3,00)$	= mq. 5,50
- superficie aerante:	$1,00 \times 1,00$	= mq. 1,00

N.B.: il ricambio d'aria sarà garantito da impianto di condizionamento conforme al vigente R.L.I.

- sala operativa 1:	$3,80 \times 3,40$	= mq. 12,92
- R.A.I. min richiesto:	mq. $12,92 \times 1/8$	= mq. 1,62
- superficie illuminante:	$2,50 \times 1,00$	= mq. 2,50
- superficie aerante:	$1,50 \times 1,00$	= mq. 1,50

N.B.: il ricambio d'aria sarà garantito da impianto di condizionamento conforme al vigente R.L.I.

- sala operativa 2:	$3,80 \times 3,40$	= mq. 12,92
- R.A.I. min richiesto:	mq. $12,92 \times 1/8$	= mq. 1,62
- superficie illuminante:	$1,00 \times 1,00$	= mq. 1,00
- superficie aerante:	$1,00 \times 1,00$	= mq. 1,00

N.B.: - l'illuminazione sarà garantita artificialmente in conformità al vigente R.L.I.

- il ricambio d'aria sarà garantito da impianto di condizionamento conforme al vigente R.L.I.

- ripostiglio 1:	$2,20 \times 3,20$	= mq. 7,04
- R.A.I. min richiesto:	mq. $7,04 \times 1/8$	= mq. 0,88

N.B.: - l'illuminazione sarà garantita artificialmente in conformità al vigente R.L.I.

- il ricambio d'aria sarà garantito da impianto di condizionamento conforme al vigente R.L.I.

- ripostiglio 2:	$2,70 \times 3,20$	= mq. 8,64
- R.A.I. min richiesto:	mq. $8,64 \times 1/8$	= mq. 1,08

N.B.: - l'illuminazione sarà garantita artificialmente in conformità al vigente R.L.I.

- il ricambio d'aria sarà garantito da impianto di condizionamento conforme al vigente R.L.I.

- disimpegno:	$(10,45+10,35)/2 + (1,40 \times 3,30)$	= mq. 19,18
- R.A.I. min richiesto:	mq. $19,18 \times 1/12$	= mq. 1,60

N.B.: - l'illuminazione sarà garantita artificialmente in conformità al vigente R.L.I.

- il ricambio d'aria sarà garantito da impianto di condizionamento conforme al vigente R.L.I.

- ripostiglio 3:	4,60 x 3,00	= mq. 13,80
- R.A.I. min richiesto:	mq. 13,80 x 1/8	= mq. 1,73
- superficie illuminante:	1,50 x 1,00	= mq. 1,50
- superficie aerante:	1,50 x 1,00	= mq. 1,50

N.B.: - l'illuminazione sarà garantita artificialmente in conformità al vigente R.L.I.

- il ricambio d'aria sarà garantito da impianto di condizionamento conforme al vigente R.L.I.

- w.c.:	1,40 x 1,60	= mq. 2,24
- R.A.I. min richiesto:		= mq. 0,50
- superficie illuminante:	1,00 x 1,00	= mq. 1,00
- superficie aerante:	1,00 x 1,00	= mq. 1,00

- bagno.:	1,80 x 3,00	= mq. 5,40
- R.A.I. min richiesto:	mq. 5,40 x 1/8	= mq. 0,68
- superficie illuminante:	1,00 x 1,00	= mq. 1,00
- superficie aerante:	1,00 x 1,00	= mq. 1,00

• **Piano Terreno (h. 3,00):**

<u>Negozio 2:</u>	$(6,30+6,00)/2 \times 4,55 + (11,70+11,30)/2 \times 5,80) -$ $-(0,25 + 0,50) \times 0,15$	= mq. 94,57
-------------------	--	-------------

- R.A.I. min richiesto:	mq. 94,57 x 1/8	= mq. 11,82
- superficie illuminante:	$(2,50 \times 4 + 3,00 + 1,00) \times 3,00$	= mq. 42,00
- superficie aerante:	$(1,50 \times 3,00) / 2$	= mq. 2,25

N.B.: il ricambio d'aria sarà garantito da impianto di condizionamento conforme al vigente R.L.I.

- ripostiglio:	$(2,55 \times 2,20) + (1,40 \times 1,65)$	= mq. 7,67
- R.A.I. min richiesto:	mq. 7,67 x 1/8	= mq. 0,96

N.B.: - l'illuminazione sarà garantita artificialmente in conformità al vigente R.L.I.

- il ricambio d'aria sarà garantito da impianto di condizionamento conforme al vigente R.L.I.

- bagno.:	1,80 x 1,90	= mq. 3,42
- R.A.I. min richiesto:	mq. 5,40 x 1/8	= mq. 0,68

N.B.: - l'illuminazione sarà garantita artificialmente in conformità al vigente R.L.I.

- il ricambio d'aria sarà garantito da impianto di condizionamento conforme al vigente R.L.I.

Cavaria con Premezzo, 11 giugno 2001

Il Progettista

[Redacted signature]





Prot. N. 14898

Sett. Urbanistica

Gallarate.

23 SET. 1991

Pos. N. 779

OGGETTO : Certificato di destinazione urbanistica.



IL SINDACO

Su richiesta del Sig. [REDACTED]

Visti gli atti d'Ufficio;

CERTIFICA

che i mappali siti in Comune di Gallarate, sezione censuaria di Caiello, contraddistinti con i numeri 692 - 2090 sono destinati dal vigente Piano Regolatore Generale (deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n. V/7849 in data 16.4.1991) a "ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA".

Si allega estratto delle relative norme di attuazione (art. 9).

Si rilascia in carta libera per gli usi consentiti dalla Legge.

La presente non viene rilasciata agli effetti dell'art. 8 della Legge n. 94/1982.



A IL SINDACO
DIREZIONE URBANISTICA

(Dino Gianporcero)

Queste zone sono destinate ad insediamenti residenziali.

Sono consentite quelle attività di cui all'art.7

Per le attività produttive si fa riferimento all'art.8 - 3° comma.

CARATTERISTICHE EDILIZIE

1. tipologia edilizia: edifici di massima in serie aperta;
2. densità edilizia fondiaria massima: 1 mc/mq.;
3. indice di copertura: massimo 1/3 del lotto edificabile e minimo 1/3 del lotto a verde trasparente, calcolato al netto dei parcheggi esterni;
4. altezza massima dei fabbricati: ml.20: l'altezza delle fronti non potrà superare la larghezza della via o dello spazio pubblico antistante, fatta eccezione per gli edifici previsti da piani esecutivi;
5. distanza dal ciglio della strada: ml.5;
6. distanza dal confine: 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml.5;
7. distacco tra i fabbricati: non inferiore all'altezza delle fronti più alte.
Qualora fra i fabbricati fosse interposto il confine di proprietà ed uno dei fabbricati fosse preesistente all'adozione delle presenti norme il nuovo edificio dovrà rispettare solo le distanze dal confine;
8. per gli edifici che prevedono al loro interno negozi od esercizi pubblici, dovranno essere rispettate le quantità minime di aree di parcheggio previste dalle vigenti disposizioni di legge in aggiunta alle aree di parcheggio previste dai successivi articoli della presente normativa.



A. IL SINDACO
SINDACO SINDACATO

(Emo *[Signature]* 34)

1988 TIO E S

I parcheggi di cui sopra potranno anche essere multi piano e saranno computati non agli effetti volumetrici, ma di superficie coperta.

I parcheggi realizzati con prato arciato saranno conteggiati fino al massimo del 50% nelle superfici a verde.

Prescrizioni particolari

Per il Piano di Lottizzazione dell'area sita in via Valle Nuova - Schiapparelli valgono le disposizioni di cui all'atto C.C. n°393 del 20.12.1988.



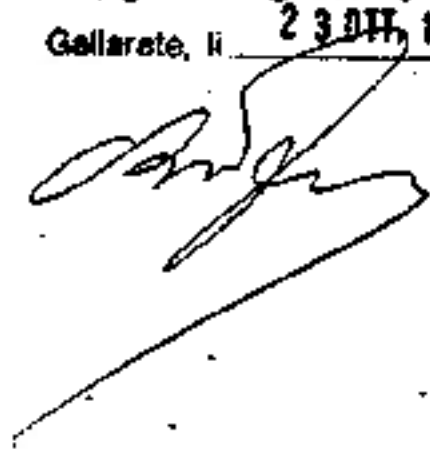
P. IL SINDACO
L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

(Dino Giampiccolo)

COPIA CONFORME all'originale.

ed a 9 EURO di dirigenti

Gallarate, li 23 OTT, 1991



La nuova autorimessa al piano interrato non richiede aggiornamenti; anche l'accesso risulta essere già pienamente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria, che potranno accedere con il proprio automezzo dalla rampa esterna, parcheggiare e quindi utilizzare l'ascensore per recarsi ai piani superiori.

Verificato quindi che gli immobili oggetto di intervento sono accessibili si ritengono soddisfatti i requisiti richiesti dalle vigenti normative in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

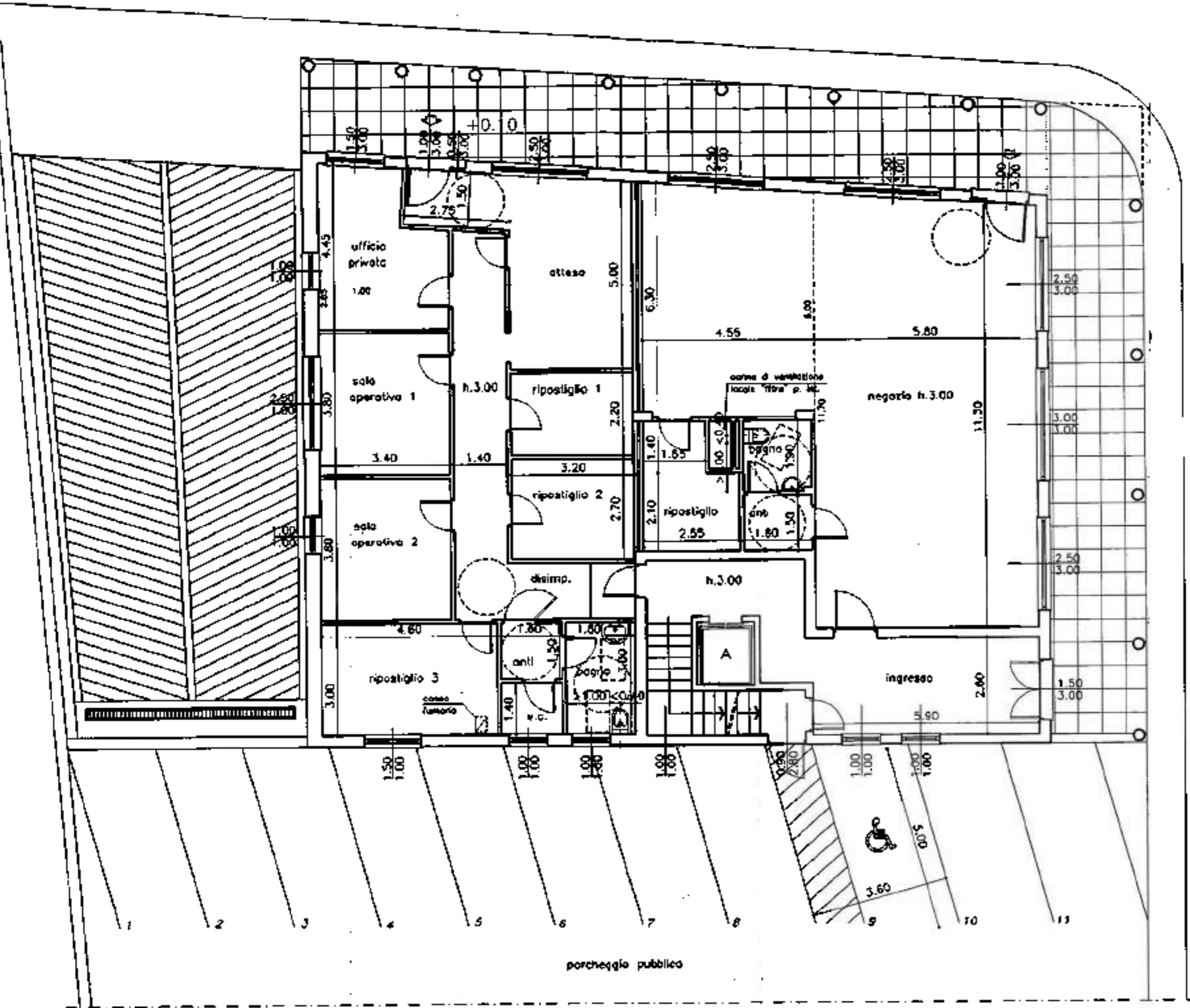
Allegata alla presente la dimostrazione grafica delle soluzioni sopra descritte.

Cavaria con Premezzo, li 11 giugno 2001

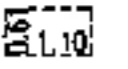

Il Progettista







Legenda

-  ingombro max. sedia a ruote
-  ingombro max. per cambio direzione con sedia a ruote
- N.B. le misure minime delle porte interne sono di mt. 0.80 x 2.10
- il dislivello in corrispondenza delle porte sarà inferiore a cm. 2.5



Il tecnico 

porcheggio pubblico



VISI presso il
 SETT. Progr. Terr.
 RIMESSA COPIA A:
 DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA AL SENSO DELLA LEGGE 23.12.1996, N.662
 E DELLA LEGGE 23.5.1997, N.135

marca da bollo (1)
13 GIU. 2001
 Al Sig. SINDACO
 del Comune di
GALLARATE



Il sottoscritto _____ c.f. D. IVA _____
 residente in _____ Via _____ n. _____
 in qualità di proprietario _____ avente titolo di cui a delega con firma autenticata in
 data _____ del proprietario _____
 residente in _____ Via _____ n. _____

DENUNCIA

Ai sensi e per gli effetti dell' art. 2 comma 60 Legge 23.12.1996, n. 662 e dell' art. 11 Legge 23.5.1997, n. 135 di dare inizio, a partire dal ventesimo giorno dalla data di consegna della presente denuncia, all' esecuzione di opere edilizie nel fabbricato ad uso residenziale commerciale in Via Cantore n. 7 piano S1-T come da progetto allegato e relativa relazione asseverata del progettista abilitato.

COMUNICA

a) che le opere previste ed illustrate nell' allegata relazione asseverata rispondono alla casistica della lett. e del citato art. 2 comma 60 Legge 23.12.1996, n. 662 e dell' art. 11 Legge 23.5.1997 n. 135;
 b) che le opere comportano modifiche in locali interessati da domanda di condono edilizio per opere ultimato nell' anno _____ prot. n. _____ del _____
 che le opere richieste comportano modifiche in locali _____ del _____

CITTA' di GALLARATE
 oggetto di concessione e autorizzazione n. _____
 data **15 GIU. 2001**
 n. **17230**

(1) Da presentare in duplice copia di cui una con marca da bollo venti giorni prima dell' inizio attività. 20/5/04

c) che la direzione lavori è assicurata da _____
con domicilio in _____ Via _____ n. _____
iscritto all'Ordine/Collegio dei Geometri _____ prov. di Varese _____ n. 1332
che l'esecuzione delle opere è affidata alla Ditta _____
con domicilio in _____ Via _____ n. _____

d) di essere consapevole:

- che la denuncia inizio attività è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre con l'obbligo di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori. Il progettista asseverante dovrà inoltre emettere un certificato di collaudo finale attestante la conformità dell'opera al progetto presentato;
- che l'esecuzione di opere mediante procedura della denuncia inizio attività è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.

Firma del proprietario / avente titolo

RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE

Il sottoscritto _____ c.f. _____
con studio in _____ Via _____ n. _____
in qualità di progettista, iscritto all'Ordine/Collegio professionale dei Geometri
della provincia di Varese col n. 1332 su incarico di _____
_____ esperti i necessari accertamenti di carattere urbanistico,
igienico sanitario e statico, nella veste di persona esercente un servizio di pubblica necessità e
consapevole delle conseguenze derivanti in caso di dichiarazione non veritiera

ASSEVERA

- che le opere da eseguire sull'immobile ad uso commerciale - accessorio sito in Cajello
Via Cantore n. 7 piano S1-T identificato al N.C.E.U. al foglio
3 mappale 3765 sub 2 -12 sezione censuaria di Cajello

consistono in: modifiche interne all'autorimessa mediante realizzazione di tamponamenti in blocchi di laterizio tipo svizzero, intonacati a civile e posa di n. 2 porte basculanti; nel negozio, realizzazione di tramezzature interne con mattoni forati intonacate e tinteggiate e pareti in cartongesso, con distribuzione differente rispetto all'esistente. Posa di nuovi impianti, con particolare riferimento alla posa di impianto di condizionamento, onde sopperire alla carenza di superficie aerante nei locali nel rispetto delle prescrizioni del vigente R.L.I.

-che le opere da realizzare insistono su area destinata dal vigente P.R.G. a B3 residenziale estensiva

1 - che le stesse sono riconducibili alla seguente tipologia di intervento come indicata nelle leggi citate (barrare la casella che interessa):

a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

c) rovinazioni, muri di cinta e cancellate;

d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;

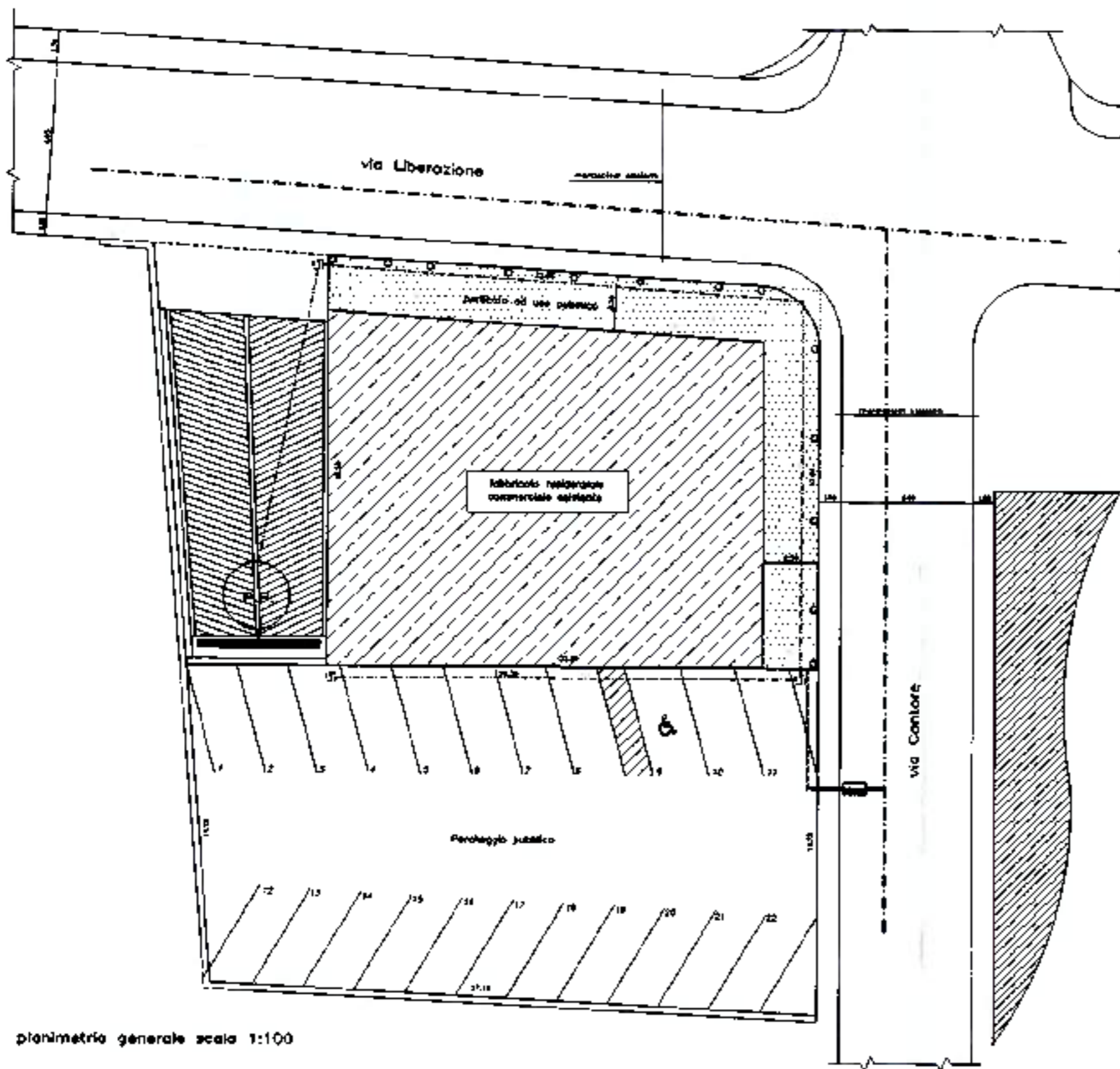
FOR. 413 E 1

e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del decreto del Ministero dei lavori pubblici n. 24.1968, non modificano la destinazione d'uso.

f) impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;

g) varianti e concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;

h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;



planimetria generale scala 1:100

Legenda :

- area di intervento
- limite di intervento
- via nuova
- via esistente
- zona di riserva e pubblica
- punti di riferimento in sito
- piazza pubblica



foto aerea di via Contone n. 2 al 1:2000



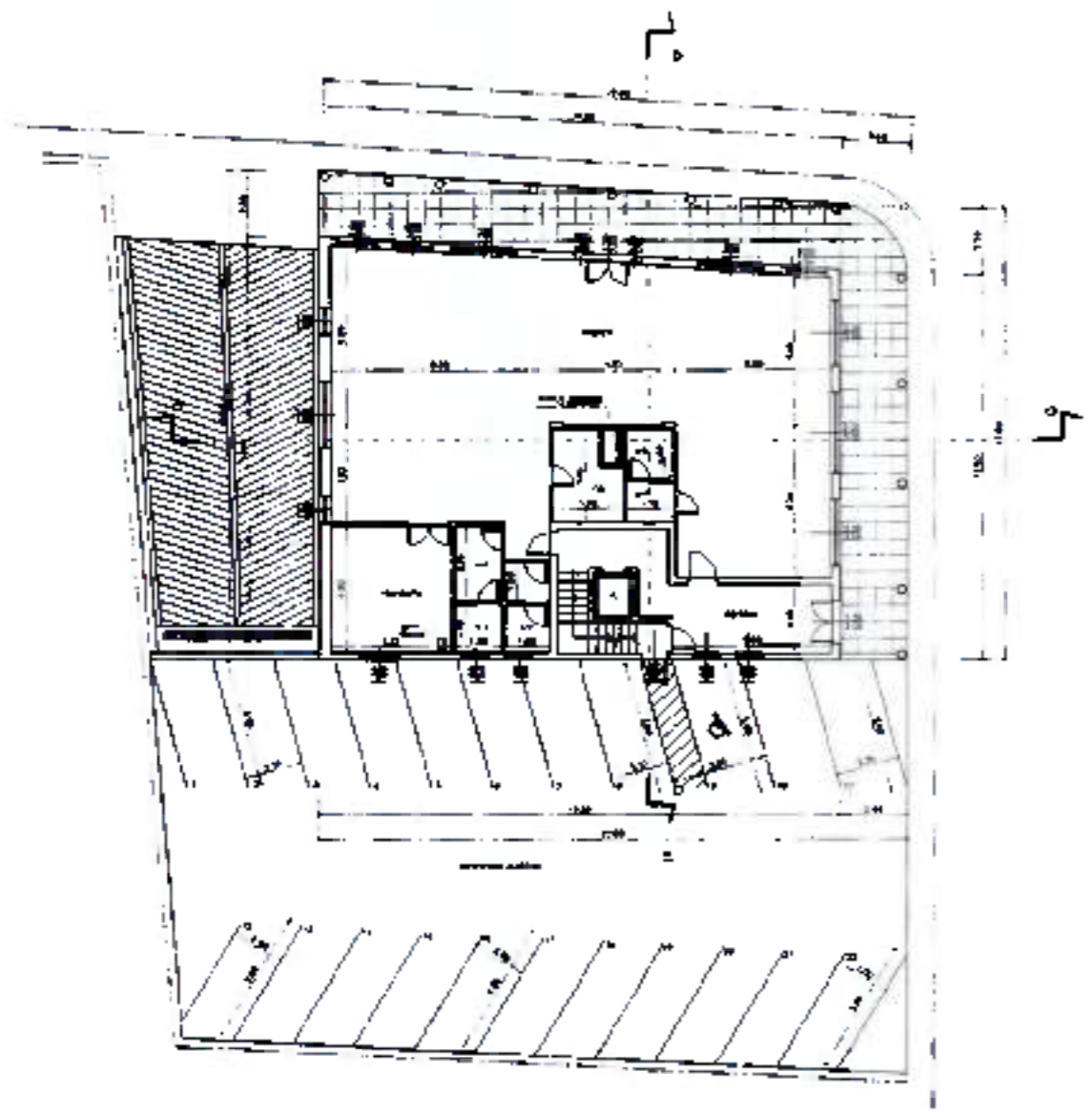
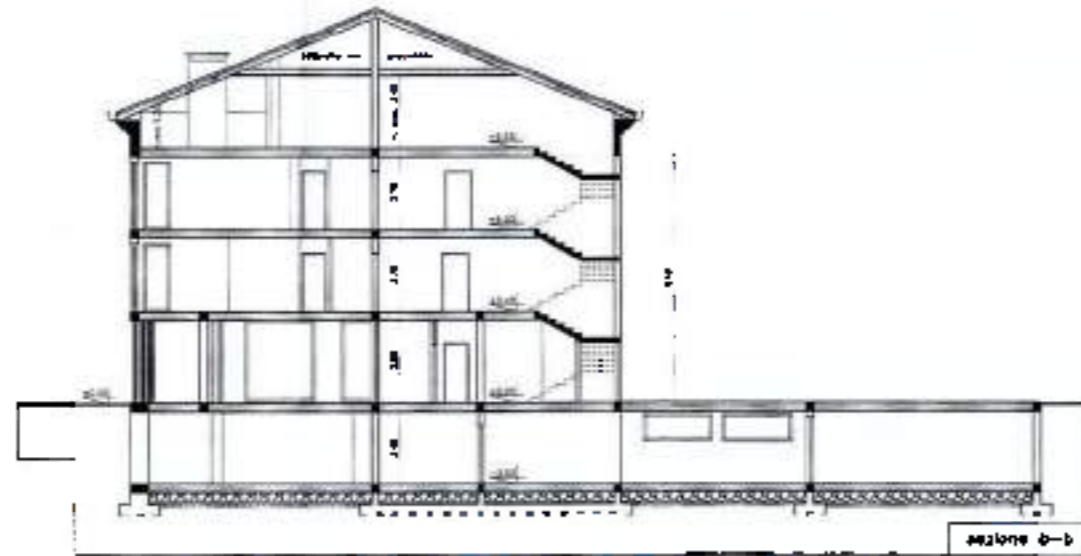
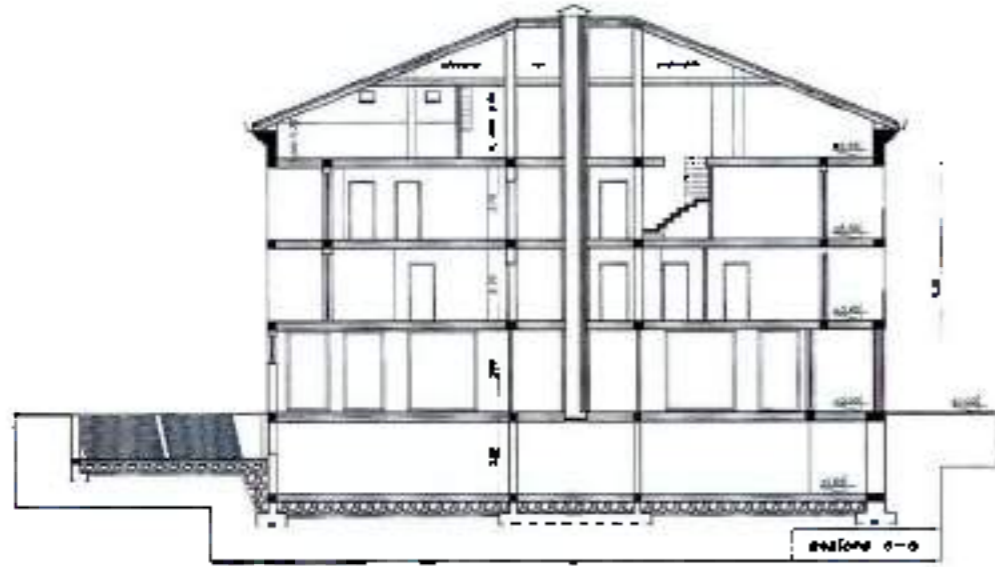
foto di P.A. di via Contone n. 1:2000

Durante tutto l'arco di tempo... (text partially obscured)

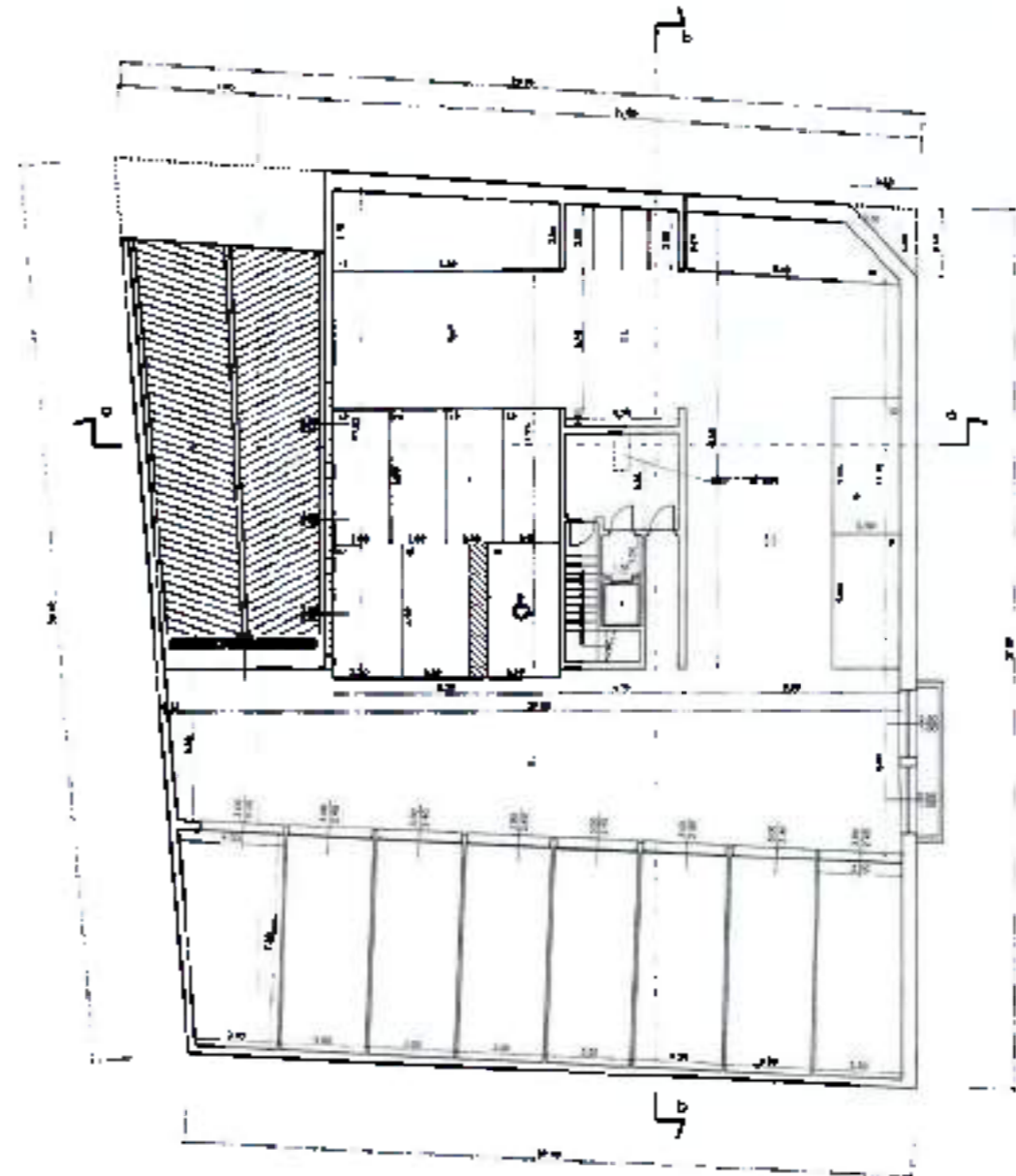
progettista	[signature]	[signature]
responsabile	[signature]	[signature]
cliente	[signature]	[signature]
data	Giugno 2001	[signature]

