# VALUTAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Stima sintetica

Complesso immobiliare in Piazza Grigioni,

a Gornate Olona (VA).

Settembre 2021

**COMUNE DI GORNATE OLONA**

sindaco
Paolino Fedre
resp. area tecnica
Arch. Giulio Ivo Marelli

**PROPRIETÀ**

Immobiliare S.A.R. srl
Con sede a Milano, via senato 6
P.I./C.F. 00732880125
Iscritta al Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi
al n. 2120607
Conte Dino
Crosta Ermelina
Residenti a Gornate Olona in via dei Campi aperti n. 20

**STUDIO TECNICO CASTELLI S.A.S.**

Dott. Giovanni Castelli - Responsabile del Progetto
Dott. Arch. Jr. Davide Binda
Dott. Agronomo Paolo Sonvico
Dott. Arch. Letizia Mariotto

## SOMMARIO

PREMESSA ..... 4
1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE ..... 5
2. UBICAZIONE ..... 5
3. DESCRIZIONE ..... 6
4. PROPRIETÀ E PROVENIENZA ..... 8
5. INQUADRAMENTO CATASTALE ..... 9
6. REGIME URBANISTICO ..... 10
6.1. Piano delle Regole – Quadro urbanistico ..... 10
6.2. Piano delle Regole – Classificazione degli edifici di pregio ..... 12
6.3. Vincoli e limitazioni ..... 18
6.4. Regolarità urbanistico - edilizia ..... 19
7. CONSISTENZA ..... 21
8. STATO DI MANUTENZIONE ..... 24
9. SITUAZIONE LOCATIVA ..... 24
10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE ..... 24
11. VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE ..... 28
12. ALLEGATI ..... 29

## PREMESSA

**Dal 1° gennaio 2020, nel rispetto dell'art. 57, comma 2, lettera f) del Decreto Legge 26 ottobre 2019 n. 124, al fine di acquistare un bene immobile, i comuni, le regioni e gli enti territoriali in generale non dovranno più ricevere una previa legittimazione soddisfando i requisiti della prova documentale e della congruità del prezzo, previa pubblicità sul sito internet dell'ente acquirente.**

Cessa quindi di trovare applicazione quanto previsto dall'art. 12, comma 1*ter* del decreto legge n. 98/2011 in caso di acquisto di immobili da parte di Regioni, Province autonome di Trento e Bolzano, enti locali, nonché i loro organismi ed enti strumentali, anche in forma societaria.

Si trattava, in particolare, di:

– prova documentale dell'indispensabilità (a dimostrazione della assoluta necessità dell'acquisto di immobili da parte di tali soggetti in ragione di un obbligo giuridico incombente sull'amministrazione per perseguire proprie finalità istituzionali o per soddisfare interessi pubblici generali meritevoli di tutela) e dell'indilazionabilità dell'acquisto (ovvero l'impossibilità concreta dell'amministrazione di differire l'acquisto di immobili se non rischiando di compromettere il raggiungimento di obiettivi istituzionali o di incorrere in sanzioni) che dovevano essere attestate dal responsabile del procedimento;

– congruità del prezzo, la cui attestazione spettava dall'Agenzia del Demanio, previo rimborso delle spese.

Gli enti territoriali, dunque, potranno procedere all'acquisto di beni immobili senza dover distinguere tra acquisti vietati, perché non soddisfatti i requisiti di prova che legittimano l'ente, e non.

## 1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Oggetto di valutazione è il complesso immobiliare di antica costruzione nel centro storico di Gornate Olona, costituito da un edificio principale affacciato sulla Strada Provinciale 42 disposto a cortina e da edifici accessori minori edificati sull'area di pertinenza esclusiva.

L'interesse per il complesso è soprattutto dettato dalla sua posizione strategica, poiché potrà essere interessante per l'utilizzo ad uso pubblico previa riqualificazione con opere di urbanizzazione.

## 2. UBICAZIONE

Il comparto è ubicato nella zona centrale del paese, in fregio a Piazza Luigi Grigioni, di fronte alla chiesa parrocchiale e alla scuola elementare, in prossimità dell'asilo e delle infrastrutture sportive. Lo stesso è raggiungibile direttamente dalla piazza tramite la strada provinciale n. 42. Esso costituisce il limite sud dell'antico nucleo di Gornate Olona, caratterizzato da case a corte di vecchia costruzione. Lo stesso è delimitato a est dall'affaccio su Piazza Luigi Grigioni, confina a sud ed ovest con altre proprietà previo distacco dalle altre costruzioni facenti parte del nucleo antico del paese e ad ovest e nord è posto in aderenza agli edifici del centro storico. Il contesto prevalente è la parte storica dell'abitato di Gornate Olona.

## 3. DESCRIZIONE

**I fabbricati sono stati abbattuti a seguito dell'ordinanza 03/2021 del Sindaco P. Fedre.**

Le seguenti indicazioni descrittive sono state eseguite a seguito di sopralluogo il giorno giovedì 8 Aprile 2021.

*Collocazione*

Il complesso in valutazione si trova nel nucleo storico del comune di Gornate Olona, adiacente alla Piazza Luigi Grigioni, le prime tracce dell'edificato sulla zona vengono individuate già dal catasto di Maria Teresa d'Austria.

*Caratteristiche del contesto*

Il contesto in cui si trovano gli immobili è di tipo residenziale e l'edificato dei dintorni presenta una predominante tipologia a cortina, caratteristica dei centri storici.

Nelle immediate circostanze si rilevano anche numerosi servizi collettivi fra cui scuole, asili, chiesa parrocchiale e poco più distante l'edificio comunale.

*Componenti edilizie costruttive dell'immobile:*

Il lotto in oggetto è composto da un fabbricato disposto a corte costituito da due piani fuori terra e sottotetto, prospiciente la piazza Luigi Grigioni, da cui avviene l'accesso allo stesso.

La struttura portante è in muratura di mattoni pieni, orizzontamenti in parte misti di putrelle e tavelloni ed in parte in travi di legno con assito; le coperture sono in legno, il manto è parzialmente in laterizio e parte in lastre di fibrocemento.

Le finiture sono in intonaco rustico, deteriorato. Si segnala l'assenza di impianti e di serramenti.

L'accesso avviene dalla piazza Grigioni, più precisamente dalla strada provinciale n. 42, tramite un vicolo posto a sud del fabbricato principale, utilizzato in comune con la proprietà confinante. L'ingresso al fabbricato al piano terra è diretto, dal cortile interno, al piano primo si accede da scale esterne.

*Stato di conservazione:*

Il fabbricato versa in precario stato di conservazione, risultando difettante di una porzione di copertura, presentando molte delle solette visibilmente imbarcate ed inflesse.

La condizione di precarietà statica veniva segnalata anche nella perizia dell'ing. Tonani Giorgio che asseverava e giurava la stessa presso il tribunale di Busto Arsizio il giorno 25 novembre 2020. Date le condizioni di precarietà strutturale, la costruzione risulta suscettibile esclusivamente di demolizione.

*Fabbricati accessori*

Sull'area di pertinenza esclusiva sono presenti alcuni fabbricati accessori: la tipologia costruttiva è la medesima del fabbricato principale. Anch'essi risultano parzialmente crollati e in dissesto statico, di fatto assolutamente non utilizzabili per le condizioni in cui versano. Sono suscettibili soltanto di demolizione.

Non si rilevano pavimentazioni.

## 4. PROPRIETÀ E PROVENIENZA

*Proprietà*

Proprietà Sig. Conte Dino

nato a VILLA DEL CONTE (PD) il 06/05/1935

codice fiscale: CNT DNI 35E06 L934N proprietà per 30/100 in regime di separazione dei beni

Proprietà Sig.a Crosta Ermelina

nata a GORNATE-OLONA (VA) il 26/01/1943

codice fiscale: CRS RLN 43A66 E104L proprietà per 70/100 in regime di separazione dei beni

*Provenienza*

Il titolo derivativo del diritto spettante ai sopra citati è costituito dall'atto ATTO PUBBLICO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIOGLIMENTO DI SOCIETA` a rogito del Notaio Giaccari Luciano in VARESE del 27/09/2002 Repertorio n.: 287263.

*Vincoli ed oneri giuridici*

Non si sono riscontrati sull'immobile vincoli o limitazioni alla proprietà: domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale, atti di asservimento urbanistico, ipoteche e vincoli di altro genere che possano interferire sulla limitazione alla proprietà o all'uso dell'immobile o che possano incidere sul valore.

