
TRIBUNALE DI COMO
FALLIMENTARE

Fallimento
I.R.M. di Foglietta Roberto e C. s.a.s.

N. Gen. Rep. 000023/07

Giudice Delegato Dr. [REDACTED]
Curatore **Dott. F. Di Michele**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. ROSSELLA BIANCHI
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1113
iscritto all'Albo del Tribunale di Como al N. 539
C.F. BNCRSL65R49B081R- P.Iva 02176140131

con studio in Como (Como) Via F. Petrarca n. 25/a
telefono: 031302030
cellulare: 3351329419
fax: 0313310918
email: rossellabianchi@studiotecnico-associato.it

**Beni in Saronno (Varese) Via Filippo Reina n. 11
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento con cantina** sito in Saronno (Varese) Via Filippo Reina n. 11.

L'immobile è composto da ingresso, pranzo e soggiorno, cucina, antibagno e bagno, camera, guardaroba, disimpegno/cabina armadio, camera matrimoniale con bagno, ampio terrazzo e cantina.

Quota di comproprietà degli enti comuni condominiali pari a 95,50/1000.

NOTE: si fa presente che nel " Regolamento Condominiale " allegato all'atto del 13/12/1963 a firma Notaio Dott. Celestino Calvano i millesimi di competenza indicati sono pari a 95,55.

L'immobile, posto al piano quinto e al piano interrato, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **348,37**.

Immobile identificato al catasto fabbricati: partita 1007328 intestata a [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] [REDACTED], foglio 11, **mappale 606 subalterno 21**, categoria A/2, classe 3, superficie catastale mq. 183, composto da vani vani 7, posto al piano 5-S1, - rendita: € 650,74 - registrata all'UTE con la scheda Prot. GO5049 del 18/09/1998 (vedi *Allegati n. 3 e 6*).

Coerenze:

APPARTAMENTO: a nord Via F. Reina; a est Via F. Reina e particella n. 606; a sud particella n. 606; a ovest Torrente Lura;

CANTINA: a est ente comune; a sud ente comune; a ovest cantina di terzi.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **box singolo** sito in Saronno (Varese) Via Filippo Reina n. 3.

L'immobile è composto da vano autorimessa avente le seguenti dimensioni nette interne: largh. mt. 2,50x lungh. mt. 4,70

Quota di comproprietà degli enti comuni condominiali pari a 4,85/1000.

L'immobile, posto al piano S1, sviluppa una superficie netta di circa mq **11,75**.

Immobile identificato al catasto fabbricati: partita 5618 intestata a [REDACTED] [REDACTED] foglio 11, **mappale 606 subalterno 31**, categoria C/6, classe 7, composto da vani mq. 14, posto al piano S1 - rendita: € 54,23 - registrata all'UTE con la scheda del 04/10/1963 (vedi *Allegati n. 4 e 7*).

Coerenze: a nord corsello comune; a est autorimessa di terzi; a sud particella n. 607; a ovest autorimessa di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il territorio di Saronno, sito all'estremo sud della provincia di Varese è prevalentemente pianeggiante, situato ad una altitudine di 212 m sul livello del mare; la superficie è di 10,86 kmq; gli abitanti sono circa 37.000 . La città è attraversata da un piccolo corso d'acqua, il Lura: questo torrente nasce dalle Prealpi, attraversa il Varesotto ed il Comasco per poi passare in Saronno, coperto per circa 700 m andando poi a disperdersi in una serie di canali; a nord dell'abitato, attorno al corso d'acqua, si estende il Parco del Lura, grande area verde d' interesse regionale.

Saronno ha un'economia basata sul settore industriale, soprattutto alimentare, tessile e metallurgico.

La città di Saronno è posta tra Como, Varese e Milano, è il nodo principale delle Ferrovie Nord Milano, è servita dal treno "Malpensa Express ", che permette il collegamento con l'aeroporto di Malpensa e prossimamente , con il ripristino della linea Saronno-Seregno, sarà collegata via ferro anche con l'aeroporto di Orio al Serio.

Il compendio immobiliare oggetto di stima, composto da un appartamento con cantina e da un'autorimessa, è situato in un fabbricato condominiale posto nel centro della città di Saronno chiamato " Condominio Reina 1 " .

Il fabbricato è stato costruito all'inizio degli anni sessanta e non ha subito particolari interventi di ristrutturazione.

L'edificio è identificato nella mappa catastale con la **particella n. 606** (ex n. 2111) - Ente Urbano - di are 4.50, e confina a nord con Via F. Reina, a est con Via F. Reina, a sud con la particella n. 607; a ovest con il Torrente Lura (vedi *Allegati n. 1 e 2*).

Il fabbricato satura quasi completamente l'area della particella n. 606, ha forma trapezoidale e si sviluppa su sette piani fuori terra ed un piano interrato.

Il fabbricato ha prevalente destinazione residenziale: al piano terra sono localizzati alcuni negozi, che hanno accesso diretto da Via F. Reina, la portineria comune ed un appartamento; ai piani superiori, distribuiti da un vano scala e ascensore comuni, sono localizzati gli appartamenti, tra cui un attico al piano quinto, oggetto di stima della presente perizia, ed un superattico al piano sesto; al piano interrato sono localizzate le cantine, le autorimesse il locale caldaia, locale motori ascensore, locale rifiuti urbani e cantina comuni.

L'accesso agli appartamenti avviene da Via F. Reina al civico n. 11, mentre l'accesso alle autorimesse avviene da Via F. Reina n. 3.