Planimetria generale - schema fognario

studio tecnico



piano terreno al. 1:100



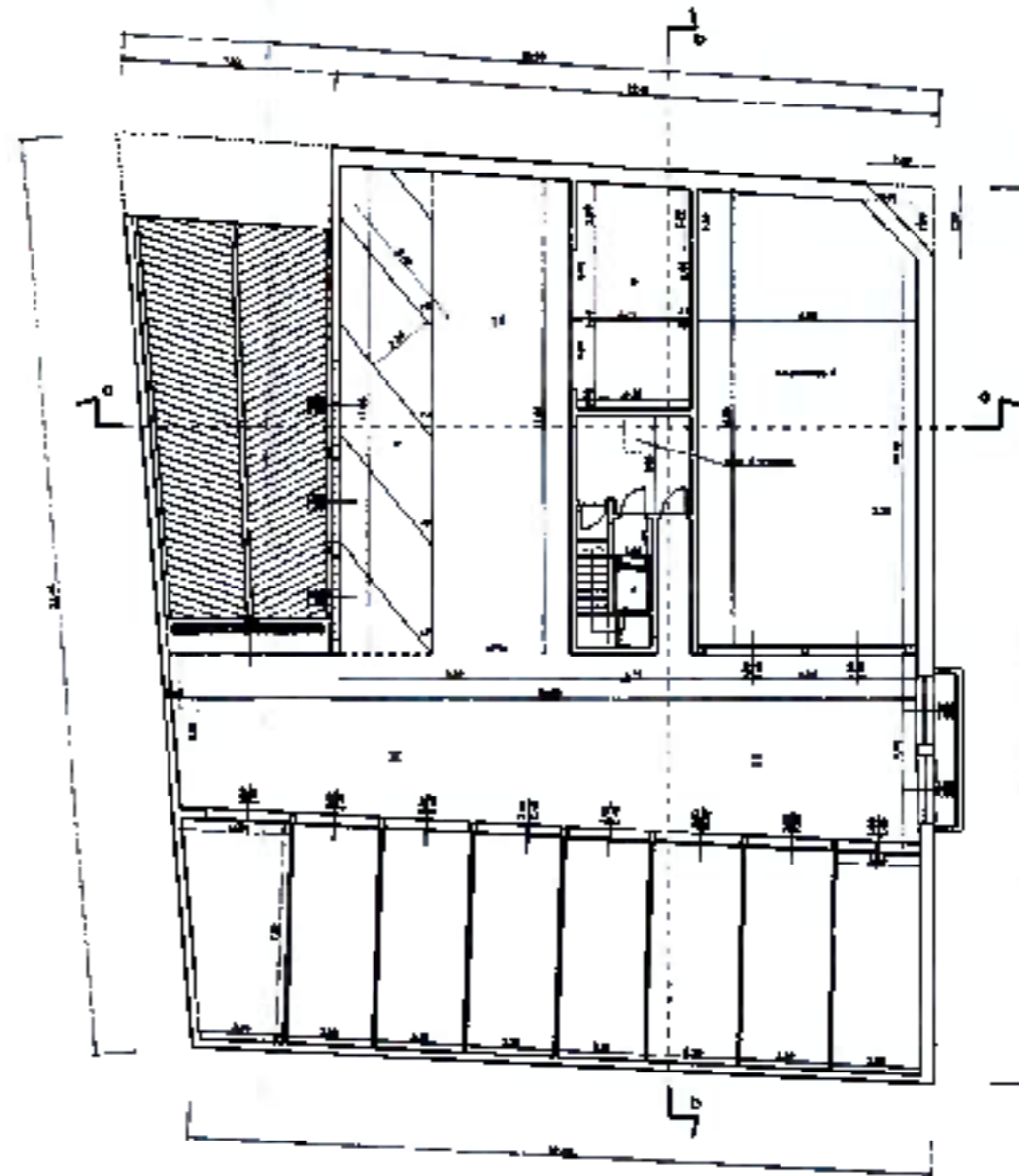
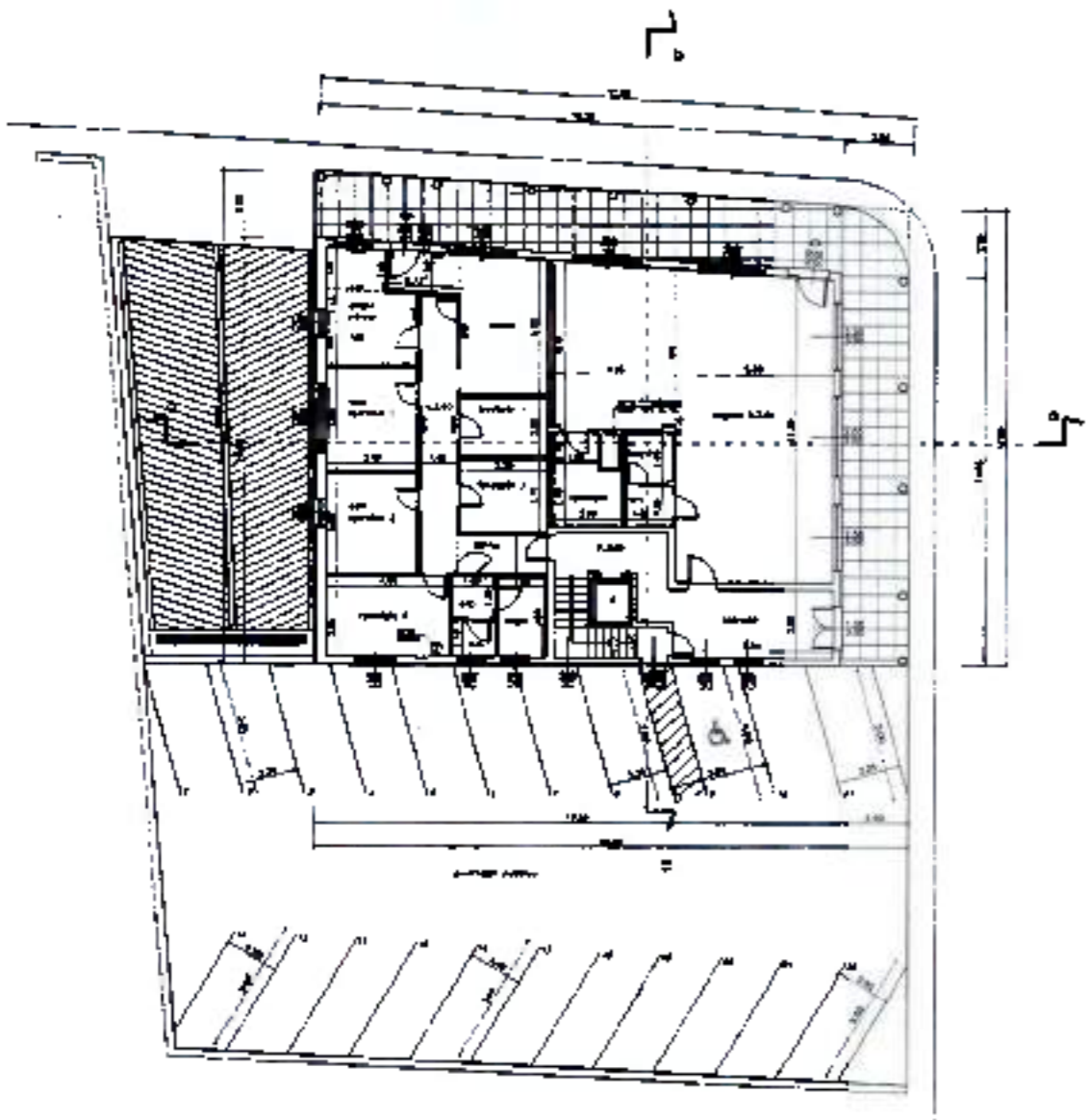
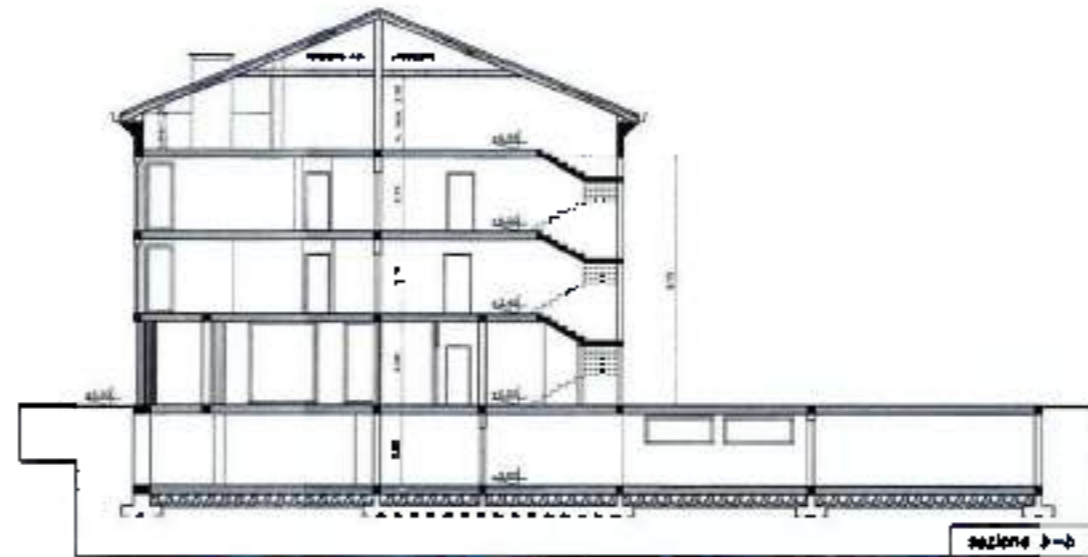
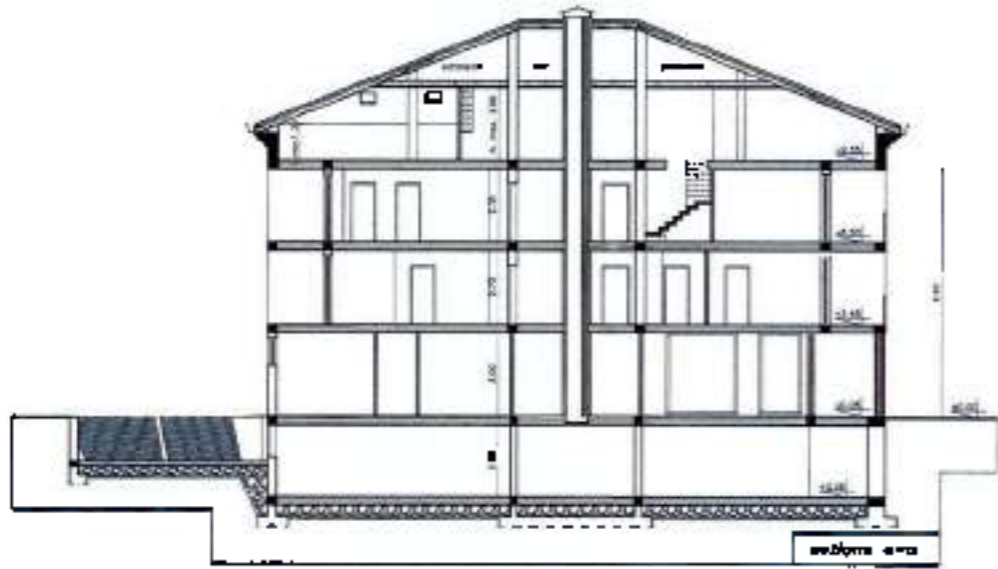
piano interrato al. 1:100

Disegnato dalla ditta di via L. 462/76 al. 7. e. 10 per l'edificazione
 di un edificio di abitazioni, in esecuzione del contratto di compravendita
 n. 1000 del 10/10/1970, stipulato tra il signor A. B. e il signor C. D.
 in data 10/10/1970, e in esecuzione del contratto di compravendita
 n. 1001 del 10/10/1970, stipulato tra il signor E. F. e il signor G. H.
 in data 10/10/1970.

In presenza di:
 progettista: [redacted]
 direttore di cantiere: [redacted]
 numero 2
 data 2001
 [redacted]

primo piano interrato, terrazzo e sezioni
 situazione esistente

studio tecnico ABC
 [redacted]



piano terreno sc. 1:100

piano interrato sc. 1:100

Esplicito in data 20/04/2014 al n. 104/14 del R. D. 12/01/2013 art. 7 c. 10, per l'assegnazione
 di alloggi popolari ad uso abitativo, ai sensi dell'art. 24 della legge n. 47 del 28/02/1947, ai
 sensi del Decreto n. 7 del 22/01/2014, art. 12, comma 1, lett. a) e b), del D.M. 22/03/2014, art. 12, comma 1, lett. a) e b),
 in capo all'Ufficio di cui fa parte il presente.

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

3

[Redacted]

[Redacted]

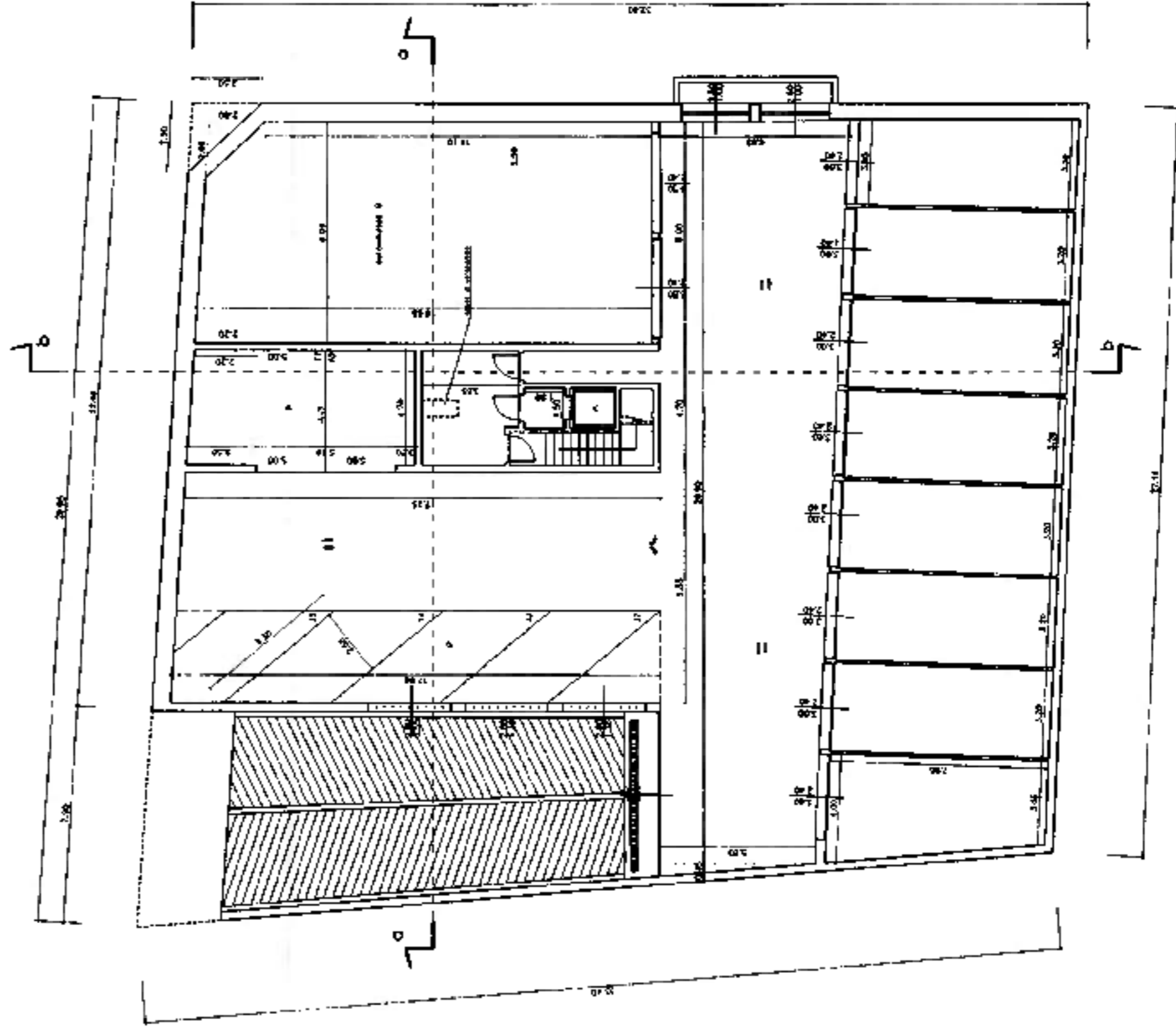
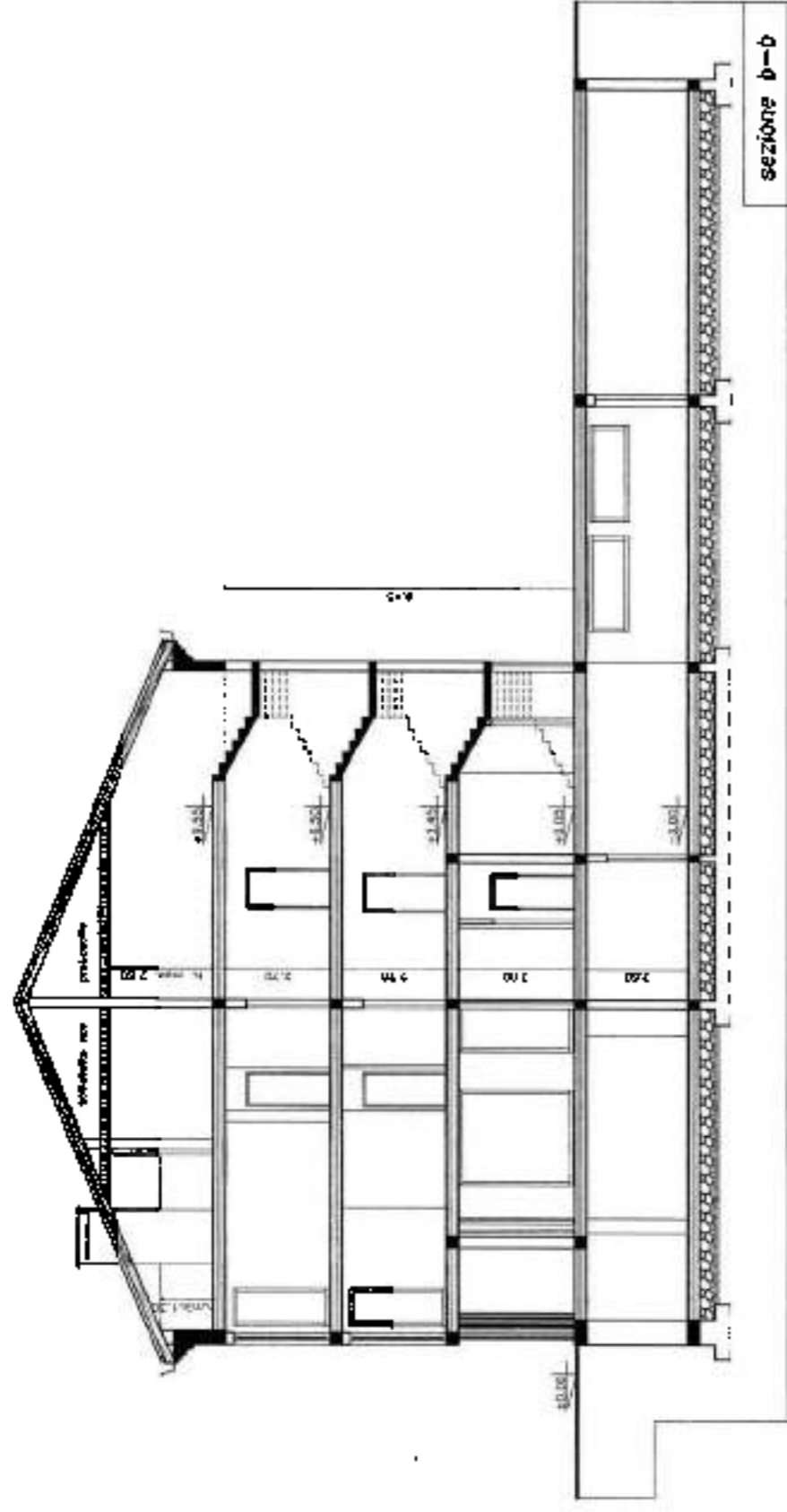
[Redacted]

[Redacted]

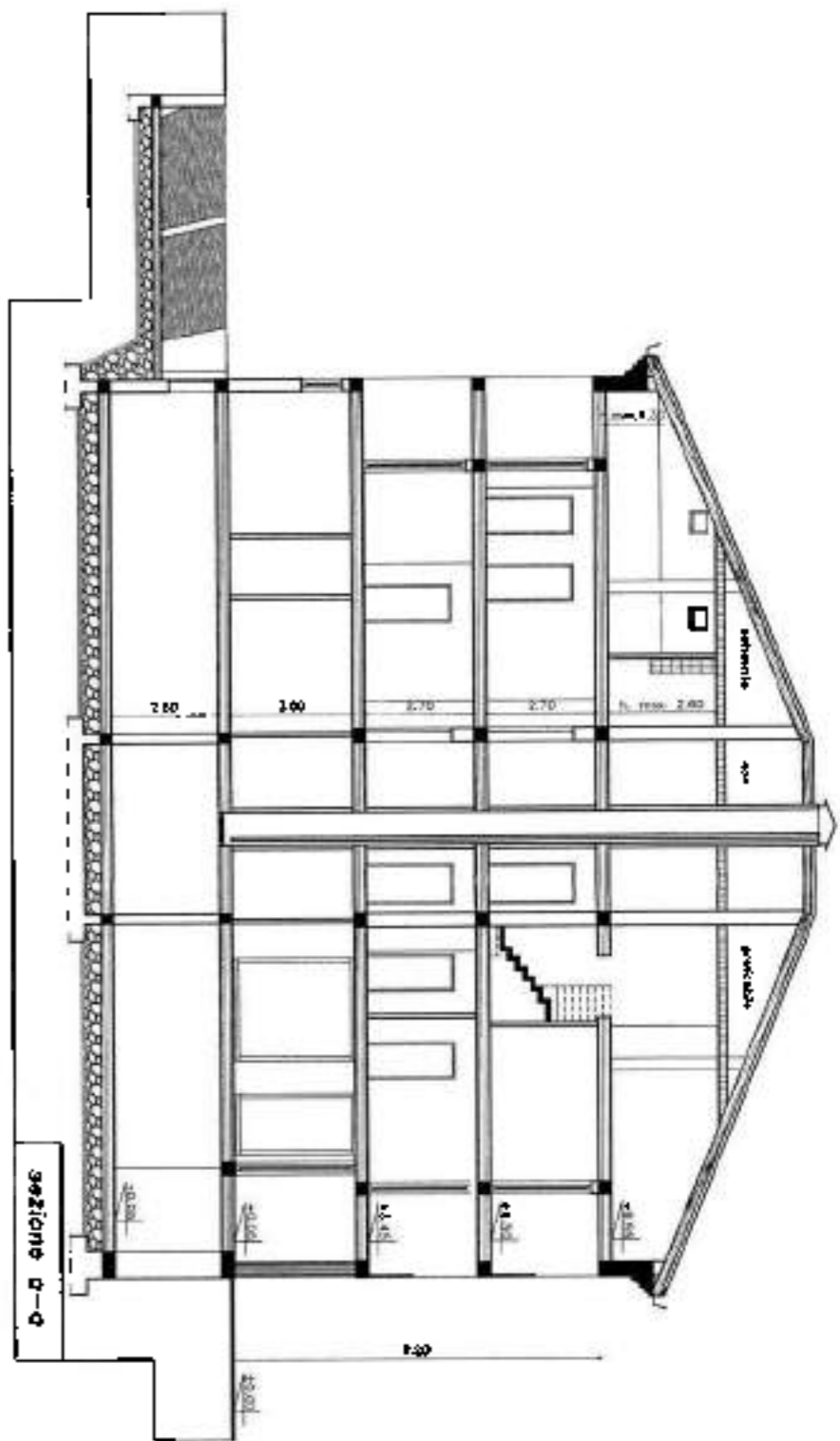
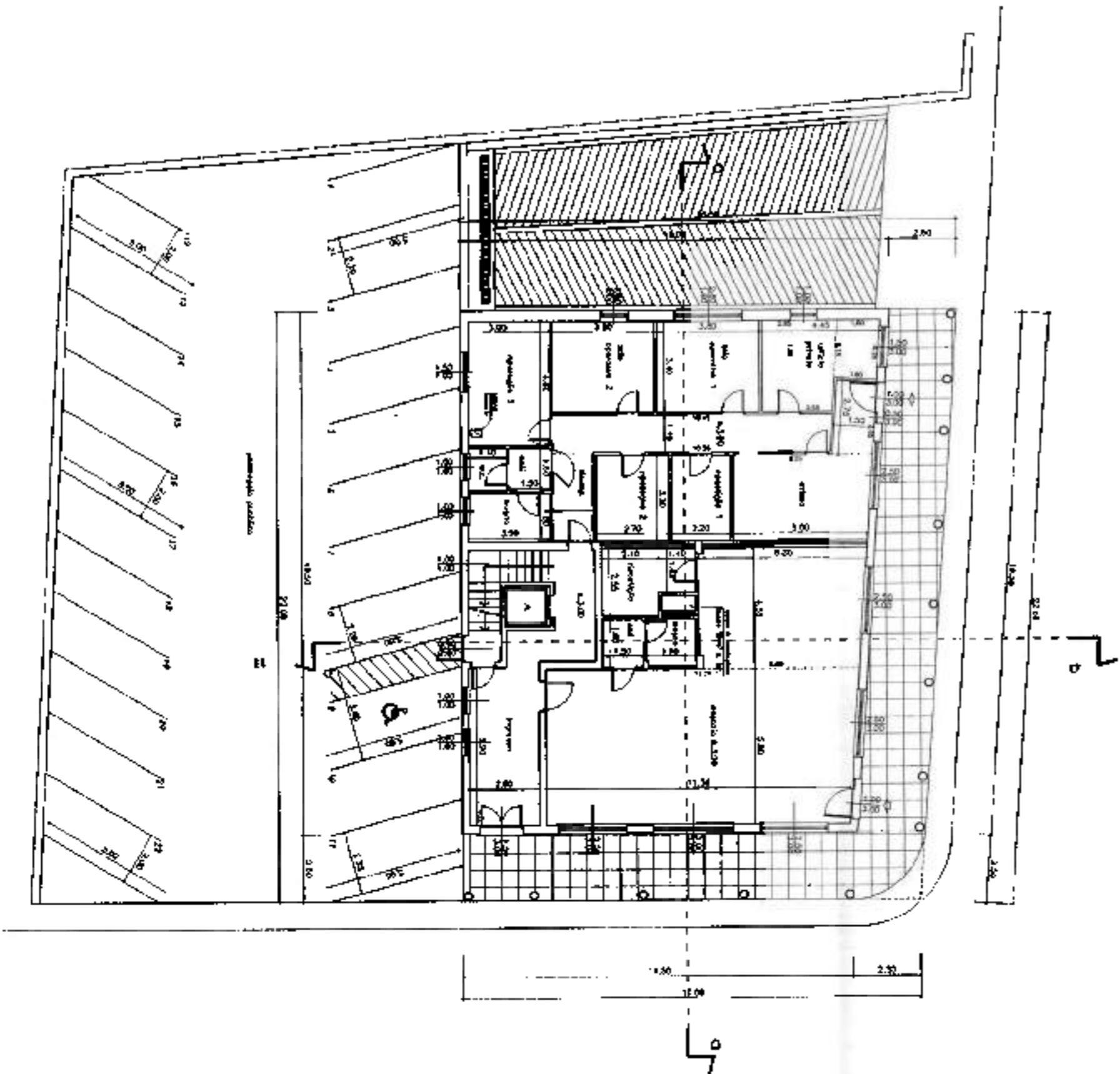
piante piano interrato, terrano e sezioni
 elevazione in progetto

studio [Redacted] ABC

[Redacted]



piano terreno sc. 1:100



LOTTO 2

GEOMETRA

GIOVANNI PRAMMA

Via Gavinana n° 8 (zona Tribunale)

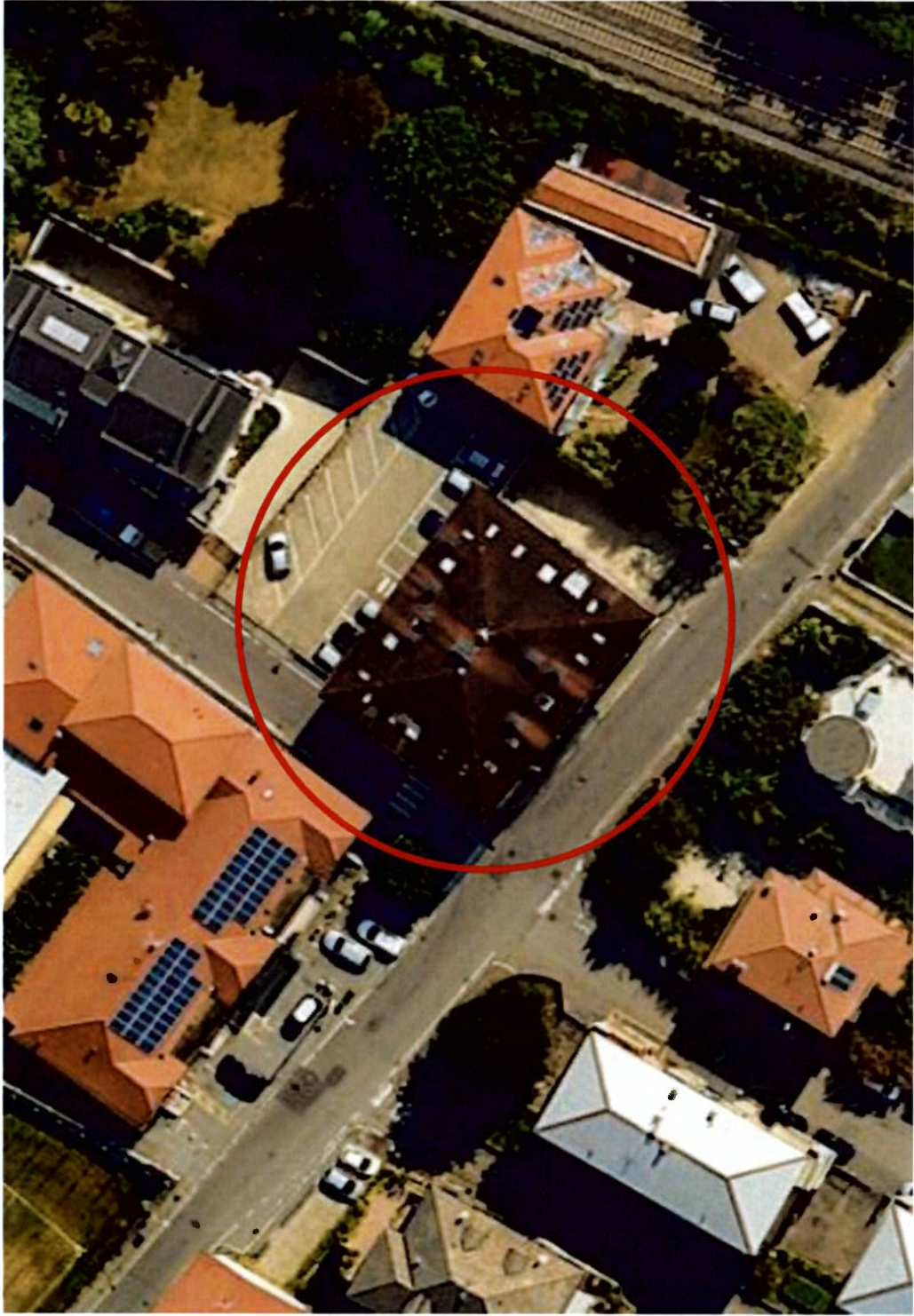
21052 – BUSTO ARSIZIO (VA)

Telefono 0331 / 633254

E Mail: info@studiopramma.it

VISIONE SATELLITARE

VISIONE SATELLITARE



GEOMETRA
GIOVANNI PRAMMA
Via Gavinana n° 8 (zona Tribunale)
21052 – BUSTO ARSIZIO (VA)
Telefono 0331 / 633254
E Mail: info@studiopramma.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 2



GEOMETRA
GIOVANNI PRAMMA
Via Gavinana n° 8 (zona Tribunale)
21052 – BUSTO ARSIZIO (VA)
Telefono 0331 / 633254
E Mail: info@studiopramma.it

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO



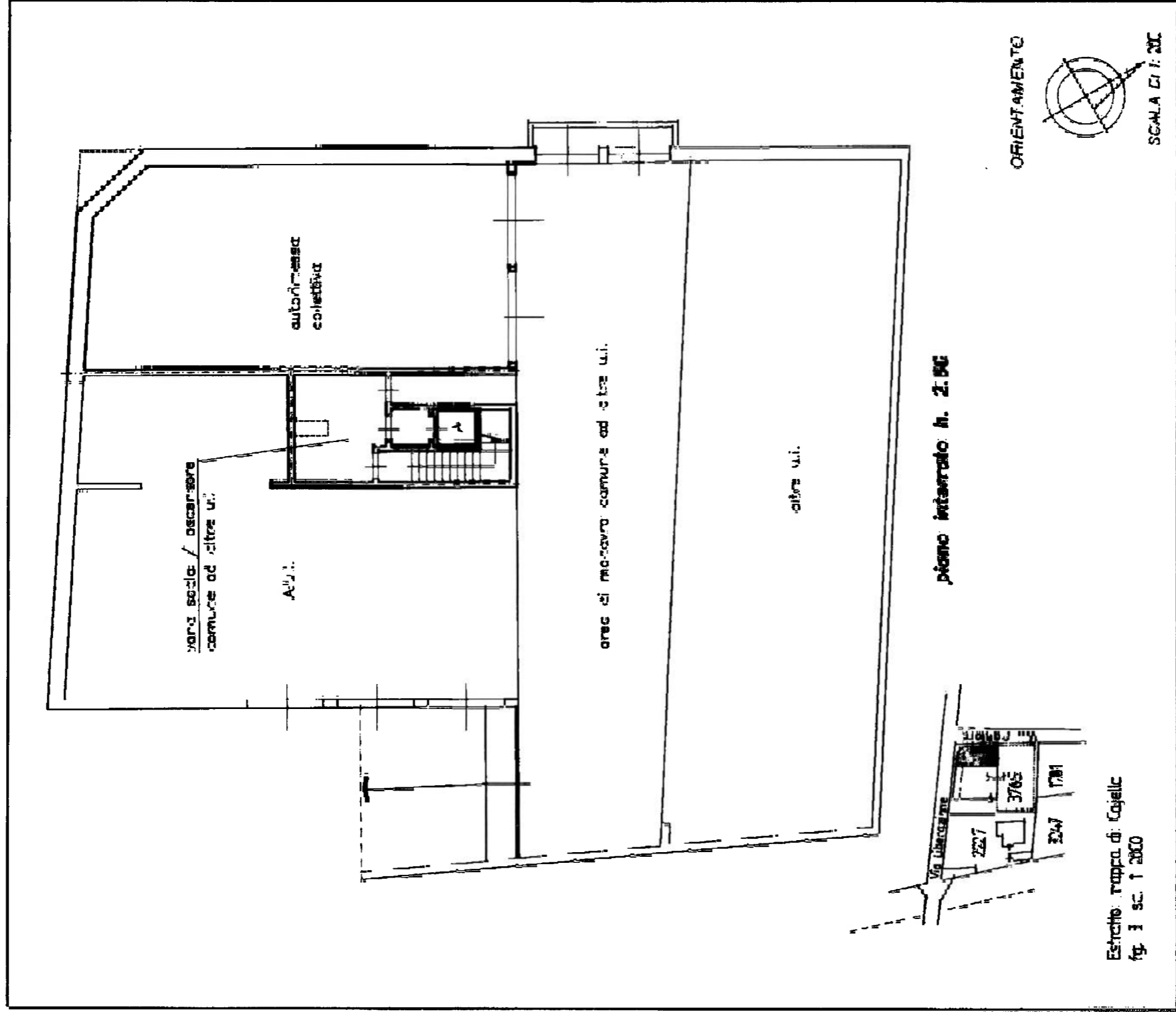
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD.L. 13-4-1963, n. 1652)

MOB. IN (CEU)

L.R.E.
2000

CIV. 7

Planimetria di u.i.u. in Comune di **Castellorosso** via **Castore ang. V.c. Liberazione**



RISERVATO ALL'UFFICIO

Completata dal **Geometra**
[Redacted] e nome

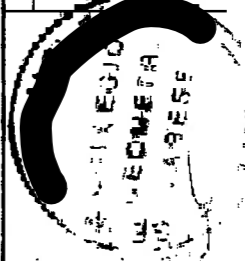
Circolo di N.C.
Comunicazione di variazione

Identificativi catastali

F. 1
n. 365 n.c. 21

Scritto al libro del **Geometra**
della provincia di **Verona**

data **10 LUG. 2001**



LOTTO 3

GEOMETRA

GIOVANNI PRAMMA

Via Gavinana n° 8 (zona Tribunale)

21052 – BUSTO ARSIZIO (VA)

Telefono 0331 / 633254

E Mail: info@studiopramma.it

VISIONE SATELLITARE

VISIONE SATELLITARE



GEOMETRA
GIOVANNI PRAMMA
Via Gavinana n° 8 (zona Tribunale)
21052 – BUSTO ARSIZIO (VA)
Telefono 0331 / 633254
E Mail: info@studiopramma.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



GEOMETRA

GIOVANNI PRAMMA

Via Gavinana n° 8 (zona Tribunale)

21052 – BUSTO ARSIZIO (VA)

Telefono 0331 / 633254

E Mail: info@studiopramma.it

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

N=5058900

E=1483900

1 Particella: 3765



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

Dichiarazione protocollo n. VA0186694 del 19/11/2013
Planimetria di u.i. u. in Comune di Gallarate
Via Antonio Cantore

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione: CA
Foglio: 3
Particella: 3765
Subalterno: 502

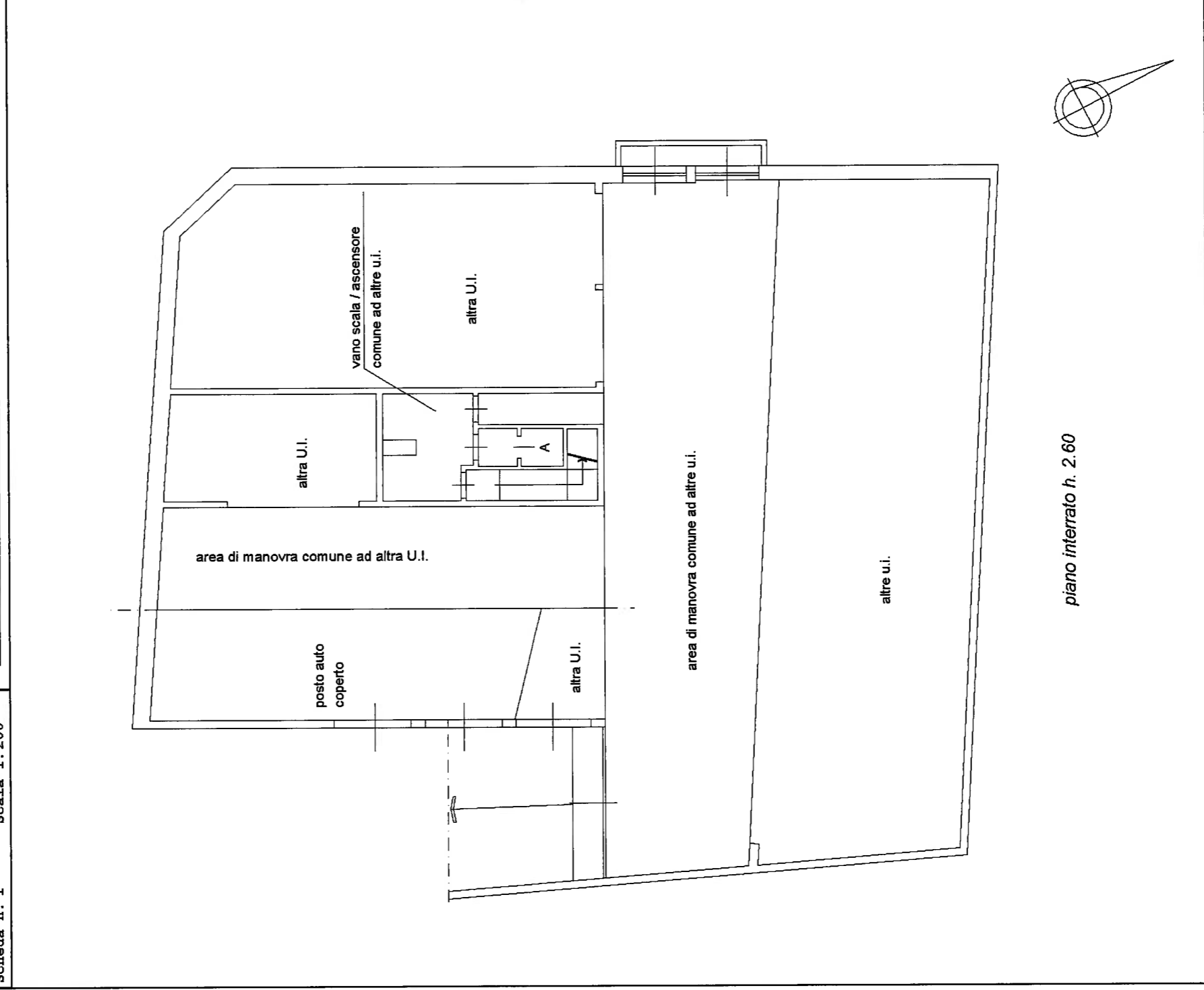
Completata da:

Isritto all'albo:
Geometri

Prov. Varese

N. 3780

Scheda n. 1 Scala 1:200



10 metri

GEOMETRA
GIOVANNI PRAMMA
Via Gavinana n° 8 (zona Tribunale)
21052 – BUSTO ARSIZIO (VA)
Telefono 0331 / 633254
E Mail: info@studiopramma.it