## 5. INQUADRAMENTO CATASTALE

Il comparto oggetto di intervento è identificato catastalmente nel Comune di Gornate Olona, sezione censuaria Gornate Inferiore, foglio 3 (logico 9), come di seguito descritto:

Catasto Fabbricati:

mapp. 680 sub. 5 piazza Luigi Grigioni, 3 p. T-1 cat. A/4 cl. 2 vani 4,5 sup. cat. mq. 107 rendita € 58,10
mapp. 680 sub. 6 piazza Luigi Grigioni, 3 p. T cat. A/4 cl. 2 vani 4 sup. cat. mq. 85 rendita € 51,65
mapp. 680 sub. 7 piazza Luigi Grigioni, 3 p. 1 cat. A/4 cl. 2 vani 4 sup. cat. mq. 85 rendita € 51,65
mapp. 1007 piazza Luigi Grigioni, 3 p. T-1 cat. C/2 cl. 6 mq 25 sup. cat. mq. 38 rendita € 25,82;
mapp. 1681 piazza Luigi Grigioni, 3 p. T-1 cat. C/2 cl. 7 mq 26 sup. cat. mq. 38 rendita € 32,23;

Catasto Terreni:

mapp. 477 semin arbor. cl. 2^ Ha 0.03.15 R.D. € 1,95 R.A. € 1,30
mapp. 680 ente urbano Ha 0.05.00 senza redditi
mapp. 1007 ente urbano Ha 0.00.25 senza redditi
mapp. 1681 ente urbano Ha 0.00.45 senza redditi
mapp. 1682 ente urbano Ha 0.00.15 senza redditi

# 6. REGIME URBANISTICO

Il Comune di Gornate Olona è dotato di un Piano di Governo del Territorio adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 06/02/2017 e definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 26/06/2017 pubblicata sul BURL n.33 del 16/08/2017.

L'ultima variante, relativa al **Piano delle Regole e al Piano dei Servizi**, è stata approvata con deliberazione C.C. n 3 del 25/02/2019. Ha assunto efficacia dalla data di pubblicazione sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e concorsi n.12 in data 18/03/2020.

## 6.1. PIANO DELLE REGOLE – QUADRO URBANISTICO

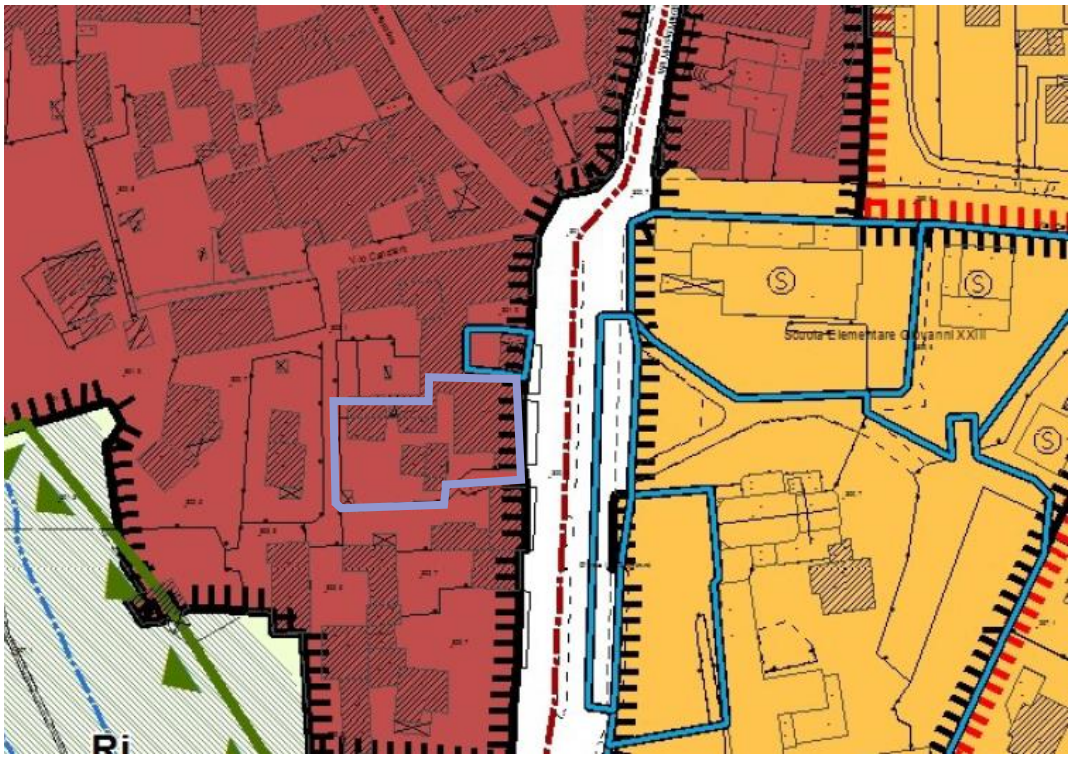


Figura 1 – Piano delle Regole (Quadro urbanistico centro sud)

Il Piano del Governo del Territorio vigente del Comune di Gornate Olona, inserisce il comparto in

Il Piano del Governo del Territorio vigente del Comune di Gornate Olona, inserisce il comparto in valutazione nell'ambito di zona denominato "T 1" – "sistemi insediativi di pregio" corrispondente alla porzione di territorio coincidente con il tessuto edilizio di norma databile antecedentemente al 1940, ovverosia corrispondente alla parte della città più strutturata e morfologicamente identificabile.

Nell'ambito territoriale T1 risultano compresi il nucleo principale di Gornate Olona e i nuclei minori di Torba, S. Pancrazio, Biciccera. Nell'Ambito Territoriale T1 persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi di origine storica, che determinano una organizzazione spaziale tale da consentire la netta distinzione tra spazio aperto pubblico e spazio aperto privato, così come definito dagli art. 84 e seguenti del Piano delle Regole. L'indice di edificabilità è pari all'esistente. A tutti gli interventi si applicano i disposti della disciplina specifica relativa ai tessuti edificati di pregio di cui all'elaborato PdR 12.0 del Piano delle Regole.

**Estratti del PGT**

**GAMMA FUNZIONALE GF1 (art 63 PdR)**

Ambiti con elevata polifunzionalità (effettiva o potenziale) caratterizzati dall'associazione di destinazioni d'uso fondata sulla funzione residenziale diffusa e prevalente, con presenza di esercizi commerciali, attività terziarie in genere, con significativa rete di servizi di interesse generale. Presenza di pubblici esercizi e di attività artigianali di servizio frammiste al commercio.

Il PdR 2011 esercita una azione di conservazione, sostegno, potenziamento del grado di polifunzionalità.

**SISTEMI INSEDIATIVI DI PREGIO – AMBITO TERRITORIALE T1 (art 82-84 PdR)**

Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio di norma databile antecedentemente al 1940, ovverosia corrispondente alla parte della città più strutturata e morfologicamente identificabile. Nell'ambito territoriale T1 risultano compresi il nucleo principale di Gornate Olona e i nuclei minori di Torba, S. Pancrazio, Biciccera. Nell'Ambito Territoriale T1 persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi di origine storica, che determinano una organizzazione spaziale tale da consentire la netta distinzione tra spazio aperto pubblico e spazio aperto privato.

Il PdR 2011, per quanto attiene all'*Ambito Territoriale T1*, persegue i seguenti obiettivi:

- garantire il riuso della totalità degli edifici esistenti, siano essi di origine residenziale o rurale, storica o recente, anche mediante trasformazioni fisiche specificamente normate;
- garantire la corretta funzionalità urbana, mediante una equilibrata dotazione di spazi pubblici e privati per la sosta dei veicoli;
- garantire la possibilità di insediamento di ogni attività propriamente urbana e di ogni altra attività compatibile con i caratteri storici e architettonici.

Il PdR 2011 stabilisce per l'*Ambito Territoriale T1* il seguente Indice di Edificabilità Territoriale:

- DE = Slp esistente
- Ifmax = Slp esistente / St esistente

da calcolarsi specificamente per ciascun intervento edilizio, intendendo:

- per *Slp esistente* la somma delle superfici di pavimento di ciascun piano esistente, indipendentemente dall'uso e dalla condizione di "vano chiuso" di cui al precedente art. 22 purché coperte, comprese le superfici esistenti per le quali possono essere raggiunti i requisiti di agibilità in assenza di variazioni del volume fisico dell'edificio,
- per *St esistente* la superficie dell'area pertinenziale competente all'edificio (o agli edifici) oggetto di intervento, comprese le frazioni di superfici scoperte di proprietà indivisa che risultano pertinenziali.

I seguenti tipi di intervento:

- modifiche ammesse in forza della specifica disciplina dell'*unità di Paesaggio "tessuti edificati di pregio"* di cui al documento "PdR 12.0 Disciplina specifica. Tessuti edificati di pregio"
- realizzazione di soppalchi,
- realizzazione di piani ammezzati qualora ammissibili nel rispetto della specifica disciplina dell'*unità di Paesaggio "tessuti edificati di pregio"* di cui al documento "PdR 12.0 Disciplina specifica. Tessuti edificati di pregio"
- recupero dei sottotetti; non costituiscono incremento di Superficie Lorda di Pavimento per i fini della verifica di cui al precedente comma 1.