L'ex portineria comune è un'unità immobiliare identificata all'Ufficio del Territorio come segue: C.C. Saronno, Fg. 11, **particella n. 606 sub. 5** (ex n. 2111/5), Cat. A/2, Classe 2, Cons. vani 2,5, R. € 193,67 - Scheda di Nuova Costituzione Fabbricato del 04/10/1963 (vedi *Allegato n. 5*).

L'unità immobiliare è locata ed è composta da cucina-pranzo, camera e bagno con cantina di pertinenza al piano seminterrato.

Il fabbricato ha finiture buone, presenta uno stato di manutenzione discreto poiché, vista la vetustà, sarebbero necessari interventi di ristrutturazione delle facciate e degli enti comuni interni.

Caratteristiche zona: centrale mista (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: asilo nido, biblioteca, centro commerciale, centro sportivo , cinema, farmacie, municipio, negozio al dettaglio, scuola materna, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore, ospedali, università.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe:

miste

Collegamenti pubblici (km):

ferrovia (1,1), autostrada (2,0), autobus (1,1).

3. STATO DI POSSESSO:

Giudice Dr. ██████████
Curatore/Custode: Dott. F. Di Michele
Perito: Arch. ROSSELLA BIANCHI

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario 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:*

Separazione dei Beni derivante da Convenzione Matrimoniale a firma di Notaio Dott. Folco Schiavo di Milano in data 09/01/1991 ai nn. 139947/4043, Reg. a Milano il 24/01/1991 al n. 00726 Vol. 1/A.

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Atto di Finanziamento a favore di **BANCA DI LEGNANO S.P.A. CON SEDE A LEGNANO**, contro [REDACTED] a firma di Notaio Dott.ssa Brunella Grauso di Como in data 11/07/2003 ai nn. 30239 iscritto a Milano 2 in data 17/07/2003 ai nn. 108934/22715
importo ipoteca: € 550.000,00
importo capitale: € 275.000,00
Durata anni 15.
- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Atto di Finanziamento a favore di **BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A. CON SEDE A NOVARA**, contro [REDACTED] a firma di Notaio Dott. Vincenzo Ialenti di Trezzano sul Naviglio in data 23/11/2004 ai nn. 3419/1825 iscritto a Milano 2 in data 27/11/2004 ai nn. 172158/40602
importo ipoteca: € 260.000,00
importo capitale: € 130.000,00
Durata anni 7.
- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA DI ROMA S.P.A. CON SEDE A ROMA**, contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Como in data 21/11/2006 ai nn. 5720 iscritto a Milano 2 in data 11/12/2006 ai nn. 189924/47847
importo ipoteca: € 314.200,00
importo capitale: € 245.711,78
- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA DI LEGNANO S.P.A. CON SEDE A LEGNANO**, contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Como in data 20/04/2007 ai nn. 637 iscritto a Milano 2 in data 24/05/2007 ai nn. 78359/20636
importo ipoteca: € 112.033,99
importo capitale: € 112.033,99

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

- Sono state riscontrate le seguenti difformità riguardanti l' Appartamento in riferimento al raffronto dello stato dei luoghi rilevato con l'ultima pratica edilizia - D.I.A. prot. n. 008/99: la parete divisoria tra lavanderia e ingresso è leggermente differente ed il bagno padronale ha una finestra non indicata nella planimetria. Tali difformità sono regolarizzabili mediante " Permesso di Costruire in Sanatoria (D.P.R. n. 380/2001) " .

NOTE: Il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, essendo il fabbricato adiacente al Torrente Lura, non necessita di " Parere Ambientale " poiché nel P.R.U.G. del 1985 il fabbricato era già inserito in " Zona B " .

Sanzione e Diritti di Segreteria: € 1.000,00

Prestazione Professionale - Rilievo e P.E.: € 3.000,00

Oneri totali: € 4.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

- Sono state riscontrate le seguenti difformità rilevate sulle Visure Catastali dell' Appartamento e dell' Autorimessa: l' " Intestato " è errato poiché è indicato " ~~XXXXXXXXXX~~ " anziché " ~~XXXXXXXXXX~~ " .

Tali difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di " Foglio d'Osservazioni " .

Prestazione professionale escluso spese: € 400,00

Oneri totali: € 400,00

- Sono state riscontrate le seguenti difformità nel raffronto tra scheda catastale e stato dei luoghi:

Appartamento: sulla scheda catastale in particolare non sono indicati la parete divisoria tra bagno e antibagno della zona ingresso, il bagno padronale e la nuova finestra.

Tali difformità sono regolarizzabili mediante pratica DOCFA per " Migliore identificazione planimetrica " .

Visure/Diritti: € 100,00

Prestazione professionale - Rilievo/pratica Docfa escluso spese: € 2.000,00

Oneri totali: € 2.100,00

- Sono state riscontrate le seguenti difformità riguardanti l' Autorimessa: la scheda rappresenta un vano a forma trapezoidale anziché rettangolare con una superficie leggermente inferiore.

Tali difformità sono regolarizzabili mediante pratica Docfa per " Migliore Identificazione planimetrica " .

NOTE: l'Ufficio del Territorio potrebbe richiedere la variazione contestuale dei subalterni adiacenti di proprietà di terzi, poiché la modifica planimetrica dell' autorimessa oggetto di stima comporterebbe la modifica planimetrica delle particelle adiacenti, in particolare di quella ad est.

Visure/Diritti: € 100,00

Prestazione professionale - Rilievo/pratica docfa escluso spese: € 400,00

Oneri totali: € 500,00

- Sono state riscontrate le seguenti difformità rilevate dalla visura catastale dell'unità condominiale ex portineria: l'elenco degli " Intestati " non è completo poiché non compaiono tutti i proprietari, tra i quali Foglietta Roberto.