VISIONE SATELLITARE

VISIONE SATELLITARE



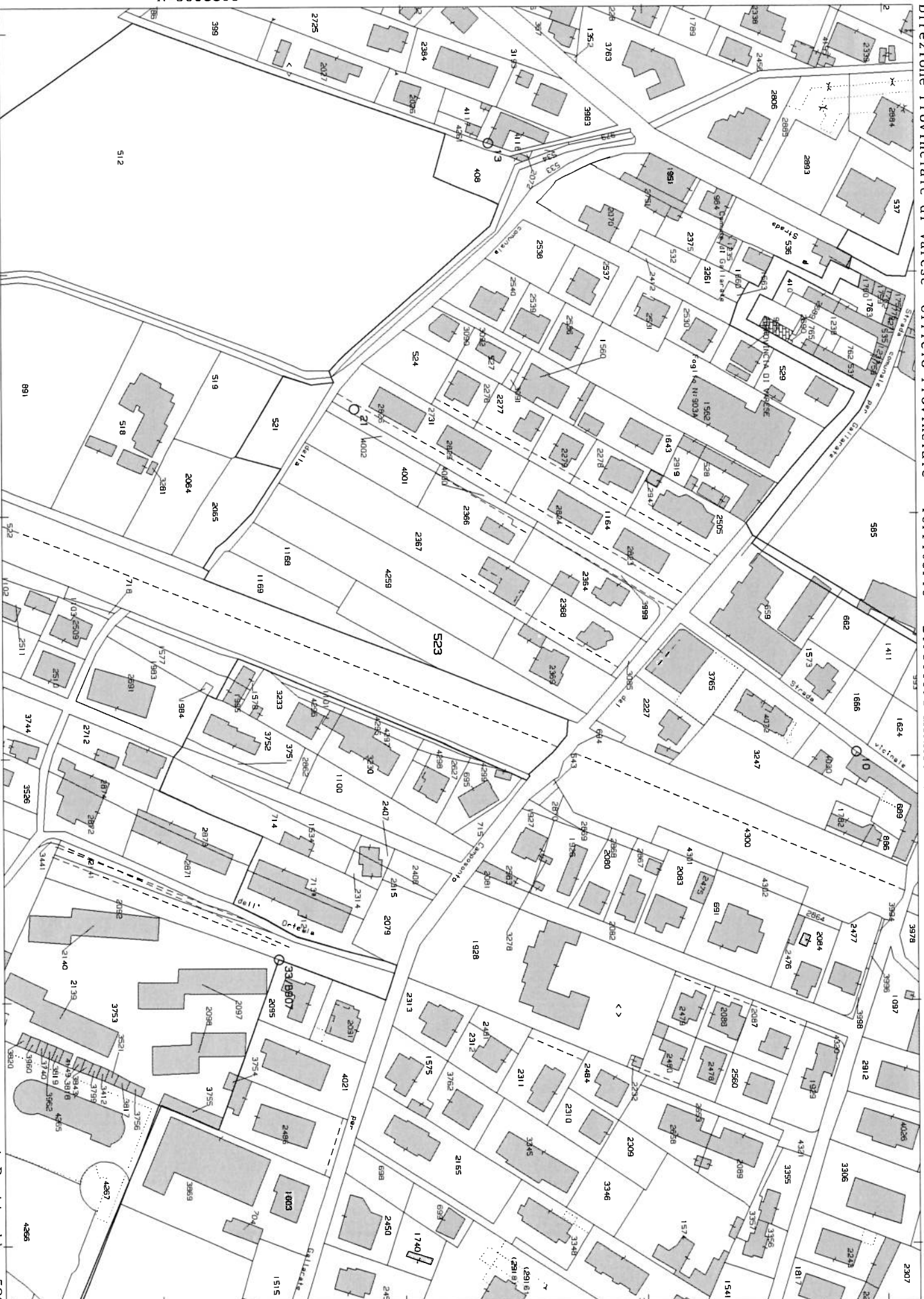
GEOMETRA
GIOVANNI PRAMMA
Via Gavinana n° 8 (zona Tribunale)
21052 – BUSTO ARSIZIO (VA)
Telefono 0331 / 633254
E Mail: info@studiopramma.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 4



LOTTO 4





Città di
GALLARATE

SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE, COMMERCIO,
ARTIGIANATO E ATTIVITA' CIMITERIALI
UFFICIO URBANISTICA

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

N. 31/2026 DEL 13.04.2026

IL DIRIGENTE RESPONSABILE

Visti:

- l'artt. 107, comma 3 lett. h), del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;
- l'art. 30, comma 2 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380;
- l'art. 142, comma 1, let. f) del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42;
- il Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 15/03/2011, efficace a far data dal 18/05/2011 con la pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 20, così come modificato dalla Variante Generale, approvata con deliberazioni di Consiglio Comunale 03/06/2015, n. 29, e 04/06/2015, n. 30, pubblicata sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi 22/07/2015, n. 30, efficace ai sensi di legge;

Richiamata l'istanza in atti prot. 21681 del 24.03.2026, presentata da PRAMMA GIOVANNI, con la quale viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, relativo agli immobili censiti a Catasto Terreni di questo Comune e contraddistinti al foglio 903 mapp. 523 della sezione censuaria di Caiello/B;

Premesso che:

- la certificazione de qua è desunta dalla documentazione sopra richiamata in atti, dalla quale essa deriva in modo strettamente e direttamente consequenziale a contenuto eterodefinito;
- si rilevano in particolare i principi delle sentenze di Consiglio di Stato: Sez. V, 28/05/2012, n. 3120 e Sez. VI, 26/01/2018, n. 545;
- la proposta di certificazione di destinazione urbanistica di cui è caso, predisposta dal responsabile del procedimento cui essa afferisce, e dallo stesso inserita nel flusso documentale dell'Ente, la qual cosa ne sancisce la provenienza, la titolarità e la sottoscrizione, è tecnicamente regolare nei termini indicati dall'art. 147-bis, comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, introdotto dal D.L. 10/10/2012, n. 174, convertito nella legge 07/12/2012, n. 213;
- non sussistono situazioni, neppure potenziali, di conflitto di interessi ai sensi degli artt. 6 bis della Legge 241/1990 e 7 del *Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Gallarate*;

CERTIFICA CHE

le aree sottoindicate, per effetto dello strumento urbanistico in premessa citato, risultano destinate a:

Sez/Fg	Particella	Destinazione
B/903	523	Ambiti residenziali semiestensivi - RSE (Piano delle Regole: Elab. RR2.1_Art. 30); Aree stradali - IS (Piano delle Regole: Elab. RR2.1_Art. 39) con vincolo di: Vincoli di inedificabilità ferroviaria (Piano delle Regole: Elab. RR2.1_Art. 57)

Comune di Gallarate

Via Verdi, 2- 21013 Gallarate (Va)

www.comune.gallarate.va.it

protocollo@pec.comune.gallarate.va.it

C.F./P.Iva 00560180127

Si rilascia esclusivamente ai fini urbanistici per gli usi consentiti dalla Legge, indicando che:

- la validità del presente certificato è di un anno dalla data di rilascio, purché al momento dell'uso esso sia accompagnato da apposita dichiarazione dell'alienante attestante che non siano intervenute modifiche agli strumenti urbanistici dalla data del rilascio a quella della sua utilizzazione;
- la documentazione completa relativa allo strumento urbanistico è disponibile alla pagina dedicata al Servizio Urbanistica oltre che alla sezione dedicata di Amministrazione Trasparente del sito web dell'Ente;
- non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o gestori di pubblici servizi.

"Imposta di bollo assolta secondo le disposizioni di cui all'art. 6 del DMEF 17 giugno 2014" - numero marche 01240710092080 e 01240710092091

Il Dirigente

Arch. Marta Cundari

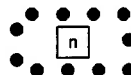
(sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)

Responsabile del procedimento:
Geom. Simona Varsori - 0331754309
simonavarsori@comune.gallarate.va.it

Zona di pianura asciutta a preminente vocazione forestale - G1
(Art. 9 NTA PTC)

Zona naturalistica parziale botanico forestale - BF
(Art. 15 NTA PTC)

Zona G1 compresa nelle zone di iniziativa comunale orientata - IC
(Art. 12 NTA PTC)



Aree degradate da recuperare - R
(Art. 11 NTA PTC)



PROVINCIA DI VARESE



COMUNE DI GALLARATE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE GENERALE

COMMITTENTE	COMUNE DI GALLARATE Via Verdi n.2 21013 - Gallarate (VA) tel. 0331 75411 - fax 0331 781869 email: urbanistica@pec.gallarate.va.it C.F. - P.I. 00560180127	Assessore alla Programmazione Territoriale: Avv. GIOVANNI PIGNATARO Dirigente Settore Programmazione Territoriale: Arch. MARTA CUNDARI Responsabile Settore Programmazione Territoriale: Dott. MASSIMO SANDONI
PROGETTISTA	Arch. Silvano Buzzi di SILVANO BUZZI & ASSOCIATI SRL 25077 Roè Volciano (BS) Via Bellini, 9 Tel. 0365 59581 — fax 0365 5958600 e-mail: info@buzziassociati.it pec: info@pec.buzziassociati.it C.F. - P.I. - Reg. Imprese di Brescia 03533880179 Capitale sociale versato € 100.000,00  Certificate No. 12074/04/S  Socio ordinario del GBC Italia	CONSULENTI / CO-PROGETTISTI Ing. Iaria Garletti 25133 Brescia (BS) Via Sant'Antonio, 42 Tel. 348 7424580 e-mail: ilaria.garletti@libero.it pec: ilaria.garletti@ingpec.eu P.I. 03188810984 RESPONSABILE SCIENTIFICO Prof.ssa Maria Cristina Treu 12060 Bossolasco (CN) Corso Travaglio, 18 Tel. 335 6909852 fax. 02 23992655 e-mail: mariacristina.treu@libero.it P.I. 03027250046








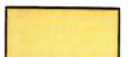

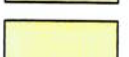




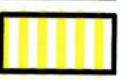










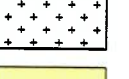

REGIONE LOMBARDIA


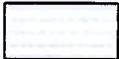
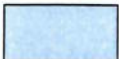

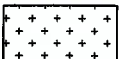
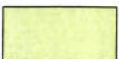

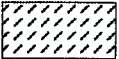






RT 1.6	PIANO DELLE REGOLE Ambiti territoriali omogenei	
APPROVAZIONE	Deliberazione Consiliare n. 29 del 3 giugno 2015 e n. 30 del 4 giugno 2015 Burl sac 30 del 22 luglio 2015	
AGGIORNAMENTI	Deliberazione Consiliare n. 42 del 13 luglio 2015 Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari - Anno 2015 integrazione Deliberazione Consiliare n. 57 del 29 ottobre 2015 Deliberazione Consiliare n. 30 del 18 aprile 2016 Atto di modifica ai sensi dell'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi Deliberazione Consiliare n. 34 del 16 luglio 2018 efficace ai sensi di Legge Deliberazioni Consiliari n. 5 del 17 aprile 2023 e n. 21 del 17 luglio 2023 Atti di modifica ai sensi dell'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi Determinazioni Dirigenziali n. 671 del 9 novembre 2023 e n. 690 del 17 novembre 2023 Realizzazione di rotonda stradale in corrispondenza dell'intersezione tra Viale Milano (SS. 33 del Sempione) e Via Adige - Approvazione risultanze conferenza di servizi Determinazione Dirigenziale n. 25 del 19 gennaio 2024 GROW 29 - Realizzazione di un Anello ciclopedonale nei quartieri di Caiello e Cascinetta Approvazione risultanze conferenza di servizi Deliberazione Consiliare n. ... del 2024 Variante per l'individuazione puntuale di opere pubbliche	SCALA 1: 5000 2024







ESTRATTO LEGENDA








	Confine amministrativo comunale
	Perimetro dei nuclei d'antica formazione
	Perimetro del tessuto urbano consolidato
	Perimetro del distretto commerciale (Art. 48)
	Nuclei urbani di antica formazione (Art. 26)
	Piani di recupero convenzionati compresi nei NAF (Art. 27)
	Ambiti residenziali intensivi - RI (Art. 28) IUF: 1,00 mq/mq - Hmax: 7 piani, 22 m
	Ambiti residenziali semintensivi - RSI (Art. 29) IUF: 0,67 mq/mq - Hmax: 5 - 6 piani, 19 m
	Ambiti residenziali semiestensivi - RSE (Art. 30) IUF: 0,33 mq/mq - Hmax: 3 - 4 piani, 13 m
	Ambiti residenziali estensivi - RE (Art. 31) IUF: 0,17 mq/mq - Hmax: 2 piani, 9 m
	Ambiti residenziali con edifici di pregio - RP (Art. 32) IUF: preesistente - Hmax: preesistente
	Ambiti residenziali di interesse storico e sociale - RIS (Art. 33) IUF: preesistente - Hmax: preesistente
	Ambiti attuabili con Piano Attuativo (Artt. 29-30-31)
	Piani attuativi approvati non attuati (Art. 34)
	Piani attuativi approvati in corso (Art. 34)
	Ambiti produttivi - PR (Art. 35)
	Ambiti produttivi con valore storico - PRS (Art. 36)
	Ambiti terziari - TR (Art. 37)
	Ambiti commerciali - CO (Art. 38)
	Ambiti di riqualificazione a norma particolare (Artt. 35-38)
	Aree stradali - IS (Art. 39)
	Aree per impianti ferroviari - IF (Art. 39)
	Aree di interscambio modale merci - IM (Art. 40)
	Aree per attrezzature militari - AM (Art. 41)
	Ambiti a verde urbano di salvaguardia - VUS (Art. 42)
	Fascia di rispetto cimiteriale (Art. 43)
	Aree destinate all'agricoltura (Artt. 44-45)

	Aree per impianti ferroviari - IF (Art. 39)
	Aree di interscambio modale merci - IM (Art. 40)
	Aree per attrezzature militari - AM (Art. 41)
	Ambiti a verde urbano di salvaguardia - VUS (Art. 42)
	Fascia di rispetto cimiteriale (Art. 43)
	Aree destinate all'agricoltura (Artt. 44-45)
	Aree in cui non è ammessa alcuna edificazione (Art. 44)
	Aree con criticità paesistiche (Art. 45)
	Viabilità in progetto
	Corridoio di salvaguardia urbanistica stradale (Art. 56)
	Limite di inedificabilità stradale (Art. 56)
	Corridoio di salvaguardia urbanistica ferroviaria (Art. 57) Tratto in galleria naturale
	Corridoio di salvaguardia urbanistica ferroviaria (Art. 57) Tratto in trincea/galleria artificiale o rilevato
	Limite di inedificabilità ferroviaria (Art. 57)

AMBITI DI TRASFORMAZIONE



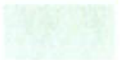


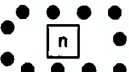
	Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale e terziaria
	Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione industriale

AREE PER USI DI INTERESSE COMUNE

Esistenti	Previste	
		Aree a servizi di livello comunale
		Aree a servizi di livello sovracomunale
		Aree per servizi e impianti tecnologici
		Aree per l'edilizia residenziale pubblica - E.R.P.

- (A) Attrezzature collettive
- (I) Attrezzature scolastiche
- (U) Istituto Universitario e di ricerca
- (S) Attrezzature sportive
- (V) Verde pubblico
- (W) Verde primario
- (P) Aree e strutture a parcheggio
- (H) Strutture sanitarie e socio assistenziali
- (C) Attrezzature culturali
- (R) Attrezzature per il culto
- (M) Aree per il mercato

PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO

	Perimetro delle aree del Parco Lombardo della Valle del Ticino non di Iniziativa Comunale (Art. 47)
	Zona agricola e forestale a prevalente interesse paesaggistico - C2 (Art. 8 NTA PTC)
	Zona di pianura asciutta a preminente vocazione forestale - G1 (Art. 9 NTA PTC)
	Zona naturalistica parziale botanico forestale - BF (Art. 15 NTA PTC)
	Zona G1 compresa nelle zone di iniziativa comunale orientata - IC (Art. 12 NTA PTC)
	Aree degradate da recuperare - R (Art. 11 NTA PTC)

LOTTO 5

GEOMETRA
GIOVANNI PRAMMA
Via Gavinana n° 8 (zona Tribunale)
21052 – BUSTO ARSIZIO (VA)
Telefono 0331 / 633254
E Mail: info@studiopramma.it

VISIONE SATELLITARE

VISIONE SATELLITARE

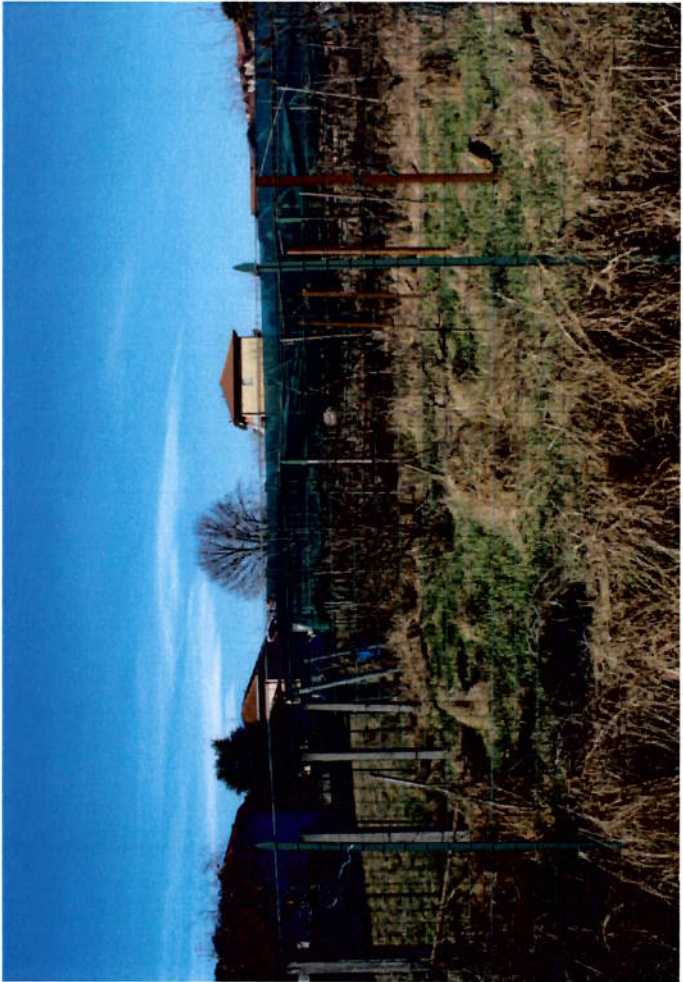


GEOMETRA
GIOVANNI PRAMMA
Via Gavinana n° 8 (zona Tribunale)
21052 – BUSTO ARSIZIO (VA)
Telefono 0331 / 633254
E Mail: info@studiopramma.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







GEOMETRA

GIOVANNI PRAMMA

Via Gavinana n° 8 (zona Tribunale)

21052 – BUSTO ARSIZIO (VA)

Telefono 0331 / 633254

E Mail: info@studiopramma.it

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

N=5060200

E=1485800



1 Particella: 2936

GEOMETRA
GIOVANNI PRAMMA
Via Gavinana n° 8 (zona Tribunale)
21052 – BUSTO ARSIZIO (VA)
Telefono 0331 / 633254
E Mail: info@studiopramma.it

DOCUMENTAZIONE COMUNALE



COMUNE DI OGGIONA CON SANTO STEFANO

PROVINCIA DI VARESE

Marca da bollo:
n.01240710092079
del 23/03/2026

Al geom.
PRAMMA Giovanni
Via Gavinana, 8
21052 – Busto Arsizio (VA)

OGGETTO: rilascio certificato di destinazione urbanistica alla data attuale ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

In riferimento alla nota prot. 0002360/26 del 24.03.2026 relativa all'oggetto;

Sulle risultanze degli atti d'ufficio e della notorietà pubblica;

Visto il vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 31.03.2011 e pubblicato in data 14.12.2011 sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, Serie Avvisi e Concorsi n. 50;

Vista la prima Variante Generale al vigente Piano di Governo del Territorio adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 19.11.2025;

CERTIFICA

Che, ai fini dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001:

in base al Vigente Piano di Governo del Territorio:

- ✓ il mappale n. 2936 Fg. 906 del C.T. di questo Comune ricade in una zona denominata **ATUr 4 – Ambiti di Trasformazione Urbana Residenziali – via Bonacalza;**

in base alla prima Variante Generale al vigente P.G.T. adottata con deliberazione di C.C. n. 21 del 19/11/2025:

- ✓ - il mappale n. 2936 Fg. 906 del C.T. di questo Comune ricade in una zona denominata **ATUr 4 - Ambiti di Trasformazione Urbana Residenziali – via Bonacalza.**

Oggiona con S. Stefano, 13 aprile 2026.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

arch. Maurizio REGATA

Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi della normativa vigente

Allegati:

estratto Norme Tecniche vigenti:

- Scheda ATUr 4 via Bonacalza – Documento di Piano

estratto Norme Tecniche adottate:

- Scheda ATUr 4 via Bonacalza – Documento di Piano

Ambiti di Trasformazione Urbana residenziali

SCHEDA

ATUr 4 - DOCUMENTO DI PIANO

Localizzazione via Bonacalza

Superficie Territoriale mq. 19.397,00

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

L'intervento potrà essere attuato prevedendo una S.L.P. minima corrispondente alla propria, elevabile, in applicazione al principio della perequazione/compensazione, sino a raggiungere la S.L.P. massima.

Superficie lorda di Pavimento propria prevista (S.L.P.) mq. 4.306,13

Superficie lorda di Pavimento perequabile mq. 2.153,07

Superficie lorda di Pavimento massima mq. 6.459,20

Rapporto di copertura (S.C.) 33%

Altezza massima (H) ml. 10,00

Destinazioni d'uso non ammissibili

Impianti di smaltimento e trattamento rifiuti;
settore di attività primaria;
industria estrattiva;
attività manifatturiere;
attività artigianali produttive e di servizio;
produzione di energia elettrica, gas, vapore e acqua;
industria delle costuzioni;
manutenzione e riparazione di autoveicoli e motoveicoli;
commercio all'ingrosso;
commercio al dettaglio in esercizi commerciali di medie strutture di vendita, di grandi strutture di vendita, centri commerciali;
trasporti terrestri;
movimentazione di merci e magazzinaggio;
uffici amministrativi e tecnici dell'industria;
ricerca e sviluppo;
attività del gioco d'azzardo;
servizi di pompe funebri e attività connesse.

Aree di cessione per attrezzature pubbliche o da monetizzare mq. 2.305,50

Altri accordi da convenire tra i contraenti

Soddisfacimento dei contenuti previsti nella bozza di Accordo di Pianificazione (A.d.P.) stilato con la Provincia di Varese di cui al paragrafo 3.1.9 del presente documento.
Verifica di parcheggio privato ad uso pubblico in ragione di 1 posto auto/unità abitativa.
Ambito interessato a valorizzazione agro-forestale in concomitanza con il vicino parco RTO.

Prescrizioni particolari per la progettazione

Salvaguardia dei coni visuali e del contesto naturalistico da valutarsi in sede di Commissione Paesaggistica.

Ambiti di Trasformazione Urbana residenziali

SCHEDA

ATUr 4 - DOCUMENTO DI PIANO

Localizzazione via Bonacalza

Superficie Territoriale mq. 25.207,00

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

L'intervento potrà essere attuato prevedendo una S.L.P. minima corrispondente alla propria, elevabile, in applicazione al principio della perequazione/compensazione, sino a raggiungere la S.L.P. massima.

Superficie lorda di Pavimento propria prevista (S.L.P.) mq. 5.595,95

Superficie lorda di Pavimento perequabile mq. 2.797,98

Superficie lorda di Pavimento massima mq. 8.393,93

Rapporto di copertura (S.C.) 33%

Altezza massima (H) ml. 10,00

Destinazioni d'uso non ammissibili

Impianti di smaltimento e trattamento rifiuti;
settore di attività primaria;
industria estrattiva;
attività manifatturiere;
attività artigianali produttive e di servizio;
produzione di energia elettrica, gas, vapore e acqua;
industria delle costruzioni;
manutenzione e riparazione di autoveicoli e motoveicoli;
commercio all'ingrosso;
commercio al dettaglio in esercizi commerciali di medie strutture di vendita, di grandi strutture di vendita, centri commerciali;
trasporti terrestri;
movimentazione di merci e magazzinaggio;
uffici amministrativi e tecnici dell'industria;
ricerca e sviluppo;
attività del gioco d'azzardo;
servizi di pompe funebri e attività connesse.

Aree di cessione per attrezzature pubbliche o da monetizzare mq. 2.965,86

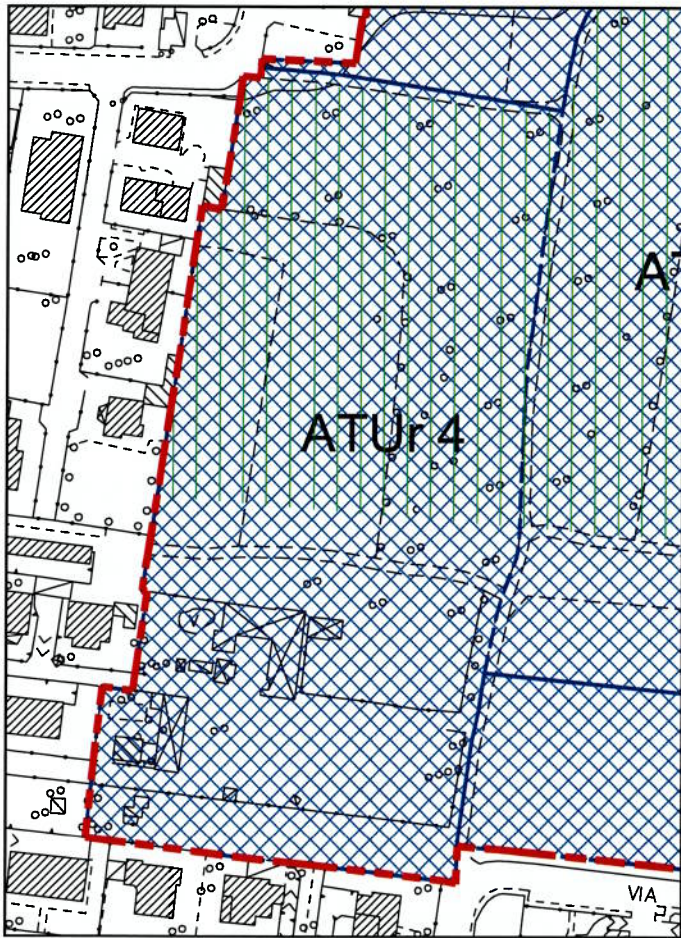
Altri accordi da convenire tra i contraenti

Soddisfacimento dei contenuti previsti nella bozza di Accordo di Pianificazione (A.d.P.) stilato con la Provincia di Varese di cui al paragrafo 3.1.9 del presente documento.
Verifica di parcheggio privato ad uso pubblico in ragione di 1 posto auto/unità abitativa.
Ambito interessato a valorizzazione agro-forestale in concomitanza con il vicino parco RTO.

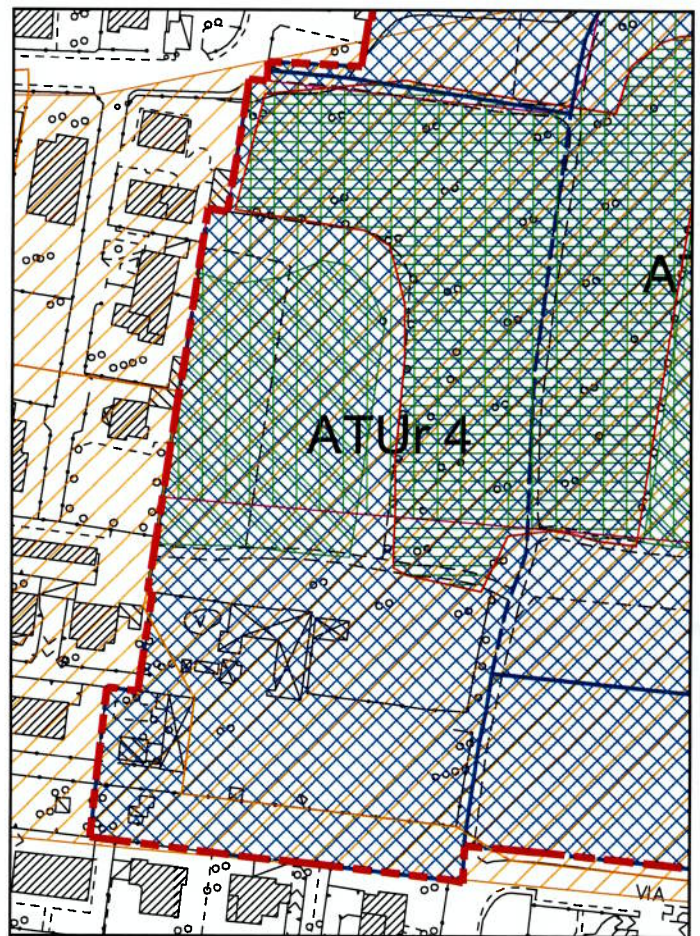
Prescrizioni particolari per la progettazione

Salvaguardia dei coni visuali e del contesto naturalistico da valutarsi in sede di Commissione Paesaggistica.

Ambiti di trasformazione Urbana residenziali



Localizzazione - Scala 1:2.000



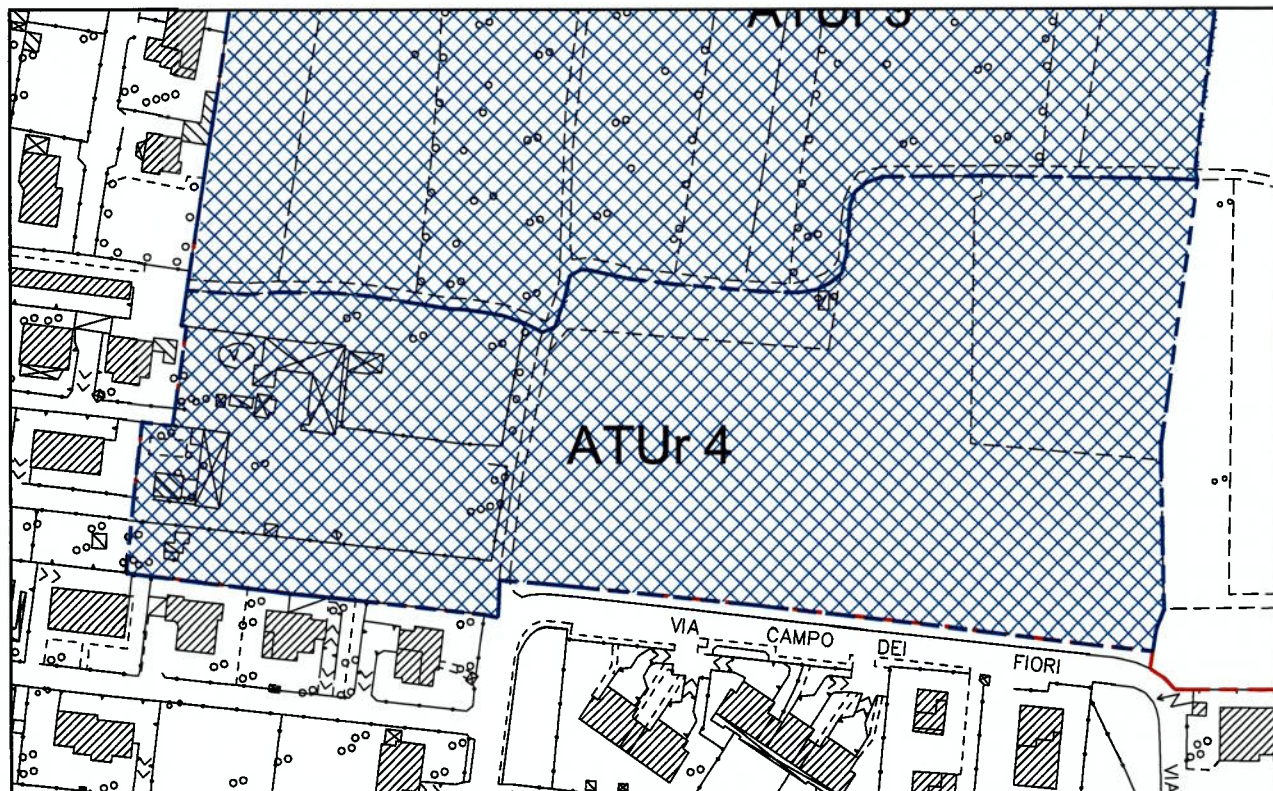
Vincoli - Scala 1:2.000

Localizzazione
Vincoli
Scala 1:2.000

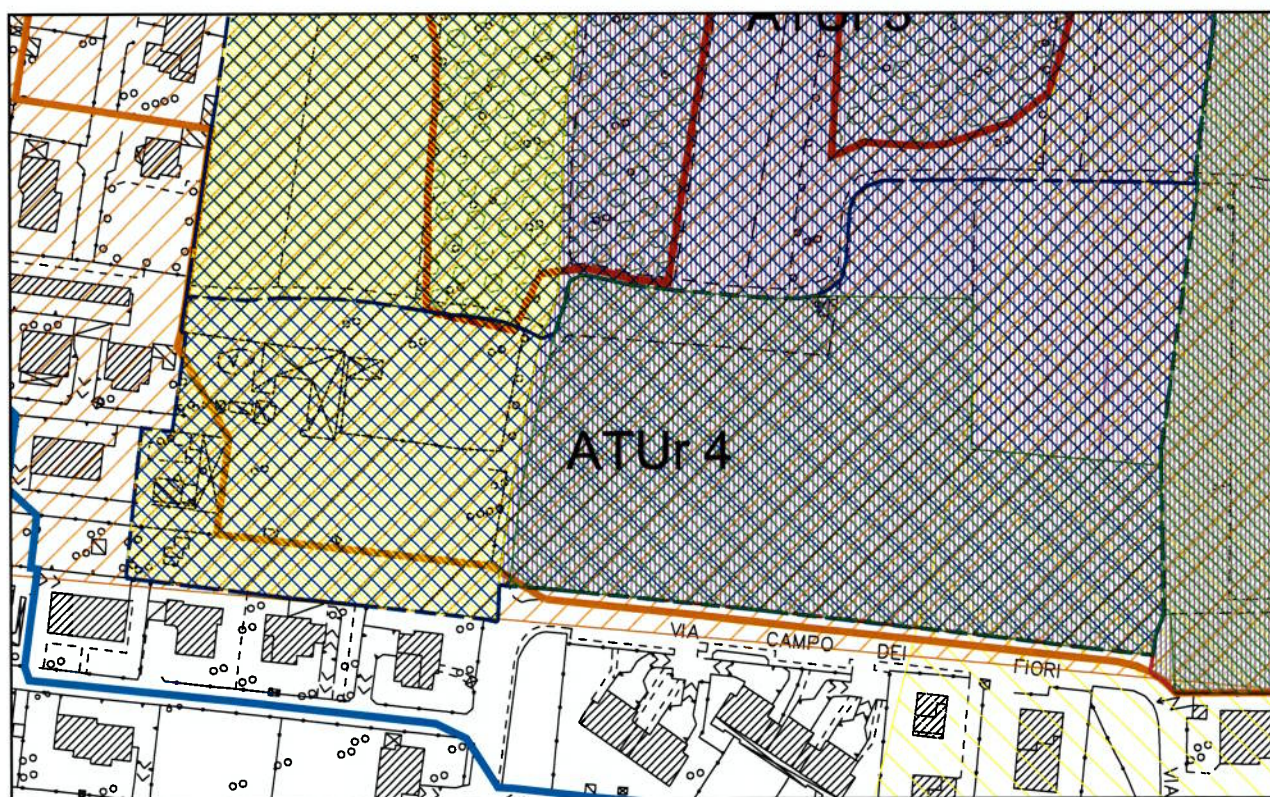
via Bonacalza

SCHEDA
ATUr 4

Ambiti di trasformazione Urbana residenziali



Localizzazione - Scala 1:2.000



Localizzazione - Scala 1:2.000

Vincoli - Scala 1:2.000

Localizzazione
Vincoli
Scala 1:2.000

via Bonacalza

SCHEDA

ATUr 4



Comune di
Oggiona S. Stefano
Provincia di VARESE

PIANO DELLE REGOLE

VARIANTE AL
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adozione

Approvazione

Pubblicazione

Entrata in vigore

Il Sindaco

Il Responsabile del
procedimento

Il Segretario

Progettista

Arch. Andrea MACCHI

ANDREA MACCHI
architetto

TITOLO ELABORATO

INDIVIDUAZIONE AREE

DATA

Gennaio 2025

AGGIORNAMENTO

.....