## 6.2. PIANO DELLE REGOLE – CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI DI PREGIO

Figura 2 - PdR (Classificazione degli edifici di pregio - Gornate centro)

Sono ricompresi nel lotto 3 le seguenti unità immobiliari di cui si riportano le relative categorie di intervento:

- Edificio 11 (classe III)
- Edificio 19 (classe II)
- Edificio 95 (classe (II)

**DISCIPLINA SPECIFICA. TESSUTI EDIFICATI DI PREGIO**
**UNITÀ EDILIZIE IN CLASSE III**

| **Art. 38s Interventi ammessi** | | |
|---|---|---|
| 1 | *Interventi sul patrimonio edilizio esistente* | Sulle unità edilizie in Classe III sono ammessi gli interventi di cui alle lettere da a) a d) dell'art. 27 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12.<br>Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia anche comportanti la completa demolizione dell'edificio esistente e la sua successiva ricostruzione (anche con modifiche di sagome e sedimi ammesse in via generale dal successivo art. 39s). |

| **Art. 39s Modificabilità di sagome e sedimi** | | |
|---|---|---|
| 1 | *Variazioni ammesse in via generale* | Sono sempre ammesse le riduzioni di Slp e le variazioni di sagoma e sedime determinate dalle seguenti fattispecie:<br>- soppressione di parti manifestamente incongrue di edifici;<br>- demolizione di edifici senza ricostruzione. |
| 2 | *Condizione generale di funzionalità* | I disposti di cui ai successivi commi del presente articolo si applicano esclusivamente a condizione che sia dimostrato il reperimento dei posti auto previsti dalle norme vigenti nel rispetto delle seguenti condizioni:<br>- posti auto al coperto all'interno dell'edificio oggetto di applicazione del presente articolo,<br>- posti auto al coperto all'interno di altro edificio,<br>- posti auto in autorimesse interrate.<br>Ai fini del reperimento dei necessari posti auto è ammesso il ricorso a dislocazioni differenti rispetto alle casistiche sopra elencate a condizione che sia comunque conseguito l'obiettivo di non occupare spazi all'aperto (nelle corti, in aree per la mobilità in genere). |
| 3 | *Sagoma degli edifici* | E' ammessa la variazione delle quote di colmo e di gronda degli edifici esistenti entro il limite di altezza minimo |

| | | |
|---|---|---|
| | | sufficiente per consentire il recupero dell'abitabilità del piano sottotetto a condizione che:<br>a) l'innalzamento della linea di gronda e/o di colmo consenta di ottenere la complanarità con le coperture di almeno una tra le unità edilizie contermini o, in alternativa, non si determinino altezze tali da superare quelle della più alta tra le unità edilizie contermini;<br>b) non si determinino problematiche di natura civilistica in merito a vedute, luci, proprietà degli elementi edilizi (muri di spina, di confine, etc.);<br>c) il sopralzo non sia tale da determinare, sotto il profilo percettivo, la formazione di un nuovo piano (a tal fine si sottolinea che le aperture realizzabili in facciata nella zona sottogronda dovranno necessariamente essere di foggia differente rispetto a quelle dei livelli sottostanti ed analoghe a quelle riscontrabili in altri tipi edilizi presenti nell'intorno).<br>L'obbligo di rispetto della condizione di innalzamento minimo possibile per il fine dell'ottenimento dei requisiti di abitabilità dei sottotetti può essere derogato nel caso in cui il rispetto di ciò determinasse differenze di altezza della linea di gronda rispetto alle massime esistenti inferiori a cm 50 per almeno una delle unità contermini; in questi casi è ammessa l'elevazione delle quote di copertura fino al raggiungimento della complanarità della stessa con quella dell'edificio contermine che determina la derogabilità di cui trattasi.<br>Qualora l'edificio oggetto di sopraelevazione si trovasse in una tra le seguenti condizioni:<br>a) condizione di completo isolamento rispetto ad altri edifici circostanti;<br>b) altezza inferiore a m 4,00 e collocazione contermine ad altro edificio con altezza superiore a m 7,50;<br>è ammessa l'elevazione delle quote di colmo e di gronda fino ad un'altezza massima misurata all'imposta del tetto pari a m 6,50.<br>Qualora l'edificio presentasse parti con altezza inferiore alla massima riscontrata, a condizioni che la superficie coperta della porzione con minore altezza sia inferiore al 20% di quella con altezza maggiore, è ammesso l'innalzamento delle quote di colmo e di gronda della porzioni con minore altezza fino a concorrere con le quote della porzione con maggiore altezza. |
| 4 | *Pendenza della copertura* | La modifica delle altezze di colmo e di gronda in forza dei commi precedenti dovrà comunque determinare la conservazione delle pendenze preesistenti a meno dei casi di evidente incongruenza rispetto alle condizioni originarie dell'edificio e rispetto alle caratteristiche tipologiche di analoghi edifici riscontrati nell'intorno. |
| 5 | *Sedime degli edifici* | E' ammessa la variazione del sedime degli edifici esistenti a condizione che:<br>a) la facciata dell'edificio non risulti allineata con quella |

| | | |
|---|---|---|
| | | degli edifici con i quali determina la formazione di una cortina, a condizione che il disallineamento risulti pari ad almeno m 1,00;<br>b) il sedime degli edifici presenti nicchie, incavi od altro, colmabili con nuove costruzioni allo scopo di definire unitarietà dei corpi edilizi esistenti;<br>c) non si determinino problematiche di natura civilistica in merito a vedute, luci, proprietà degli elementi edilizi (muri di spina, di confine, etc.) e delle aree.<br>Qualora l'edificio si trovasse nelle seguenti condizioni:<br>d) corpo di fabbrica semplice o doppio con rapporto lunghezza/larghezza superiore a 4,<br>e) collocazione alla testa di una cortina edilizia,<br>è ammessa la modifica del sedime mediante aumento della lunghezza di facciata in misura non superiore al 25% della lunghezza esistente, a condizione di non generare ritmi e partizioni di facciata non congruenti con i disposti del Titolo II della presente disciplina. |
| 6 | *Distanze* | Le modifiche di sedime o sagoma ammesse in forza del presente articolo non determinano obbligo di verifica delle distanze. |

| **Art. 40s Nuove costruzioni mediante demolizione e ricostruzione** | | |
|---|---|---|
| 1 | *Condizioni* | La realizzazione di nuovi edifici a seguito di demolizione e ricostruzione è ammessa a condizione che:<br>a) siano verificate le necessarie condizioni di diritto civile;<br>b) sia approvato un Piano di Recupero o Programma Integrato di Intervento;<br>c) la Slp di progetto del Piano di Recupero (o Programma Integrato di Intervento) sia non superiore alla Slp esistente incrementata del 20% o ai limiti di densità massima stabiliti dal D.M. 1444/1968;<br>d) siano rispettati i disposti di cui al Titolo II della presente disciplina,<br>e) i tipi edilizi siano riconducibili a quelli tipici degli edifici in classe II e descritti nel documento "PdR 2.0 Repertori applicativi",<br>f) l'impianto morfologico (rapporto con il fronte strada, altezza degli edifici, articolazione degli spazi di corte), sia coerente con gli analoghi caratteri esistenti per le parti del nucleo storico più prossime costituite da edifici in Classe II. |

**UNITÀ EDILIZIE IN CLASSE II**

| **Art. 43s Interventi ammessi** | | |
|---|---|---|
| 1 | *Interventi sul patrimonio edilizio esistente* | Sulle unità edilizie in Classe II sono ammessi gli interventi di cui alle lettere da a) a d) dell'art. 27 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12.<br>Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia anche comportanti la completa demolizione dell'edificio esistente e la sua successiva ricostruzione (anche con modifiche di sagome e sedimi ammesse in via generale dal successivo art. 44s). |

| **Art. 44s Modificabilità delle sagome** | | |
|---|---|---|
| 1 | *Variazioni di sagoma ammesse in via generale* | Sono sempre ammesse le riduzioni di Slp e le variazioni di sagoma (e sedime) determinate dalle seguenti fattispecie:<br>- soppressione di parti manifestamente incongrue di edifici;<br>- demolizione di edifici senza ricostruzione. |
| 2 | *Condizione generale di funzionalità* | I disposti di cui al presente articolo si applicano esclusivamente a condizione che sia dimostrato il reperimento dei posti auto previsti dalle norme vigenti nel rispetto delle seguenti condizioni:<br>- posti auto al coperto all'interno dell'edificio oggetto di applicazione del presente articolo,<br>- posti auto al coperto all'interno di altro edificio,<br>- posti auto in autorimesse interrate.<br>Ai fini del reperimento dei necessari posti auto è ammesso il ricorso a dislocazioni differenti rispetto alle casistiche sopra elencate a condizione che sia comunque conseguito l'obiettivo di non occupare spazi all'aperto (nelle corti, in aree per la mobilità in genere). |
| 3 | *Sagoma degli edifici* | E' ammessa la variazione delle quote di colmo e di gronda degli edifici esistenti entro il limite di altezza minimo sufficiente per consentire il recupero dell'agibilità del piano sottotetto (così come definito dalla LGT) a condizione che:<br>a) l'innalzamento della linea di gronda e/o di colmo non determini differenze di altezza tra edifici (o parti di edifici) contermini superiori a m 1,00;<br>b) non si determinino problematiche di natura civilistica in merito a vedute, luci, proprietà degli elementi edilizi (muri di spina, di confine, etc.);<br>c) il sopralzo non sia tale da determinare, sotto il profilo percettivo, la formazione di un nuovo piano (a tal fine si sottolinea che le aperture realizzabili in facciata nella zona sottogronda dovranno necessariamente essere di foggia differente rispetto a quelle dei livelli sottostanti ed analoghe a quelle riscontrabili in altri tipi edilizi presenti nell'intorno).<br>L'obbligo di rispetto della condizione di innalzamento minimo possibile per il fine dell'ottenimento dei requisiti di abitabilità |