La regolarizzazione di tale difformità dovrebbe essere di competenza del condominio.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 4.500,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Giudice Dr. ~~XXXXXXXXXX~~
Curatore/Custode: Dott. F. Di Michele
Perito: Arch. ROSSELLA BIANCHI

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 4.308,63

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- [REDACTED] proprietario dal 01/12/1998 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dott. Paolo Lucchini di Meda in data 01/12/1998 ai nn. 51427/3628 Rep. registrato a Desio in data 18/12/1998 ai nn. 2214 Serie 2V trascritto a Milano 2 in data 09/12/1998 ai nn. 99212/71119. Prezzo di vendita £. 240.000.000.
(vedi *Allegato n. 13*).

6.2 Precedenti proprietari:

- [REDACTED] proprietario dal 11/05/1987 al 01/12/1998 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dott. Alessio Michele Chiambretti di Saronno in data 11/05/1987 ai nn. 74590 registrato a Saronno in data 28/05/1987 ai nn. 1292 Serie 2 trascritto a Milano 2 in data 03/06/1987 ai nn. 44198/32137. Prezzo di vendita £. 90.000.000.
(vedi *Allegato n. 12*).

- [REDACTED] proprietari dal 01/07/1964 al 11/05/1987 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dott.ssa Raja Giuliana di Milano in data 01/07/1964 ai nn. 31619 registrato a Carate Brianza in data 11/07/1964 ai nn. 105 Mod. II Vol. 97 trascritto a Milano 2 in data 01/08/1964 ai nn. 45485/36821. Acquisto da [REDACTED]. Prezzo di vendita £. 5.400.000.
NOTE: l'atto fa riferimento all'atto di acquisto dell'area, sulla quale è stato costruito il fabbricato, del 05/02/1962 Rep. n. 6955/2116 a firma di Notaio Francesco Bellorini di Marchirolo ed all'atto al quale è allegato il " Regolamento di Condominio " del 13/12/1963 Rep. n. 101509/3410 a firma Notaio Dott. Celestino Calvano.

7. PRATICHE EDILIZIE:

La ricerca presso l'Archivio informatico dell'Ufficio Tecnico del Comune di Saronno ha permesso di individuare i probabili dati relativi alla pratica edilizia originaria di costruzione del fabbricato condominiale:

- **P.E. n. 296/61** - Licenza Edilizia per " Casa di abitazione con negozi in Via F. Reina n. 1 " richiesta da Galli Leopoldo; rilascio del 05/02/1962; Variante del 20/02/1962; Abitabilità del 20/08/1963

Tale fascicolo è attualmente irreperibile.

P.E. n. Prot. n. 20824 del 08/07/1991 Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47) presentata in data 08/07/1991- n. prot. 20824 " Diffida " per l' Inizio dei Lavori del 09/07/1991 Prot. n. 21141

P.E. n. P.E. n. 249/91 per lavori di " Aperture di finestre e lavori di rifacimento di pareti interne " intestata a Trizia s.r.l. Concessione Edilizia presentata in data 12/07/1991- n. prot. n. 1782 " Ordinanza di sospensione " del 23/07/1991 prot. n. 22700.

P.E. n. Prot. n. 2805 del 30/01/1992 intestata a [REDACTED] Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47) presentata in data 30/01/1992- n. prot. n. 2805 " Sospensione con Diffida a dare Inizio ai Lavori " del 05/02/1992 Prot. n. 3378.

P.E. n. P.E. N. 173/92 e successive varianti per lavori di " Edificare apertura di finestre e lavori di rifacimento di pareti interne dell'appartamento al piano 5° - Map. 606 " intestata a [REDACTED] Autorizzazione edilizia presentata in data 21/05/1992 rilasciata in data 11/06/1992- n. prot. n. 15421 - " Variante in corso d'opera " Prot. n. 12617 del 21/04/1994; Autorizzazione rilasciata il 15/12/1994 Prot. n. 36276;

- " Variante " Prot. n. 11267 del 08/04/1997; Concessione Edilizia rilasciata il 07/06/1997 Prot. n. 18954; NON è stata comunicata la " Fine dei Lavori " (vedi *Allegato n. 10*).

P.E. n. D.I.A. Prot. n. 008/99 per lavori di " Opere interne ll'unità immobiliare consistenti nella chiusura di una porta d'ingresso della scala comune, creazione di un bagno di servizio all'interno della camera e sistemazione alcuni tavolati " intestata a [redacted] Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 15/01/1999- n. prot. n. 008/99 - " Fine Lavori " del 07/07/1999 - Prot. n. 26654 del 20/07/1999 (vedi *Allegato n. 11*).

P.E. n. D.I.A. n. 107/2003 per lavori di " Realizzazione Impianto acqua calda centralizzata e rete di distribuzione alle singole unità immobiliari " intestata a Amministratore "Condominio Reina 1 ". Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 25/03/2003- n. prot. n. 12199

Descrizione **appartamento con cantina** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento con cantina** sito in Saronno (Varese) Via Filippo Reina n. 11.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, pranzo e soggiorno, cucina, antibagno e bagno, camera, guardaroba, disimpegno/cabina armadio, camera matrimoniale con bagno, ampio terrazzo e cantina.

Quota di comproprietà degli enti comuni condominiali pari a 95,50/1000.

NOTE: si fa presente che nel " Regolamento Condominiale " allegato all'atto del 13/12/1963 a firma Notaio Dott. Celestino Calvano i millesimi di competenza indicati sono pari a 95,55.