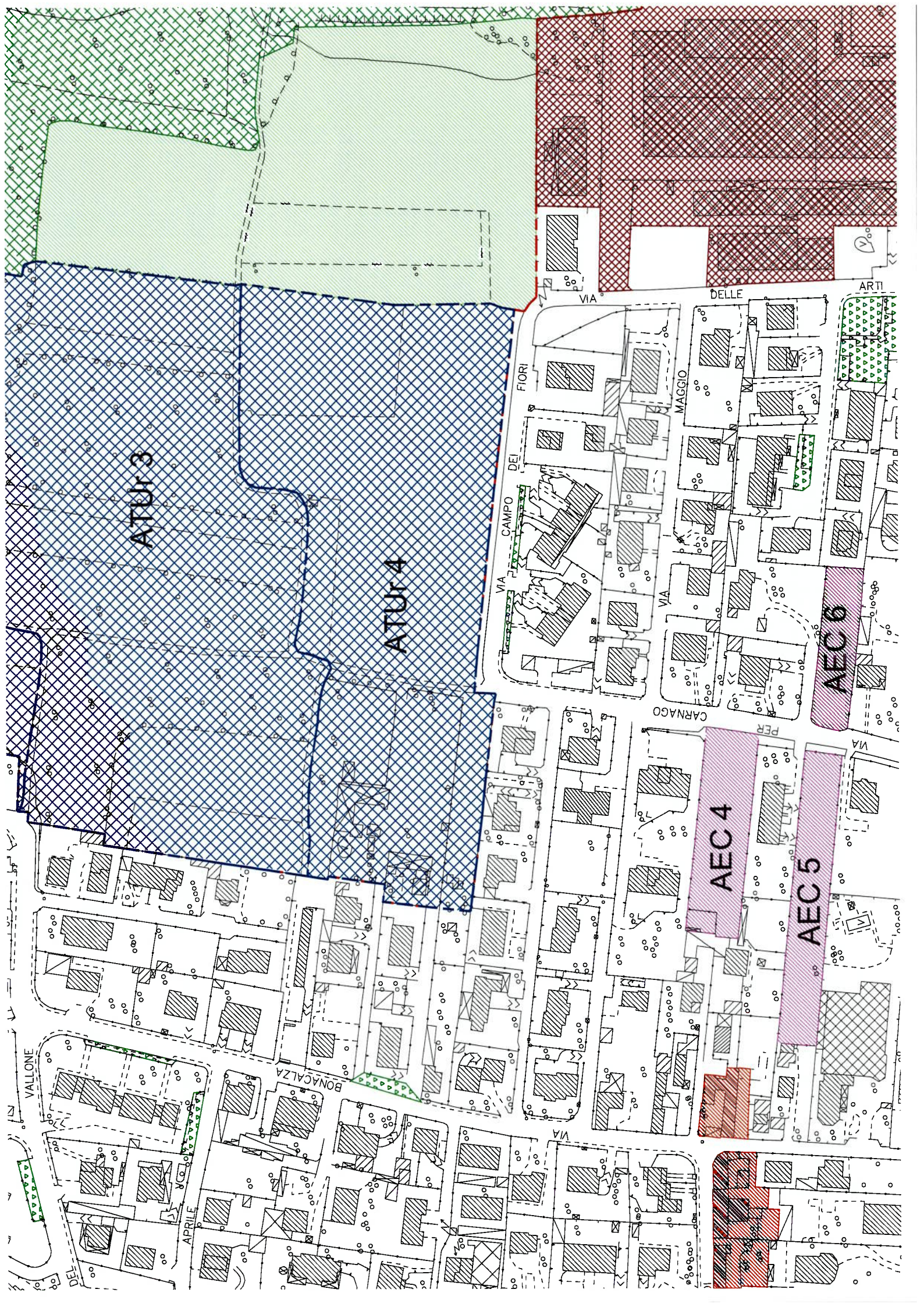
SCALA

1:2000

N. ELABORATO

PdR 2

via Dante 10
21010 Besnate (VA)
andreamacchidesign@libero.it



ATU3

ATU4

AEC6

AEC4

AEC5

VIA DEL VALLONE

VIA APRILE

VIA BONACALZA

VIA

VIA CARNAGO

VIA PER

VIA

VIA

VIA FIORI

VIA CAMPO DEI FIORI

VIA MAGGIO

VIA DELLE ARTI



LEGENDA

-  Confine comunale
-  Limite Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.)
-  Aree interne al Tessuto Urbano Consolidato
-  Nucleo Antica Formazione (N.A.F.)
-  Ambiti di Trasformazione Urbana industriale (ATUi)
-  Ambiti di Trasformazione Urbana residenziale (ATUr)
-  Piani Attuativi industriali (PAi)
-  Programma Integrato di Intervento vigente
-  Piani Attuativi di riconversione (PARic)
-  Piani Attuativi di riconversione speciale (PARiS)
-  Atti Edilizi Convenzionati (AEC)
-  Aree Commerciali
-  Piani Attuativi e/o P.d.C. convenzionati in itinere
-  Aree produttive esistenti
-  Aree produttive vincolate a parcheggio
-  Aree agricole urbane
-  Edifici meritevoli di conservazione all'esterno del N.A.F.
-  Aree per servizi pubblici esistenti
-  Ambiti di perequazione
-  Aree per servizi pubblici in previsione
-  Aree per infrastrutture viabilistiche
-  Aree agricole
-  Aree boscate

LOTTO 6

GEOMETRA
GIOVANNI PRAMMA
Via Gavinana n° 8 (zona Tribunale)
21052 – BUSTO ARSIZIO (VA)
Telefono 0331 / 633254
E Mail: info@studiopramma.it

VISIONE SATELLITARE

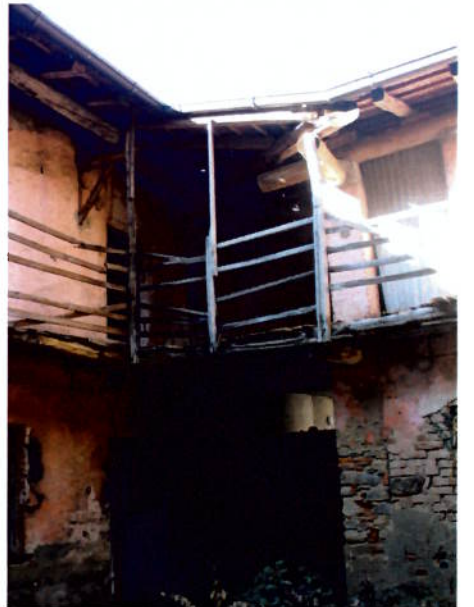
VISIONE SATELLITARE



GEOMETRA
GIOVANNI PRAMMA
Via Gavinana n° 8 (zona Tribunale)
21052 – BUSTO ARSIZIO (VA)
Telefono 0331 / 633254
E Mail: info@studiopramma.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







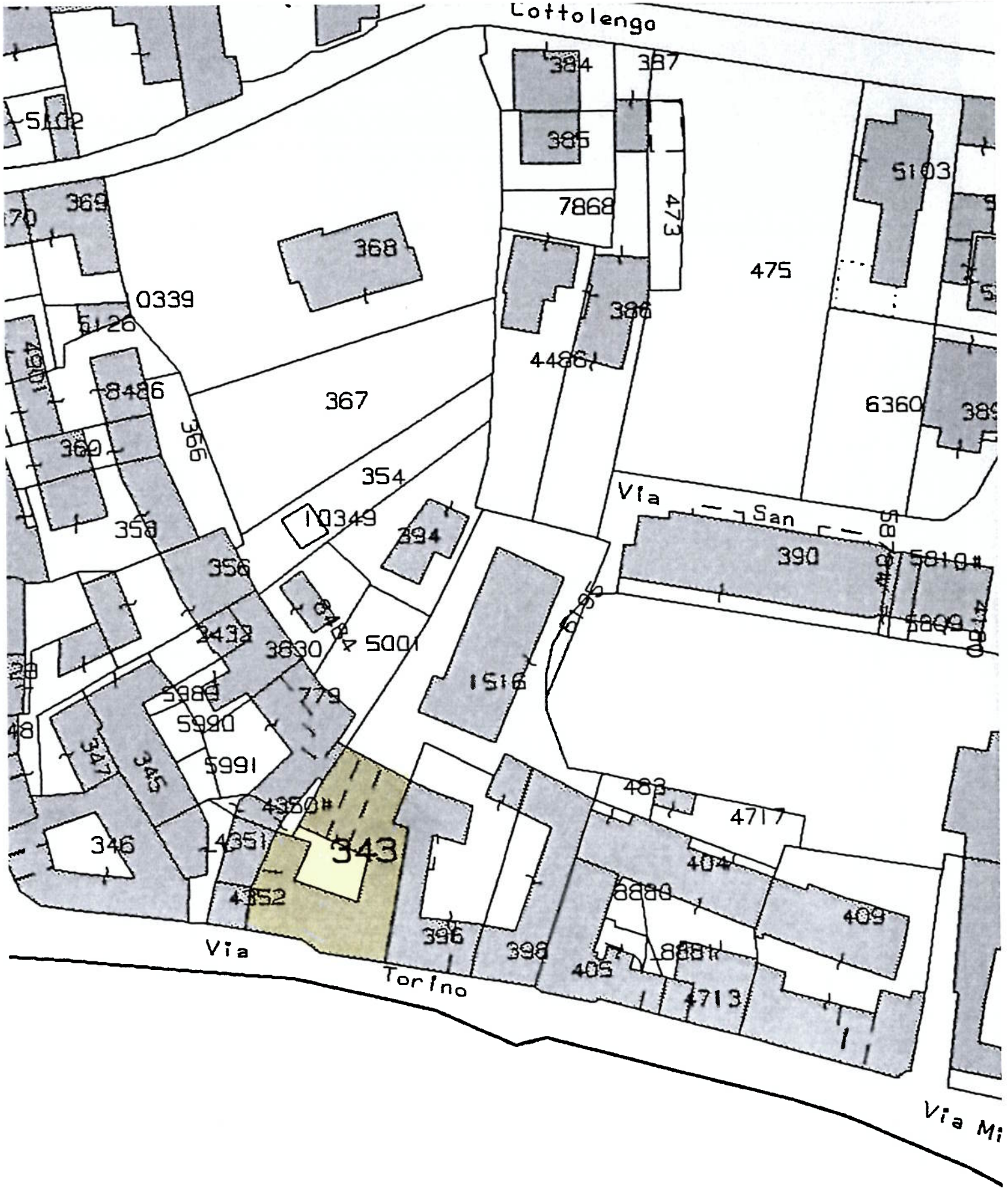


GEOMETRA
GIOVANNI PRAMMA
Via Gavinana n° 8 (zona Tribunale)
21052 – BUSTO ARSIZIO (VA)
Telefono 0331 / 633254
E Mail: info@studiopramma.it

DOCUMENTAZIONE CATASTALE



Lottolengo



Via

Torino

Via San

Via Mi

343

368

367

354

394

1516

390

396

398

483

4717

404

409

405

4713

369

384

387

385

5103

7868

473

475

386

4486

6360

389

0339

5126

8486

360

365

358

356

10349

5001

2432

3630

5880

779

5980

5991

4350#

346

4351

4352

6880

8880

5102

70

4901

360

36

36

5810#

5809

5810#

5809

5810#

5809

5810#

5809

5810#

5809

5810#

5809

5810#

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVIII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 8288071
Comune Casorate Sempione
Via Coccone s. 12.

in Segnata: cognome, nome, patrinato del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE
PROPRIETA' IMMOBILIARE

(R.D.L. 13 aprile 1939-XV)

COMUNE

di

Talloncino di risc
DELLA

SCHEDA NUM

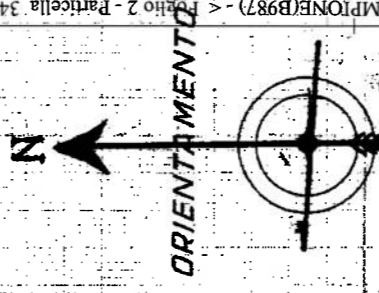
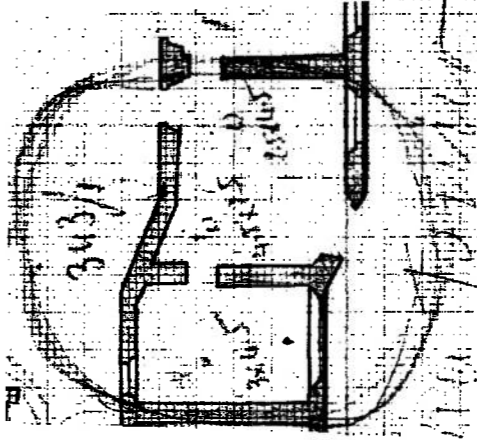
828807

AVVERTENZA: Il
talloncino deve essere in
cura del dichiarante sul
metrino (riproducendo la
mobiliare denunciata con
senza scheda) da presso
senza dell'articolo 7 del
13 aprile 1939-XVII, n. 652

da man mano
man mano

Te. Piano.

NESSO.



SCALA di 1:200

Compilata da Fabrizio Corra
(titolo, nome e cognome del redatto)

iscritto all'Albo de
della Provincia di Parma

Data 1. Marzo 1940 Firma [Signature]

10 metri



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 8288071

Comune Casorate Sempione

Via Gotino, s. 12.

Ditta

in Segnore ognuno, nome, paternita' del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE
PROPRIETA' IMMOBILIARE

(R.D.L. 13 aprile 1939-XV

COMUNE

di

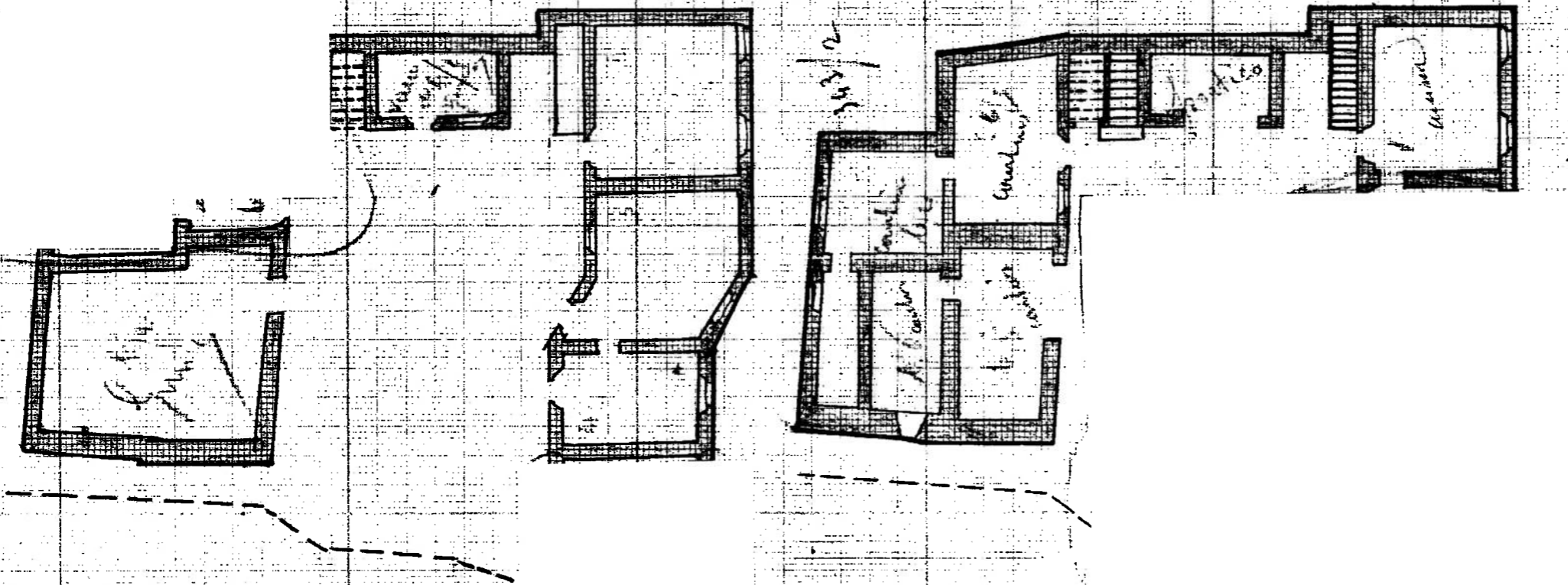
Tallonecino di risc

DELLA

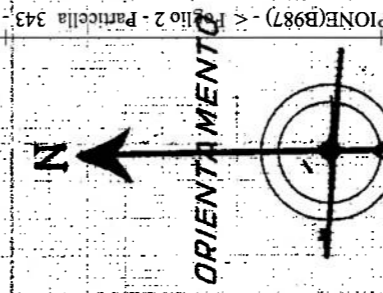
SCHEDA NUM

828807

AVVERTENZA: Il tallonecino deve essere in cura del dichiarante ed metrica (riproducendo la metrica mobiliare denunciata con ente scheda) da presentarsi all'articolo 7 del 13 aprile 1939-XVII, n. 652



etia...
...



SCALA di 1:200

Compilata da...

iscritto all'Albo de
della Provincia di

Data 1. marzo 1940. Firma



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 8288041

Comune Castorice Sempione

Via Cocone n. 12.

Ditta [redacted]

in Segnare cognome, nome, paternita' del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE PROPRIETA' IMMOBILIARE

(R.D.L. 13 aprile 1939 - XV

COMUNE

di

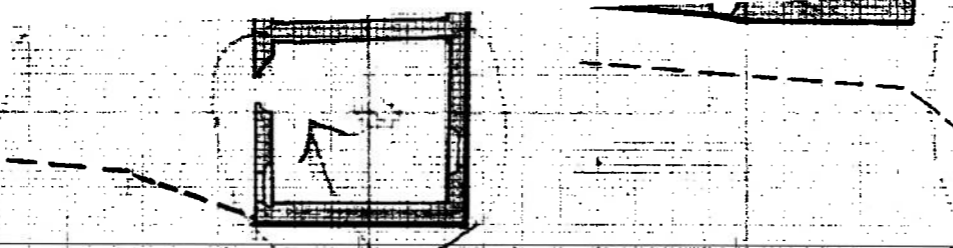
Talloncino di risc

DELLA

SCHEDA NUM

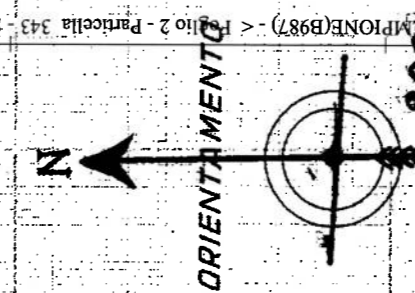
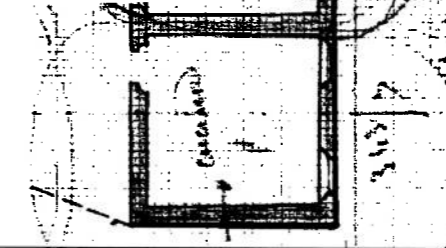
828807

AVVERTENZA: Il talloncino deve essere in cura del dichiarante e la matricola (riprodotta in a) mobile, denunciata con annessa scheda) da prima anni dell'art. 7 del 13 aprile 1939 - XVII, n. 651.



sta. Annulla in ANNA [redacted]

10 metri



SCALA di 1:200

Compilata da [redacted]

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de della Provincia di

Data 1° marzo 1940. Firma [redacted]

ACCERTAMENTO GENERALE
PROPRIETA' IMMOBILIARE
(R.D.L. 13 aprile 1939 - XV
COMUNE

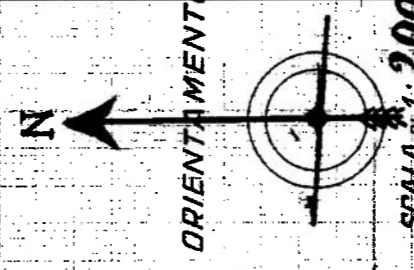
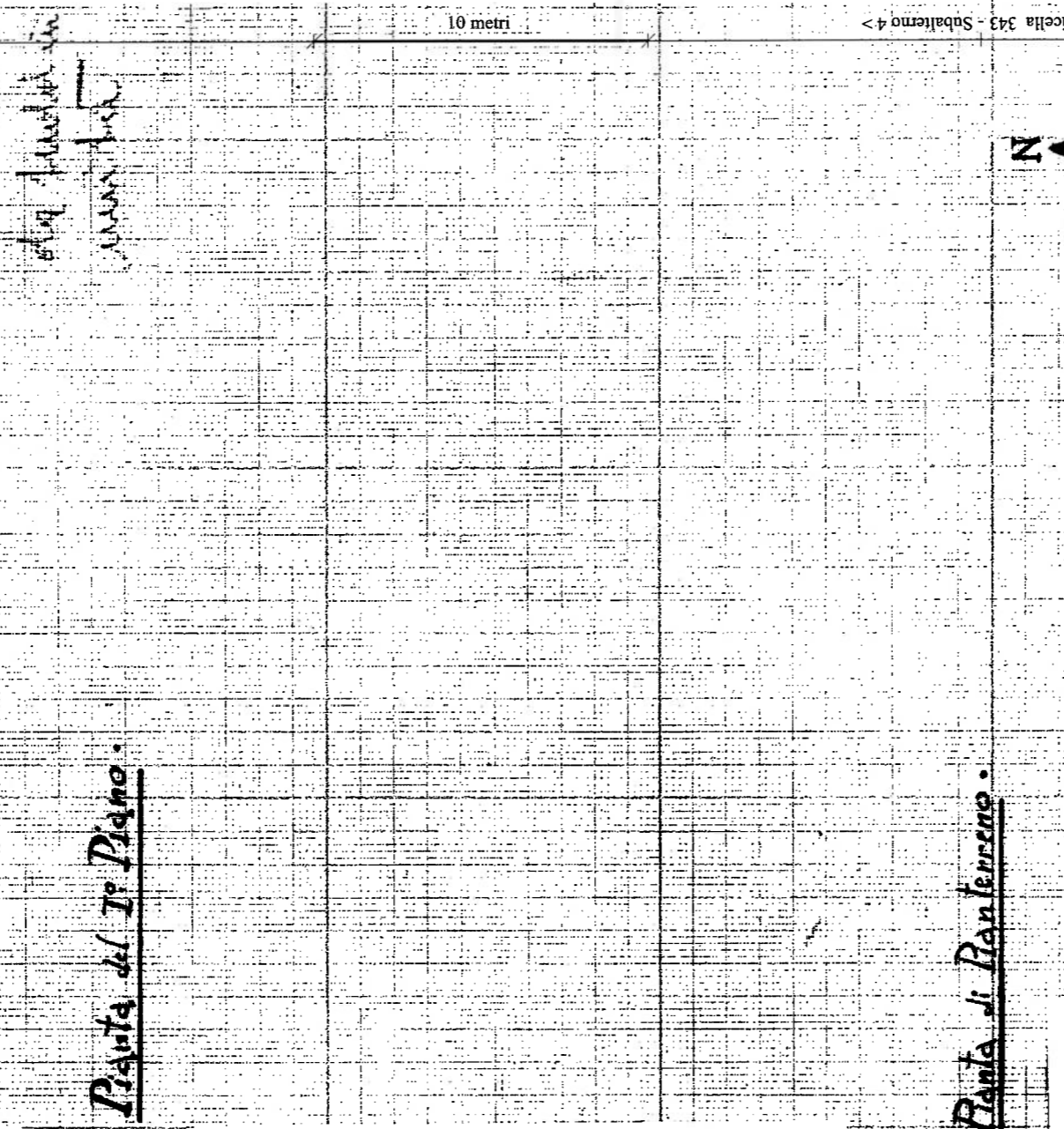
Tallorcinco di risc
DELLA
SCHEDA NUM
828807

AVVERTENZA: Il
tallorcinco deve essere in
cura del dichiarante ed
metria (riproduzione la a
mobiliare denunciata con
senza scheda) da presso
senza dell'articolo 7 del
13 aprile 1939-XVII, n. 652

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 828807
Comune Gavorstè Sempione Ditta [redacted]
Via Gortone s. 12.

In Segnate: cognome, nome, paternita' del solo primo intestatario



SCALA DI 1:200

Compilata da [redacted]

(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Scritto all'Albo de
della Provincia di

Data 1. marzo 1940. Firma [redacted]

MINISTERO DELLE FINANZE

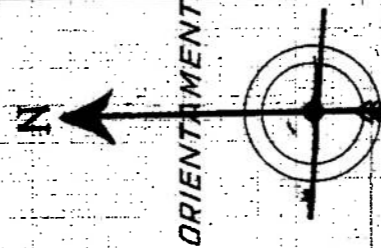
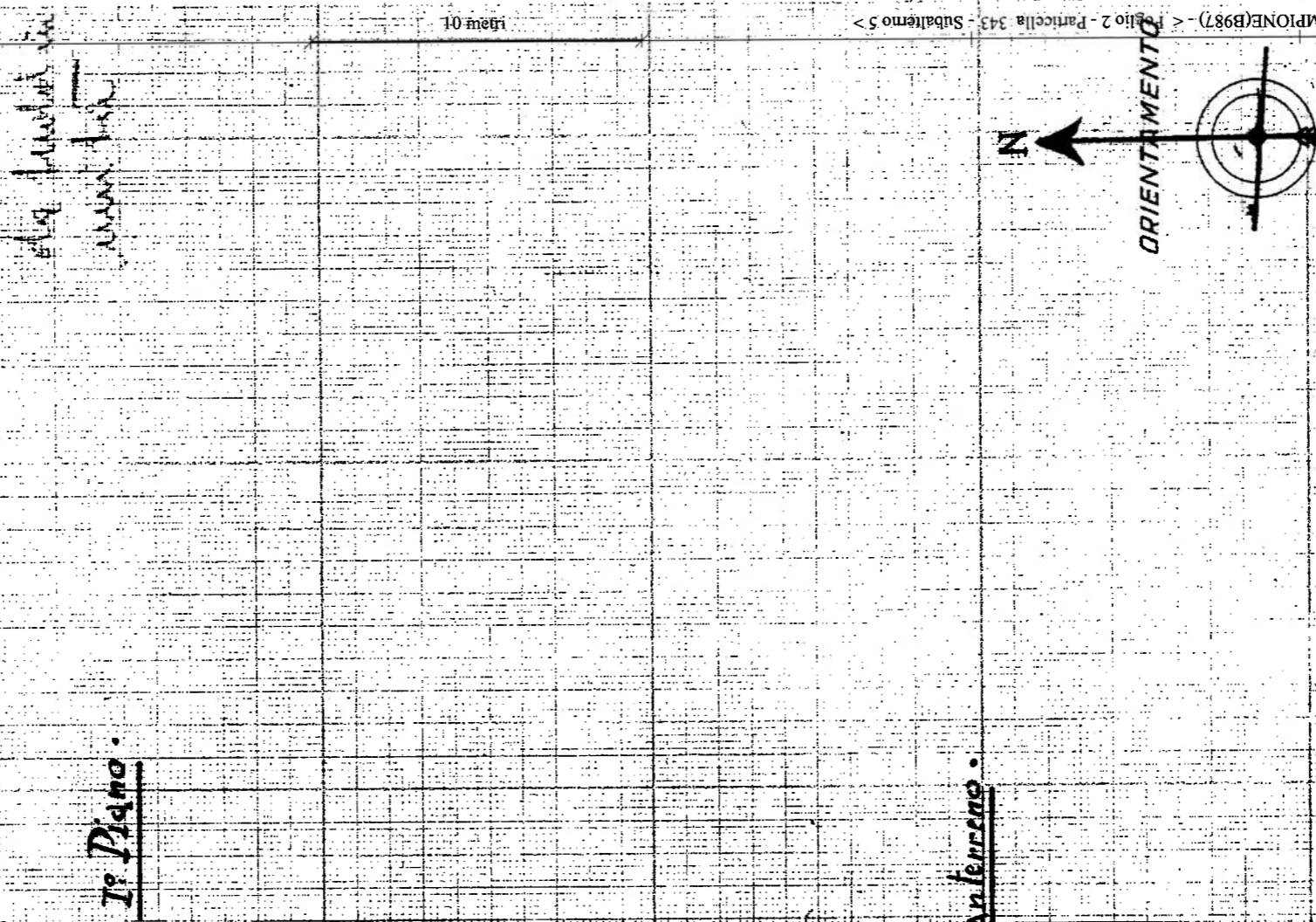
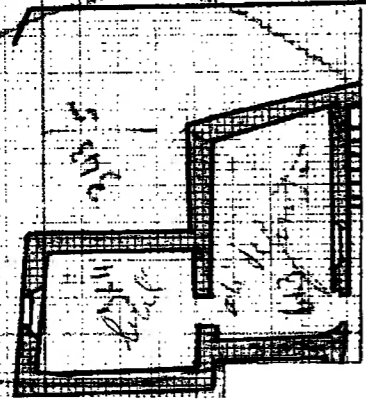
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 8288071
Comune Casforte Sempione Ditta [redacted]
Via Coccone - n. 12.

in Segnare, cognome, nome, paterno del solo primo intestatario



SCALA di 1 : 200

Compilata da [redacted]

iscritto all'Albo de
della Provincia di

Data 1. marzo 1940 Firma [redacted]

ACCERTAMENTO GENERALE
PROPRIETA' IMMOBILIARE
(R.D.L. 13 aprile 1939 - XV)

di _____
COMUNE

Talloncino di risc
DELLA
SCHEDA NUM
828807

AVVERTENZA: Il
talloncino deve essere in
cura del dichiarante ed
metria (-produttore) la s
mobiliare denunciata
ente scheda) da presen
anni dell'articolo 7 del
13 aprile 1939 - XVII, n. 651

GEOMETRA
GIOVANNI PRAMMA
Via Gavinana n° 8 (zona Tribunale)
21052 – BUSTO ARSIZIO (VA)
Telefono 0331 / 633254
E Mail: info@studiopramma.it

DOCUMENTAZIONE COMUNALE

COMUNE DI CASORATE SEMPIONE

(Provincia di Varese)



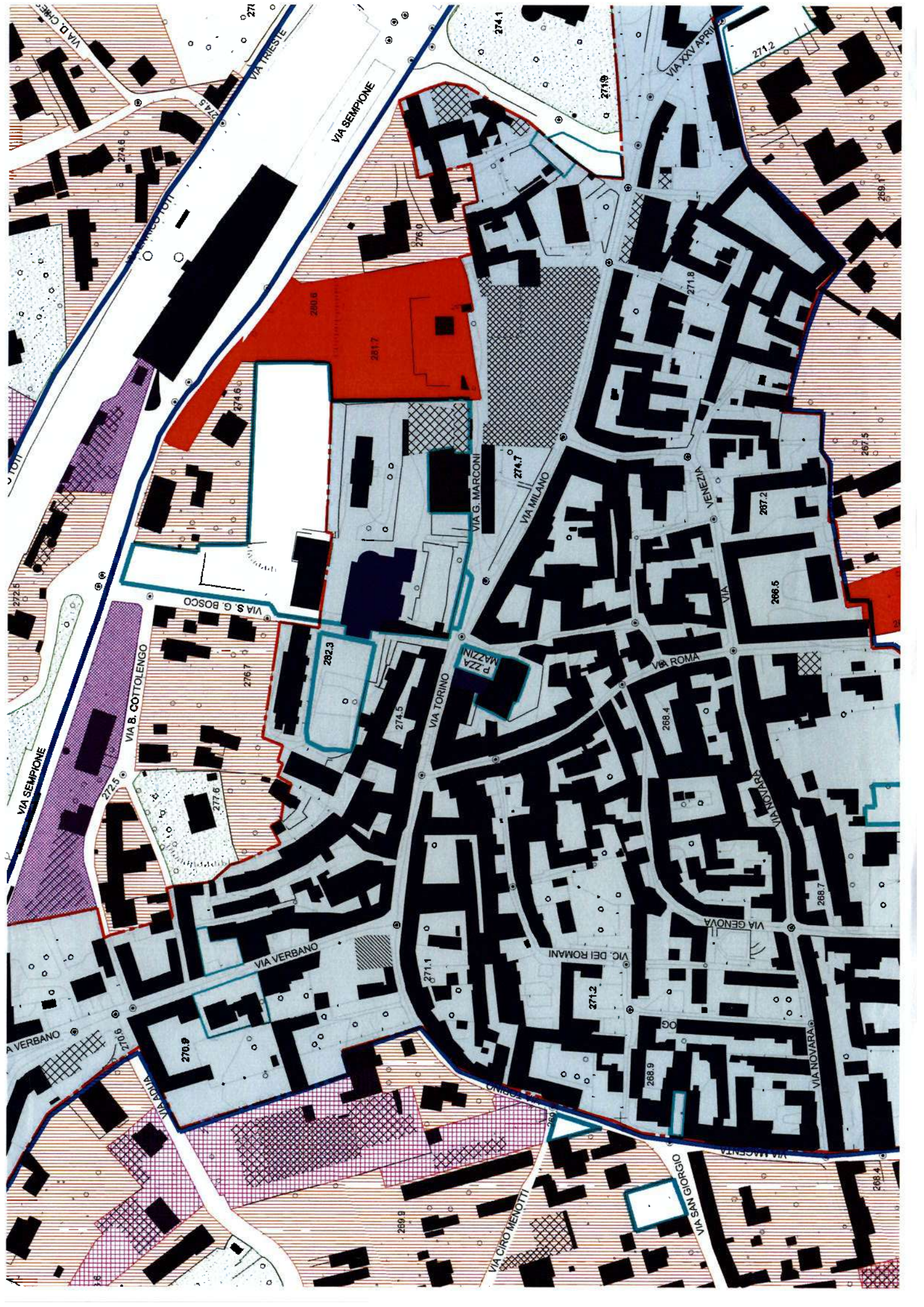
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO RETTIFICA ex art. 13 comma 14 bis della L.R. 12/2005

PIANO DELLE REGOLE

OGGETTO: AZZONAMENTO (TAVOLA NORD)

Sindaco: Dimitri Cassani	Responsabile Unico del Procedimento: arch. Chiara Mazzuochelli	Assessore all'urbanistica Andrea Luigi Tomassini
Progetto PGT: BCG Associati di Massimo Giuliani arch. Raffaello Bezzon	VAS - Valutazione Ambientale Strategica: Studio Ecologico di Angela Manuela Vailati	Studio geologico: dott. geol. Marco Pamigliani
Progetto rettifica: arch. Massimo Mastromarino	Consulente per aspetti giuridici e procedurali: prof. avv. Emanuele Boscolo	Elaborazioni cartografiche: arch. Laura Meroni
SCALA: 1:2000	DATA: gennaio 2025	TAVOLA: C_1.2 V.R

Rettifica per recepimento
Progetto Ferrovie Nord MXP-AT RAILINK - Collegamento ferroviario Malpensa Terminal 2 - Linea RFI Sempione



VIA SEMPIONE

VIA TRIESTE

VIA XXV APRILE

VIA SEMPIONE

VIA B. COTTOLENGO

VIA S. G. BOSCO

VIA G. MARCONI

VIA MILANO

VIA VENEZIA

VIA TORINO

VIA ROMA

VIA NOVARA

VIA VERBANO

VIA DEI ROMANI

VIA GENOVA

VIA NOVARA

VIA VERBANO

VIA S. MARIA

VIA CRO MENOTTI

VIA SAN GORGIO

VIA MACENTIA

289.8

270.9

271.1

271.2

289.9

288.4

288.7

287.2

288.5

276.0

274.6

274.7

271.8

271.2

274.1

271.9

274.8

274.5

272.5

272.6

272.7

272.8

272.9

273.0

289.1

287.5

289.4

289.5

LEGENDA

CITTA' STORICA



PERIMETRO NUCLEO STORICO DI ANTICA FORMAZIONE



A1 - NUCLEO STORICO DI ANTICA FORMAZIONE



EDIFICI TUTELATI



A2 - ZONE RESIDENZIALI DI INTERESSE STORICO E AMBIENTALE

CITTA' CONSOLIDATA



A3 - VERDE PRIVATO VINCOLATO



B1 - ZONE RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA'



B2 - ZONE RESIDENZIALI A MEDIA DENSITA'



B3 - ZONE RESIDENZIALI DI PREGIO AMBIENTALE



B4 - ZONA RESIDENZIALE, TURISTICO-ALBERGHIERA IN AMBITO DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DEL PARCO DEL TICINO



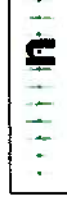
PERIMETRO DI ZONA IC DI PTC PARCO TICINO



ZONA A PARCO C2 - zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico art.8 delle NTA del PTC



ZONA A PARCO G1 - zone di pianura asciutta a preminente vocazione forestale art. 9 delle NTA PTC



Aree R - aree degradate da recuperare art. 11 delle NTA del PTC



AMBITO DI INTERVENTO - EX CAVA MALPENSA - NUOVO PERIMETRO AREA "R19" PARCO DEL TICINO



NUOVA SUPERFICIE AREA "R19" A SEGUITO DI RECEPIMENTO MODIFICA AI SENSI DELL'ART. 11 DELLE NTA DEL PTC DEL PARCO DEL TICINO

N. 99856 DI REPERTORIO N. 12357 DI RACCOLTA-
CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRA-
TO DI INTERVENTO IN COMUNE DI CASORATE SEMPIONE, VIA
TORINO, AI SENSI DELL'ART.87 L.R. 31 MARZO 2005 N.12.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladodici, il giorno diciannove del mese di luglio
19 luglio 2012

In Gallarate al civico numero diciassette di Via Manzoni, nel mio studio.
Avanti di me dottor Andrea Bortoluzzi, notaio in Gallarate, iscritto presso il
Collegio Notarile di Milano,
si sono costituiti i signori:

da una parte

il

"COMUNE DI CASORATE SEMPIONE"

con sede in Casorate Sempione, Via E.De Amicis n.7,
codice fiscale: 00341710127

di seguito per brevità indicato come "Comune",
qui rappresentato dalla signora:

██████████, nata a ██████████ il ██████████ 1970, domiciliata
presso la Casa Comunale,

in qualità di Responsabile Settore Servizio Tecnico
tale nominata con decreto del signor Sindaco del Comune di Casorate Sem-
pione in data 30 gennaio 2012 n. 1;

nella rappresentanza del Comune predetto in virtù:
- di quanto disposto ai sensi dell'art. 107 dal Decreto Legislativo del 18 ago-
sto 2000, n. 267,

- dall'art. 35 dello Statuto Comunale,
al presente abilitato ed autorizzato in forza di:
- delibera del Consiglio Comunale in data 18 dicembre 2008 n.85 Reg., de-
bitamente pubblicata all'Albo Pretorio ed esecutiva ai sensi di legge, che in-
copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera =A=, cui sono andati
allegati e/o acquisiti agli atti comunali i seguenti documenti:

Tav.1 - Carta Tecnica Regionale;

Tav.2 - Estratti cartografia - mappa - documento di inquadramento - P.R.G.
- Zona A1;

Tav.3 - Planimetria Generale - esistente - progetto - confronto;

Tav.4 - Piante situazione esistente;

Tav.4b - Piante - piano interrato - piano terreno - situazione in progetto;

Tav.5 - Piante - piano interrato - piano terreno - situazione in progetto;

Tav.6 - Piante - piano primo - piano secondo - piano sottotetto - situazione in
progetto;

Tav.7 - Sezione ambientali - esistente - in progetto - confronto;

Tav.8 - Prospetti Nord e Sud - situazione in progetto;

Tav.9 - Planimetria e sezione opere di urbanizzazione;

All.1 Relazione tecnica;

All.2 Dati di Programma Integrato di Intervento;

All.3 Opere di Urbanizzazione;

All.4 Quadro Economico del Programma Integrato di Intervento;

All.5 Schema di Convenzione del Programma Integrato di Intervento;

All.6 Cronoprogramma di esecuzione degli interventi privati e delle opere

Dr. ANDREA BORTOLUZZI
NOTAIO

Via Manzoni 17 - GALLARA-
TE

Tel. 0331-777334

REGISTRATO A

GALLARATE

Il 24 luglio 2012

al n. 4061 serie 17

Euro 323,00



pubbliche del Programma Integrato di Intervento;
All.7 Documentazione fotografica stato di fatto;
All.8 Simulazione fotografica - rendering;
- delibera del Consiglio Comunale in data 30 settembre 2009 n.38 Reg. debitamente pubblicata all'Albo Pretorio ed esecutiva ai sensi di legge, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera =B= cui sono andati allegati e/o acquisiti agli atti comunali i seguenti documenti:
Tav.1 - Carta Tecnica Regionale;
Tav.2 - Estratti cartografia - mappa - documento di inquadramento - P.R.G. - Zona A1;
Tav.3 - Planimetria Generale - esistente - progetto - confronto;
Tav.4 - Pianta situazione esistente;
Tav.4b - Pianta - piano interrato - piano terreno - situazione in progetto;
Tav.5 - Pianta - piano interrato - piano terreno - situazione in progetto;
Tav.6 - Pianta - piano primo - piano secondo - piano sottotetto - situazione in progetto;
Tav.7 - Sezione ambientali - esistente - in progetto - confronto;
Tav.8 - Prospetti Nord e Sud - situazione in progetto;
Tav.9 - Planimetria e sezione opere di urbanizzazione;
All.1 Relazione tecnica;
All.2 Dati di Programma Integrato di Intervento;
All.3 Opere di Urbanizzazione;
All.4 Quadro Economico del Programma Integrato di Intervento;
All.5 Schema di Convenzione del Programma Integrato di Intervento;
All.6 Cronoprogramma di esecuzione degli interventi privati e delle opere pubbliche del Programma Integrato di Intervento;
All.7 Documentazione fotografica stato di fatto;
All.8 Simulazione fotografica - rendering;

dall'altra parte:

la società

con sede in _____, Via _____
duratura sino al 31 dicembre 2051
Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Varese

in seguito denominato per brevità anche "Operatore"

qui in persona del signor:

_____ 1957, do
miciliato per la carica in _____

che interviene al presente atto nella qualità di Amministratore Unico della predetta società munito degli occorrenti poteri in forza dello Statuto Sociale vigente;

- persone, le dette, della cui identità personale io notaio sono certo, le quali,

PREMESSO

- che il Comune di Casorate Sempione era dotato di Piano Regolatore Generale attualmente vige il P.G.T. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.54 del 20 ottobre 2010;

- che l'Amministrazione Comunale con delibera del Consiglio Comunale n.49 in data 28 novembre 2006 ha approvato il Documento delle Politiche

Urbanistiche, di cui all'art.25 comma 7 della L.R. 11 marzo 2005 n.12, finalizzato a definire gli obiettivi generali e gli indirizzi dell'azione amministrativa comunale nell'ambito della Programmazione Integrata di Intervento;—

- che la Relazione parte del Documento di cui sopra, al punto 6.5. prevede che l'accettazione di un Programma Integrato di Intervento è subordinata al conseguimento di un vantaggio pubblico corrispondente alla cessione di aree a standard urbanistico e che, su indicazione del Comune, tale cessione potrà essere monetizzata o compensata con opere pubbliche secondo un parametro economico fissato dall'Amministrazione Comunale;—

- che il Piano Integrato d'Intervento conferma le previsioni del PRG vigente, prevedendo la realizzazione di un nuovo fabbricato articolato su tre livelli fuori terra, un piano sottotetto ad uso accessorio ed un piano interrato, con le destinazioni d'uso, residenziale e commerciale/direzionale, ammesse nel centro storico;—

- che l'"Operatore" è proprietario in Casorate Sempione dell'area con soprastanti fabbricati individuati al Catasto Fabbricati del Comune Amministrativo e Censuario di Casorate Sempione al foglio 4 con i mappali:

343 subb.1 - 2 - 3 - 4 - 5 , e al Catasto Terreni con il mappale 343 per una superficie catastale di mq.430, già destinate a residenza, commercio e accessori;

- che detti immobili sono pervenuti all'Operatore in forza di atto di compravendita ricevuto in data 25 settembre 1991 rep. n. 541508/26360 dott. Biagio Favuzza, registrato a Gallarate il 15 ottobre 1991 al n.1927 serie 1/v e trascritto a Milano II in data 16 ottobre 1991 ai numeri 77356/56683;—

- che l'Operatore del Programma Integrato di Intervento ha elaborato un progetto di Piano Integrato di Intervento, conforme al P.R.G. vigente a firma dell'Arch. [REDACTED], con studio in [REDACTED] Via [REDACTED], iscritto all'ordine degli architetti della Provincia di Varese al n. [REDACTED]

- che il presente Programma Integrato di Intervento in variante al P.R.G. è stato adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del 18 dicembre 2008 n.85 Reg.;—

- che la Provincia di Varese, ai sensi dell'art.92 comma 8, della L.R. 12 del giorno 11 marzo 2005 ha espresso valutazione di compatibilità del progetto con il P.T.C.P. ;

- che il Programma Integrato di Intervento è stato approvato definitivamente dal Consiglio Comunale nella seduta del 30 settembre 2009 n.38;—

TUTTO CIO' PREMESSO

si conviene e si stipula quanto segue.