| | | |
|---|---|---|
| | | dei sottotetti può essere derogato nel caso in cui il rispetto di ciò determinasse differenze di altezza della linea di gronda rispetto alle massime esistenti inferiori a cm 50 per almeno una delle unità contermini; in questi casi è ammessa l'elevazione delle quote di copertura fino al raggiungimento della complanarità della stessa con quella dell'edificio contermine che determina la derogabilità di cui trattasi.<br>Qualora l'edificio presentasse parti con altezza inferiore alla massima riscontrata, a condizioni che la superficie coperta della porzione con minore altezza sia inferiore al 20% di quella con altezza maggiore, è ammesso l'innalzamento delle quote di colmo e di gronda della porzioni con minore altezza fino a concorrere con le quote della porzione con maggiore altezza.<br>In ogni caso l'innalzamento della copertura non potrà determinare un incremento dell'altezza complessiva dell'edificio (o di parte dell'edificio) superiore a m 1,00. |
| 4 | *Pendenza della copertura* | La modifica delle altezze di colmo e di gronda in forza dei commi precedenti dovrà comunque determinare la conservazione delle pendenze preesistenti a meno dei casi di evidente incongruenza rispetto alle condizioni originarie dell'edificio e rispetto alle caratteristiche tipologiche di analoghi edifici riscontrati nell'intorno. |
| 5 | *Distanze* | Le modifiche delle sagoma ammesse in forza del presente articolo non determinano obbligo di verifica delle distanze. |

## 6.3. VINCOLI E LIMITAZIONI

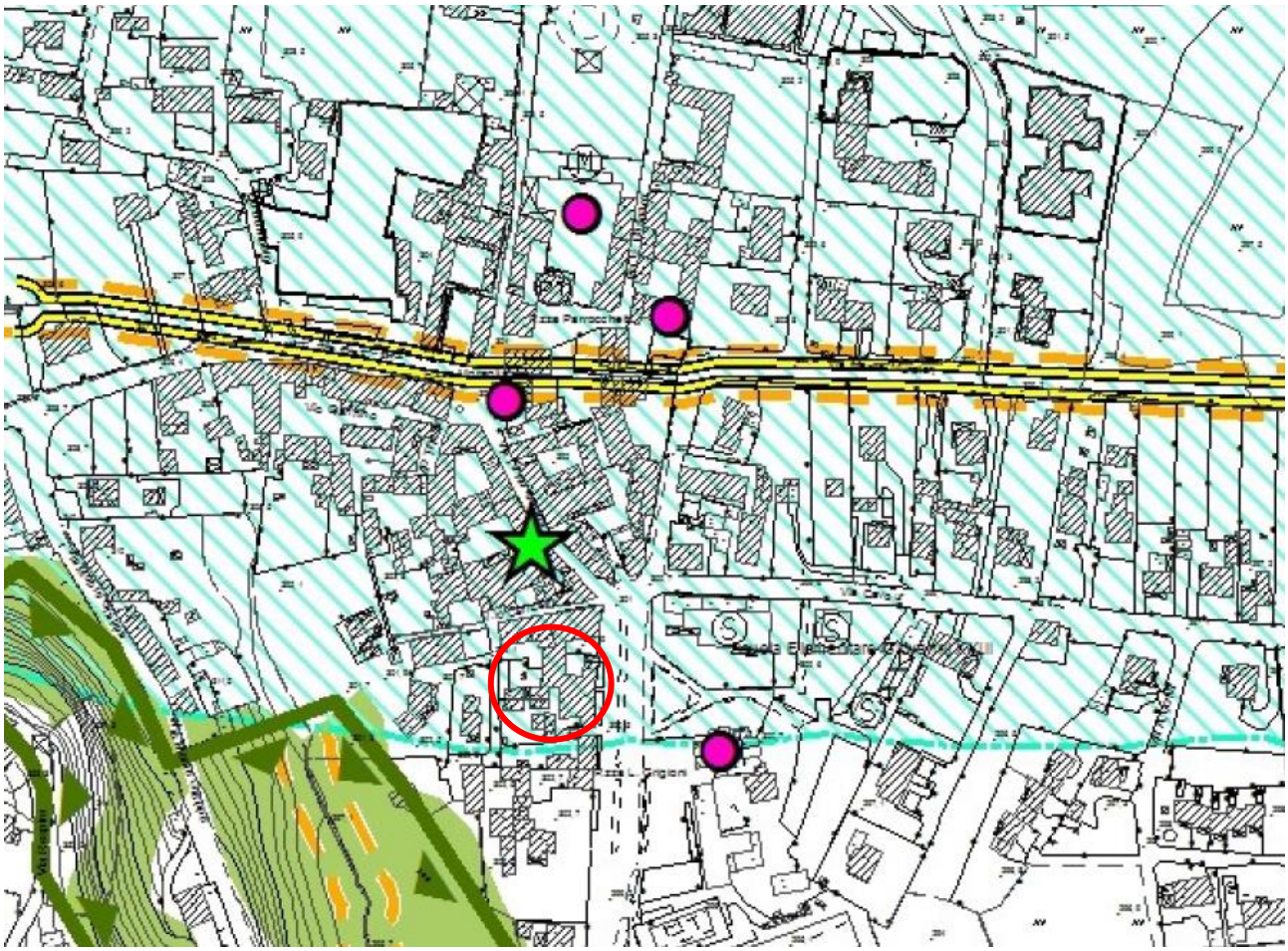


Figura 3 - PdR Estratto tav. Vincoli e limitazioni

VINCOLO MONUMENTALE (artt.10, 136 D.Lgs 42/2004)

FIUMI E CORSI D'ACQUA (art. 142 D.Lgs 42/2004)

AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO - individuazione indicativa

L'ambito di Piazza Grigioni risulta vincolato ai sensi dell'art. 142 D.Lgs 42/04 – Fiumi e corsi d'acqua.

## 6.4. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Il fabbricato risulta coerente con l'ultima pratica presente agli atti in comune: pratica edilizia n. 17/1990.