L'immobile, posto al piano quinto e interrato, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **348,37**.

Immobile identificato al catasto fabbricati: partita 1007328 intestata a [redacted] na [redacted] foglio 11, **mappale 606 subalterno 21**, categoria A/2, classe 3, superficie catastale mq. 183, composto da vani vani 7, posto al piano 5-S1 - rendita: € 650,74 - registrata all'UTE con la scheda Prot. GO5049 del 18/09/1998 (vedi *Allegati n. 3 e 6*).

Coerenze:

APPARTAMENTO: a nord Via F. Reina; a est Via F. Reina e particella n. 606; a sud particella n. 606; a ovest Torrente Lura;

CANTINA: a est ente comune; a sud ente comune; a ovest cantina di terzi.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 20 di condominio, ha un'altezza interna di circa mt. 2,90.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di Delibera C.C. n. 39 del 07/03/1995 - Delibera G.R. n. 6/32270 del 07/11/1997 (vedi Estratto Tav. P.R.U.G. *Allegato n. 8*) l'immobile è identificato nella **zona B1**.

Norme tecniche ed indici: (vedi Estratto N.T.A. *Allegato n. 9*).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso	Sup. reale netta	11,64	1,00	11,64
	Sup. reale lorda	13,30	1,00	13,30
Soggiorno - pranzo	Sup. reale netta	37,32	1,00	37,32
	Sup. reale lorda	44,88	1,00	44,88
Cucina	Sup. reale netta	10,84	1,00	10,84
	Sup. reale lorda	14,08	1,00	14,08
Antibagno - bagno	Sup. reale netta	6,15	1,00	6,15
	Sup. reale lorda	7,69	1,00	7,69
Camera	Sup. reale netta	19,29	1,00	19,29
	Sup. reale lorda	25,14	1,00	25,14

Giudice Dr. [redacted]
Curatore/Custode: Dott. F. Di Michele
Perito: Arch. ROSSELLA BIANCHI

Guardaroba - lavanderia	Sup. reale netta	9,42	1,00	9,42
	Sup. reale lorda	11,27	1,00	11,27
Disimpegno - cabina armadio	Sup. reale netta	9,37	1,00	9,37
	Sup. reale lorda	12,00	1,00	12,00
Camera matr.	Sup. reale netta	22,70	1,00	22,70
	Sup. reale lorda	28,80	1,00	28,80
Bagno padronale	Sup. reale netta	4,98	1,00	4,98
	Sup. reale lorda	6,70	1,00	6,70
Terrazzo	Sup. reale netta	180,28	1,00	180,28
	Sup. reale lorda	180,28	0,30	54,08
Cantina	Sup. reale netta	3,68	1,00	3,68
	Sup. reale lorda	4,23	0,25	1,06
TOTALE	Sup. reale lorda	348,37		219,00
TOTALE	Sup. reale netta	315,67		315,67

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: misto in laterocemento, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: piana.
<i>Scale:</i>	materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, apertura: elettrica, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura al piano terra, rivestimento: pietra, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura ai piani superiori, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	posizione: interna, rivestimento: lastre in pietra e palladiana ai pianerottoli, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro e vetro, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta singola o doppia a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente o scorrevole, materiale: legno laccato colore bianco, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura tinteggiata, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: muri interni tinteggiati, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: pavimento e pareti bagno e antibagno, materiale: Stabilitura e piastrelle ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: pavimento ingresso, soggiorno-pranzo, camere, disimpegno e bagno padronale, materiale: parquet, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: pavimento cucina, materiale: piastrelle, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: terrazzo, materiale: piastrelle cemento galleggianti, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: buone.
<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: parabola, condizioni: buone.
<i>Ascensore:</i>	tipologia: a fune, condizioni: buone.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone.

Idrico: tipologia: centralizzato sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: produzione di acqua calda da caldaia centralizzata condominiale a gas.

Termico: tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: da verificare.
Note: l'impianto è stato parzialmente ristrutturato nel 1999.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: da caldaia condominiale, condizioni: buone.
Note: L'impianto interno è stato ristrutturato nel 1999 e la rete di distribuzione condominiale nel 2003.

Gas: alimentazione: metano, condizioni: buone, conformità: da verificare.

Telefonico:
Note: L' appartamento NON è dotato di linea telefonica fissa poichè, su dichiarazione del proprietario, lo stato attuale dell'impianto telefonico a servizio del fabbricato non consente l'attivazione di altre utenze.

Descrizione **box singolo** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **box singolo** sito in Saronno (Varese) Via Filippo Reina n. 3.

L'immobile è composto da un vano autorimessa avente le seguenti dimensioni nette interne: largh. mt. 2,50x lungh. mt. 4,70.

Quota di comproprietà degli enti comuni condominiali pari a 4,85/1000.

L'immobile, posto al piano S1, sviluppa una superficie netta di circa mq **11,75**.

Immobile identificato al catasto fabbricati: partita 5618 intestata a **FOGLIETTA ROBERTO E C. S.p.A.**, **27**, **1**, **mappale 606 subalterno 31**, categoria C/6, classe 7, composto da vani mq. 14, posto al piano S1 - rendita: € 54,23 - registrata all'UTE con la scheda del 04/10/1963 (vedi *Allegati n. 4 e 7*).

Coerenze: a nord corsello comune; a est autorimessa di terzi; a sud particella n. 607; a ovest autorimessa di terzi.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di Delibera C.C. n. 39 del 07/03/1995 - Delibera G.R. n. 6/32270 del 07/11/1997 (vedi Estratto Tav. P.R.U.G. *Allegato n. 8*) l'immobile è identificato nella **zona B1**

Norme tecniche ed indici: (vedi Estratto N.T.A. *Allegato n. 9*).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Vano autorimessa	Sup. reale netta	11,75	1,00	11,75
TOTALE	Sup. reale netta	11,75		11,75

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.