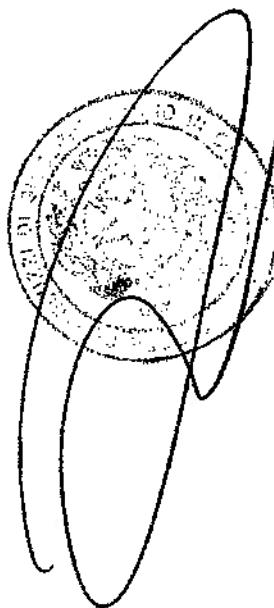
ART. 1 - PREMESSE E ALLEGATI

Le premesse e gli allegati che precedono formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2 - OGGETTO, TERMINI PER LA STIPULA E DI EFFICACIA DELLA CONVENZIONE

L'attuazione del Piano Integrato di Intervento, avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione ed agli elaborati progettuali e documenti andati allegati alle delibere del Consiglio Comunale n.85 del 18 dicembre 2008 e n.38 del 30 settembre 2009, che ne sono parte integrante e sostanziale, così come richiamato anche dal successivo articolo 6.

La presente convenzione ha durata di anni 5 (cinque) decorrenti dalla data



odierna e le opere sia pubbliche che private verranno realizzate nei tempi indicati nel cronoprogramma andato allegato alle delibere del Consiglio Comunale n.85 del 18 dicembre 2008 e n.38 del 30 settembre 2009. Le parti, ai sensi dell'art.93 della L.R. n.12/2005, hanno convenuto di sottoscrivere la presente Convenzione entro 12 mesi dall'approvazione del P.I.I. da parte del Consiglio Comunale, pena la decadenza del piano e delle relative variazioni urbanistiche, fatta salva comunque la preventiva procedura di diffida prevista dal comma 4 dell'art.93 della L.R. 12/2005, diffida la detta già notificata all'Operatore dal Comune di Casorate Sempione in data 8 maggio 2012.

ART.3 - ELABORATI

1) Il P.I.I. è costituito dai seguenti documenti andati allegati alle delibere del Consiglio Comunale n.85 del 18 dicembre 2008 e n.38 del 30 settembre 2009

A) Tavole grafiche:

- Tav.1 Inquadramento territoriale - Carta Tecnica Regionale 1:10.000;
- Tav.2 Inquadramento territoriale - Estratto mappa - documenti di inquadramento - P.R.G. - Zona A1 - 1:500 - 1:1000 - 1:2000;
- Tav.3 Planimetria Generale esistente - progetto - confronto 1:200;
- Tav.4 Piante situazione esistente 1:100;
- Tav.4A Prospetti e sezione situazione esistente ;
- Tav.5 Piante piano interrato - piano terreno - situazione in progetto 1:100;
- Tav.6 - Piante piano primo- piano secondo- piano sottotetto - situazione in progetto 1:100;
- Tav.7 Sezione ambientali - esistente - in progetto - confronto 1:100;
- Tav.8 Prospetti Nord e Sud - situazione in progetto 1:100;
- Tav.9 Planimetria opere di urbanizzazione 1:100;

B) Elaborati tecnici

- Documentazione fotografica;
- Simulazione fotografica - Rendering tridimensionale;
- Relazione tecnica;
- Dati di Programma Integrato di Intervento;
- Quadro Economico del Programma Integrato di Intervento e Cronoprogramma;
- Computo Metrico Estimativo.

ART.4 - ATTUAZIONE DEL P.I.I. - CONSISTENZA INTERVENTI

L'operatore si obbliga a dare esecuzione a quanto previsto dalla presente convenzione attraverso le richieste dei titoli abilitativi necessari sia per le opere di urbanizzazione, sia per l'edificio e opere connesse, come riportato nel cronoprogramma, allegato alle delibere del Consiglio Comunale n.85 del 18 dicembre 2008 e n.38 del 30 settembre 2009, e ad ultimarle nei tempi ivi indicati, salvo proroghe a termini di legge.

I titoli abilitativi verranno richiesti e rilasciati nei termini previsti nel cronoprogramma, fermo restando che all'erigendo fabbricato deve essere assicurata in ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'abitabilità o agibilità richiesta degli stessi.

Superficie del P.I.I. e consistenze/destinazioni d'uso degli uffici:
Superficie Lorda di Pavimento complessiva mq.1.273,22 comprensivi dell'area occupata dal vano scala e del piano interrato
Piano interrato destinato a posti auto coperti mq.374,13

Piano terreno a destinazione commerciale/direzionale	mq.185,21—
Piano primo a destinazione residenziale	mq. 257,57—
Piano secondo a destinazione residenziale	mq.257,57—
Piano sottotetto a destinazione accessoria alla residenza	mq. 198,72—
- Volumetria reale del P.I.I.	mc. 2.504,53—

ART/5 - CESSIONI, ACQUISIZIONI ED ASSERVIMENTI

Punto 5.1 - Verifica dotazione standard urbanistici

Le aree a standard urbanistici necessarie all'attuazione del P.I.I. e dimensionate ai sensi L.R. 12 /2005 e con riferimento alla previsione di insediamento determinanti la situazione di massimo carico urbanistico possibile, ammontano a mq. 174,25 (centosettantaquattro virgola venticinque) .

Le aree a standard localizzate e reperite per l'ampliamento di parte della Via Torino, ammontano a mq. 53,39 (cinquantatré virgola trentanove); la differenza , pari a mq. 120,86 (centoventi virgola ottantasei) sarà monetizzata secondo il parametro previsto dall'Amministrazione Comunale pari ad Euro 80/mq. per una cifra complessiva di Euro 9.668,86 (novemilaseicentosesantotto virgola ottantasei) ed è compensata dalla realizzazione degli standard urbanistici e qualitativi indicati al successivo art.9.

Si da atto che, come prescritto dalla L.R. 12/2005, la quota di parcheggio del P.I.I. è interamente reperita per la parte residenziale, mentre per la porzione commerciale e/o direzionale è prevista la monetizzazione stante l'impossibilità al reperimento in loco.

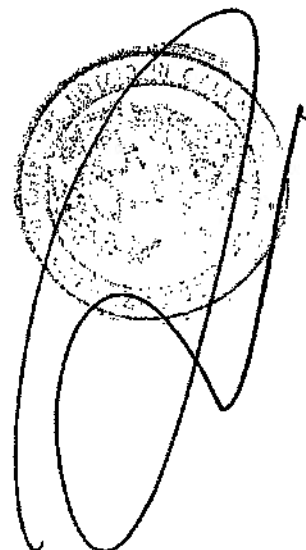
Anche in questo caso la monetizzazione avverrà secondo il parametro economico previsto dall'Amministrazione Comunale e fissato in Euro 69,22/mq per il 100% della superficie lorda di pavimento commerciale (S.L.P.), per una cifra complessiva pari a Euro 10.874,46 (diecimila ottocentotrentaquattro virgola quarantasei).

Punto 5.2 - Cessione delle aree per standard , per urbanizzazione primarie e opere pubbliche in genere

Ai sensi della L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni e ai sensi della L.R. 12/2005, l'Operatore, con la stipula della presente convenzione si obbliga a cedere gratuitamente al Comune l'area destinata a standard urbanistico individuata con colore giallo nella tavola n.9 (Opere di Urbanizzazione) andata allegata alle delibere del Consiglio Comunale n.85 del 18 dicembre 2008 e n.38 del 30 settembre 2009 e destinata all'ampliamento della strada pubblica Via Torino, comprendente anche un'aiuola verde attrezzata con panchina e cestino portarifiuti.

Tale cessione avverrà a cura e spese dell'operatore, all'esito dell'approvazione degli inerenti tipi di frazionamento entro la data di presentazione della richiesta di agibilità e l'area resterà in uso gratuito all'Operatore fino al completamento e consegna delle opere di urbanizzazione ed al collaudo delle stesse, purchè siano realizzate nei termini del cronoprogramma e con le eventuali proroghe motivatamente richieste, diversamente le aree medesime torneranno nella disponibilità del Comune.

Delle stesse aree l'Operatore garantisce al Comune la piena proprietà e disponibilità, ne garantisce inoltre la piena libertà da pesi , ipoteche, servitù oneri e trascrizioni pregiudizievoli, servitù non apparenti e diritti di godimento di terzi di qualsiasi tipo e natura, assumendosi, fin da ora, per il caso in cui uno o più dei suddetti pesi dovesse gravare sui beni ceduti, l'obbligo della rimozione a proprie spese e cura.



Art.5.3 - Asservimento e conferma di passaggio pedonale pubblico su aree private

L'operatore costituisce a favore del Comune servitù gratuita ad uso pubblico di passaggio pedonale su area di proprietà dell'Operatore come individuata da bordo di colore azzurro nella tavola n.9 andata allegata alle delibere del Consiglio Comunale n.85 del 18 dicembre 2008 e n.38 del 30 settembre 2009.

Le superfici soggette a tale servitù potranno essere modificate rispetto a quanto indicato nella tavola n.9 andata allegata alle delibere del Consiglio Comunale n.85 del 18 dicembre 2008 e n.38 del 30 settembre 2009, in funzione degli effettivi progetti attuativi del fabbricato purchè ne vengano garantite le caratteristiche di continuità dei percorsi e agli attraversamenti tra e sotto il fabbricato.

Art.5.4 - Passaggio a favore di privati

L'operatore si obbliga a mantenere in essere anche in luogo diverso da quella attuale ma comunque a carico della sua proprietà i diritti di passo a favore delle autorimesse poste in coerenza nord sul mappale 1516 (millecinquecentosedici) del Catasto Terreni al foglio 4.

ART.6 - INDIRIZZI PER LA PROGETTAZIONE EDILIZIA DEGLI INSEDIAMENTI

Fra gli obiettivi prioritari del Programma Integrato di Intervento vi è quello della riqualificazione del centro storico.

A tale scopo, al fine di uniformare la progettazione ed indirizzare la realizzazione delle opere di arredo urbano, sono stati recepiti appositi criteri compositivi, contenuti nelle tavole grafiche di progetto, nel computo metrico estimativo, e, in generale in tutta la documentazione che compone il Programma Integrato di Intervento, ai quali l'operatore si obbliga ad attenersi, secondo le indicazioni fornite dell'Amministrazione Comunale e già utilizzati nell'ambito di altri Programmi Integrati di Intervento.

ART.7 - MODIFICHE CONSENTITE NELLA FASE ATTUATIVA DEL PROGRAMMA

Il progetto ha carattere definitivo e vincolante per quanto riguarda i volumi e le superfici sia pubbliche che private, mentre per quanto riguarda la progettazione definitiva ed esecutiva sia architettonica che impiantistica potranno essere apportate le modifiche di seguito descritte.

Le modifiche, non previste nel presente articolo, che si rendessero utili o opportune dopo la stipula del presente atto dovranno essere concordate con il Comune di Casorate Sempione ed essere oggetto di modifica o integrazione della presente convenzione.

In sede di progettazione esecutiva, saranno consentite all'interno dell'area fondiaria indicata nella tavola n.3 del P.I.I. andata allegata alle delibere del Consiglio Comunale n.85 del 18 dicembre 2008 e n.38 del 30 settembre 2009 eventuali variazioni a condizione che le stesse non alterino le caratteristiche che lo stesso P.I.I. ha espressamente qualificato come vincolanti, non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, le opere di urbanizzazione previste a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione Primaria e degli Standard Qualitativi e non si discostino dagli indirizzi previsti dalla tavola n.9, sopra citata e nel computo metrico.

ART.8 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

**STANDARD DI QUALITA' - MONETIZZAZIONE SUPERFICI A PAR-
CHEGGIO**

L'operatore in relazione alle previsioni legislative in materia si obbliga pe sè, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo:

a) ad assumere a proprio carico gli oneri di urbanizzazione primaria risultanti dall'applicazione delle tariffe vigenti, come calcolati nel "Quadro Economico del Programma Integrato di Intervento" e qui di seguito riassunti:

destinazioni residenziali "Ristrutturazione"
 $mc.1.291,32 \times \text{Euro}/mc.0,72 = \text{Euro } 929,75$
(novecentoventinove virgola settantacinque)

destinazione residenziale "Nuova costruzione"
 $mc.657,55 \times \text{Euro}/mc.1,45 = \text{Euro } 953,45$
(novecentocinquantatré virgola quarantacinque)

destinazione commerciale/direzionale "Ristrutturazione"
 $mq .186,21 \times \text{Euro}/mq 20,16 = \text{Euro } 3.753,99$
(tremilasettecentocinquantatré virgola novantanove)
Tot. = Euro

5.637,19 (cinquemilaseicentotrentasette virgola diciannove)
L'importo oneri, così come provvisoriamente calcolato, sarà corrisposto dall'Operatore, al momento del rilascio del permesso di costruire/DIA, oltre a eventuali maggiori oneri derivanti dall'adeguamento delle tabelle, fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 9 in materia di esecuzione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo.

b) ad assumere a proprio carico gli oneri di urbanizzazione secondaria risultanti dall'applicazione delle tariffe vigenti e così come meglio di seguito calcolati:

destinazione residenziale "Ristrutturazione"
 $mc.1.291,32 \times \text{Euro}/mc.1,01 = \text{Euro } 1.304,23$
(milletrecentoquattro virgola ventitré)

destinazione residenziale "Nuova costruzione"
 $mc.657,55 \times \text{Euro}/mc.2,02 = \text{Euro } 1.328,25$
(milletrecentoventotto virgola venticinque)

destinazione commerciale/direzionale "Ristrutturazione"
 $mq.186,21 \times \text{Euro}/mq.9,44 = \text{Euro } 1.757,82$
(millesettecentocinquantasette virgola ottantadue)

Totale = Euro
4.390,31 (quattromilatrecentonovanta virgola trentuno)
oltre ad eventuali maggiori oneri derivanti dall'adeguamento delle tabelle, in conformità a quanto previsto al precedente punto a).

c) ad assumere a proprio carico l'importo derivante dalla monetizzazione delle aree a standard urbanistici necessarie all'attuazione del P.I.I. non reperibili in loco, determinato computando la differenza tra la superficie da cedere, calcolata ai sensi della L.R. 12/2005 sul volume supplementare e pari a mq. 174,25 (centosettantaquattro virgola venticinque) e la superficie standard localizzata e reperita per l'ampliamento di parte della Via Torino, pari a mq. 53,39 (cinquantatré virgola trentanove), la differenza, pari a mq. 120,86 (centoventi virgola ottantasei) sarà monetizzata secondo il parametro previsto dall'Amministrazione Comunale pari a Euro 80,00/mq.;
Volumetria supplementare $mc. 657,55/100 \times 26,5 - 53,39 \times \text{Euro}/mq.80,00 = \text{Euro } 9.668,86$ (novemilaseicentosessantotto virgo-

la ottantasei).

L'importo monetizzato dello standard urbanistico, così come provvisoriamente calcolato, sarà corrisposto dall'Operatore, al momento del rilascio del permesso di costruire /DIA, oltre ad eventuali maggiori oneri derivanti dall'adeguamento delle tabelle, fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 9 in materia di esecuzione di opere di urbanizzazione primaria a scampo;—
d) ad assumere a proprio carico l'importo derivante dalla monetizzazione dello "Standard di Qualità" risultanti dall'applicazione delle tariffe vigenti, applicato su una superficie pari al 40% della volumetria complessiva dell'intervento ridotta ad 1/3 per gli interventi di riqualificazione del centro storico, secondo le indicazioni contenute nell'art. 6.5 del Documento delle Politiche Urbanistiche:

Volumetria in progetto mc. $2.504,53 \times 40\% \times 1/3 \times \text{Euro/mq. } 80,00 = \text{Euro } 26.714,99$ (ventiseimilasettecentoquattordici virgola novantanove).

L'importo della monetizzazione dello Standard di Qualità, così come provvisoriamente calcolato, sarà corrisposto dall'Operatore, al momento del rilascio del permesso di costruire/D.I.A., oltre ad eventuali maggiori oneri derivanti dall'adeguamento delle tabelle, fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 9 in materia di esecuzione di opere di urbanizzazione primaria a scampo.

e) ad assumere a proprio carico l'importo derivante dalla monetizzazione della superficie a parcheggio non reperibile in loco, determinata computando il 100% della SLP commerciale/direzionale moltiplicata per il parametro economico vigente, pari a Euro/mq. 69,22 (sessantanove virgola ventidue), come segue:

SLP commerciale/direzionale in progetto mq. $157,10 \times \text{Euro/mq. } 69,22 = 10.874,46$ (diecimilaottocentosettantaquattro virgola quarantasei) oltre ad eventuali maggiori oneri derivanti dall'adeguamento del parametro economico, in conformità a quanto previsto al precedente punto a).

c) versare la quota dovuta per il contributo al costo di costruzione determinato secondo i criteri fissati nella relativa delibera di Consiglio Comunale all'atto del rilascio del permesso di Costruire/D.I.A. di edilizia residenziale libera e di edilizia commerciale/direzionale in conformità al P.I.I.

Art. 9 - OPERE A SCOMPUTO

Art. 9.1 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria - standard di qualità

L'Operatore si obbliga a realizzare direttamente le seguenti opere di urbanizzazione primaria indicate nell'elaborato grafico n.9 e nei documenti costituenti il P.I.I. andati allegati alle delibere del Consiglio Comunale n.85 del 18 dicembre 2008 e n.38 del 30 settembre 2009 , e consistenti in :—

- opere di urbanizzazione primaria su area di prevista cessione al Comune e su area già di proprietà comunale rappresentate da:—

- riqualificazione via Torino mediante realizzazione di nuova pavimentazione in pietra naturale, realizzazione di nuovo tratto di illuminazione pubblica e opere di arredo urbano, per l'importo di Euro 53.304,75 (cinquantatremilatrecentoquattro virgola settantacinque), superiore alle previsioni riportate nel documento "Quadro Economico del Programma Integrato di Intervento", pari a Euro 52.865,50 (cinquantaduemila ottocentosessantacinque virgola cinquanta), oltre all'asservimento e conferma di passaggio pedonale pubblico su aree private già citato al precedente art.5 .3.

Per la realizzazione delle opere a scomputo, le parti fanno riferimento agli elaborati grafici rappresentati dalla tavola n.9, il cui computo metrico è stato redatto con riferimento al listino C.C.I.A.A. di Milano n.2/2007;

L'elaborato grafico e il computo metrico, per la sola parte che riguarda la qualità e tipologia di materiali, costituiranno le basi e il riferimento per la elaborazione dei progetti definitivi/esecutivi ai sensi della L.109/94 e successive modificazioni ed integrazioni e per le future istanze di rilascio di Permesso di Costruire da parte del Comune.

Le parti precisano che il computo metrico estimativo dei futuri progetti definitivi, che servirà al solo scopo di verificare il superamento del valore delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, verrà redatto sulla base del listino di riferimento citato al paragrafo precedente.

La data di rilascio, da parte del Comune, del titolo autorizzativo per la realizzazione delle opere, costituirà il riferimento temporale per la definizione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, da utilizzare come base di calcolo per la definizione degli eventuali conguagli in denaro a favore del Comune, dandosi atto che nulla sarà dovuto dal Comune all'Operatore nel caso in cui il costo delle opere risultasse superiore agli oneri in allora vigenti trattandosi di assunzione di obbligo di "fare".

In relazione a quanto disposto dalla normativa che disciplina i Programmi Integrati di Intervento, la quale richiede la compresenza e l'integrazione di diverse modalità di intervento di una pluralità di destinazioni e funzioni ed incentiva il concorso e l'utilizzazione unitaria di risorse pubbliche e private nell'ambito territoriale considerato, al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione delle opere, siano esse di primaria o di secondaria, è facoltà dell'Amministrazione Comunale autorizzare lo scomputo di cui al precedente punto oltre che dai contributi di urbanizzazione primaria, anche da quelli di urbanizzazione secondaria.

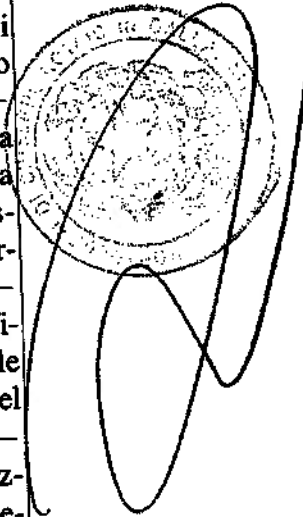
Qualora per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione l'Operatore avesse a richiedere la disponibilità di aree di proprietà comunale (sedime della strada pubblica Via Torino), il Comune si impegna a metterle a disposizione secondo le fasi previste dal cronoprogramma e comunque in tempi utili per consentire l'inizio dei lavori.

Per quanto riguarda l'eventuale manomissione di suolo pubblico, peraltro esente da Tosap riguardando l'esecuzione di opere pubbliche, l'Operatore si impegna a ripristinare in ogni sua parte tutte le aree pubbliche manomesse e le reti dei sottoservizi presenti, al fine della realizzazione dell'intervento in oggetto, a suo totale carico e senza nulla pretendere dall'Amministrazione Comunale, garantendo l'esecuzione delle opere a regola d'arte, salvo le opere che vengano eseguite direttamente da aziende erogatrici dei pubblici servizi, per le quali la responsabilità compete direttamente a dette Aziende.

Art.9.2 - Adempimenti in merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione - standard di qualità

L'Operatore dichiara di aver visionato i luoghi di intervento, di aver valutato le opere e di ritenere i progetti completi e realizzabili in ogni parte, escludendo ogni e qualsiasi ulteriore onere a carico dell'Amministrazione Comunale, per dare le opere finite a regola d'arte fatta salva da parte dell'Amministrazione Comunale la sola messa a disposizione del sedime della strada pubblica Via Torino;

pertanto dichiarano che gli importi totali esposti nel computo metrico estima-



tivo delle opere di urbanizzazione primaria - standard di qualità , andati allegati alle delibere del Consiglio Comunale n.85 del 18 dicembre 2008 e n.38 del 30 settembre 2009, sono congrui per rendere i lavori completi in ogni loro parte, anche per aspetti che verranno meglio definiti dai progetti esecutivi di cui al successivo comma.

Prima dell'esecuzione delle opere, l'Operatore presenterà domanda di permesso di costruire, corredata dai progetti esecutivi, che dovranno rispettare le caratteristiche qualitative dei materiali e delle finiture, nonché le modalità costruttive dei progetti allegati e quant'altro necessario per rendere le stesse eseguite a regola d'arte.

Il permesso di costruire sarà gratuito ai sensi art.17 comma 3 lett. "c" del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.

L'Operatore si impegna, per quanto attiene l'esecuzione di opere ed impianti relativi ai servizi erogati da Aziende anche non comunali, a richiedere i necessari titoli abilitativi e ad eseguire le opere e gli impianti nel pieno rispetto delle prescrizioni medesime, ove le opere non vengano eseguite direttamente dalle Aziende erogatrici dei servizi.

Art.10 - COLLAUDI

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione e di standard qualitativo sarà controllata dai competenti Uffici Comunali anche in corso d'opera, mediante ispezioni a mezzo di propri tecnici, al fine di accertare la rispondenza ai progetti e di effettuare tutte le misurazioni e le verifiche che si riterrà necessarie.

L'Operatore solleva il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi per ogni fatto conseguente all'esecuzione dei lavori stessi.

Dell'ultimazione dei lavori di urbanizzazione dovrà essere data comunicazione ai competenti uffici comunali a mezzo comunicazione scritta depositata presso l'ufficio protocollo del Comune di Casorate Sempione.

L'esecuzione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione dovrà essere attestata mediante collaudi anche parziali e collaudo finale effettuati dai competenti uffici comunali.

Il collaudo parziale e/o finale dovrà avvenire entro tre mesi dalla comunicazione di fine lavori e comunque prima della richiesta dell'agibilità, anche parziale, del fabbricato.

E' fatta salva la facoltà del Comune di nominare un Collaudatore in corso d'opera con spese a proprio carico e nel qual caso il collaudo finale dovrà recepire le risultanze dei collaudi in corso d'opera.

Le opere collaudate, per effetto della stipula del presente atto:

- se private ad uso pubblico, sono assoggettate automaticamente e gratuitamente all'uso pubblico;

- se pubbliche, opere di urbanizzazione primaria, passano automaticamente e gratuitamente in proprietà del Comune e degli Enti competenti preposti ai singoli servizi.

ART.11 - MANUTENZIONE OPERE PUBBLICHE, DI USO PUBBLICO E DI URBANIZZAZIONE - STANDARD DI QUALITA' DA REALIZZARE CON IL P.I.I.

La manutenzione delle opere realizzate nell'ambito del presente P.I.I. resterà a carico dell'Operatore sino alla data della consegna delle stesse al Comune a seguito di collaudo favorevole, fatta eccezione per quelle di cui al precedente articolo 5, punti 5.3 e 5.4, che rimarranno a carico dell'Operatore e/o suoi aventi causa, trattandosi di aree per le quali l'Operatore per sè e/o suoi venti

causa si è riservata la proprietà delle aree con la concessione di servitù di passo pedonale e di uso pubblico a favore del Comune e servitù di passaggio a favore di terzi dell'aiuola verde attrezzata del punto 5.2, della quale assume esclusivamente l'onere della manutenzione, stante la collocazione sulla superficie già oggetto di cessione per l'ampliamento della strada.

Tutti gli spazi privati di uso o passaggio pubblico e privato, saranno oggetto di specifica regolamentazione con il Comune e con i privati al fine di assicurare l'accesso pubblico e privato nel rispetto delle condizioni di igiene e sicurezza nonché di tutela dall'inquinamento acustico.

ART.12 - GARANZIE FINANZIARIE

Ai sensi dell'art.28, 5° comma legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione, all'atto della stipula della presente convenzione è stata rilasciata fideiussione assicurativa dell'importo complessivo di Euro 53.304,75 (cinquantatremilatrecentoquattro virgola settantacinque) corrispondente al valore delle opere da realizzare per le opere di urbanizzazione - standard qualitativo, rivalutato con l'indice ISTAT vigente alla data della stipula della presente convenzione.

Adempiuti gli obblighi assunti dall'Operatore e collaudate con esito positivo le opere di urbanizzazione, le garanzie fideiussorie saranno svincolate a favore del Soggetto Attuatore che le avrà prestate.

ART.13 - INADEMPIMENTI DEGLI OPERATORI

In caso di mancata o insoddisfacente esecuzione delle obbligazioni assunte con il presente atto l'Operatore autorizza sin d'ora il Comune a disporre delle fideiussioni per il soddisfacimento degli obblighi convenzionali, a semplice richiesta motivata e documentata del Comune, a mezzo di lettera raccomandata, previa notifica di apposita diffida rimasta inottemperata nella quale sia stato dato termine non inferiore a gg. 30 per l'esecuzione delle opere mancanti e/o insoddisfacenti.

In particolare l'Operatore rinuncia sin d'ora al beneficio della preventiva escussione del garante ex art.1944 c.c..

ART.14 - SOLIDARIETA' DELL'OPERATORE IN CASO DI ALIENAZIONE DI AREE DEL P.I.I.

Se l'Operatore cedesse singoli lotti o l'intera proprietà del comparto oggetto della presente convenzione potrà trasferire tutti e/o parte degli obblighi della presente convenzione, restando però in ogni caso solidalmente responsabile, verso il Comune di Casorate Sempione, insieme ai suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, per l'adempimento degli stessi salvo che il Comune di Casorate Sempione non acconsenta a liberare l'Operatore, in favore dei suoi aventi causa, che dovranno in tal caso sostituirsi integralmente nelle garanzie prestate dal loro dante causa.

A tale scopo si richiameranno negli atti di cessione tutte le clausole del presente atto di cui costituiranno parte integrante.

ART.15 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI

Entro 12 mesi dalla stipula della presente convenzione dovrà essere avanzata dall'Operatore la relativa domanda per il rilascio del Permesso di Costruire/DIA per gli interventi edilizi privati previsti.

Entro 24 mesi dal rilascio del predetto Permesso di Costruire/DIA, dovranno, inoltre essere presentati all'Amministrazione Comunale i progetti

definitivi/esecutivi delle opere di urbanizzazione - standard di qualità previste.

Il rilascio degli atti autorizzativi per gli interventi previsti dalla presente convenzione è subordinata alla dimostrazione, da parte dell'Operatore, del rispetto di tutte le disposizioni statali, regionali e comunali, nonché del Regolamento Locale di Igiene.

ART.16 - CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Le parti già sin d'ora dichiarano che eventuali controversie relative all'interpretazione o all'esecuzione della presente convenzione saranno deferite all'Autorità Giudiziaria.

Il foro competente sarà il Tribunale di Busto Arsizio, Sezione distacca di Gallarate.

ART.17 - CLAUSOLE FINALI

Ai sensi dell'art.28, 5° comma L. 1150/42 e successive modifiche e integrazioni, la presente convenzione sarà trascritta ai Registri Immobiliari affinché le obbligazioni ivi assunte dalle parti siano conoscibili da ogni terzo interessato.

Tutte le spese relative, conseguenti e derivanti dalla presente convenzione per l'istruttoria, il collaudo tecnico e amministrativo delle opere, l'accatastamento, comprese quelle notarili, tecniche di frazionamento e di trascrizione sono a carico dell'Operatore, che può chiedere i benefici di legge anche per quanto attiene la rilocazione e riassegnazione all'Operatore delle aree e delle volumetrie di rispettiva competenza e titolarità, trattandosi di atto di esecuzione di previsioni urbanistiche comunali.

ART.18 - CLAUSOLA DI RINVIO

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa riferimento alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale, regionale e comunale.

I comparenti assentono la trascrizione del presente atto presso la competente Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano 2 - Servizio di Pubblicità Immobiliare, con esonero del signor Gerente da ogni responsabilità in proposito, e per quanto occorrer possa fanno rinuncia all'ipoteca legale.

Si omette la lettura degli allegati per concorde richiesta dei comparenti e con il mio consenso.

E richiesto, io notaio ricevo il presente atto che pubblico dandone lettura ai comparenti che, richiesti, lo dichiarano conforme alla loro espressami volontà e, come tale, lo approvano.

E' dattiloscritto, a' sensi di legge, da persona di mia fiducia, sotto mia cura e direzione, per ventiquattro facciate meno una linea di sei fogli e viene sottoscritto dai comparenti e da me notaio alle ore tredici.

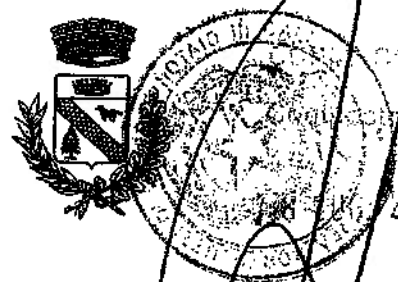
Elena Gadda

Andrea Bortoluzzi notaio (L.S.)

Allegato: A - el. n. 93856/12357 di leg. Botte Andrea
Biondetti



ORIGINALE



COMPRESO ALL'ORIGINALE
di n. 6 fogli.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
SERVIZI TECNICI
(Arch. Elena Gadda)

E. Gadda



COMUNE DI CASORATE SEMPIONE
Provincia Varese

VERBALE DI RIUNIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. 85 Reg.

Oggetto : PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO VIA TORINO. ADOZIONE.

L'anno duemilaotto, addì diciotto del mese di dicembre alle ore 21,00, nella sala consiliare, previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione ordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione.

Risultano :

	Cognome e Nome	Presenti	Assenti
1	QUADRIO GIUSEPPINA PIERA	SI	
2	GRASSO MARCO CELESTINO	SI	
3	TORNIERO ROBERTO	SI	
4	VEDOVATO ELENA		SI (g)
5	GAVIRAGHI RITA		SI (g)
6	MARSON TIZIANO	SI	
7	RUSSO MARTA	SI	
8	DE FELICE ALESSANDRO	SI	
9	SPARACINO ANTONIO	SI	
10	CASTAGNOLI ALESSIA	SI	
11	NOVARINA GIUSEPPE	SI	
12	BOTTA SEVERINO	SI	
13	BAILA FLAVIO ENRICO		SI (g)
14	TAIANO RUBEN		SI (g)
15	VITALI LAURA	SI	
16	BARDELLI GERARDO	SI	
17	ASPESI ANNAMARIA		SI (g)
	Totale nr.	12	5

(g : giustificato)

Sono altresì presenti, in qualità di Assessori Esterni, i Sigg. : Oleggini Gaudenzio e Sarti Marta.
L'Assessore Esterno Sig.ra Magistrali Maria Angela è assente.
Partecipa il Segretario Generale dott. Adolfo D'Agata.
La Sig.ra Giuseppina Piera Quadrio, Sindaco, permanendo i requisiti di validità dell'adunanza dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto iscritto all'ordine del giorno.

Verbale del Consiglio Comunale n. 85 del 18/12/2008 ad oggetto : **PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO IN VIA TORINO. ADOZIONE.**

Prima dell'inizio della trattazione dell'argomento l'Assessore Sig. Grasso lascia l'aula in quanto ha partecipato, in qualità di collaboratore alla stesura del Programma Integrato di Interventi in Via Torino.

Il Cons. Bardelli a sua volta, dopo aver letto la nota che sotto la lettera A) forma parte integrante e sostanziale del presente atto, abbandona l'aula.

Pertanto il numero dei Consiglieri presenti diventa 10.

Il Sindaco lascia la parola all'Assessore Sig. Oleggini, il quale illustra esaurientemente l'argomento.

Chiuso il dibattito.