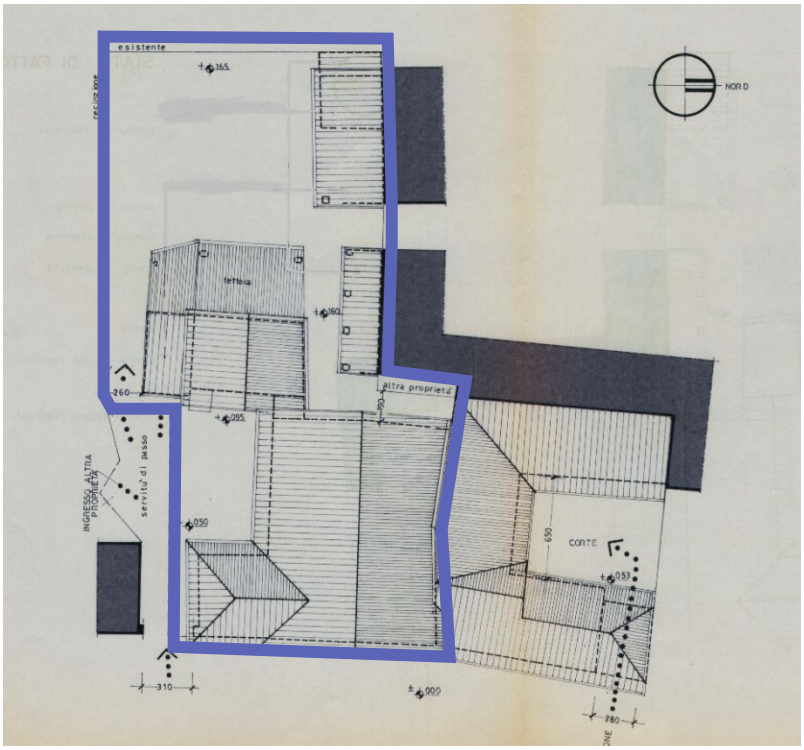



Figura 4 - Pianta delle coperture

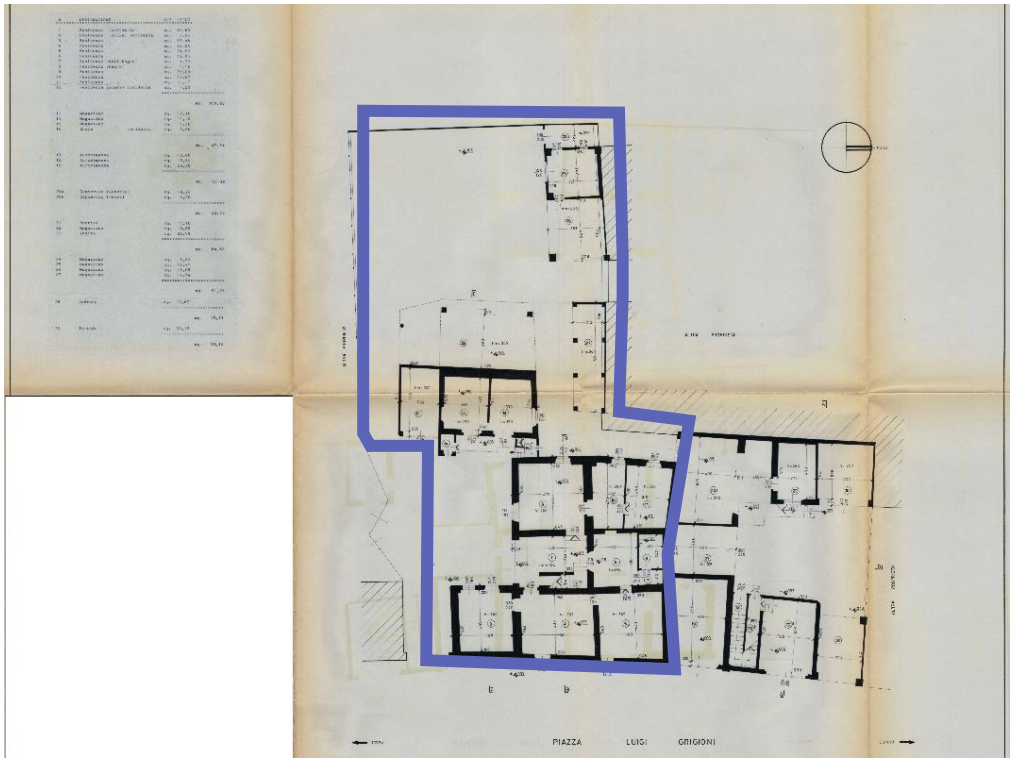



Figura 5 - Pianta piano terra

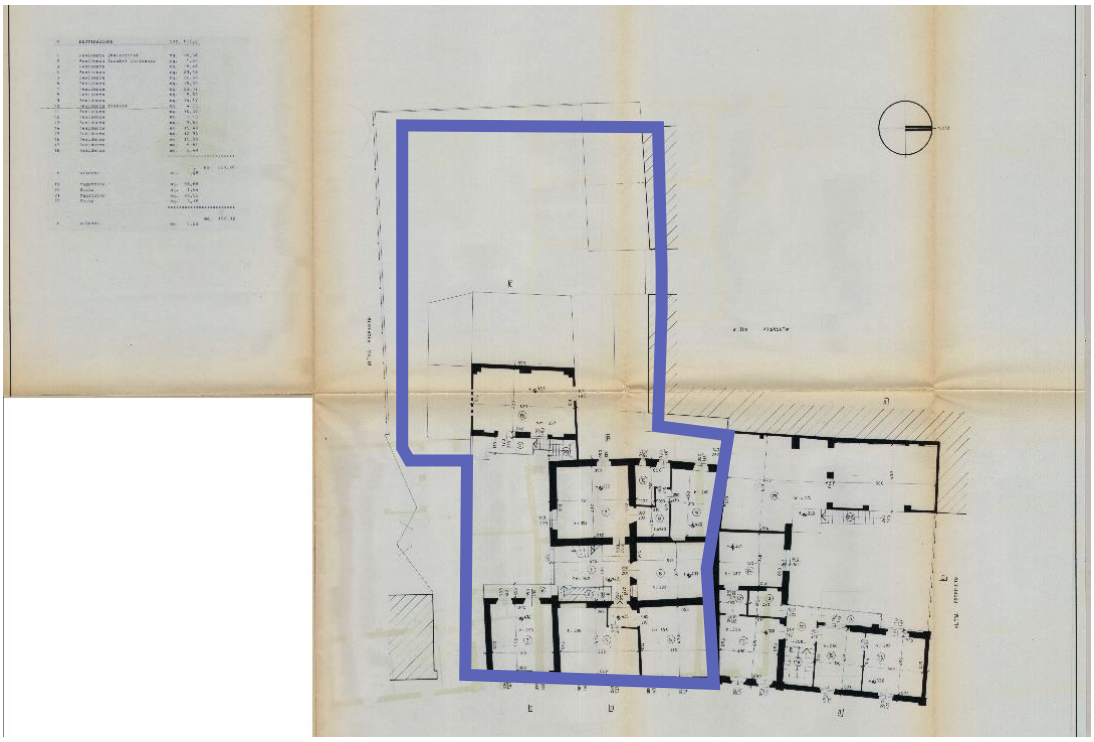


Figura 6 - Pianta Piano primo

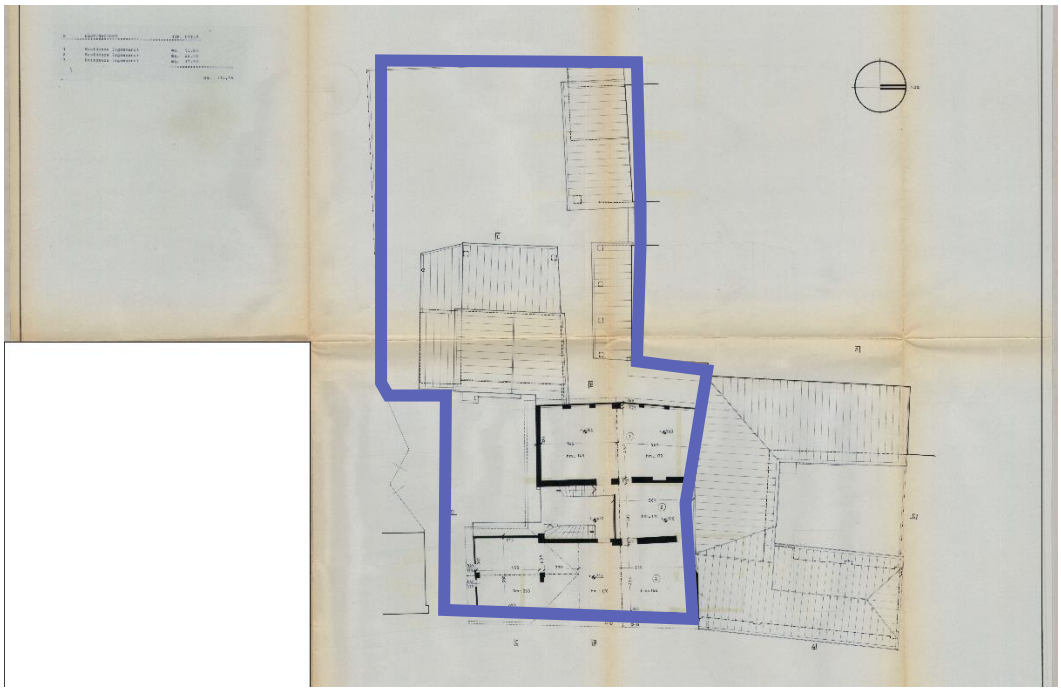


Figura 7 - Pianta piano secondo (sottotetto)

## 7. CONSISTENZA

Come da schemi sotto riportati vengono indicate le superfici lorde piano per piano, secondo la destinazione d'uso, differenziando tra aree coperte ed aree scoperte. Per superficie lorda si deve intendere la superficie comprensiva anche delle aree destinate ai vani scala e ai vani tecnici, presi separatamente.

Data la condizione di precarietà statica del fabbricato non è stato possibile eseguire il sopralluogo dei locali interni. I dati metrici sono quindi desunti dall'ultima pratica edilizia presente agli atti, conforme allo stato di fatto.

| | | |
|---|---|---|
| Superficie fondiaria | 698,94 | mq |
| Superficie coperta | 305,13 | mq |
| Volumetria reale esistente | 2.034,46 | mq |

Vengono di seguito esposte le consistenze delle unità immobiliari calcolate secondo quanto disposto dall'allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138

CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE

www.va.camcom.it

| PERCENTUALI DI RAGGUAGLIO | | |
|---|---|---|
| Superficie vani principali e accessori direttl | **100%** | |
| Totale cantine / soffitte comunicanti | **50%** | |
| Totale cantine / soffitte non comunicanti | **25%** | |
| Totale balconi / terrazzi / portici | **30%** | *fino a 25 mq* |
| | **10%** | *per la parte eccedente* |
| Totale aree esclusive | **10%** | *fino alla concorrenza della sup. principale* |
| | **2%** | *per la parte eccedente (*)* |

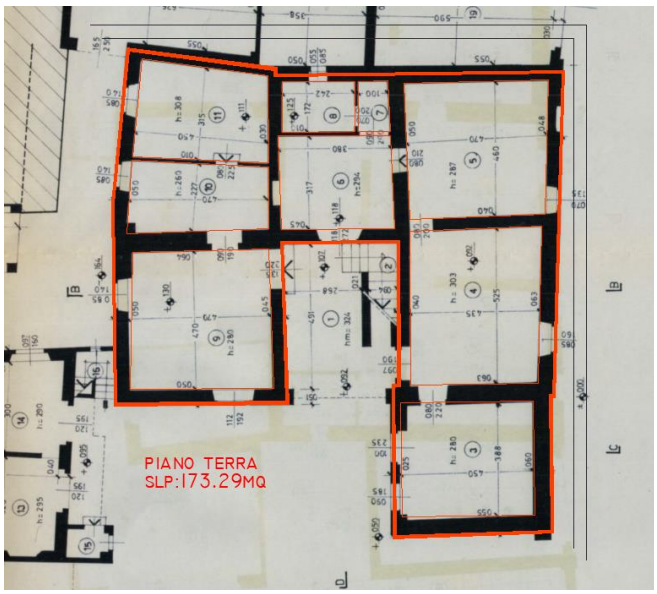
*(*) per le ville e i villini, si effettua tale calcolo solo per l'area eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e accessori diretti.*

| ESEMPIO DI CALCOLO ABITAZIONE RESIDENZIALE (D.P.R. 138/98) | | | |
|---|---|---|---|
| | Superfici intere | Superfici ragguagliate | |
| SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACC. DIRETTI | 258,57 | 258,57 | |
| CANTINE/SOFFITTE COMUNICANTI | 113,44 | 56,72 | |
| CANTINE/SOFFITTE NON COMUNICANTI | 137,81 | 34,4525 | |
| BALCONI/TERRAZZI/PORTICI | 49,8 | 9,98 | 0,200 |
| AREE ESCLUSIVE (ABITAZIONI RESIDENZIALI) | 393,81 | 28,5618 | 0,073 |
| **TOTALE SUPERFICI RAGGUAGLIATE ABITAZIONI CIVILI** | | 388 | |