Giudice Dr. **FOGLIETTA ROBERTO**
Curatore/Custode: Dott. F. Di Michele
Perito: Arch. ROSSELLA BIANCHI

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, apertura: elettrica, condizioni: buone.

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: discrete.

Plafoni: materiale: intonaco civile, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: con canaline a vista, condizioni: sufficienti.

L'autorimessa ha dimensioni nette interne leggermente inferiori rispetto agli standard che ne limitano l'utilizzo con auto di grandi dimensioni.

La rampa d'accesso ed il corsello di manovra hanno dimensioni adeguate per un utilizzo agevole dei medesimi.

NOTE: all'interno del vano autorimessa grava una servitù per passaggio di tubazioni fognarie condominiali.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La valutazione dell'immobile è eseguita considerando l'ubicazione centrale, la vetustà, le finiture e lo stato di manutenzione generale del fabbricato e delle parti comuni; la vetustà, le caratteristiche qualitative e funzionali, lo stato di manutenzione, la quota di piano, la destinazione d'uso e la disponibilità del compendio immobiliare oggetto di stima.

La determinazione del coefficiente di vetustà del fabbricato è data dal periodo di costruzione del medesimo aumentato di qualche punto percentuale dovuto dal discreto stato generale degli impianti, in particolare dell'impianto idrico centralizzato per la produzione di acqua calda, che è stato oggetto di parziale ristrutturazione nel 2003.

Le condizioni generali del fabbricato sono discrete anche se le facciate ed il vano scala necessiterebbero di un intervento di ristrutturazione.

La presenza dell'appartamento, ex portineria, posto ad piano rialzato, a cui compete la quota di proprietà per i millesimi condominiali, incide positivamente nella determinazione del valore al mq. dell'appartamento.

La vetustà dell'appartamento oggetto di stima è determinata considerando l'intervento di ristrutturazione interna eseguito nel 1999 che ha interessato il parziale rifacimento degli impianti, il rifacimento dei serramenti esterni ed interni ed il rifacimento delle finiture interne.

La dotazione dell'impianto di riscaldamento e di produzione d'acqua calda centralizzati, la presenza di un superattico al piano superiore, il passaggio a vista della canna fumaria condominiale dal terrazzo hanno inciso negativamente nella valutazione complessiva dell'appartamento, mentre la quota di piano con ascensore, la vista panoramica e l'ottimo stato di manutenzione hanno determinato una valutazione positiva generale.

Particolare considerazione è stata posta alla scarsa presenza di posti auto pubblici a servizio della zona.

Il valore proposto e determinato per l'appartamento con la cantina di pertinenza è pari ad € 2.200,00/mq.

Il valore determinato per l'autorimessa, che considera la quota di piano, la scarsa presenza in zona di posti auto, le adeguate dimensioni degli spazi di manovra e la superficie utile del vano, è a corpo ed è pari ad € 17.000,00.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Varese, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Ufficio Tecnico di Saronno, pubblicazione " Borsino Immobiliare di Varese e Provincia " anno 2006.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con cantina	348,37	€ 481.803,30	€ 481.803,30
B	box singolo	11,75	€ 17.000,00	€ 17.000,00
			€ 498.803,30	€ 498.803,30

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 74.820,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 423.982,81

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 416.982,81

ALLEGATI:

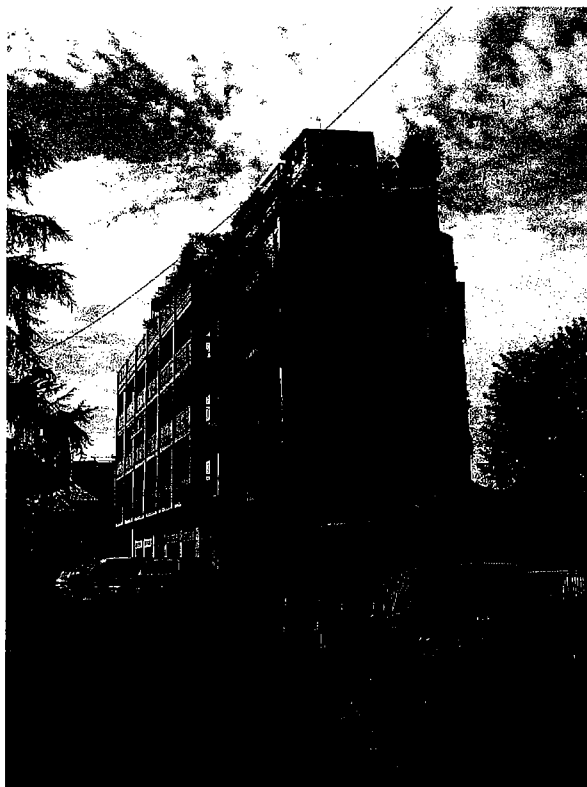
1. Estratto di Mappa Wegis C.C. Saronno/A – Fg. 11;
2. Visura per Immobile C.T. Particella n. 606;
3. Visura Storica Immobile C.F. Particella n. 606/21;
4. Visura Storica Immobile C.F. Particella n. 606/31;
5. Visura Storica Immobile C.F. Particella n. 606/5 – Portineria comune;
6. Copia Scheda Catastale Particella n. 606/21;
7. Copia Scheda Catastale Particella n. 606/31;
8. Estratto P.R.U.G.;
9. Estratto N.T.A. Zona B1;
10. Estratto Variante Prot. n. 11267 del 08/04/1997 a P.E. n. 173/92;
11. Estratto D.I.A. Prot. n. 008/99 del 15/01/1999;
12. Atto di provenienza del 11/05/1987;
13. Atto di provenienza del 01/12/1998;
14. Documentazione Fotografica – n. 6 foto.