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITO quanto precede;

RICHIAMATA la propria precedente deliberazione n. 49 del 28.11.2006, esecutiva ai sensi della legge, con la quale è stato approvato, ai sensi dell'art. 25, comma 7, della L.R. 11-3-2005 "Legge per il governo del territorio", il Documento di inquadramento delle politiche urbanistiche composto dai seguenti elaborati:

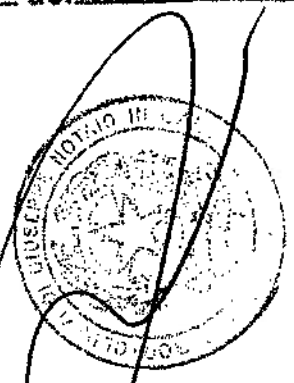
- Relazione Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche
- Tav. 1 Mosaico dei Piani Regolatori Generali dei Comuni limitrofi a Casorate Sempione;
 - Tav. 2 Analisi del verde;
 - Tav. 3 Caratteri storici formativi del tessuto urbano di Casorate Sempione;
 - Tav. 4 Sistema infrastrutturale per la mobilità;
 - Tav. 5 Stato di realizzazione dei piani esecutivi;
 - Tav. 6 Localizzazione degli interventi pubblici programmati (piano triennale opere pubbliche) di previsione;
 - Tav. 7 Politiche urbanistiche per la riqualificazione e valorizzazione del sistema insediativo. Progetto e sistema delle invarianti;

RICHIAMATA la propria precedente deliberazione n. 28 del 27.02.2007, esecutiva ai sensi della legge, con la quale è stato definito l'importo della monetizzazione delle aree a standards urbanistiche e si è individuata la documentazione minima a corredo del Programma Integrato di Interventi in Via Torino specificato;

DATO ATTO che in data 01.03.2008 è pervenuta al protocollo generale del Comune di Casorate Sempione (registrata al n. 3249) "Proposta di Programma Integrato di Intervento ai sensi dell'art. 87 della legge n. 11 marzo 2005 n. 12, da realizzarsi in Via Torino", ed integrata in data 18 giugno 2008 con il protocollo al n. 8651, inviata dalla Società [redacted] con sede in [redacted] ([redacted]) e corredata dalla seguente documentazione:

CHE detta proposta è da considerarsi ammissibile ai sensi e nei limiti quali ivi esposti in materia e ciò sia perché la stessa appare coerente rispetto al Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche come sopra approvato sia perché si qualifica per l'interesse pubblico, individuando la riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale ed è caratterizzata dalla presenza degli elementi prescritti dall'art. 87, comma 2 della L.R. 11-3-2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio" e precisamente:

Prof. G. Lindner



L'ulteriore ingenti del parco del
fondo di predi Cerchio e Mus
judicio di ingenti ha solo la
coltivazione di orti fruibili.-
L'esame del posto di opere centrali
con la me etrus di cummole
fabbro, prop edifici di base
ferri e vi altri fruibili

MA
ante
to d
nte
nen
nsi
n.
stich
iche
ativo
fensi
anist
o con
(ed
lla L
gistr
4, 57
arrate
polit
ato ne
za, di
verno

- a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;
- b) compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

e allo scopo della predisposizione, da parte della richiedente, di tutta la documentazione prescritta con propria precedente deliberazione n. 28 del 27.02.2007, necessaria per l'adozione, parte del competente Consiglio comunale, dei provvedimenti di competenza dello stesso;

VISTA la proposta di Programma Integrato di Intervento in Via Torino del 11.11.2008 prot. 15828, integrata in data 16.12.2008 prot. N. 17531, costituita dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 - Carta Tecnica Regionale;
- Tav. 2 - Estratti cartografia - mappa - documento di inquadramento - P.R.G. - Zona A1;
- Tav. 3 - Planimetria Generale - esistente - progetto - confronto;
- Tav. 4 - Pianta situazione esistente;
- Tav. 4b- Pianta - piano interrato - piano terreno - situazione in progetto;
- Tav. 5 - Pianta - piano interrato - piano terreno - situazione in progetto;
- Tav. 6 - Pianta - piano primo - piano secondo - piano sottotetto - situazione in progetto;
- Tav. 7 - Sezioni ambientali - esistente - in progetto - confronto;
- Tav. 8 - Prospetti Nord e Sud - situazione in progetto;
- Tav. 9 - Planimetria e sezione opere di urbanizzazione;

- All. 1 Relazione tecnica;
- All. 2 Dati del Programma Integrato di Intervento;
- All. 3 Opere di Urbanizzazione;
- All. 4 Quadro Economico del Programma Integrato di Intervento;
- All. 5 Schema di Convenzione del Programma Integrato di Intervento;
- All. 6 Cronoprogramma di esecuzione degli interventi privati e delle opere pubbliche del Programma Integrato di Intervento;
- All. 7 Documentazione fotografica stato di fatto;
- All. 8 Simulazione fotografica - rendering;

CONSIDERATO che la documentazione del Programma integrato di intervento contiene elementi quali prescritti con propria precedente deliberazione n. 28 del 27.02.2007;

DATO ATTO che la proposta di Programma integrato di intervento è conforme al Documento di inquadramento delle politiche urbanistiche come sopra approvato e che la stessa non ha rilevanza regionale in quanto il Programma prevede interventi non elencati nel comma 5 dell'art. 92 della Legge Regionale n. 12 dell'11.03.2005;

DATO ATTO altresì che proposta di Programma integrato di intervento è in Variante al Piano Regolatore Generale vigente e alle successive varianti adottate;

RITENUTO pertanto il Programma integrato di intervento per l'area posta in Via Torino, come meglio specificato negli elaborati progettuali, meritevole di approvazione;

VISTO il parere della Commissione Urbanistica del 03.03.2008 e del 25.07.2008;

VISTA la Legge Regionale n. 12 dell'11.03.2005, art. 25 comma 7 e 92 comma 8;

ACQUISITO il parere favorevole reso ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 in ordine alla regolarità dal responsabile del competente settore;

Verbale del Consiglio Comunale n. 85 del 18.12.08

Con voti favorevoli n. 9 e n. 1 astenuto (Vitali), resi per alzata di mano da n. 10 consiglieri presenti dei quali n. 9 votanti e n. 1 astenuto);

DELIBERA

1. **ADOTTARE** il Programma integrato di intervento ubicato in Via Torino, costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 - Carta Tecnica Regionale;
- Tav. 2 - Estratti cartografia - mappa - documento di inquadramento - P.R.G. - Zona A1;
- Tav. 3 - Planimetria Generale - esistente - progetto - confronto;
- Tav. 4 - Piante situazione esistente;
- Tav. 4b- Piante - piano interrato - piano terreno - situazione in progetto;
- Tav. 5 - Piante - piano interrato - piano terreno - situazione in progetto;
- Tav. 6 - Piante - piano primo - piano secondo - piano sottotetto - situazione in progetto;
- Tav. 7 - Sezioni ambientali - esistente - in progetto - confronto;
- Tav. 8 - Prospetti Nord e Sud - situazione in progetto;
- Tav. 9 - Planimetria e sezione opere di urbanizzazione;

- All. 1 Relazione tecnica;
- All. 2 Dati del Programma Integrato di Intervento;
- All. 3 Opere di Urbanizzazione;
- All. 4 Quadro Economico del Programma Integrato di Intervento;
- All. 5 Schema di Convenzione del Programma Integrato di Intervento;
- All. 6 Cronoprogramma di esecuzione degli interventi privati e delle opere pubbliche del Programma Integrato di Intervento;
- All. 7 Documentazione fotografica stato di fatto;
- All. 8 Simulazione fotografica - rendering;

2. **DARE** mandato ai competenti Organi comunali per tutto quanto inerente e conseguente l'esecuzione del presente atto;

3. **DICHIARARE** la presente deliberazione, sussistendo condizioni d'urgenza, con voti 9 favorevoli e n. 1 astenuto (Vitali), espressi in forma palese, essendo 10 i presenti, dei quali 9 votanti e 1 astenuto, di immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 267/2000.

ARERI ESPRESSI DAI FUNZIONARI RESPONSABILI IN ORDINE ALLE COMPETENZE LORO ATTRIBUITE

REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile Settore "Servizi tecnici"
dott. Adolfo D'Agata



Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

Giuseppina Piera Quadrio

Giuseppina Piera Quadrio



IL SEGRETARIO GENERALE

dott. Adolfo D'Agata

[Signature]

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale dichiara che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno 23/12/2008 e vi rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi fino al 06/01/2009.

Casorate Sempione, 23/12/2008



IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Adolfo D'Agata

[Signature]

La presente deliberazione è stata dichiarata di immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 4, comma 4, D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Casorate Sempione, 23/12/2008



IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Adolfo D'Agata

[Signature]

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 02/01/2009 per decorrenza del termine di cui all'art. 134, comma 3, D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Casorate Sempione, 12 GEN. 2009



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Adolfo D'Agata)

[Signature]

Allegato = B = d. n. 9956/12357 di rep. Ditta Andrea
Bardelli

ORIGINALE



... ALL'ORIGINALE
#5 fogli.

RESPONSABILE DEL SETTORE
SERVIZI TECNICI

(Signature)



COMUNE DI CASORATE SEMPIONE
Provincia Varese

VERBALE DI RIUNIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. 38 Reg.

Oggetto : **PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO VIA TORINO - APPROVAZIONE DEFINITIVA.**

L'anno duemilanove, addì trenta del mese di settembre alle ore 21,00, nella sala consiliare, previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione ordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione.

Risultano :

	Cognome e Nome	Presenti	Assenti
1	QUADRIO GIUSEPPINA PIERA	SI	
2	GRASSO MARCO CELESTINO	SI	
3	TORNIERO ROBERTO	SI	
4	VEDOVATO ELENA	SI	
5	GAVIRAGHI RITA	SI	
6	MARSON TIZIANO	SI	
7	RUSSO MARTA		SI (g)
8	DE FELICE ALESSANDRO	SI	
9	SPARACINO ANTONIO	SI	
10	CASTAGNOLI ALESSIA	SI	
11	NOVARINA GIUSEPPE	SI	
12	BOTTA SEVERINO	SI	
13	BAILA FLAVIO ENRICO	SI	
14	TAIANO RUBEN	SI	
15	VITALI LAURA		SI (g)
16	BARDELLI GERARDO	SI	
17	ASPESI ANNAMARIA	SI	
	Totale nr.	15	2

g : giustificato)

sono altresì presenti, in qualità di Assessori Esterni, i Sigg. : Magistrali Maria Angela, Oleggini Gaudenzio Sarti Marta.


partecipa il Segretario Generale dott. Adolfo D'Agata.
La Sig.ra Giuseppina Piera Quadrio, Sindaco, assunta la presidenza e constatata la legalità dell'adunanza dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto iscritto all'ordine del giorno.

Verbale del Consiglio Comunale n. 38 del 30/09/2009 ad oggetto: PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DI VIA TORINO - APPROVAZIONE DEFINITIVA.

GRASSO - Per le motivazioni che ho già esposto in fase di (incomprensibile), esco e mi assento.
- *Si assenta, pertanto, l'Assessore Grasso Marco, pertanto il numero dei consiglieri presenti è 14*

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATA la propria precedente deliberazione n. 85 del 18 dicembre 2008, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato deliberato di:

1. **ADOTTARE** il Programma Integrato di Intervento in Via Torino, presentato dalla Società , costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 - Carta Tecnica Regionale;
- Tav. 2 - Estratti cartografia - mappa - documento di inquadramento - P.R.G. - Zona A1;
- Tav. 3 - Planimetria Generale - esistente - progetto - confronto;
- Tav. 4 - Piante situazione esistente;
- Tav. 4b- Piante - piano interrato - piano terreno - situazione in progetto;
- Tav. 5 - Piante - piano interrato - piano terreno - situazione in progetto;
- Tav. 6 - Piante - piano primo - piano secondo - piano sottotetto - situazione in progetto;
- Tav. 7 - Sezioni ambientali - esistente - in progetto - confronto;
- Tav. 8 - Prospetti Nord e Sud - situazione in progetto;
- Tav. 9 - Planimetria e sezione opere di urbanizzazione;

- All. 1 Relazione tecnica;
- All. 2 Dati del Programma Integrato di Intervento;
- All. 3 Opere di Urbanizzazione;
- All. 4 Quadro Economico del Programma Integrato di Intervento;
- All. 5 Schema di Convenzione del Programma Integrato di Intervento;
- All. 6 Cronoprogramma di esecuzione degli interventi privati e delle opere pubbliche del Programma Integrato di Intervento;
- All. 7 Documentazione fotografica stato di fatto;
- All. 8 Simulazione fotografica - rendering;

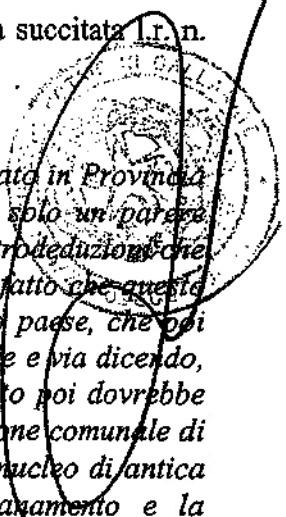
2. **DARE** mandato ai competenti Organi Comunali per tutto quanto inerente e conseguente l'esecuzione del presente atto;

DATO ATTO che in esecuzione di quanto stabilito dall'art. 92 comma 1 e dall'art. 14 della l.r. 12/2005, si è provveduto a dare comunicazione dell'avvenuto deposito presso la Segreteria Comunale della succitata deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 del 18.12.2008, unitamente agli elaborati progettuali, per la durata di n. 15 giorni consecutivi, affinché chiunque ne avesse interesse potesse prenderne visione e presentare eventuali osservazioni ed opposizioni nei successivi 15 giorni;

DATO ATTO, altresì, che entro il termine stabilito non è pervenuta alcuna osservazione Protocollo del Comune relativamente al Programma Integrato d'Intervento come sopra adottato;

PRESO ATTO del parere espresso dalla Provincia di Varese con deliberazione della Giunta Provinciale n. 94 del 17.03.2009;

ESSA ora la necessità di disporre quanto previsto dall'art. 14, comma 4, della succitata l.r. n. 1005;



TI gli interventi quali di seguito trascritti:

PERSON - Questo è l'intervento su via Torino. Questo programma è stato mandato in Provincia quale non l'ha ritenuto idoneo di approvazione. Questo parere è comunque solo un parere consultivo. Noi abbiamo prodotto, in accordo con la Provincia di Varese delle controdeduzioni che avevano tenuto conto all'inizio del primo esame, e abbiamo controdedotto il fatto che questo piano integrato fa parte di un progetto complessivo di ristrutturazione del centro paese, che poi è capo anche all'intero del PGT, dove prevede una serie di recuperi con strade e via dicendo, che legato con un altro intervento che è sempre lì nelle vicinanze. Infatti questo poi dovrebbe seguire come intervento sul rifacimento stradale e tutto. Quindi l'Amministrazione comunale di Sempione, nell'ambito di una volontà di riqualificazione e rilancio del nucleo di antica abitazione ha preventivamente concordato con gli interventi mirati al risanamento e la sostituzione di edifici esistenti in tale zona. Nel caso di intervento in argomento, unitamente ad un piano integrato di intervento già approvato, dal quale emerge un rapporto sinergico riguardante la realizzazione di opere di urbanizzazione destinate a valorizzare l'ambito tra via Verbano e via Torino, quindi il pavimento in porfido, nuova illuminazione e quant'altro. Anche nel caso si tende a favorire questo, incrementare ed incentivare gli altri interventi sempre sul nucleo urbano. Da ultimo si evidenzia che lungo la via Torino e la via Verbano, già ora le linee di gronda e gli edifici fiancheggianti tale via presentano una marcata disomogeneità anche altimetrica. Questa è stata anche una delle motivazioni che avevano per dire che non andava bene questo piano. Adesso ovviamente la Provincia di Varese non darà risposta, prenderà atto di queste controdeduzioni. Noi, per quanto riguarda il nostro intento, è quello di approvare questo piano integrato. Grazie.

DELLI - Il sottoscritto, come dalla dichiarazione allegata alla delibera 85 del Consiglio Comunale del 18.12.2008, non partecipa alla votazione.

(incomprensibile, intervento a microfono spento)

DACO - Prima ha funzionato, adesso non funziona più. Ci sono altri interventi?

ESI - Se io ho capito bene, c'è la proposta di monetizzare le aree standard, giusto? Questo progetto.

(incomprensibile, intervento a microfono spento)

ESI - Monetizzazione delle aree standard.

(incomprensibile, intervento a microfono spento)

ESI - Io sono contraria per quello, o si fanno i parcheggi o non si monetizzano.

Ma se si fanno dei progetti in modo tale che si possano recuperare le aree a parcheggio o non è monetizzandole poi vengono fatti e il comune incamera.

Questa è la mia posizione rispetto a qualsiasi progetto.

PERSON - È comprensibile la sua posizione però a quanto pare lì proprio non si riesce a fare. Grazie.

DACO - Passiamo alla votazione.

Prevoli?

Perari I. (Aspesi)

Perari I. (Baila).

Partecipa...

Perari I. (Aspesi)

Prevoli?

Perari I. (Aspesi)

Perari I. (Baila).

Passiamo al prossimo punto all'ordine del giorno.

Il parere favorevole reso ai sensi dell'art. 49, c. 1, D.Lgs. n. 267/00, in ordine alla regolarità della procedura, è stato reso dal Responsabile del servizio interessato;

Il presente atto è stato deliberato dal Consiglio Comunale n. 38 del 30.09.09

Con voti n. 11 favorevoli e n. 1 voto contrario (Aspesi Annamaria) resi per alzata di mano da n. 14 consiglieri presenti dei quali n. 12 votanti, n. 1 consigliere astenuto (Baila Flavio Enrico) e n. 1 consigliere : Bardelli Gerardo non partecipante alla votazione;

DELIBERA

1. **APPROVARE** in via definitiva il Programma Integrato di Intervento di Via Tolosa presentato dalla Società Esperia S.r.l. con sede in Via Bonicalza, 57 ad Oggiona S. Stefano, quale adottato con propria precedente deliberazione n. 85 del 18.12.2008, e costituito dai seguenti elaborati:
 - Tav. 1 - Carta Tecnica Regionale;
 - Tav. 2 - Estratti cartografia - mappa - documento di inquadramento - P.R.G. - Zona A1;
 - Tav. 3 - Planimetria Generale - esistente - progetto - confronto;
 - Tav. 4 - Piante situazione esistente;
 - Tav. 4b- Piante - piano interrato - piano terreno - situazione in progetto;
 - Tav. 5 - Piante - piano interrato - piano terreno - situazione in progetto;
 - Tav. 6 - Piante - piano primo - piano secondo - piano sottotetto - situazione in progetto;
 - Tav. 7 - Sezioni ambientali - esistente - in progetto - confronto;
 - Tav. 8 - Prospetti Nord e Sud - situazione in progetto;
 - Tav. 9 - Planimetria e sezione opere di urbanizzazione;
 - All. 1 Relazione tecnica;
 - All. 2 Dati del Programma Integrato di Intervento;
 - All. 3 Opere di Urbanizzazione;
 - All. 4 Quadro Economico del Programma Integrato di Intervento;
 - All. 5 Schema di Convenzione del Programma Integrato di Intervento;
 - All. 6 Cronoprogramma di esecuzione degli interventi privati e delle opere pubbliche del Programma Integrato di Intervento;
 - All. 7 Documentazione fotografica stato di fatto;
 - All. 8 Simulazione fotografica - rendering;
2. **DARE** mandato al competente organo per tutto quanto necessario per l'esecuzione di quanto con la presente deliberato, ivi inclusa la sottoscrizione dell'atto notarile convenzionale redigersi sulla base dello schema come sopra approvato, autorizzandolo ad apportare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione in adeguamento alle norme di Legge, nonché le modifiche di carattere tecnico e formale al pari giudizi opportune e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto stesso);
3. **DICHIARARE** la presente votazione, con n. 11 favorevoli e n. 1 voto contrario (Aspesi Annamaria) resi per alzata di mano da n. 14 consiglieri presenti dei quali n. 12 votanti, n. 1 consigliere astenuto (Baila Flavio Enrico) e n. 1 consigliere : Bardelli Gerardo non partecipante alla votazione, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 18/08/2000, n. 267.

Rientra l'Assessore Marco Grasso, pertanto il numero dei consiglieri presenti è 15.

PARERI ESPRESI DAI FUNZIONARI RESPONSABILI IN ORDINE ALLE COMPETENZE LORO ATTRIBUITE

REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile del Settore Servizi Tecnici
dott. Adolfo D'Agata

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

Giuseppina Piera Quadrio



IL SEGRETARIO GENERALE

dott. Adolfo D'Agata



REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale dichiara che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno 19/10/2009 e vi rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi fino al 02/11/2009.

Casorate Sempione, 19/10/2009



IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Adolfo D'Agata

La presente deliberazione è stata dichiarata di immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Casorate Sempione, 19/10/2009



IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Adolfo D'Agata

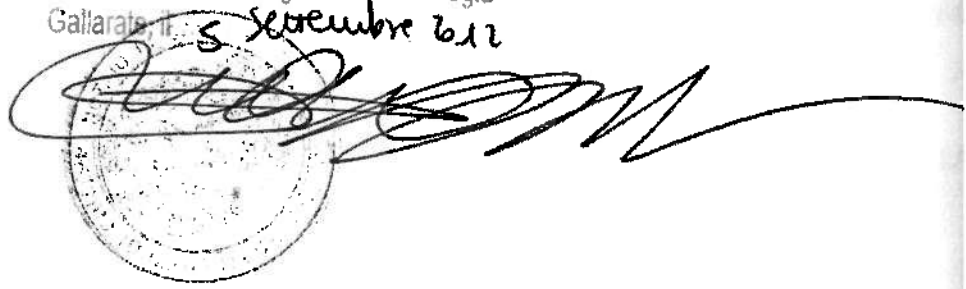
La presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 29/10/2009 per decorrenza del termine di cui all'art. 134, comma 3, D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Casorate Sempione, 02 NOV. 2009



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Adolfo D'Agata)

Copia conforme all'originale nei miei rogiti
Gallarate, il 5 Settembre 2012

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The signature is highly stylized and extends to the right. The stamp is circular and contains some illegible text or a logo.

Ufficio provinciale di MILANO
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Circoscrizione di MILANO 2
UTC: 2012-07-24T09:35:53.271745+02:00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 75958
Registro particolare n. 51373
Presentazione n. 479 del 24/07/2012

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 203,00	Imposta di bollo	-
	Imposta ipotecaria	€ 168,00	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	€ 35,00		

Eseguita la formalità.

Somma pagata € 203,00 (Duecentotre/00)
Ricevuta/Prospetto di cassa n. 46049
Protocollo di richiesta MI 384934/1 del 2012

Il Conservatore
Sostituto gerente GIARDINO FRANCESCO

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	Numero di repertorio	99856/12357
Data	19/07/2012	Codice fiscale	BRT NDR 51E24 L682 L
Notaio	BORTOLUZZI ANDREA		
Sede	GALLARATE (VA)		

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 117 CONVENZIONE EDILIZIA
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	B987 - CASORATE SEMPIONE (VA)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	-	Foglio 4	Particella 343
Natura	C1 - NEGOZI E BOTTEGHE		Subalterno 1
Indirizzo	TORINO		Consistenza 29 metri quadri
Piano	T		N. civico 12

Ufficio provinciale di MILANO
 Servizio di Pubblicità Immobiliare
 Circoscrizione di MILANO 2
 UTC: 2012-07-24T09:35:53.271745+02:00

Registro generale n. 75958
 Registro particolare n. 51373
 Presentazione n. 479 del 24/07/2012

Immobile n. 2					
Comune	B987 - CASORATE SEMPIONE (VA)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 4	Particella	343	Subalterno	2
Natura	A6 - ABITAZIONE DI TIPO RURALE	Consistenza	5,5 vani		
Indirizzo	TORINO				N. civico 12
Piano	T				
Immobile n. 3					
Comune	B987 - CASORATE SEMPIONE (VA)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 4	Particella	343	Subalterno	3
Natura	A6 - ABITAZIONE DI TIPO RURALE	Consistenza	2,0 vani		
Indirizzo	TORINO				N. civico 12
Piano	T				
Immobile n. 4					
Comune	B987 - CASORATE SEMPIONE (VA)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 4	Particella	343	Subalterno	4
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza		14 metri quadri	
Indirizzo	TORINO				N. civico 12
Piano	T				
Immobile n. 5					
Comune	B987 - CASORATE SEMPIONE (VA)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 4	Particella	343	Subalterno	5
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza		30 metri quadri	
Indirizzo	TORINO				N. civico 12
Piano	1				
Immobile n. 6					
Comune	B987 - CASORATE SEMPIONE (VA)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	9	Particella	343	Subalterno	-
Natura	EU - ENTE URBANO		Consistenza	4 are 30 centiare	

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE
 Denominazione o ragione sociale COMUNE DI CASORATE SEMPIONE
 Sede CASORATE SEMPIONE (VA)
 Codice fiscale 00341710127
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
 Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
 Sede [REDACTED]

Ufficio provinciale di MILANO
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Circoscrizione di MILANO 2
UTC: 2012-07-24T09:35:53.271745+02:00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 75958
Registro particolare n. 51373
Presentazione n. 479 del 24/07/2012

Pag. 3 - segue

Codice fiscale XXXXXXXXXX
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI RIPORTANO QUI TESTUALMENTE GLI ARTICOLI 2, E 5 DEL TITOLO QUI ISCRIVENDO: "ART. 2 - OGGETTO, TERMINI PER LA STIPULA E DI EFFICACIA DELLA CONVENZIONE L'ATTUAZIONE DEL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO, AVVERRA' IN CONFORMITA' ALLE NORME DI CUI ALLA PRESENTE CONVENZIONE ED AGLI ELABORATI PROGETTUALI E DOCUMENTI ANDATI ALLEGATI ALLE DELIBERE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.85 DEL 18 DICEMBRE 2008 E N.38 DEL 30 SETTEMBRE 2009, CHE NE SONO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE, COSI' COME RICHIAMATO ANCHE DAL SUCCESSIVO ARTICOLO 6. LA PRESENTE CONVENZIONE HA DURATA DI ANNI 5 (CINQUE) DECORRENTI DALLA DATA ODIERNA E LE OPERE SIA PUBBLICHE CHE PRIVATE VERRANNO REALIZZATE NEI TEMPI INDICATI NEL CRONOPROGRAMMA ANDATO ALLEGATO ALLE DELIBERE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.85 DEL 18 DICEMBRE 2008 E N.38 DEL 30 SETTEMBRE 2009. LE PARTI, AI SENSI DELL'ART.93 DELLA L.R. N.12/2005, HANNO CONVENUTO DI SOTTOSCRIVERE LA PRESENTE CONVENZIONE ENTRO 12 MESI DALL'APPROVAZIONE DEL P.I.I. DA PARTE DEL CONSIGLIO COMUNALE, PENA LA DECADENZA DEL PIANO E DELLE RELATIVE VARIAZIONI URBANISTICHE, FATTA SALVA COMUNQUE LA PREVENTIVA PROCEDURA DI DIFFIDA PREVISTA DAL COMMA 4 DELL'ART.93 DELLA L.R. 12/2005, DIFFIDA LA DETTA GIA' NOTIFICATA ALL'OPERATORE DAL COMUNE DI CASORATE SEMPIONE IN DATA 8 MAGGIO 2012."

"ART. 5 - CESSIONI, ACQUISIZIONI ED ASSERVIMENTI PUNTO 5.1 - VERIFICA DOTAZIONE STANDARD URBANISTICI LE AREE A STANDARD URBANISTICI NECESSARIE ALL'ATTUAZIONE DEL P.I.I. E DIMENSIONATE AI SENSI L.R. 12 /2005 E CON RIFERIMENTO ALLA PREVISIONE DI INSEDIAMENTO DETERMINANTI LA SITUAZIONE DI MASSIMO CARICO URBANISTICO POSSIBILE, AMMONTANO A MQ. 174,25 (CENTOSETTANTAQUATTRO VIRGOLA VENTICINQUE) . LE AREE A STANDARD LOCALIZZATE E REPERITE PER L'AMPLIAMENTO DI PARTE DELLA VIA TORINO, AMMONTANO A MQ. 53,39 (CINQUANTATRE' VIRGOLA TRENTANOVE); LA DIFFERENZA , PARI A MQ. 120,86 (CENTOVENTI VIRGOLA OTTANTASEI) SARA' MONETIZZATA SECONDO IL PARAMETRO PREVISTO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE PARI AD EURO 80/MQ. PER UNA CIFRA COMPLESSIVA DI EURO 9.668,86 (NOVEMILASEICENTOSESSANTOTTO VIRGOLA OTTANTASEI) ED E' COMPENSATA DALLA REALIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI E QUALITATIVI INDICATI AL SUCCESSIVO ART.9. SI DA ATTO CHE, COME PRESCRITTO DALLA L.R. 12/2005, LA QUOTA DI PARCHEGGIO DEL P.I.I. E' INTERAMENTE REPERITA PER LA PARTE RESIDENZIALE, MENTRE PER LA PORZIONE COMMERCIALE E/O DIREZIONALE E' PREVISTA LA MONETIZZAZIONE STANTE L'IMPOSSIBILITA' AL REPERIMENTO IN LOCO. ANCHE IN QUESTO CASO LA MONETIZZAZIONE AVVERRA' SECONDO IL PARAMETRO ECONOMICO PREVISTO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE E FISSATO IN EURO 69,22/MQ PER IL 100% DELLA SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO COMMERCIALE (S.L.P.), PER UNA CIFRA COMPLESSIVA PARI A EURO 10.874,46 (DIECIMILA OTTOCENTOSETTANTAQUATTRO VIRGOLA QUARANTASEI). PUNTO 5.2 - CESSIONE DELLE AREE PER STANDARD , PER URBANIZZAZIONE PRIMARIE E OPERE PUBBLICHE IN GENERE AI SENSI DELLA L. 1150/42 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI E AI SENSI DELLA L.R. 12/2005, L'OPERATORE, CON LA STIPULA DELLA PRESENTE CONVENZIONE SI OBBLIGA A CEDERE GRATUITAMENTE AL COMUNE L'AREA DESTINATA A STANDARD URBANISTICO INDIVIDUATA CON COLORE GIALLO NELLA TAVOLA N.9 (OPERE DI URBANIZZAZIONE) ANDATA ALLEGATA ALLE DELIBERE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.85 DEL 18 DICEMBRE 2008 E N.38 DEL 30 SETTEMBRE 2009 E DESTINATA ALL'AMPLIAMENTO DELLA STRADA PUBBLICA VIA TORINO, COMPREDENTE ANCHE UN'AIUOLA VERDE ATTREZZATA CON PANCHINA E CESTINO PORTARIFIUTI. TALE CESSIONE AVVERRA' A CURA E SPESE DELL'OPERATORE, ALL'ESITO DELL'APPROVAZIONE DEGLI INERENTI TIPI DI FRAZIONAMENTO ENTRO LA DATA DI PRESENTAZIONE DELLA RICHIESTA DI AGIBILITA' E L'AREA RESTERA' IN USO GRATUITO ALL'OPERATORE FINO AL COMPLETAMENTO E CONSEGNA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED AL COLLAUDO DELLE STESSE, PURCHE' SIANO REALIZZATE NEI TERMINI DEL CRONOPROGRAMMA E CON LE EVENTUALI PROROGHE MOTIVATAMENTE RICHIESTE, DIVERSAMENTE LE AREE MEDESIME TORNERANNO NELLA DISPONIBILITA' DEL COMUNE. DELLE STESSE AREE

Ufficio provinciale di MILANO
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Circoscrizione di MILANO 2

UTC: 2012-07-24T09:35:53.271745+02:00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 75958
Registro particolare n. 51373
Presentazione n. 479 del 24/07/2012

Pag. 4 - Fine

L'OPERATORE GARANTISCE AL COMUNE LA PIENA PROPRIETA' E DISPONIBILITA', NE GARANTISCE INOLTRE LA PIENA LIBERTA' DA PESI, IPOTECHE, SERVITU' ONERI E TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI, SERVITU' NON APPARENTI E DIRITTI DI GODIMENTO DI TERZI DI QUALSIASI TIPO E NATURA, ASSUMENDOSI, FIN DA ORA, PER IL CASO IN CUI UNO O PIU' DEI SUDETTI PESI DOVESSE GRAVARE SUI BENI CEDUTI, L'OBLIGO DELLA RIMOZIONE A PROPRIE SPESE E CURA. ART.5.3 - ASSERVIMENTO E CONFERMA DI PASSAGGIO PEDONALE PUBBLICO SU AREE PRIVATE L'OPERATORE COSTITUISCE A FAVORE DEL COMUNE SERVITU' GRATUITA AD USO PUBBLICO DI PASSAGGIO PEDONALE SU AREA DI PROPRIETA' DELL'OPERATORE COME INDIVIDUATA DA BORDO DI COLORE AZZURRO NELLA TAVOLA N.9 ANDATA ALLEGATA ALLE DELIBERE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.85 DEL 18 DICEMBRE 2008 E N.38 DEL 30 SETTEMBRE 2009. LE SUPERFICI SOGGETTE A TALE SERVITU' POTRANNO ESSERE MODIFICATE RISPETTO A QUANTO INDICATO NELLA TAVOLA N.9 ANDATA ALLEGATA ALLE DELIBERE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.85 DEL 18 DICEMBRE 2008 E N.38 DEL 30 SETTEMBRE 2009, IN FUNZIONE DEGLI EFFETTIVI PROGETTI ATTUATIVI DEL FABBRICATO PURCHE' NE VENGANO GARANTITE LE CARATTERISTICHE DI CONTINUITA' DEI PERCORSI E AGLI ATTRAVERSAMENTI TRA E SOTTO IL FABBRICATO. ART.5.4 - PASSAGGIO A FAVORE DI PRIVATI L'OPERATORE SI OBBLIGA A MANTENERE IN ESSERE ANCHE IN LUOGO DIVERSO DA QUELLA ATTUALE MA COMUNQUE A CARICO DELLA SUA PROPRIETA' I DIRITTI DI PASSO A FAVORE DELLE AUTORIMESSE POSTE IN COERENZA NORD SUL MAPPALE 1516 (MILLECINQUECENTOSEDICI) DEL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 4." I COMPARENTI, PER QUANTO OCCORRER POSSA, HANNO FATTO RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE. PER QUANT'ALTRO QUI NON INDICATO, SI FA RIFERIMENTO AGLI ARTICOLI CONTENUTI NELLA CONVENZIONE QUI TRASCRIVENDA.



COMUNE DI CASORATE SEMPIONE
Provincia Varese

VERBALE DI RIUNIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. 38 Reg.

Oggetto : PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO VIA TORINO - APPROVAZIONE DEFINITIVA.

L'anno duemilanove, addì trenta del mese di settembre alle ore 21,00, nella sala consiliare, previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione ordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione.

Risultano :

	Cognome e Nome	Presenti	Assenti
1	QUADRIO GIUSEPPINA PIERA	SI	
2	GRASSO MARCO CELESTINO	SI	
3	TORNIERO ROBERTO	SI	
4	VEDOVATO ELENA	SI	
5	GAVIRAGHI RITA	SI	
6	MARSON TIZIANO	SI	
7	RUSSO MARTA		SI (g)
8	DE FELICE ALESSANDRO	SI	
9	SPARACINO ANTONIO	SI	
10	CASTAGNOLI ALESSIA	SI	
11	NOVARINA GIUSEPPE	SI	
12	BOTTA SEVERINO	SI	
13	BAILA FLAVIO ENRICO	SI	
14	TAIANO RUBEN	SI	
15	VITALI LAURA		SI (g)
16	BARDELLI GERARDO	SI	
17	ASPESI ANNAMARIA	SI	
	Totale nr.	15	2

(g : giustificato)

Sono altresì presenti, in qualità di Assessori Esterni, i Sigg. : Magistrali Maria Angela, Oleggini Gaudenzio e Sarti Marta.

Partecipa il Segretario Generale dott. Adolfo D'Agata.

La Sig.ra Giuseppina Piera Quadrio, Sindaco, assunta la presidenza e constatata la legalità dell'adunanza dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto iscritto all'ordine del giorno.

Verbale del Consiglio Comunale n. 38 del 30/09/2009 ad oggetto: PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DI VIA TORINO - APPROVAZIONE DEFINITIVA.

GRASSO - Per le motivazioni che ho già esposto in fase di (incomprensibile), esco e mi assento.

- Si assenta, pertanto, l'Assessore Grasso Marco, pertanto il numero dei consiglieri presenti è 14 -

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATA la propria precedente deliberazione n. 85 del 18 dicembre 2008, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato deliberato di:

1. **ADOTTARE** il Programma Integrato di Intervento in Via Torino, presentato dalla Società [redacted] costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 - Carta Tecnica Regionale;
 - Tav. 2 - Estratti cartografia - mappa - documento di inquadramento - P.R.G. - Zona A1;
 - Tav. 3 - Planimetria Generale - esistente - progetto - confronto;
 - Tav. 4 - Piante situazione esistente;
 - Tav. 4b- Piante - piano interrato - piano terreno - situazione in progetto;
 - Tav. 5 - Piante - piano interrato - piano terreno - situazione in progetto;
 - Tav. 6 - Piante - piano primo - piano secondo - piano sottotetto - situazione in progetto;
 - Tav. 7 - Sezioni ambientali - esistente - in progetto - confronto;
 - Tav. 8 - Prospetti Nord e Sud - situazione in progetto;
 - Tav. 9 - Planimetria e sezione opere di urbanizzazione;
-
- All. 1 Relazione tecnica;
 - All. 2 Dati del Programma Integrato di Intervento;
 - All. 3 Opere di Urbanizzazione;
 - All. 4 Quadro Economico del Programma Integrato di Intervento;
 - All. 5 Schema di Convenzione del Programma Integrato di Intervento;
 - All. 6 Cronoprogramma di esecuzione degli interventi privati e delle opere pubbliche del Programma Integrato di Intervento;
 - All. 7 Documentazione fotografica stato di fatto;
 - All. 8 Simulazione fotografica - rendering;

2. **DARE** mandato ai competenti Organi Comunali per tutto quanto inerente e conseguente l'esecuzione del presente atto;

DATO ATTO che in esecuzione di quanto stabilito dall'art. 92 comma 1 e dall'art. 14 della l.r. n. 12/2005, si è provveduto a dare comunicazione dell'avvenuto deposito presso la Segreteria Comunale della succitata deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 del 18.12.2008, unitamente agli elaborati progettuali, per la durata di n. 15 giorni consecutivi, affinché chiunque ne avesse interesse potesse prenderne visione e presentare eventuali osservazioni ed opposizioni nei successivi 15 giorni;

DATO ATTO, altresì, che entro il termine stabilito non è pervenuta alcuna osservazione al Protocollo del Comune relativamente al Programma Integrato d'Intervento come sopra adottato;

PRESO ATTO del parere espresso dalla Provincia di Varese con deliberazione della Giunta Provinciale n. 94 del 17.03.2009;

ATTESA ora la necessità di disporre quanto previsto dall'art. 14, comma 4, della succitata l.r. n. 12/2005;

UDITI gli interventi quali di seguito trascritti:

MARSON - Questo è l'intervento su via Torino. Questo programma è stato mandato in Provincia la quale non l'ha ritenuto idoneo di approvazione. Questo parere è comunque solo un parere consultivo. Noi abbiamo prodotto, in accordo con la Provincia di Varese delle controdeduzioni che non avevano tenuto conto all'inizio del primo esame, e abbiamo controdedotto il fatto che questo piano integrato fa parte di un progetto complessivo di ristrutturazione del centro paese, che poi farà capo anche all'intero del PGT, dove si prevede una serie di recuperi con strade e via dicendo, anche legato con un altro intervento che è sempre lì nelle vicinanze. Infatti questo poi dovrebbe proseguire come intervento sul rifacimento stradale e tutto. Quindi l'Amministrazione comunale di Casorate Sempione, nell'ambito di una volontà di riqualificazione e rilancio del nucleo di antica formazione ha preventivamente concordato con gli interventi mirati al risanamento e la sostituzione di edifici esistenti in tale zona. Nel caso di intervento in argomento, unitamente ad altro piano integrato di intervento già approvato, dal quale emerge un rapporto sinergico riguardante la realizzazione di opere di urbanizzazione destinate a valorizzare l'ambito tra via Verbano e via Torino, quindi il pavimento in porfido, nuova illuminazione e quant'altro. Anche nel PGT si tende a favorire questo, incrementare ed incentivare gli altri interventi sempre sul nucleo antico. Da ultimo si evidenzia che lungo la via Torino e la via Verbano, già ora le linee di gronda degli edifici fiancheggianti tale via presentano una marcata disomogeneità anche altimetrica. Questa è stata anche una delle motivazioni che avevano per dire che non andava bene questo piano. Adesso ovviamente la Provincia di Varese non darà risposta, prenderà atto di queste controdeduzioni. Noi, per quanto riguarda il nostro intento, è quello di approvare questo piano integrato. Grazie.