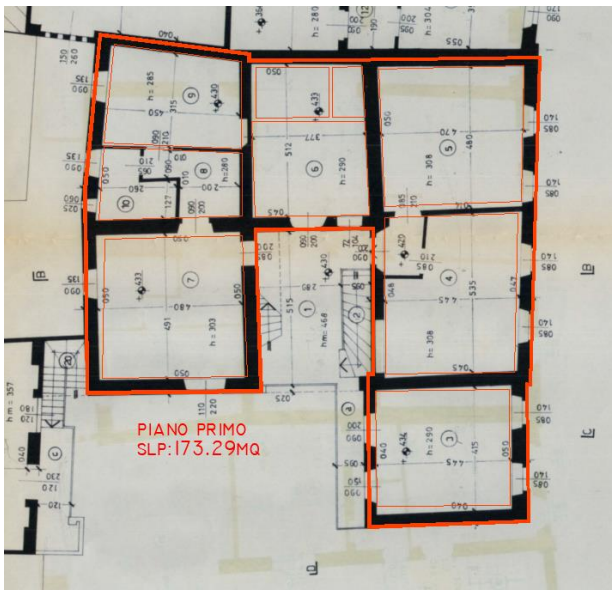
Viene riportata di seguito la tabella relativa al calcolo della superficie lorda di pavimento esistente in piazza Grigioni calcolata ai sensi PGT vigente all'art. 21.

| *SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO* |
|---|
| *Sono da considerarsi Superfici Lorde di Pavimento le superfici di ciascun piano o livello al lordo delle murature perimetrali, e al netto delle superfici destinate a scale, ascensori e montacarichi, volumi tecnici in genere al servizio di più unità immobiliari. La linea di separazione tra superfici lorde di pavimento e superfici non computabili a tal fine, è stabilita dall'asse delle murature in comune tra le due parti.*<br>*Sono escluse dal computo delle superfici lorde di pavimento quelle relative a:*<br>*- locali seminterrati aventi altezza utile interna non superiore a m 2,40*<br>*- sottotetti aventi altezza utile interna all'imposta della falda non superiore a m 0,80*<br>*- sottotetti aventi altezza utile interna al colmo non superiore a m 2,80*<br>*- locali interrati per qualsiasi destinazione d'uso privi dei requisiti di agibilità nel rispetto del Regolamento Locale d'Igiene, non idonei per la permanenza di persone al fine dello svolgimento di attività produttive industriali, artigianali, commerciali, ricettive, direzionali e di servizio.*<br>*Rientrano nel computo delle superfici lorde di pavimento quelle relative ad autorimesse realizzate fuori terra che non risultano pertinenziali alla residenza (autorimesse private con cessione in vendita o locazione di posti auto).* |

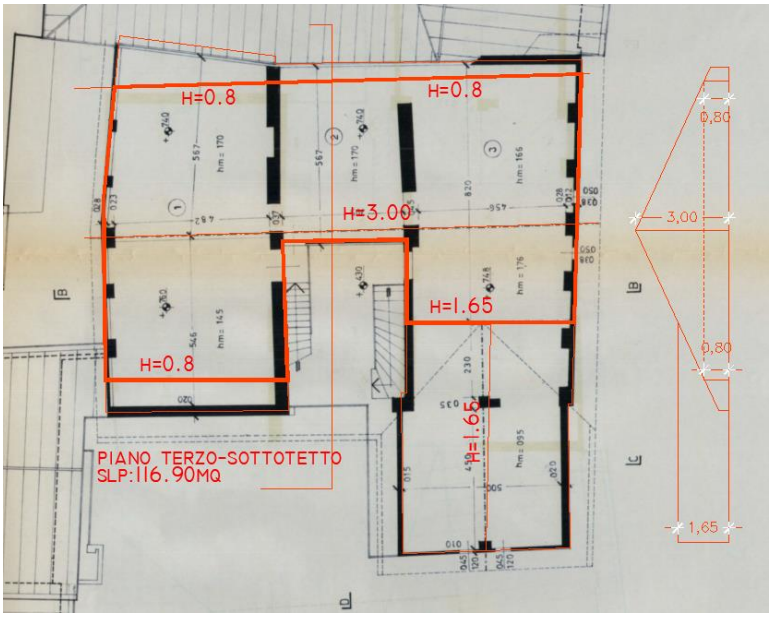
| *SLP ESISTENTE PIAZZA GRIGIONI* | | |
|---|---|---|
| *PIANO TERRA* | *PIANO PRIMO* | *PIANO SECONDO* |
| *173,29 mq* | *173,29 mq* | *116,90 mq* |
| **TOTALE SLP** | | **463,48 mq** |
| **TOTALE VOLUME** | | **1390,44 mc** |




*Piano terra*




*Piano Primo*




*Piano secondo - sottotetto*

## 8. STATO DI MANUTENZIONE

**I fabbricati sono stati abbattuti a seguito dell'ordinanza 03/2021 del Sindaco P. Fedre.**

Il fabbricato era in precario stato di conservazione, risultando difettante di una porzione di copertura, presentando molte delle solette visibilmente imbarcate ed inflesse; le costruzioni accessorie poste sul terreno pertinente alla costruzione, si presentavano anch'esse parzialmente crollate e/o in dissesto statico. In considerazione delle condizioni anzi descritte la costruzione era suscettibile esclusivamente di demolizione con successiva eventuale ricostruzione.

## 9. SITUAZIONE LOCATIVA

Il compendio risulta attualmente libero da qualsivoglia rapporto locativo.

## 10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Nell'approccio estimativo da assumere nei confronti del bene in oggetto, tenute in considerazione le condizioni in cui versa l'immobile nello stato attuale, non risultando economicamente conveniente alcun intervento di ristrutturazione, ne scaturisce che l'attuale valore di mercato possa essere espresso mediante la stima del valore di trasformazione, ipotizzandone la demolizione con smaltimento macerie e fibrocemento e successiva possibile ricostruzione. Il valore di trasformazione è l'aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato nelle condizioni in cui si trova, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

$$Vm = Rt - Ct$$

Vm= valore di mercato

Rt= valore di mercato del bene trasformato

Ct= costo di trasformazione

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area, della sua appetibilità commerciale dovuta alla sua ubicazione centrale e dei servizi presenti in zona, prese le opportune informazioni circa i prezzi praticati in zona di immobili simili a quello in valutazione ed operati gli opportuni raffronti e conguagli che tengono conto di ogni elemento influente sulla stima

**è ragionevole assumere quale valore unitario la quotazione di €/mq 1450**

(considerando un valore medio di mercato del bene trasformato che oscilla fra i 1400 €/mq e i 1750 €/mq come evidenziato dalla Camera di Commercio di Varese)

**Gornate Olona**

| | Minimo | Massimo |
|---|---|---|
| **UNITA' ABITATIVE** | **€ / m$^2$** | **€ / m$^2$** |
| nuove/ristrutturate | 1.400 | 1.750 |
| abitabili in buono stato | 600 | 850 |
| da ristrutturare | 350 | 500 |
| **BOX** | **€ / unità** | **€ / unità** |
| singoli | 8.000 | 12.000 |
| **POSTI AUTO** | **€ / unità** | **€ / unità** |
| singoli | 3.500 | 5.000 |

La pubblicazione, edita dalla Camera di Commercio di Varese, riporta i valori medi di mercato degli immobili nei 139 comuni della provincia di Varese. Il volume è il frutto del lavoro di un'apposita Commissione, nominata dalla Giunta della Camera di Commercio, che ha vagliato i risultati delle valutazioni effettuate sul territorio provinciale da oltre 200 operatori: figure professionali che formano la rete di informatori delle associazioni di categoria ANAMA, FIAIP e FIMAA oltre che degli Ordini e Collegi interessati, dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, della Provincia e dell'Associazione Costruttori Edili.

Vengono valutati come costi di trasformazione:

- Costo di demolizione del fabbricato, trasporto in discarica e smaltimento eternit
- Costo di costruzione
- Spese tecniche

Il costo di demolizione e smaltimento e trasporto in discarica è valutato in maniera diretta da preventivo.