Relazione lotto 001 creata in data 03/10/2007
Codice documento: F038-07-000023-001

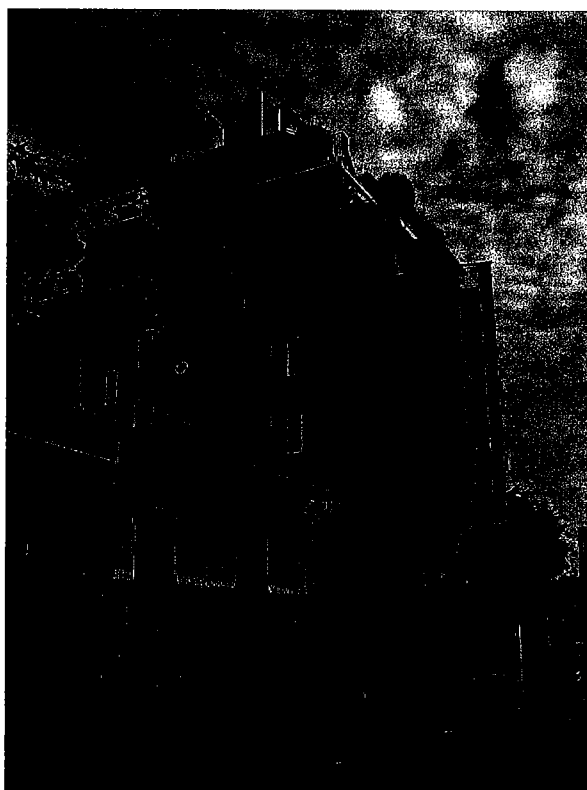
il perito
Arch. ROSSELLA BIANCHI

Giudice D. [REDACTED]
Curatore/Custode: Dott. F. Di Michele
Perito: Arch. ROSSELLA BIANCHI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Immobili siti in Saronno Via F. Reina n. 11



1. Vista facciate nord e est da Via Reina.

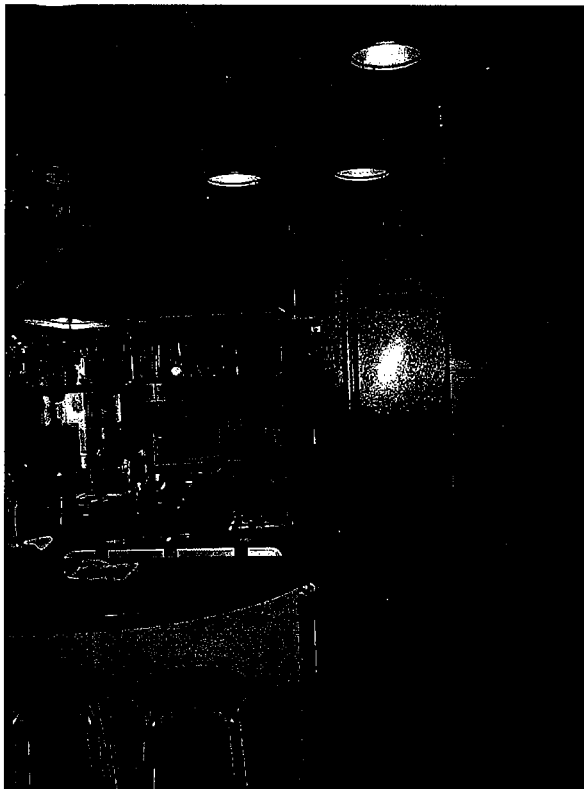


2. Vista facciata sud da Via Reina.

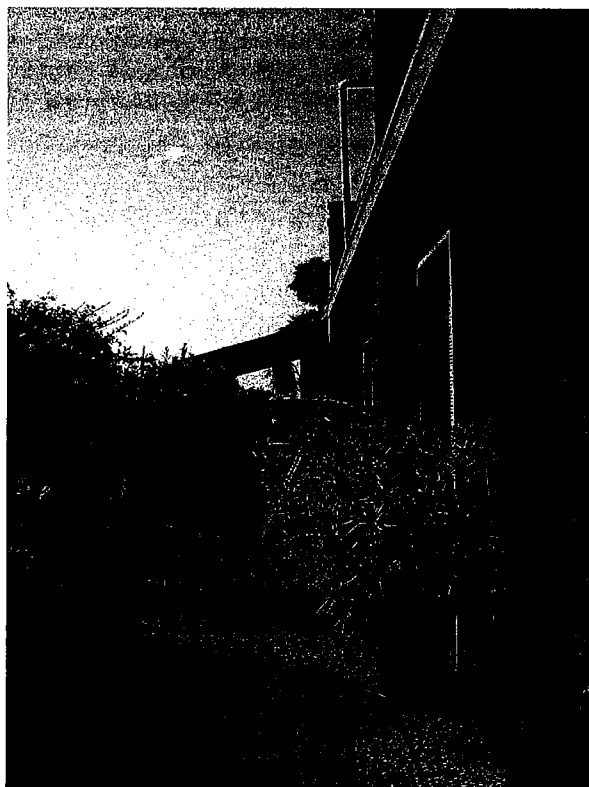
APPARTAMENTO - Particella n. 606 Sub. 21