BARDELLI - Il sottoscritto, come dalla dichiarazione allegata alla delibera 85 del Consiglio comunale del 18.12.2008, non partecipa alla votazione.

() - (incomprensibile, intervento a microfono spento)

SINDACO - Prima ha funzionato, adesso non funziona più. Ci sono altri interventi?

ASPESI - Se io ho capito bene, c'è la proposta di monetizzare le aree standard, giusto?

In questo progetto.

() - (incomprensibile, intervento a microfono spento)

ASPESI - Monetizzazione delle aree standard.

() - (incomprensibile, intervento a microfono spento)

ASPESI - Io sono contraria per quello, o si fanno i parcheggi o non si monetizzano.

Quindi si fanno dei progetti in modo tale che si possano recuperare le aree a parcheggio o non è che monetizzandole poi vengono fatti e il comune incamera.

Questa è la mia posizione rispetto a qualsiasi progetto.

MARSON - È comprensibile la sua posizione però a quanto pare lì proprio non si riesce a ricavare. Grazie.

SINDACO - Passiamo alla votazione.

Favorevoli?

Contrari 1. (Aspesi)

Astenuti? 1 (Baila).

Non partecipa...

Votiamo l'immediata esecutività.

Favorevoli?

Contrari 1. (Aspesi)

Astenuti? 1 (Baila).

Passiamo al prossimo punto all'ordine del giorno.

VISTO il parere favorevole reso ai sensi dell'art. 49, c. 1, D.Lgs. n. 267/00, in ordine alla regolarità tecnica dal Responsabile del servizio interessato;

Verbale del Consiglio Comunale n. 38 del 30.09.09

Con voti n. 11 favorevoli e n. 1 voto contrario (Aspesi Annamaria) resi per alzata di mano da n. 14 consiglieri presenti dei quali n. 12 votanti, n. 1 consigliere astenuto (Baila Flavio Enrico) e n. 1 consigliere : Bardelli Gerardo non partecipante alla votazione;

DELIBERA

1. **APPROVARE** in via definitiva il Programma Integrato di Intervento di Via Torino, presentato dalla Società [REDACTED], con sede in [REDACTED] quale adottato con propria precedente deliberazione n. 85 del 18.12.2008, e costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 - Carta Tecnica Regionale;
- Tav. 2 - Estratti cartografia - mappa - documento di inquadramento - P.R.G. - Zona A1;
- Tav. 3 - Planimetria Generale - esistente - progetto - confronto;
- Tav. 4 - Piante situazione esistente;
- Tav. 4b- Piante - piano interrato - piano terreno - situazione in progetto;
- Tav. 5 - Piante - piano interrato - piano terreno - situazione in progetto;
- Tav. 6 - Piante - piano primo - piano secondo - piano sottotetto - situazione in progetto;
- Tav. 7 - Sezioni ambientali - esistente - in progetto - confronto;
- Tav. 8 - Prospetti Nord e Sud - situazione in progetto;
- Tav. 9 - Planimetria e sezione opere di urbanizzazione;
- All. 1 Relazione tecnica;
- All. 2 Dati del Programma Integrato di Intervento;
- All. 3 Opere di Urbanizzazione;
- All. 4 Quadro Economico del Programma Integrato di Intervento;
- All. 5 Schema di Convenzione del Programma Integrato di Intervento;
- All. 6 Cronoprogramma di esecuzione degli interventi privati e delle opere pubbliche del Programma Integrato di Intervento;
- All. 7 Documentazione fotografica stato di fatto;
- All. 8 Simulazione fotografica - rendering;

2. **DARE** mandato al competente organo per tutto quanto necessario per l'esecuzione di quanto con la presente deliberato, ivi inclusa la sottoscrizione dell'atto notarile convenzionale (da redigersi sulla base dello schema come sopra approvato, autorizzandolo ad apportare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione in adeguamento alle norme di Legge, nonché le modifiche di carattere tecnico e formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto stesso);
3. **DICHIARARE** la presente votazione, con n. 11 favorevoli e n. 1 voto contrario (Aspesi Annamaria) resi per alzata di mano da n. 14 consiglieri presenti dei quali n. 12 votanti, n. 1 consigliere astenuto (Baila Flavio Enrico) e n. 1 consigliere : Bardelli Gerardo non partecipante alla votazione, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267.

Rientra l'Assessore Marco Grasso, pertanto il numero dei consiglieri presenti è 15.

PARERI ESPRESI DAI FUNZIONARI RESPONSABILI IN ORDINE ALLE COMPETENZE LORO ATTRIBUITE

REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile del Settore Servizi Tecnici
f.to Adolfo D'Agata

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

f.to Giuseppina Piera Quadrio

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Adolfo D'Agata

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale dichiara che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno 19/10/2009 e vi rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi fino al 02/11/2009.

Casorate Sempione, 19/10/2009

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Adolfo D'Agata

La presente copia per uso amministrativo è conforme all'originale.

Casorate Sempione, 19/10/2009



IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Adolfo D'Agata

La presente deliberazione è stata dichiarata di immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Casorate Sempione, 19/10/2009



IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Adolfo D'Agata

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 29/10/2009 per decorrenza del termine di cui all'art. 134, comma 3, D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Casorate Sempione,

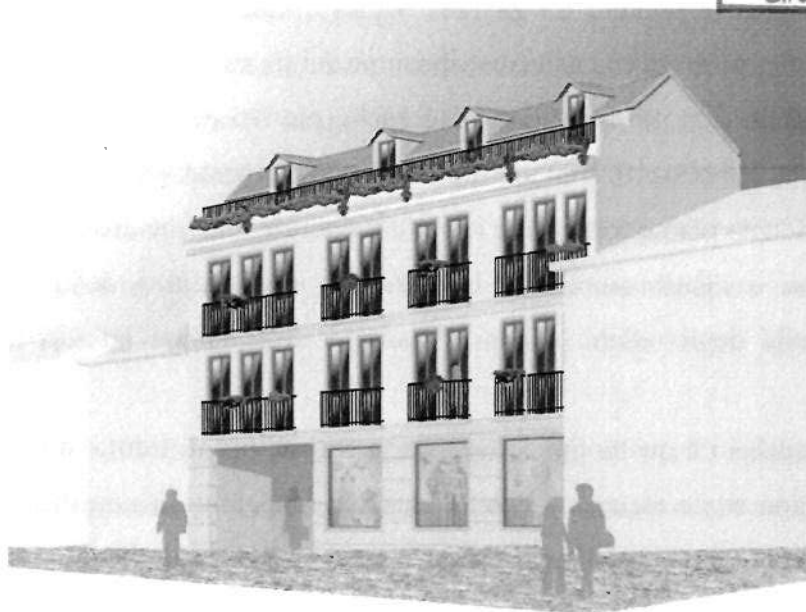
APPROVATO CON DELIBERA CC
n. 38 del 30 SET. 2009

PROPOSTA DI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Ai sensi dell'art.87 della L.R.12/05

Fabbricato di Via Torino

COMUNE DI CASORATE SEMPIONE	
N. <u>15878</u>	di prot.
Cat.	Fasc.
11 NOV. 2008	
Si assegna a	
Capo del	SECRETARIO
SINDACO	



RELAZIONE TECNICA

1) Ambito di intervento

L'immobile oggetto di proposta di P.I.I., attualmente inutilizzato, è situato nel centro storico del Comune di Casorate Sempione, in Via Torino, tra i civici n. 22 e 68.

Il fabbricato risale ad un'epoca piuttosto remota – probabilmente databile intorno al 1650 nella porzione principale – e tuttavia non presenta particolari caratteristiche degne di tutela architettonica, se si eccettua l'accento di un affresco raffigurante la Madonna, peraltro in cattive condizioni, per alcune semplici motivazioni.

Dall'analisi derivante dal sopralluogo e dal rilievo dimensionale, infatti, è evidente che l'edificio è stato realizzato in epoche successive, con volumi realizzati fino a completa saturazione degli spazi disponibili tra gli altri edifici e causa di notevoli ed evidenti discontinuità sia nella struttura che nella distribuzione dei locali.

La pianta dell'edificio è molto irregolare ed è anche motivo del restringimento della carreggiata della Via Pubblica, fino ad un calibro poco superiore ai 4 m.

Gli ambienti presentano piante fortemente irregolari e altezze interne differenti tra loro, oltre a dimensioni e distribuzione che impediscono un recupero della situazione esistente nel rispetto degli odierni canoni abitativi e delle norme igienico sanitarie vigenti.

La tipologia dell'edificio è quella tipica della corte chiusa, pur di ridotte dimensioni – altra causa dell'impossibile recupero – con i locali in maggioranza non disimpegnati, che hanno accesso direttamente dalla corte e dalla strada pubblica al piano terreno, e dal ballatoio perimetrale interno al piano primo.

Lo stato di manutenzione è pessimo, ad eccezione della copertura che ha ricevuto interventi di manutenzione relativamente recenti.

Ciò detto nel merito della descrizione dell'edificio oggetto di intervento. Tuttavia Vi sono alcuni elementi da salvaguardare, anche se non direttamente connessi al fabbricato, quali il passaggio pedonale che permette il transito dalla Piazza della chiesa alla Via Torino, situata in adiacenza al lato ovest del fabbricato e prevista anche nel P.R.G. Vigente, e la servitù di passo carraio a favore del condominio posto in coerenza nord. Tali elementi vanno salvaguardati e migliorati, pertanto la progettazione ne è stata influenzata in maniera determinante.

In merito all'affresco della Madonna, sopra menzionato, posto sulla porzione più arretrata della facciata prospiciente la Via Torino, è intenzione dell'operatore tentare un parziale recupero, eventualmente ricollocandolo nella porzione soprastante la piccola

fioriera proposta nella progettazione.

2) Intervento in progetto – Tipologia e finiture

Vista la situazione esistente dell'edificio, secondo le considerazioni esposte al precedente punto, e considerato il contesto in cui lo stesso è inserito, la soluzione progettuale proposta prevede la demolizione totale dell'intero fabbricato, con ricostruzione dello stesso su diverso sedime e con leggero aumento della cubatura, la quale, però, comprende anche i volumi tecnici del vano scala, dell'ascensore, nonché i volumi dei sottotetti agibili non abitabili.

L'edificazione è stata prevista con concentrazione dei volumi in un unico edificio lungo la Via Torino, con profondità evidentemente maggiore rispetto all'esistente ed un piano abitabile in più. L'accesso al fabbricato è collocato in un andito ricavato in adiacenza al confine est e consente l'immissione pedonale e veicolare, sia per il trasferimento al piano interrato, dove sono collocati i posti auto di pertinenza, che per il transito sia verso la servitù di passo che verso il percorso pedonale esistente, da riqualificare.

La nuova costruzione manterrà, come già detto, al piano terreno la destinazione commerciale, eventualmente utilizzabile anche come direzionale, mentre i piani primo e secondo ad uso residenziale, con il sottotetto a disposizione dell'ultimo piano abitabile ed esclusivamente con caratteristiche di accessori alla residenza.

Tale soluzione consente di realizzare anche un piano interrato da destinare a posti auto ed accessibile con elevatore automatico adatto agli autoveicoli, oltre a vano scala dedicato e all'ascensore per il trasferimento ai piani superiori dell'edificio.

La tipologia proposta ha sicuramente un impatto sul "paesaggio" circostante, infatti la cortina di fabbricati che comprende l'edificio in oggetto è costituita da edifici con due piani fuori terra, rispetto ai tre progettati; tuttavia la stessa non è assente dal centro storico, anzi; tutti gli edifici dal lato opposto della Via Torino, infatti, hanno tipologia a tre piani fuori terra, eccettuato uno.

Il progetto, inoltre, proprio per mitigare la maggiore altezza, amplificata soprattutto dalla maggiore profondità, prevede il piano sottotetto arretrato rispetto al perimetro del fabbricato di 2,95 m ricavando un terrazzo scoperto, così da ridurre l'altezza del fronte interessato che consente un inserimento sicuramente più rispettoso del contesto urbanistico - edilizio.

Il nuovo fabbricato è stato anche previsto con arretramento rispetto al sedime esistente,

tale da consentire l'ampliamento della carreggiata della Via Torino, oggi eccessivamente ridotta.

Dal punto di vista architettonico la soluzione progettuale presenta le caratteristiche di finitura tipiche dei centri storici, nel rispetto delle prescrizioni delle N.T.A. Vigenti; in particolare le facciate saranno intonacate al civile e tinteggiate con colore nella gamma delle terre ad eccezione del piano terreno che sarà caratterizzato da una bugnatura liscia di colore grigio, delle fasce marcapiano in rilievo e della gronda sulla Via Torino, anch'esse di colore grigio.

La facciata interna presenta le medesime caratteristiche, tuttavia per alleggerire il disegno importante del vano scala, e rendere lo stesso elemento caratteristico del prospetto, si è ipotizzata una finitura con tinteggiatura di colorazione alternata sui toni delle terre. La copertura sarà realizzata con struttura in legno opportunamente coibentata e ventilata e il manto superiore sarà realizzato con tegole a canale curvo tipo "portoghesi". Il vano scala, elemento distintivo della facciata interna, avrà copertura a sviluppo curvo, con copertura in lastre di rame. Tutte le lattonerie, canali, scossaline e pluviali, saranno in rame; tutti i davanzali, le soglie e i balconcini prospicienti la Via Torino saranno realizzati in pietra naturale con finitura sabbata o fiammata e le ringhiere dei balconi in ferro verniciato con bacchette verticali a disegno semplice; i serramenti saranno in legno di colore scuro dotati di vetri coibentati e sistemi interni di oscuramento.

La gronda della facciata sulla Via Torino, sarà contraddistinta da una sezione con motivo decorativo e sormontata da fioriere al fine consentire la piantumazione di essenze floreali, ad esempio gerani, ed alleggerire ulteriormente l'impatto della facciata.

3) Consistenza in progetto

Piano Interrato

Il livello è destinato al ricovero degli autoveicoli privati che accederanno tramite elevatore automatico, soluzione obbligata vista la scarsa disponibilità di spazio. Il piano è servito anche dall'ascensore e da una scala esterna, per i collegamenti con i piani superiori.

L'autorimessa garantisce il ricovero di n. 7 autoveicoli, destinati alle unità immobiliari presenti nel fabbricato.

Piano Terreno

Il piano terreno conserva la precedente destinazione commerciale ed utilizza tutta la superficie a disposizione; l'ingresso è situato in posizione protetta, all'interno dell'andito. La distribuzione interna è funzionale anche ad un insediamento direzionale e consente l'accesso diretto alla corte posteriore.

A questo piano sono collocati anche l'atrio d'ingresso con il vano scala e l'ascensore, e la rampa di scale per il collegamento, alternativo all'ascensore, con il piano interrato.

È bene precisare che la movimentazione dell'elevatore automatico non pregiudica l'accesso al fabbricato, vista la possibilità di utilizzare anche i passaggi in anditi esistenti che non saranno modificati.

Piano Primo

Il piano primo è interamente destinato alla residenza ed è costituito da due appartamenti molto simili per distribuzione interna e superficie, differenziati unicamente per lo sviluppo irregolare dei lati est ed ovest del fabbricato e la posizione del vano scala. Si tratta di due unità immobiliari di ampia metratura, ciascuna composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura (l'appartamento n. 2 in locale separato adeguatamente aerato), due servizi igienici e due camere, opportunamente disimpegnati. Entrambi gli appartamenti dispongono di terrazzi che affacciano sulla corte interna.

Piano Secondo – Piano Sottotetto

Anche il piano secondo è interamente destinato alla residenza ed è costituito da tre appartamenti. Si tratta di unità immobiliari di discreta ampiezza, ciascuna composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno zona notte e camera due servizi igienici e due camere, opportunamente disimpegnati. Tutti dispongono di collegamento con il piano secondo-sottotetto, privo delle caratteristiche di abitabilità e destinato ad accessorio alla residenza, e di ampi terrazzi prospicienti la Via Torino.

4) Proposta di intervento pubblico

Il Programma Integrato di Intervento proposto determina due tipologie di standard. La prima è quella normalmente dovuta per i piani esecutivi ed è correlata alla volumetria complessiva oggetto dell'intervento; la seconda è quella stabilita nel "Documento di Inquadramento delle Politiche Urbanistiche", approvato dal Consiglio Comunale di

Casorate Sempione n. 49 del 28/11/2006, rapportata anch'essa alla volumetria complessiva dell'intervento in progetto con un indice pari a $0,4 \text{ m}^2$ per ogni m^3 di nuova costruzione, ridotto ad $1/3$ per il recupero di fabbricati esistenti nel centro storico.

Poiché è evidente che non è possibile cedere in loco le superfici così calcolate, l'operatore propone di monetizzare le superfici a standard e il contributo dovuto per le urbanizzazioni primarie, eseguendo direttamente opere pubbliche pari al valore della monetizzazione stessa.

Le opere di cui sopra consistono nella riqualificazione del manto stradale della Via Torino mediante completa rimozione dell'asfaltatura, riposizionamento dei chiusini dei sottoservizi, eventuale sistemazione della rete di sottoservizi esistente e successiva posa di nuovo manto in pietra naturale con fasce laterali in piastrelle di porfido e carreggiata interna in cubetti di porfido, alternati a binderi di porfido posati a "correre"; inoltre si propone anche di riqualificare il passaggio pedonale che lambisce la proprietà restaurandone l'intero percorso con l'utilizzo degli stessi materiali indicati sopra.

Nel tratto della Via Torino interessato dalle opere indicate, si propone di sostituire anche l'illuminazione con la posa di nuovi corpi illuminanti di tipo sospeso con tiranti di acciaio, meno invasivi dei tradizionali lampioni.


Altra opera proposta riguarda l'abbellimento dell'angolo che si formerà tra il fabbricato in progetto, arretrato rispetto all'esistente, e l'edificio sul confine est, mediante creazione di un'aiuola verde dotata di panchina e, eventualmente, nella riproduzione dell'affresco raffigurante la madonna presente sull'edificio esistente, in condizioni pessime.

Le opere proposte sono meglio dettagliate nell'elaborato grafico n. 9 e nel computo metrico estimativo allegati alla presente.

 16 ottobre 2008

Il Progettista

Dott. Arch.

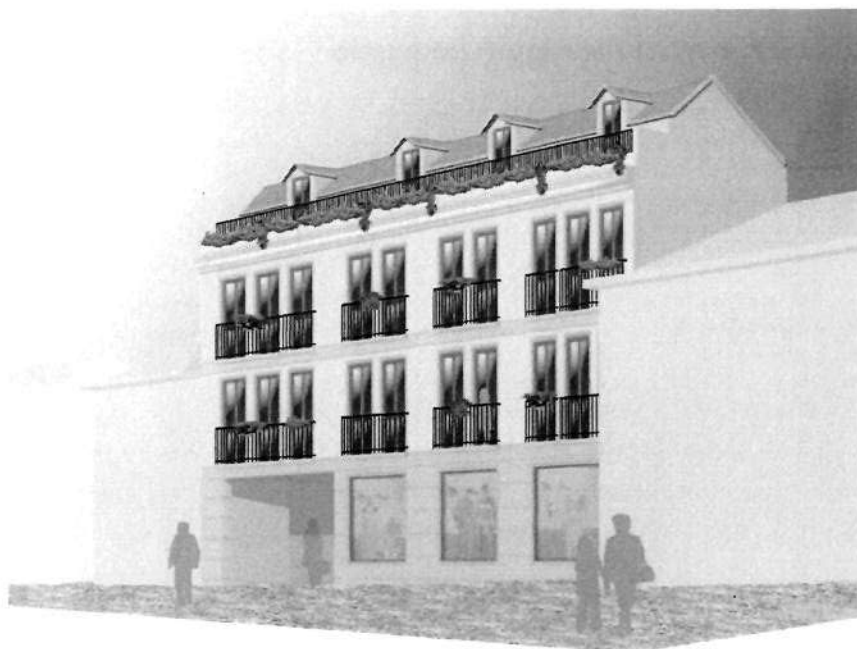

[Handwritten signature]

PROPOSTA DI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Ai sensi dell'art.87 della L.R.12/05

Fabbricato di Via Torino

COMUNE DI CASORATE SEMPIONE	
N. 15828	di prot.
Col.	fisc.
11 NOV. 2008	
Si assegna a	
Code per	
SINDACO	SEGRETARIO



OPERE DI URBANIZZAZIONE

SOMMARIO

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

- opere generali pag. 3
- formazione strade e ambiti di manovra pag. 4
- formazione impianti tecnologici pag. 5 , 6

CALCOLI SUPERFICI

- superfici strada e superfici passaggio pedonale pag. 7
- superfici marciapiede pag. 9

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

OPERE GENERALI

NUM.	CODICE ARTICOLO E DESCRIZIONE U. M.	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	TOT
1	B 7.4 210 b+c+d+211a+253 a B.C.C. 2007 DEMOLIZIONI			
	Demolizione di pavimentazioni stradali in conglomerato bituminoso ed eventuale porzione di sottofondo stradale eseguita con mezzi meccanici; compreso carico del materiale su automezzo per il successivo trasporto, trasporto e corrispettivo alle discariche autorizzate a qualunque distanza. DEMOLIZIONE sp. 20 cm			
	<i>Somma della strada + marciop.</i> mq.	301,17	8,36	2.517,78
	CARICO+TRASPORTO MATERIALE+CORRISPETTIVO DISCARICHE	t.		
		52,73	31,00	1.634,63
2	B 7.4 400+B 7,4 280 d PASSAGGIO PEDONALE			
	formazione di passaggio pedonale a gradoni con pavimentazione in porfido, quindi: fornitura e posa in opera di binderi di porfido su sottofondo in calcestruzzo, dimensioni 10x12 cm, compreso pendenze, riempimento ed eventuali opere provvisionali per dare il lavoro finito a regola d'arte			
	B 7.4 400 sottofondo e pendenze B 7,4 280 d fornitura e posa pavè	24,79 24,79	15,05 89,74	373,09 2.224,65
3	B 7.4 216 B.C.C. 2007 SCAVO			
	Scavo per apertura di cassonetti stradali compreso il carico ed il deposito del materiale di risulta nell'ambito del cantiere			
		9,79	7,00	68,53
4	ELENCO PREZZI COMUNE DI GALLARATE MANUTENZIONE STRADE E FOGNATURE (N. 307 D04.011.00) FORMAZIONE MASSETTO			
	Formazione massetto in calcestruzzo spessore 10 cm a 200 kg di cemento 32,5, comprese opere provvisionali e quant'altro occorrente per formazione marciapiede in piastrelle di porfido			
	mq. 97,92 X 0,10 = mc.	9,79	90,80	888,93
	diam. 6 mm maglia 15x15			
	kg X mq. = 3,30 X 97,92			
		323,12	1,86	601,00

FORMAZIONE STRADE, AMBITI DI MANOVRA

NUM.	CODICE ARTICOLO E DESCRIZIONE U. M.	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	TOT
5	ELENCO PREZZI COMUNE DI GALLARATE MANUTENZIONE STRADE E FOGNATURE (N. 287 D03.020.01) PORFIDO			
	Fornitura e posa di pavimentazione per formazione ambito stradale in cubetti di porfido del Trentino Alto Adige, pezzatura 10/12 peso kg/mq 240, compresa sabbia, cemento, opere provvisionali e quant'altro occorrente	mq. 212,85	89,74	19.101,16
6	E 35038 b B.R. 2007 PIASTRELLE IN PORFIDO			
	Pavimentazione con piastrelle in porfido con superficie naturale a coste segate, di lunghezza 20/40 e lunghezza 60 cm. Poste in opera con malta di sabbia e cemento tipo 32,5 R, su sottostante massetto di fondazione da pagarsi a parte, compreso l'onere delle interruzioni intorno agli alberi, chiusini, pendenze ecc. ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a regola d'arte: b) spessore 4/8 cm.	mq. 88,32	157,16	13.880,37
7	ELENCO PREZZI COMUNE DI GALLARATE MANUTENZIONE STRADE E FOGNATURE (N. 282 D03.018.00) MESSA IN QUOTA DEI TOMBINI			
		n. 13,00	66,20	860,60
8	ELENCO PREZZI COMUNE DI GALLARATE MANUTENZIONE STRADE E FOGNATURE (N. 286 D03.020.00) BINDERI PORFIDO			
	Fornitura e posa in opera di binderi di porfido su sottofondo in calcestruzzo, dimensioni 10x12 cm, comprese opere provvisionali e quant'altro occorrente- previsti a delimitazione delle diverse pavimentazioni	mt. 95,95	21,30	2.043,74

FORMAZIONE IMPIANTI TECNOLOGICI

NUM.	CODICE ARTICOLO E DESCRIZIONE	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	TOT
9	B 7.4 225a B.C.C. 2/2008 SCAVO PER IMPIANTI Scavo non armato, eseguito con mezzi meccanici, per formazione impianti tecnologici, fino ad una profondità massima di m. 1,50; compreso reinterro ad avvenuta posa dei cavi con adeguato materiale, realizzato in via prevalente da mista di cava intasa con pietrisco di pezzatura media; compreso qualsiasi altro onere per dare il lavoro perfettamente eseguito a regola d'arte, quali rimozione di murature e/o manufatti di qualsiasi genere e/o natura rinvenuti nel corso degli scavi scavo ill.pubblica mc.	32,60	18,00	586,80
10	G.4.030.005/02 B.R. 2006 IMPIANTI Fornitura e posa in opera di tubi con bicchiere in PVC rigido , codice U o UD, serie SN 4 e SN 8, conforme alla norma UNI EN 1401-1, colore RAL 8023 o RAL 7037, con guarnizione di tenuta elastomerica inamovibile conforme alla norma UNI EN 681/1, compresi pezzi speciali, massetto di platea, rivestimento in calcestruzzo a kg 200 di cemento R325 fino alla copertura per cm 10 dall'estradosso del tubo o secondo le indicazioni della D.L., sigillatura dei giunti e con ogni altra categoria di lavoro necessaria per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte. ILL.PUBBLICA diam. Est. 160 mm - SN4 mt.	50,00	18,71	935,50
11	CAMERETTE Fornitura e posa camerette in calcestruzzo prefabbricato 50x70 ad anelli dello spessore minimo di 10 cm, opportunamente sigillati e con fondello drenante, compresa fornitura di chiusini CLS per camerette di ispezione di luce netta pari a 500 mm; compreso reinterro ad avvenuta posa delle condotte con adeguato materiale;compreso sgombero del materiale di risulta, trasporto e corrispettivo alle pubbliche discariche ill. pubblica n.	3	300,00	900,00

NUM.	CODICE ARTICOLO E DESCRIZIONE	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	TOT
12	voce non in elenco CORPI ILLUMINANTI			
	corpi illuminanti a sospensione-filo in alluminio n.	3	650,00	1.950,00
	messa in opera corpi illuminanti e quanto altro occorrente per ottenere l'opera compiuta n.	3	900,00	2.700,00
13	voce non in elenco AIUOLA VERDE			
	realizzazione di aiuola verde arredata con panchina e cestino, terra di coltura, piantumazione con arbusti verdi e prato			
	panchina	1	1000,00	1.000,00
	cestino dei rifiuti	1	300,00	300,00
	terra di coltura, arbusti verdi e prato	a corpo	700,00	700,00

totale 53.304,75

SUPERFICI STRADA

figura n.	a	b	c	p	(p-a)	(p-b)	(p-c)	Area mq.
1	4,25	3,10	5,20	6,28	2,03	3,18	1,08	6,59
2	5,20	9,00	11,05	12,63	7,43	3,63	1,58	23,13
3	8,80	16,05	9,00	16,93	8,13	0,88	7,93	30,88
4	8,80	9,00	1,75	9,78	0,98	0,78	8,03	7,70
5	9,00	10,45	1,75	10,60	1,60	0,15	8,85	4,74
6	10,45	14,10	5,40	14,98	4,53	0,87	9,58	23,83
7	5,40	1,40	4,15	5,48	0,08	4,08	1,33	1,49
8	4,15	2,95	2,80	4,95	0,80	2,00	2,15	4,13
9	5,55	2,80	6,50	7,43	1,88	4,63	0,93	7,72
10	6,50	6,05	3,20	7,88	1,38	1,83	4,68	9,61
11	3,20	2,80	4,50	5,25	2,05	2,45	0,75	4,45
12	4,50	1,60	4,05	5,08	0,57	3,48	1,03	3,22
13	4,05	5,90	3,30	6,63	2,58	0,73	3,33	6,41
14	7,75	5,90	8,90	11,28	3,53	5,38	2,38	22,52
15	8,90	7,00	5,55	10,73	1,83	3,73	5,18	19,42
16	5,55	3,95	3,15	6,33	0,78	2,38	3,18	6,08
17	7,00	6,80	1,30	7,55	0,55	0,75	6,25	4,41
18	5,30	3,95	3,15	6,20	0,90	2,25	3,05	6,19
19	6,80	4,15	4,85	7,90	1,10	3,75	3,05	9,97
20	5,30	4,40	3,00	6,35	1,05	1,95	3,35	6,60
21	4,85	4,55	1,65	5,53	0,68	0,98	3,88	3,75
							TOT	212,85

SUPERFICI PASSAGGIO PEDONALE

figura n.	a	b	c	p	(p-a)	(p-b)	(p-c)	Area mq.
22	1,15	5,45	5,60	6,10	4,95	0,65	0,50	3,13
23	5,50	1,35	5,80	6,23	0,73	4,88	0,63	3,71
24	0,30	1,10	1,15	1,28	0,98	0,18	0,13	0,16
25	4,35	3,85	1,15	4,68	0,33	0,83	3,53	2,10
26	0,50	1,60	1,40	1,75	1,25	0,15	0,35	0,34
27	1,60	3,85	2,40	3,93	2,33	0,07	1,53	1,02
28	4,35	5,95	2,40	6,35	2,00	0,40	3,95	4,48
29	1,85	2,40	1,45	2,85	1,00	0,45	1,40	1,34
30	1,45	4,10	4,45	5,00	3,55	0,90	0,55	2,96
31	4,45	1,15	4,90	5,25	0,80	4,10	0,35	2,45
32	4,90	4,80	1,00	5,35	0,45	0,55	4,35	2,40
33	1,15	1,00	1,10	1,63	0,48	0,63	0,53	0,50
34	1,10	0,35	1,05	1,25	0,15	0,90	0,20	0,18
							TOT	24,79

SUPERFICI MARCIAPIEDE

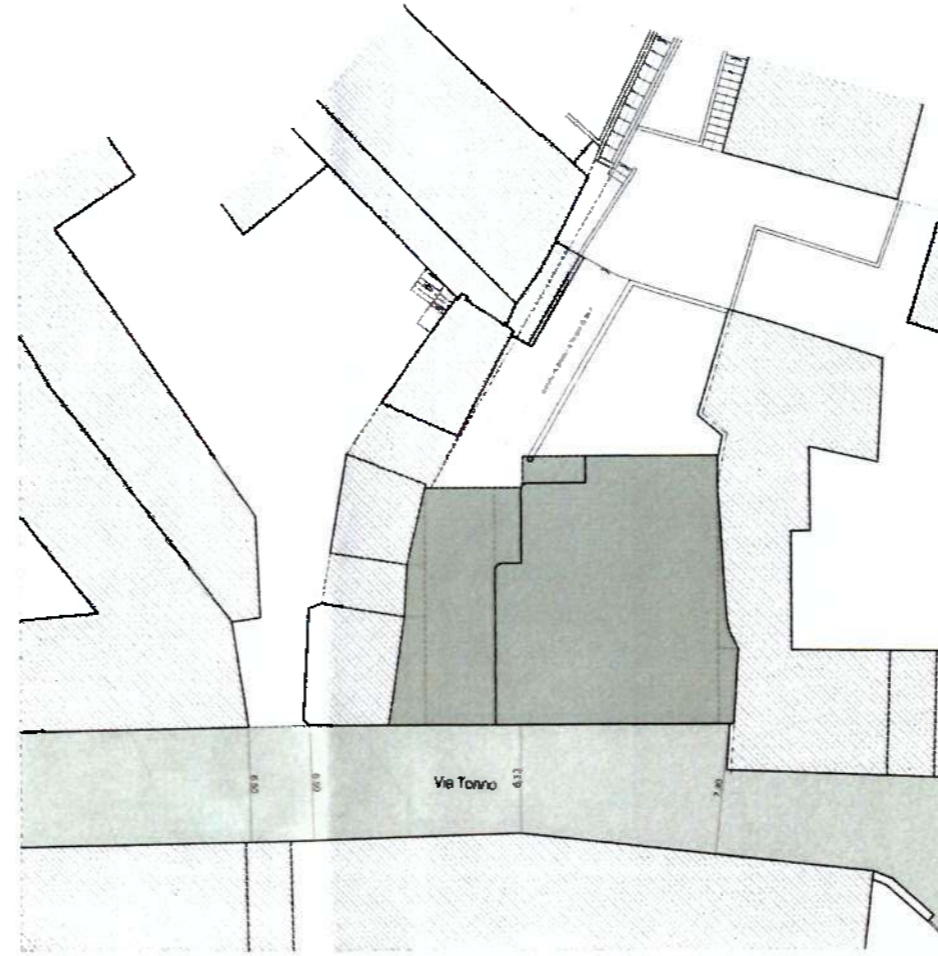
figura n.	a	b	c	p	(p-a)	(p-b)	(p-c)	Area mq.
1	1,00	19,30	19,35	19,83	18,83	0,53	0,48	9,65
2	19,20	19,35	1,00	19,78	0,57	0,42	18,78	9,53
3	1,00	0,85	1,35	1,60	0,60	0,75	0,25	0,42
4	1,35	1,75	2,50	2,80	1,45	1,05	0,30	1,13
5	2,00	1,00	1,30	2,15	0,15	1,15	0,85	0,56
6	1,00	1,30	1,80	2,05	1,05	0,75	0,25	0,64
7	1,75	1,80	1,00	2,28	0,53	0,48	1,28	0,85
8	1,00	1,70	1,40	2,05	1,05	0,35	0,65	0,70
9	1,70	1,25	1,00	1,98	0,28	0,73	0,98	0,62
10	1,00	3,10	2,95	3,53	2,53	0,43	0,58	1,47
11	3,10	2,95	1,00	3,53	0,43	0,58	2,53	1,47
12	1,00	6,15	6,05	6,60	5,60	0,45	0,55	3,02
13	6,15	6,20	1,00	6,68	0,53	0,48	5,68	3,07
14	2,80	2,90	1,00	3,35	0,55	0,45	2,35	1,40
15	2,70	2,90	1,00	3,30	0,60	0,40	2,30	1,35
16	1,00	7,75	7,85	8,30	7,30	0,55	0,45	3,87
17	7,85	8,45	1,20	8,75	0,90	0,30	7,55	4,22
18	1,30	1,20	1,65	2,08	0,78	0,88	0,43	0,77
19	1,65	0,85	1,00	1,75	0,10	0,90	0,75	0,34
20	1,00	1,65	1,95	2,30	1,30	0,65	0,35	0,82
21	1,95	1,65	1,00	2,30	0,35	0,65	1,30	0,82
22	3,95	4,05	1,00	4,50	0,55	0,45	3,50	1,97
23	3,90	4,05	1,00	4,48	0,58	0,43	3,48	1,95
24	3,95	3,75	1,00	4,35	0,40	0,60	3,35	1,87
25	1,00	3,50	3,75	4,13	3,13	0,63	0,38	1,74
26	1,00	3,10	3,25	3,68	2,68	0,58	0,43	1,55
27	3,25	3,30	1,00	3,78	0,53	0,48	2,78	1,62
28	1,60	1,75	1,00	2,18	0,58	0,43	1,18	0,79
29	1,20	1,75	1,00	1,98	0,78	0,23	0,98	0,58
30	5,50	5,40	1,00	5,95	0,45	0,55	4,95	2,70
31	5,55	5,40	1,00	5,98	0,43	0,57	4,98	2,70
32	14,85	14,70	1,00	15,28	0,42	0,57	14,28	7,30
33	14,10	14,70	1,00	14,90	0,80	0,20	13,90	5,76
34	11,10	11,05	1,00	11,58	0,48	0,52	10,58	5,52
35	11,10	11,05	1,00	11,58	0,48	0,52	10,58	5,52
TOT								88,32

24 ottobre 2008

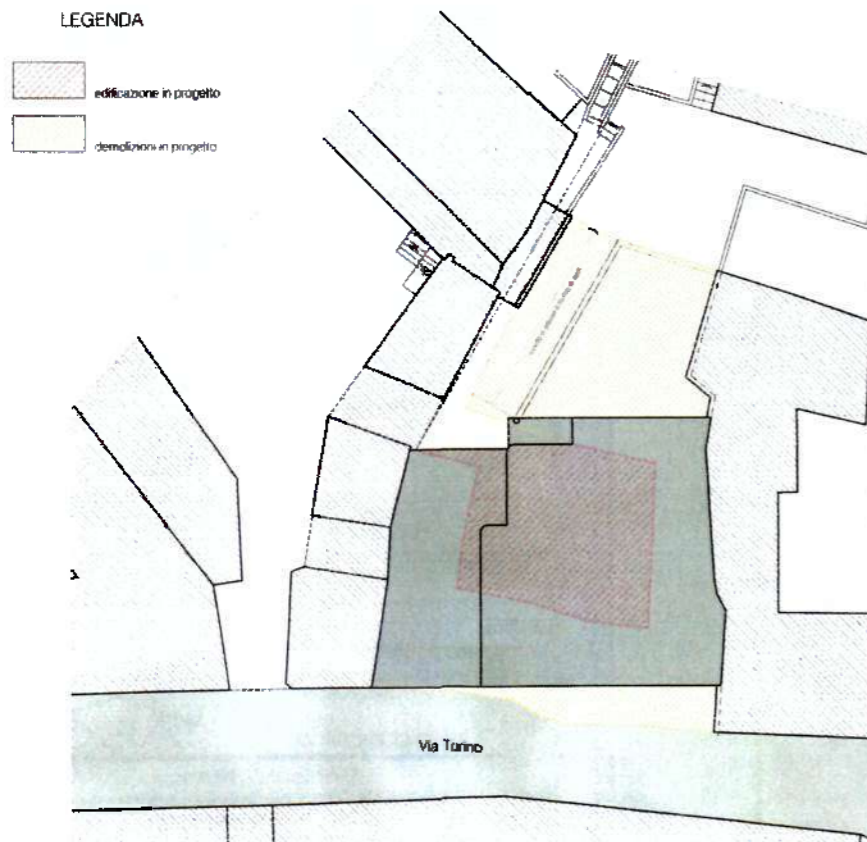
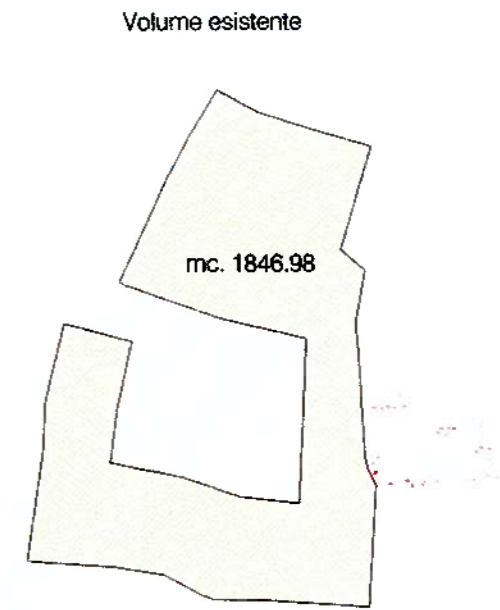
Il progettista
Dott. Arch.