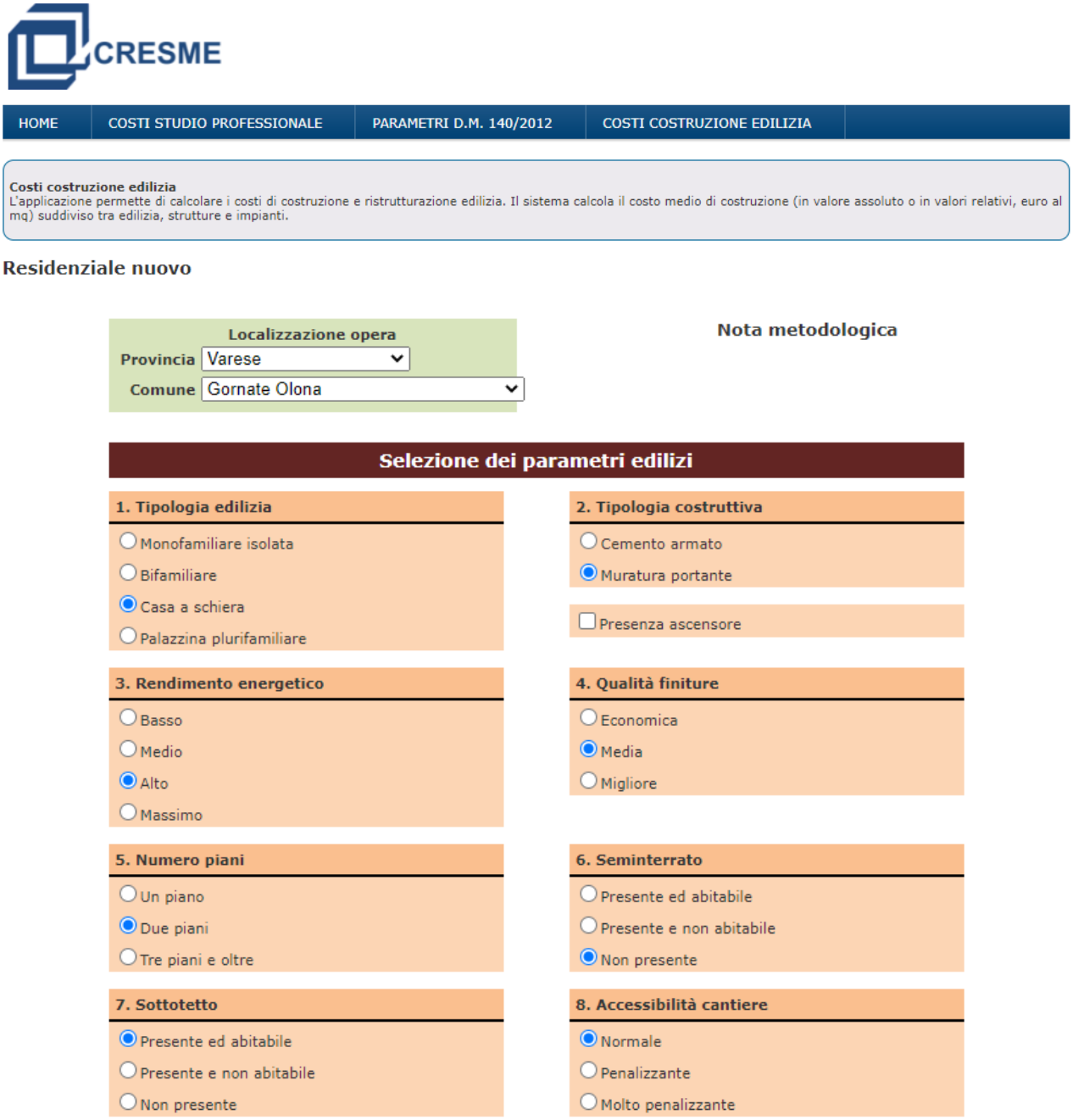
Il costo di costruzione è valutato secondo le tabelle del CRESME (Centro Ricerche Economiche, Sociologiche e di Mercato dell'Edilizia).

Le spese tecniche sono valutate considerando in modo forfettario circa il 10% sul costo di costruzione.

**Costo di costruzione**

Per la stima del costo di costruzione si utilizza il si utilizza l'applicazione edita dal CRESME.

Per la stima del costo di costruzione sono state inserite le superfici reali dell'edificio esistente. Stimando che il nuovo fabbricato abbia medesima sagoma e volumetria di quello esistente, demolito.



## Voci di costo aggiuntive

| | | | |
|---|---|---|---|
| Voce 1 | | € | - seleziona - |
| Voce 2 | | € | - seleziona - |
| Voce 3 | | € | - seleziona - |
| **Costo aggiuntivo totale** | 0,00 € | | |

## Inserimento delle caratteristiche costruttive

| | Superficie totale lorda | |
|---|---|---|
| Residenziale | 258,57 | mq |
| Sottotetto | 251,25 | mq |
| Terrazze logge e balconi | 49,8 | mq |
| Superficie coperta | 305,13 | mq |
| **Superficie totale** | 559,62 mq | |
| **Superficie parametrica** | 479,49 mq | |

Calcola

## Calcolo del costo di costruzione standard (€)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Costo al metro quadro** | **864,50** | €/mq | |
| **Costo complessivo** | **414.521,36** | € | |
| **di cui** | | | *Quota* |
| *Edilizia* | 261.866,20 | € | 63,17% |
| *Strutture* | 90.956,39 | € | 21,94% |
| *Impianti elettrici* | 26.607,60 | € | 6,42% |
| *Altri impianti* | 35.091,16 | € | 8,47% |

## Calcolo del costo di costruzione effettivo (€)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Costo al metro quadro** | **864,50** | €/mq | |
| **Costo complessivo** | **414.521,36** | € | |
| **di cui** | | | *Quota* |
| *Edilizia* | 261.866,20 | € | 63,17% |
| *Strutture* | 90.956,39 | € | 21,94% |
| *Impianti elettrici* | 26.607,60 | € | 6,42% |
| *Altri impianti* | 35.091,16 | € | 8,47% |

## 11. VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE

**Valore di mercato del bene trasformato (Rt):**

Superficie ragguagliata (tabella Camera di Commercio): 388,00 mq

Valore di mercato: 1450,00 €/mq

Rt= 388*1450 = 562.600,00 € (si arrotonda a 562.500,00 €/mq)

**Costo di trasformazione (Ct):**

Costo di demolizione e smaltimento: 34.000,00 €

Costo di costruzione a nuovo: 415.000,00 €

Spese tecniche: 41.500,00 € = 42.000 €

Totale dei costi: 34.000+415.000+42.000 = 491.000,00 €

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato degli immobili in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui ora si trovano, come segue:

**Valore del compendio in Piazza Grigioni: 562.500,00-491.000,00 =**

**71.500,00 €**

## 12. ALLEGATI

- Estratto di mappa catastale
- Planimetrie catastali
- Visure
- Documentazione fotografica

23-Set-2021 9:22:31
Prot. n. T48461/2021

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

Comune: GORNATE-OLONA/A
Foglio: 903 All: A

MODULARIO
F. - rig. rend. - 497

MOD. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 150

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

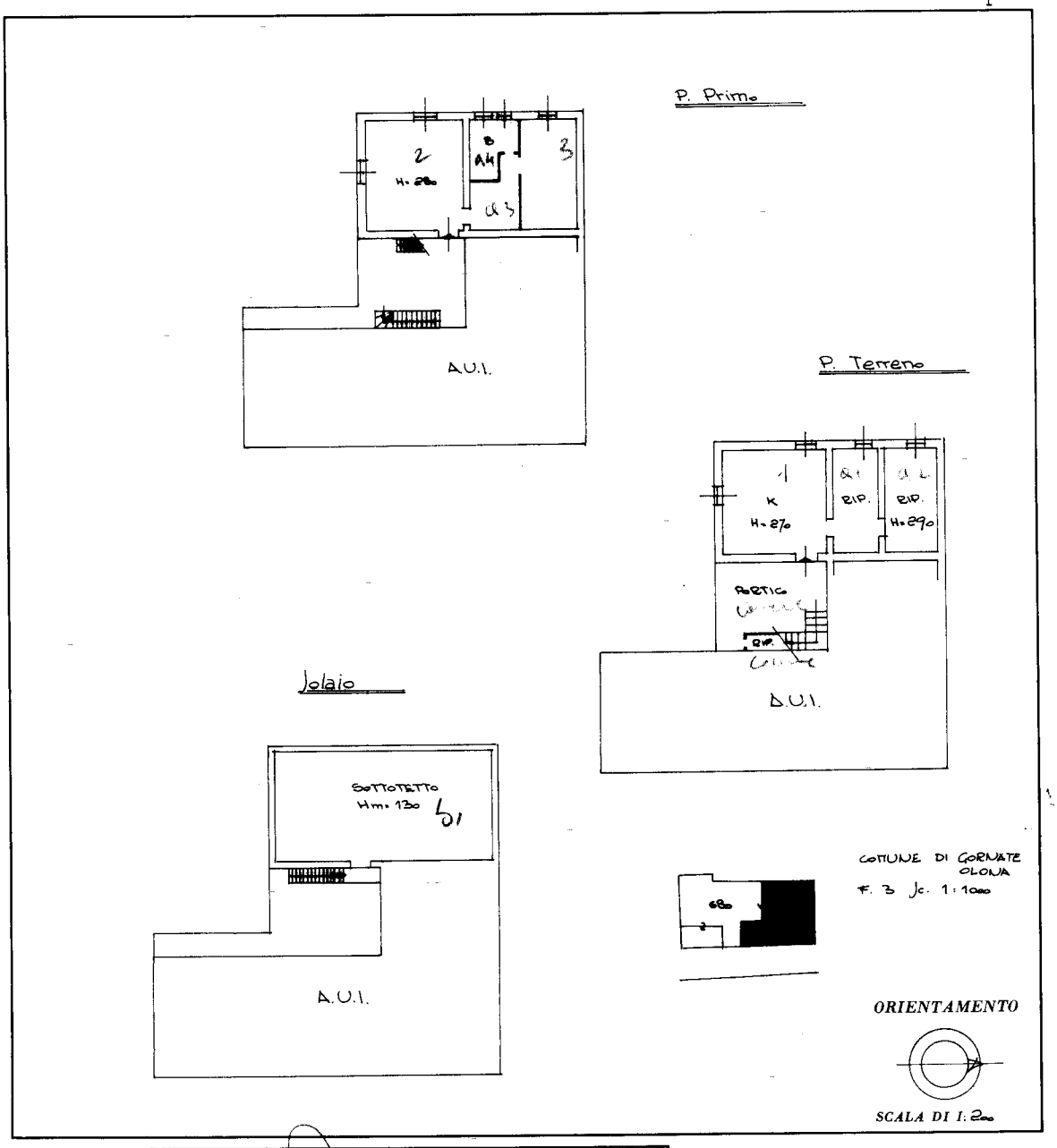
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