3. Vista soggiorno.

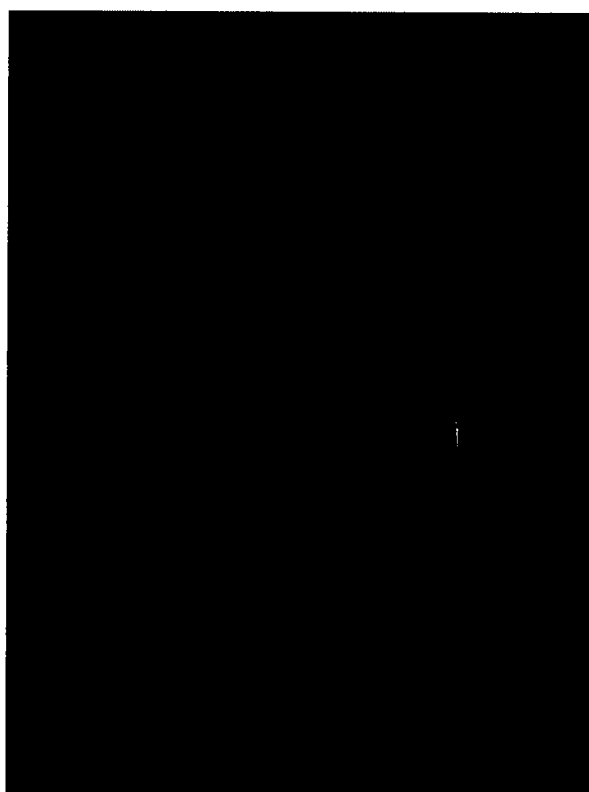


4. Vista cucina.



5. Vista terrazzo.

AUTORIMESSA - Particella n. 606 Sub. 31



6. Vista autorimessa.



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

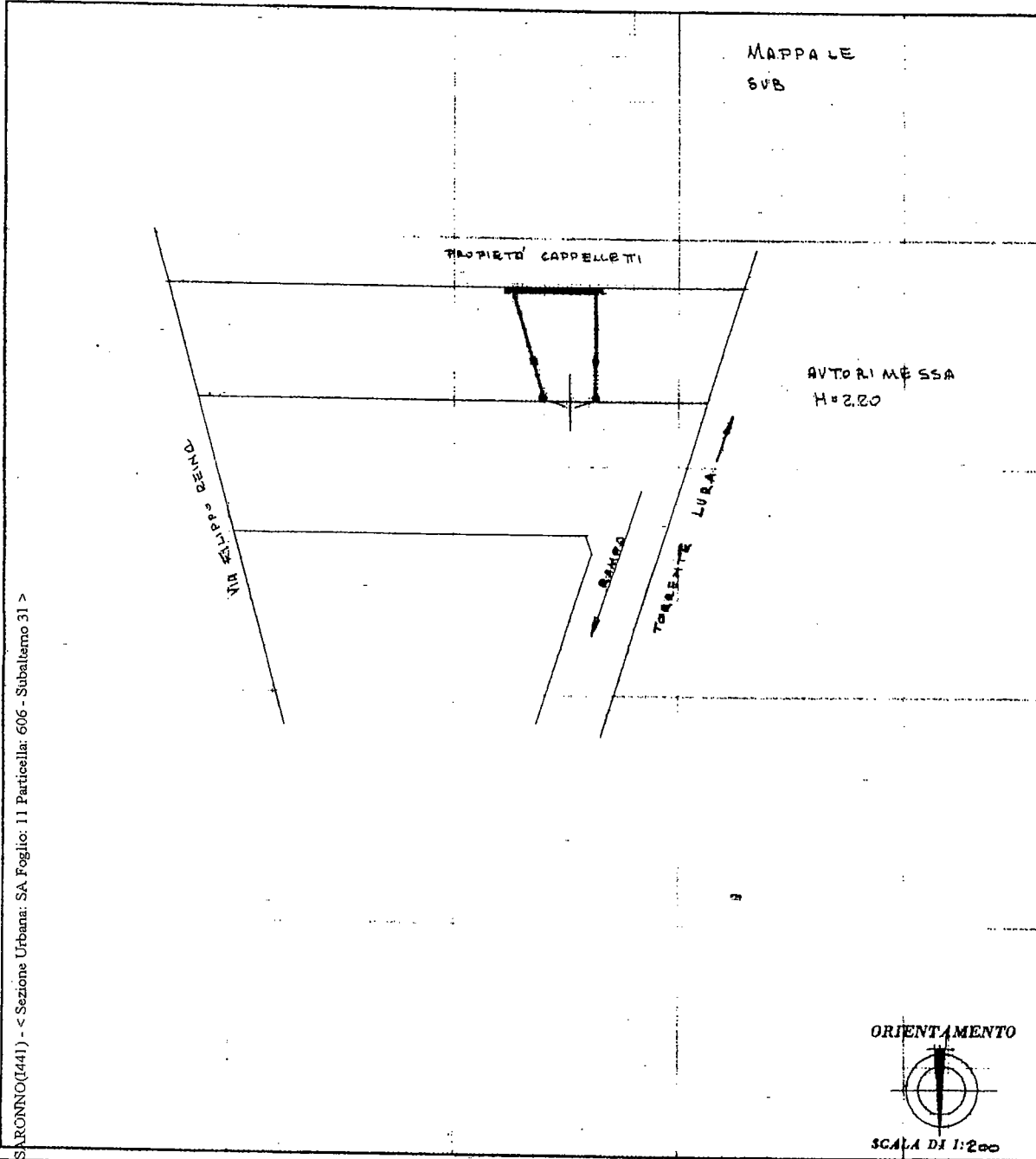
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Lire
20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SARONNO Via FILIPPO REINA 1