Planimetria situazione esistente sc. 1:200



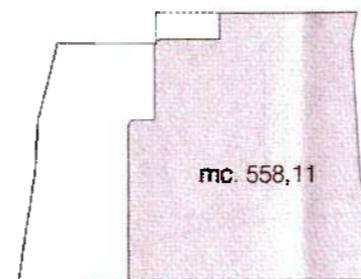
Planimetria situazione in progetto sc. 1:200



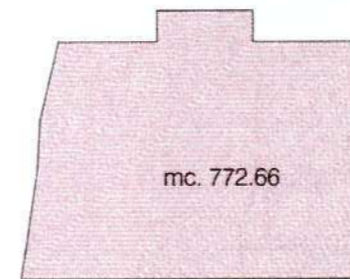
Planimetria situazione in confronto sc. 1:200



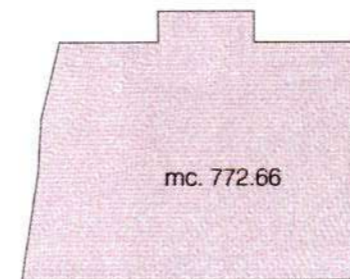
Volume in progetto = mc. 2103,43



Piano Terreno sc. 1:200



Piano Primo sc. 1:200



Piano Secondo sc. 1:200

APPROVATO CON DELIBERA n. 38 del 30 SET 2009

Programma Integrato di Intervento ai sensi della L.R. 11/03/2005 n. 12 per il recupero del fabbricato residenziale commerciale esistente sito nel Comune di Casorate Sempione in Via Torino sul mappale n. 343 lg. 4. di proprietà della ditta

Comune di CASORATE SEMPIONE
 Cal. 11 NOV. 2008
 Si allegano il
 Capitolato
 BUDGETO SEGRETARIO

In progetto: [redacted]
 Il progettista: Dott. Arch. CORTESI CESARINO
 Il direttore dei lavori: [redacted]
 Il consulente: [redacted]
 Il disegnatore: [redacted]

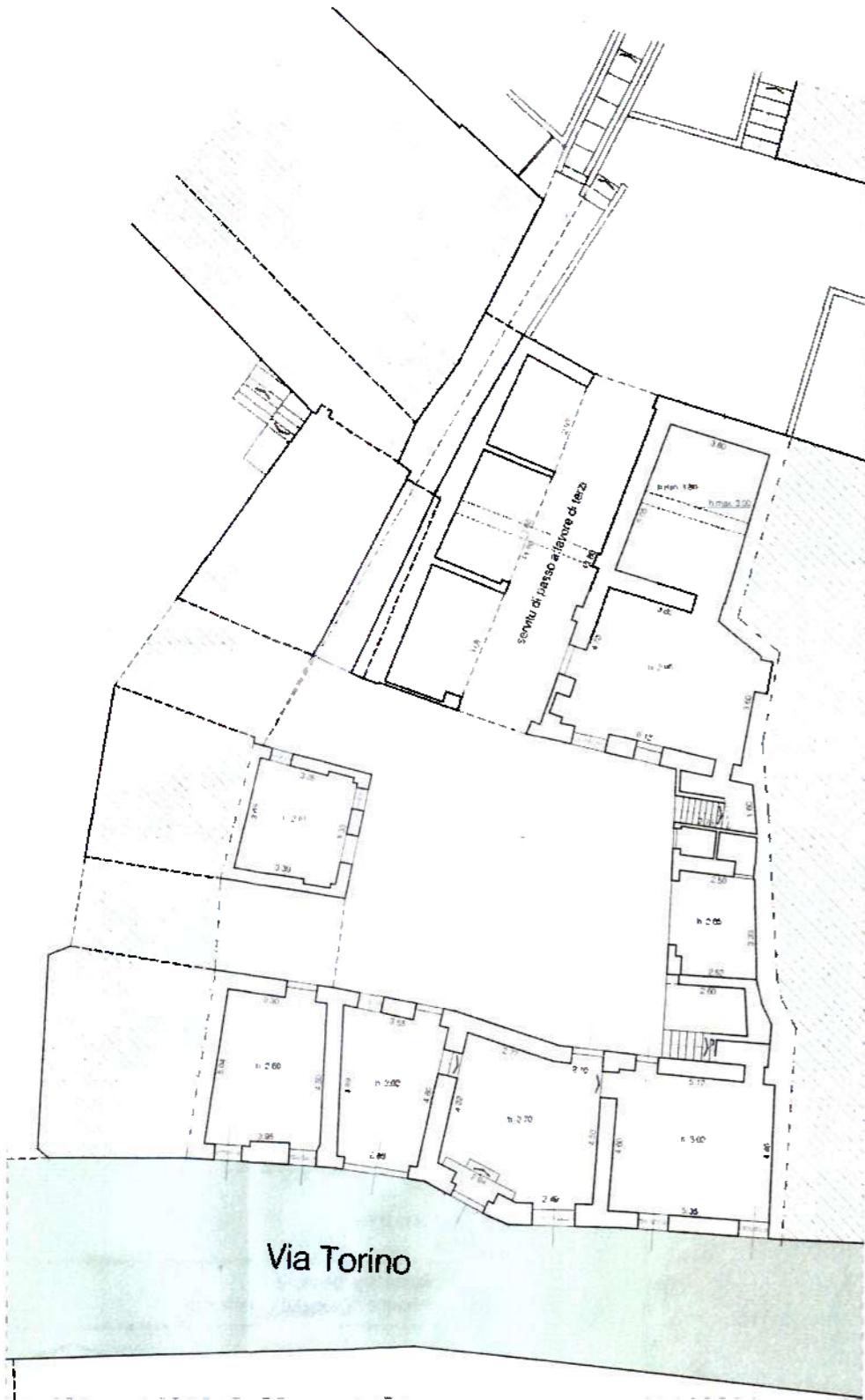
Scale: 1:200

data: ottobre 2008

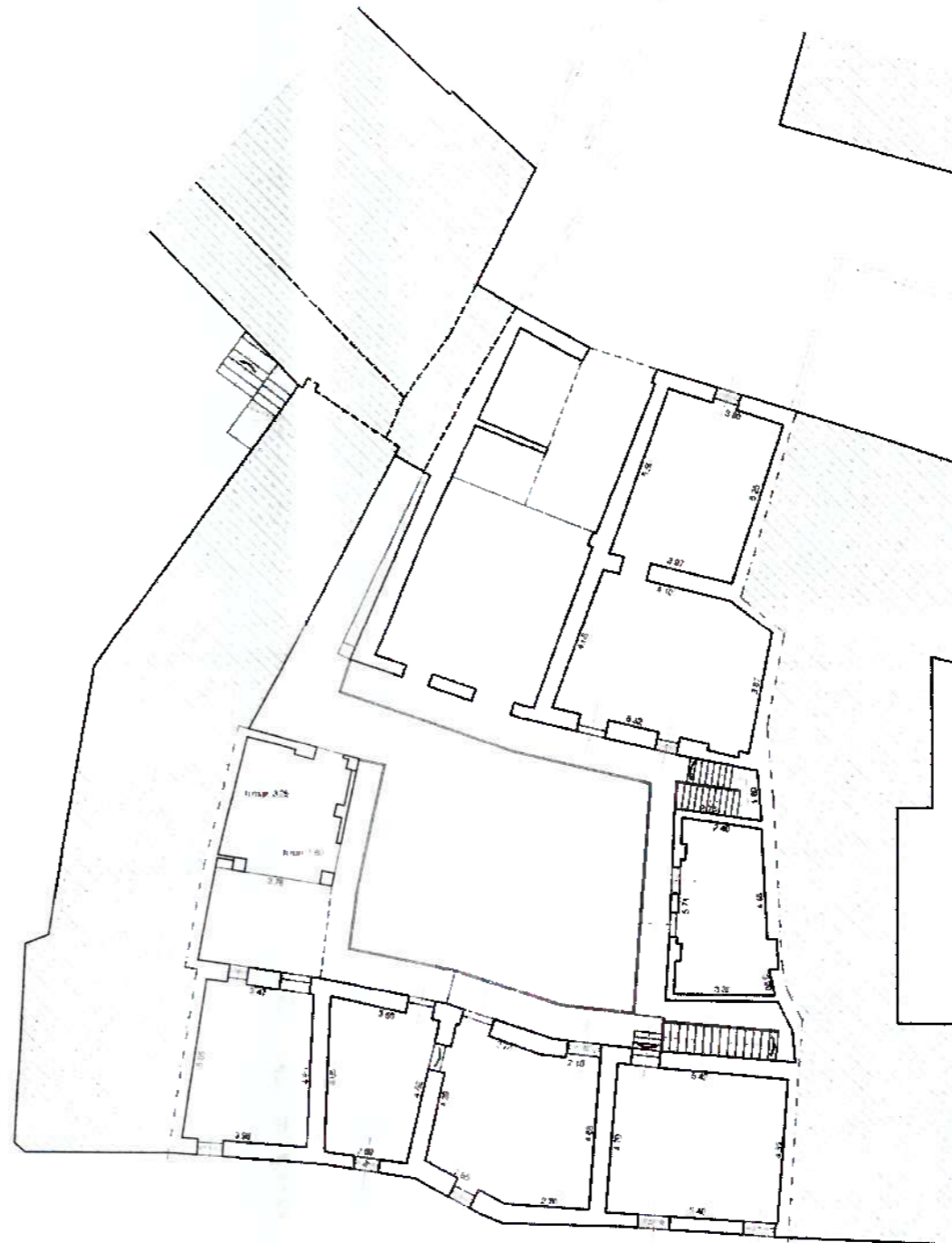
planimetria generale esistente - progetto - confronto

studio [redacted] ABC

Via [redacted]



Piano Terreno sc. 1:100



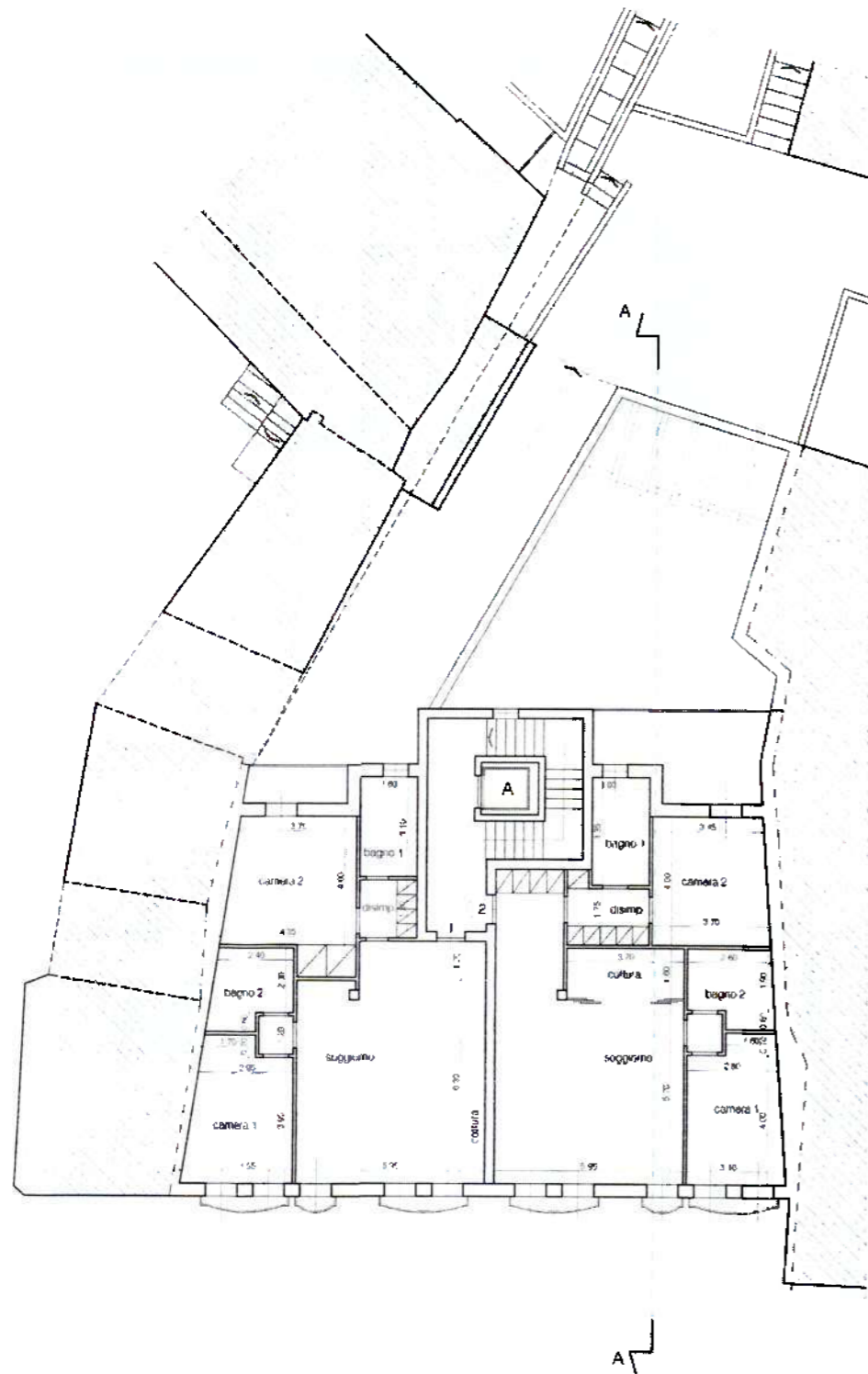
Piano Primo sc. 1:100

APPROVATO CON DELIBERA CC
 n. 38 del 30 SET. 2009

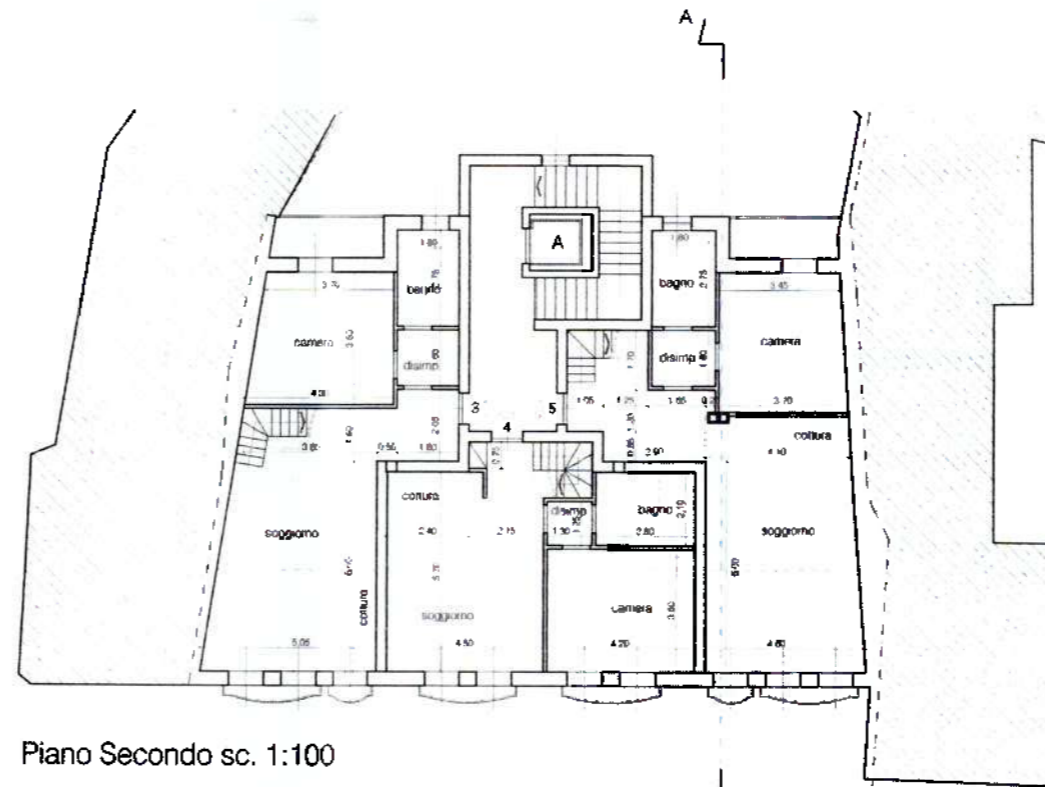
Programma integrato di intervento ai sensi della L. R. 11/03/2006 n. 12 per il recupero del fabbricato
 residenziale commerciale esistente sito nel Comune di Casorate Sempione in Via Torino sul
 mappale n. 343, fog. 4 di proprietà della ditta

COMUNE DI CASORATE SEMPIONE
 11 NOV. 2008
 Si autentica il
 Sindaco
 [Signature]

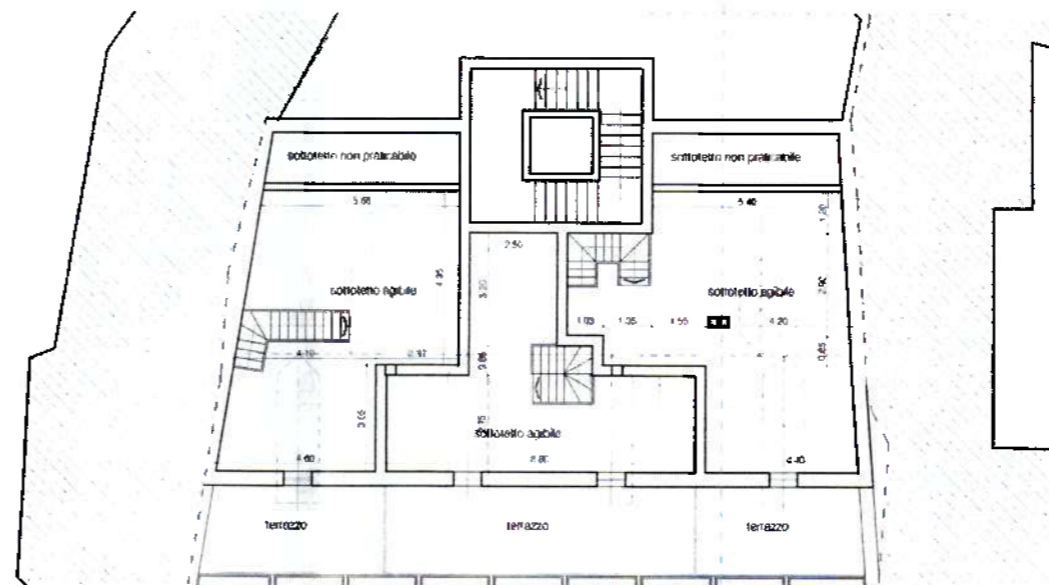
progetto	[Redacted]
elaborazione	[Redacted]
scala	1:100
data	ottobre 2008
piante situazione esistente	







Piano Primo sc. 1:100

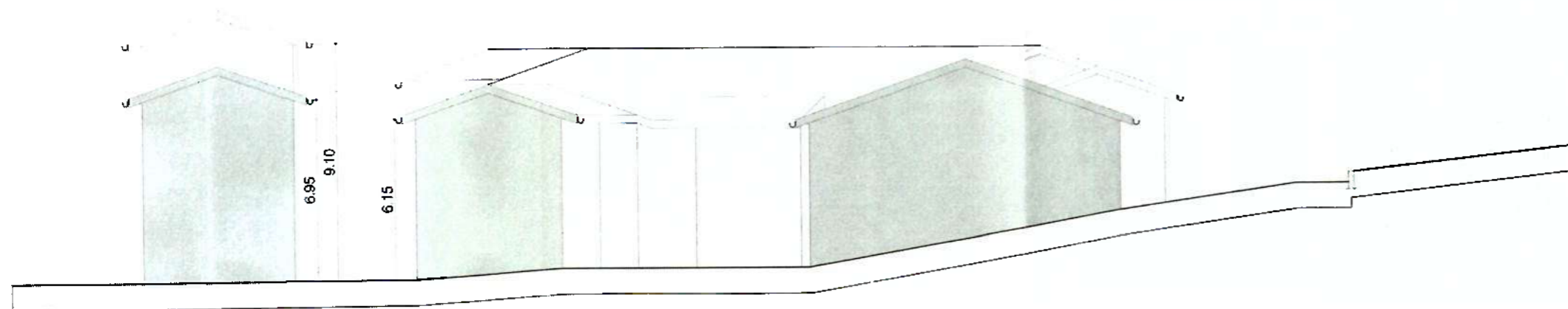


Piano Secondo sc. 1:100





Piano Sottotetto sc. 1:100

APPROVATO CON DELIBERA CC n. 38 del 30 SET. 2009		
Programma integrato di intervento ai sensi della L.R. 11/03/2005 n. 12 per il recupero del fabbricato residenziale contraccato: capzante sito nel Comune di Casorate Sempione in Via Torino sul mappale n. 343 fg. 4 di proprietà della ditta		
  		
scala 6	il distributore (spz) ottobre 2008	scala 1:100
piante - piano primo - piano secondo - piano sottotetto situazione in progetto		
		







Sezione esistente sc. 1:100

LEGENDA

-  edificazione in progetto
-  demolizioni in progetto

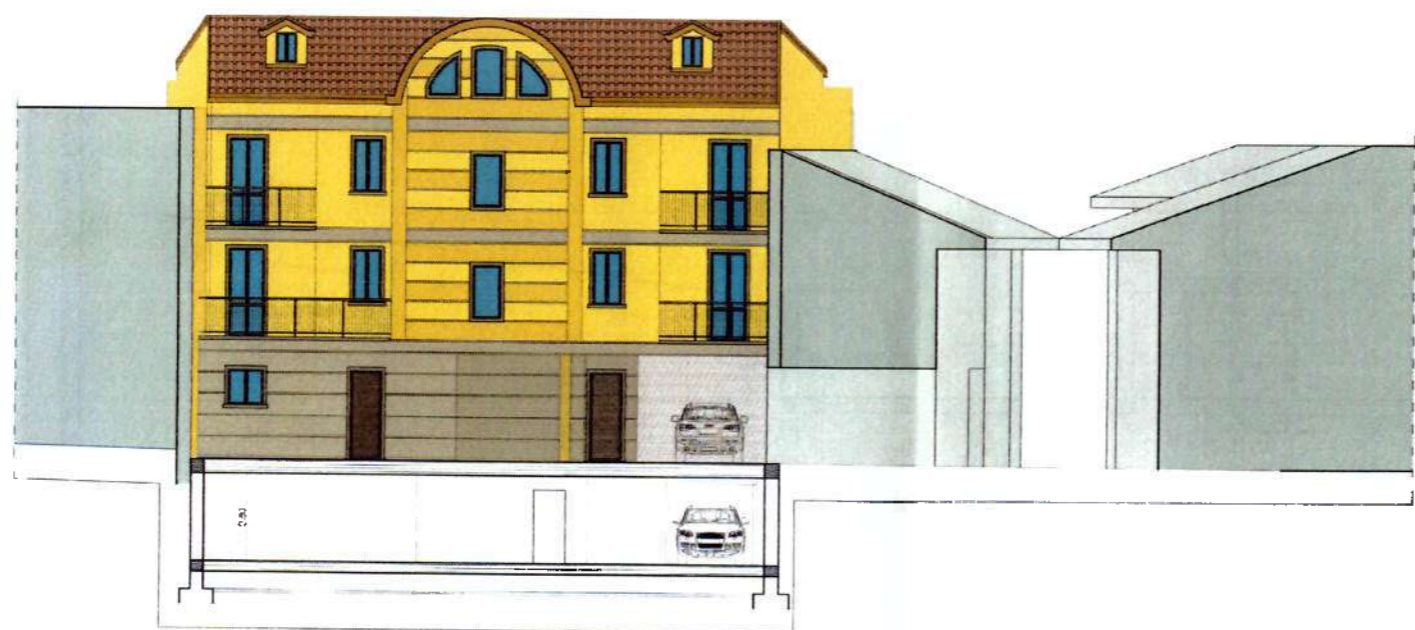


Sezione di progetto sc. 1:100

APPROVATO CON DELIBERA C.C. n. 38 del 30 SET 2008		
Programma integrato di intervento a sensi della L.R. 11/03/2005 n. 12 per il recupero del fabbricato residenziale commerciale esistente sito nel Comune di Casorate Sempione in Via Torino, sul mappale n. 343 fg. 4 di proprietà della ditta		
		
		
		
COMUNE DI CASORATE SEMPIONE 11 NOV. 2008 SEGRETARIO		
foglio 7	scala 1:100	
data ottobre 2008		
sezioni ambientali esistente - in progetto - confronto		
		



Prospetto Sud - Via Torino



Prospetto Nord - corte interna

APPROVATO CON DEL. S.P.R.A. CC
 n. 28 del 30 SET. 2009

Programma integrato di intervento ai sensi della L.R. 11/03/2005 n. 12 per il recupero del fabbricato
 residenziale commerciale esistente sito nel Comune di Caronate Sempione, in Via Torino, su
 mappali n. 343 fg. 4 di proprietà della ditta

COMUNE DI CARONATE SEMPIONE
 di prot. n. 1527
 fasc. 11 NOV. 2008
 Di seguito a
 Carlo per
 SIMONCINI
 SEGRETARIO

carta <h1 style="font-size: 2em;">8</h1>	il numero del foglio	scala <h1 style="font-size: 1.5em;">1:100</h1>
data ottobre 2008	il costruttore	il disegnatore

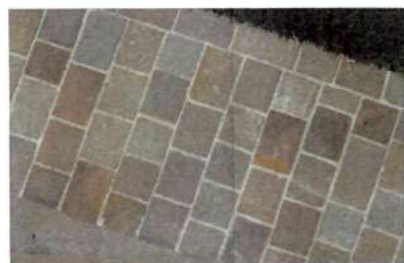
prospetti Nord e Sud
 situazione in progetto



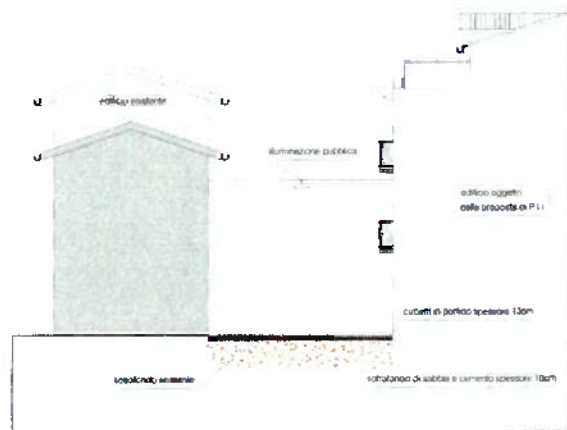
corpi illuminanti



cubetti di porfido del Trentino Alto Adige



lastre di porfido del Trentino Alto Adige

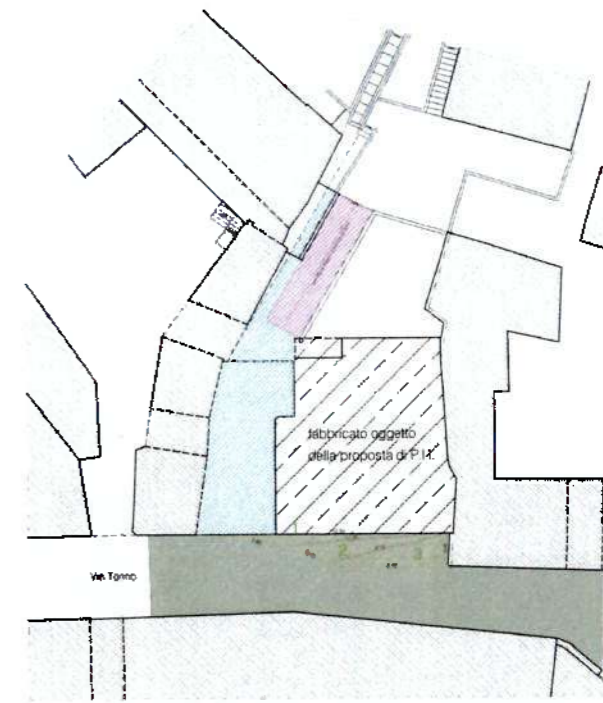


sezione stradale sc. 1:100



Planimetria situazione in progetto sc. 1:100

- LEGENDA
- servizi di passaggio a favore di terzi
 - passaggio pedonale pubblico
 - strada pubblica oggetto di pavimentazione
 - area standard da cedere
 - pavimentazione in lastre di porfido
 - pavimentazione in cubetti di porfido
 - saracinesca
 - caditoia
 - chiuso in ghisa
 - idrante
 - illuminazione pubblica



Planimetria situazione in progetto area standard sc. 1:200

APPROVATO CON DELIBERA C.C. n. 38 del 30 SET 2009

Programma integrato di intervento ai sensi della L.R. 11/02/2008 n. 12 per il recupero del patrimonio immobiliare comunale esistente all'ine: Comune di Cassole Troncone e via Torino ed insediare n. 343 (1) 4 in progetto della DSA

11 NOV 2008

9

ottobre 2008

1:100
1:200

planimetria e sezione opere di urbanizzazione

Da: giovanni.pramma@geopec.it
Inviato: martedì 7 aprile 2026 11:58
A: 'casoratesempione@legalmail.it'; 'protocollo@comune.casoratesempione.va.it'
Oggetto: Tribunale di Busto Arsizio - Liquid. Giudiz. n. 2/2026 - ESPERIA SRL

Alla cortese attenzione dell' arch. Gadda

Quale CTU incaricato avanti il Tribunale di Busto Arsizio (VA) ed a seguito dell'intercorso incontro avuto nella mattinata odierna, richiamando anche la mia precedente istanza di accesso agli atti del 25.03.2026, per richiederVi – ove possibile – quanto segue:

- se la Convenzione Edilizia stipulata, alla luce anche e soprattutto delle varie proroghe normative intercorse, sia ancora valida e – nel caso – sino a che data;
- qualora la stessa fosse decaduta, la liquidatrice giudiziale potrebbe richiedere una semplice ulteriore proroga;
- eventuali chiarimenti anche in ordine alle possibili variazioni al PGT, che – pare – siano prossime.

Nel contempo, come da accordi intercorsi, richiedo scansione della pratica e della convenzione.

In attesa di Vs. gentili comunicazioni, con stima porgo i più cordiali saluti.
geom. Giovanni Pramma

GEOMETRA
GIOVANNI PRAMMA
Via Gavinana 8 (zona Tribunale)
21052 - BUSTO ARSIZIO (VA)
Tel. 0331 / 633254
e.mail: info@studiopramma.it

Le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica e nei suoi allegati sono strettamente riservate al destinatario in indirizzo. A chi legge il presente avviso - se non è l'effettivo destinatario o un dipendente o la persona responsabile della consegna della comunicazione - si informa che è proibito qualsiasi uso, copia o divulgazione delle informazioni ricevute. Se questa comunicazione Vi è giunta per errore, Vi preghiamo di avvisare immediatamente l'ufficio mittente e di distruggere il messaggio con tutti i suoi allegati.

giovanni.pramma@geopec.it

Da: Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>
Inviato: martedì 7 aprile 2026 11:58
A: giovanni.pramma@geopec.it
Oggetto: CONSEGNA: Tribunale di Busto Arsizio - Liquid. Giudiz. n. 2/2026 - ESPERIA SRL
Allegati: postacert.eml (6,30 KB); daticert.xml
Firmato da: posta-certificata@legalmail.it

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 07/04/2026 alle ore 11:57:55 (+0200) il messaggio
"Tribunale di Busto Arsizio - Liquid. Giudiz. n. 2/2026 - ESPERIA SRL" proveniente da
"giovanni.pramma@geopec.it"
ed indirizzato a "casoratesempione@legalmail.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione

Identificativo messaggio: FC09F3CA.00CFD067.67608F43.097A1626.posta-certificata@legalmail.it

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come
attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Delivery receipt

On 07/04/2026 at 11:57:55 (+0200) the message
"Tribunale di Busto Arsizio - Liquid. Giudiz. n. 2/2026 - ESPERIA SRL" sent by
"giovanni.pramma@geopec.it"
and addressed to: "casoratesempione@legalmail.it"
was delivered by the certified email system.

Message ID: FC09F3CA.00CFD067.67608F43.097A1626.posta-certificata@legalmail.it

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed.
Please keep it as a certificate of delivery of the message.



COMUNE DI CASORATE SEMPIONE

(PROVINCIA DI VARESE)

Via E. De Amicis, 7 - cap. 21011 Casorate Sempione

SETTORE SERVIZI TECNICI

Casorate Sempione, 25/05/2026

Spett. le

Geom. Giovanni Pramma

Via Gavinana n. 8

21052 Busto Arsizio

info@studiopramma.it

OGGETTO: Riscontro a Vs. nota del 07/04/2026 prot. n. 4721 - aggiornamento.

Con riferimento alla nota richiamata in oggetto, visionati i contenuti della Convenzione Edilizia stipulata in data 19/07/2012, si rileva che:

- all'art.2 – Oggetto, termini per la stipula e di efficacia della convenzione – la stessa ha durata di anni 5 (cinque) dalla data di sottoscrizione;
- all'art. 15 – Condizioni per il rilascio degli atti autorizzativi – nello specifico entro 12 mesi dalla stipula doveva essere presentata domanda per gli interventi edilizi privati previsti ed entro 24 mesi dal rilascio del predetto titolo dovevano essere presentati i progetti definitivi/esecutivi delle opere di urbanizzazione e standard di qualità;

In considerazione del regime delle proroghe emanate ante e post l'emergenza Covid, che si possono così riassumere:

- con l'art. 30, c. 3-bis, D.L. 69/2013 il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori delle convenzioni è prorogato di 3 anni, per convenzioni stipulate entro il 31/12/2012;
- con l'art. 103, c. 2-bis, D.L. 18/2020 il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori delle convenzioni, in scadenza tra il 31/01/2020 e il 31/07/2020, proroga di 90gg;
- con l'art. 10, c. 4-bis, D.L. 76/2020 il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori delle convenzioni di lottizzazione, formati al 31/12/2020, è prorogato di 3 anni;
- con l'art. 10 – septies, c. 1 lett. b) D.L. 21/2022 il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori delle lottizzazioni, sono prorogati in automatico di 48 mesi;

la Convenzione stipulata in data 19/07/2012 allo stato attuale, alla luce delle sopra richiamate proroghe, risulterebbe valida sino al 19/10/2027.

In merito alle somme dovute, si evince dalla Convenzione che al momento della stipula della stessa è stata rilasciata fidejussione assicurativa dell'importo complessivo di Euro 53.304,75.

Agli atti non risultano versamenti relativi ai contributi concessori in quanto non sono mai stati richiesti titoli abilitativi in merito.

Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e si porgono distinti saluti.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
arch. Chiara Mazzucchelli
*Documento firmato digitalmente
ai sensi del D. Lgs. 82/2005 s.m.i.*

*Pratica trattata da: Mazzucchelli Chiara - Email: protocollo@comune.casoratesempione.va.it - tel.:0331 295052 int.0 .
I dati acquisiti saranno trattati in conformità alla normativa vigente sulla Privacy (Decreto Legislativo 30/06/2003, n. 196).*