Ditta GALLI LEOPOLDO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VARESE scheda F. n° 321137



Continuazione di SARONNO (1441) - < Sezione Urbana: SA Foglio: 11 Particella: 606 - Subalterno 31 >
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/07/2007
Via FILIPPO REINA n. 1 piano: S1;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°



Compilata dal Geom. VALLINI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
FRANCO
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di VARESE
DATA 2-10-63
Firma: M Vallini

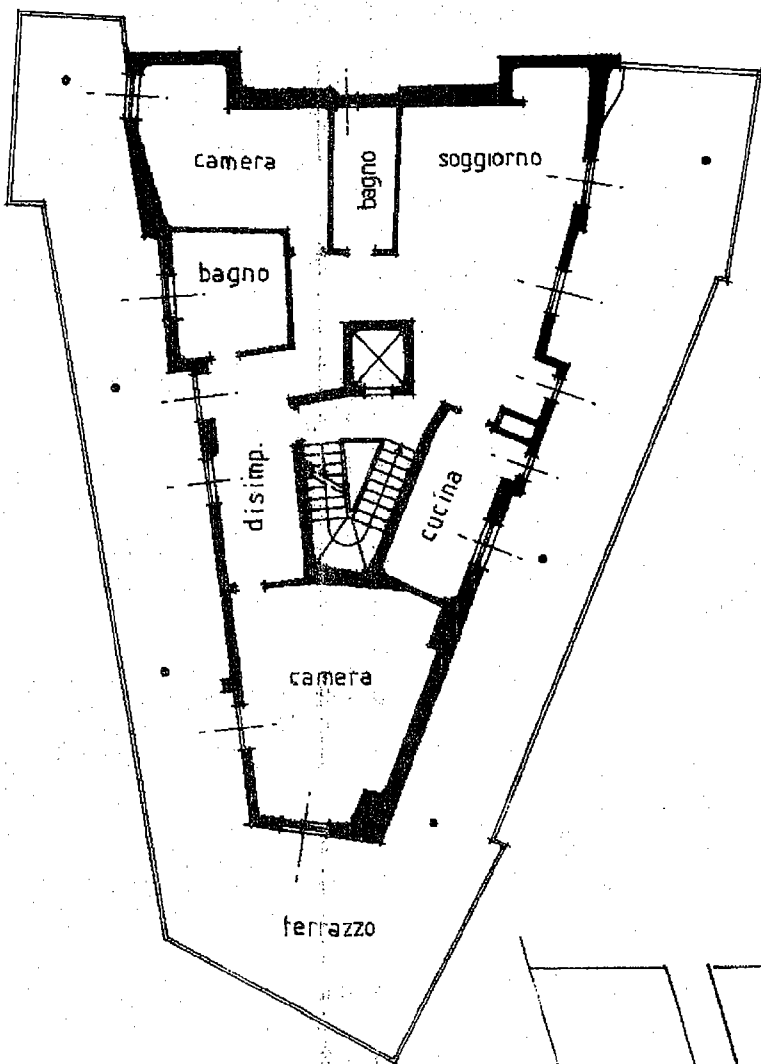
MODULARIO
a r.c. n. 497



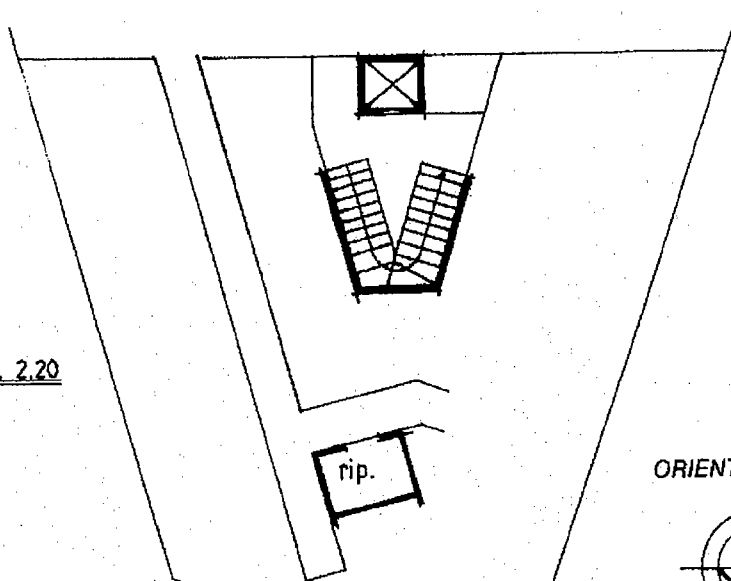
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di SARONNO via F. REINA civ. 1

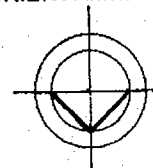


PIANO QUINTO H. 2.90



PIANO CANTINATO H. 2.20

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/07/2007 - Comune di SARONNO (1441) - < Sezione Urbana: SA Foglio: 11 Particella: 606 - Subalterno 21 >
VIA F. REINA - SARONNO (VA) - P. 5. S. I.

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOM. OLEARI MAURIZIO
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di COMO n. 2269

RESERVA TO ALL'UFFICIO
1 SET. 19
305049

Ultima Planimetria in catasto
F. 11
Data presentazione: 18/09/1998 - Data: 17/07/2007 - Vis. n. VA0250073 - Richiesta n. 63772 - Richiedente BIANCHI ROSSELLA
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Maurizio Oleari geometra
collegio geometri di Como - n. 2269