*Planimetria dell'immobile situato nel Comune di* GORNATE OL. *Via* Rimembranze n. 3

*Ditta* CROSTA GIULIO n. GORNATE OL. 21.1.1913

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Varese

1




SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

*DATA* 8/11

*PROT. N°*

PARTITA 55
SEZIONE —
FOGLIO 3
NUMERO 686
SUBALTERNO 5

*Compilata dal* Geom. PONTI FABIO
(Titolo, nome, cognome dell'autore)
via Matteotti 53 tel. 0332-461235
21045 Gazzada Schianno (Va)

*Iscritto all'Albo de* c.f. PNT FBA 64S06 L682Q

*della Provincia di*

*DATA*

*Firma:* Ponti Fab.

I.P.Z.S. - OFFICINA C.V. - ROMA

Ultima planimetria in atti



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/09/2021 - Comune di GORNATE-OLONA (E104) - < Sez.Urb.: GO - Foglio: 3 - Particella: 680 - Subalterno: 5 >
PIAZZA LUIGI GRIGIONI n. 3 piano: T-1;
10 metri

MODULARIO
F. - rig. rend. - 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 150

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

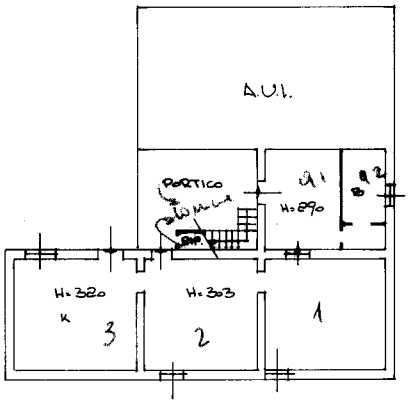
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

*Planimetria dell'immobile situato nel Comune di* GORNATE OL. *Via* Rimembranze n. 3

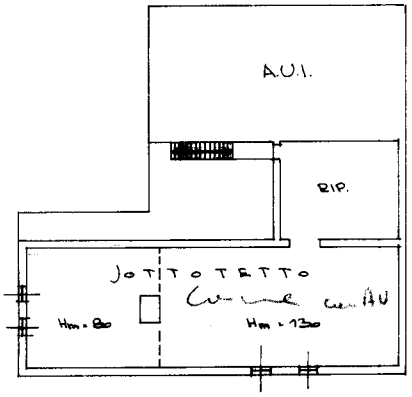
*Ditta* CROSTA GIULIO n. GORNATE OL. 21.1.1913

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Varese

3



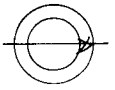

P. Terreno




Solaio

COMUNE DI GORNATE OL.
F. 3 /c. 1:1000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 8/3/

PROT. N° 

PARTITA 55
SEZIONE -
FOGLIO 3
NUMERO 680
SUB. 6

*Compilata dal* (Titolo, nome e cognome del tecnico) Geom. PONTI FABIO
via Matteotti 53 tel. 0332-461235
21045 Gazzada Schianno (Va)
c.f. PNT FBA 64S06 L682Q

*Iscritto all'Albo de* 

*della Provincia di* 

*DATA*

*Firma:* 

Ultima planimetria in atti



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/09/2021 - Comune di GORNATE-OLONA (E104) - < Sez.Urb.: GO - Foglio: 3 - Particella: 680 - Subalterno: 6 >
PIAZZA LUIGI GRIGIONI n. 3 piano: T;
10 metri

MODULARIO
F. - rig. rend. - 497

MOD. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 150

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

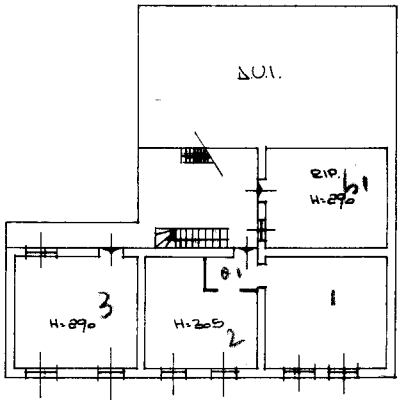
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

*Planimetria dell'immobile situato nel Comune di* GORNATE OL. *Via* Rimembranze n. 3

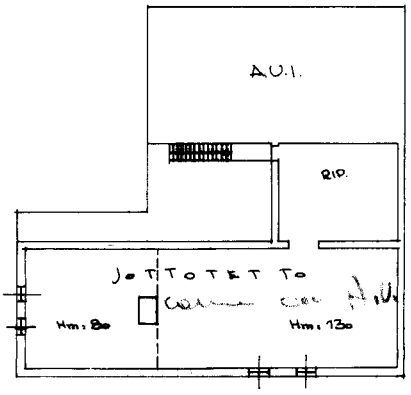
*Ditta* CROSTA GIULIO n. GORNATE OL. 21.1.1913

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Varese

2



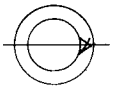

P. Primo




Solaio

COMUNE DI GORNATE OL.
F. 3 Sc. 1:1000

*ORIENTAMENTO*



*SCALA DI 1:* 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

*DATA* 8/2/

*PROT. N°*

PARTITA 55
SEZIONE —
FOGLIO 3
NUMERO 680
SUBALT. 7

*Compilata dal* Geom. PONTI FABIO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
via Matteotti 55 tel. 0332-461235
21045 Gazzada Schianno (Va)
*Iscritto all' Albo de* c.f. PNT FBA 64S06 L682Q
*della Provincia di*
*DATA*
*Firma:* Pont. Fab.

Ultima planimetria in atti



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/09/2021 - Comune di GORNATE-OLONA (E104) - < Sez.Urb.: GO - Foglio: 3 - Particella: 680 - Subalterno: 7 >
PIAZZA LUIGI GRIGIONI n. 3 piano: 1;
10 metri

MODULARIO F. - rig. rend. - 497

MOD. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 150

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

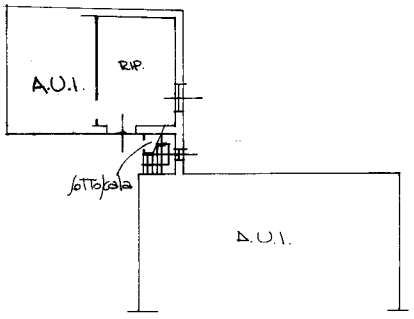
*Planimetria dell'immobile situato nel Comune di* GORNATE OLONA *Via* Rimembranze n. 3

*Ditta* CROSTA GIULIO n. GORNATE OL. 21.1.1913

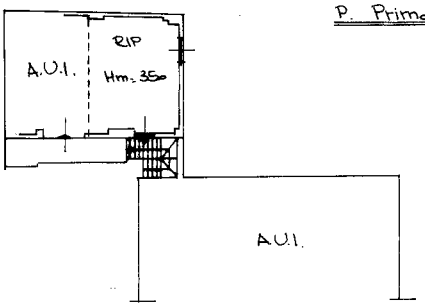
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Varese

2A

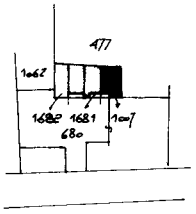
P. Terreno



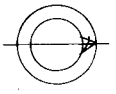

P. Primo




COMUNE DI GORNATE OL.
F. 8 Sc. 1:1000




ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

PARTITA 55
SEZIONE 20
FOGLIO 8
NUMERO 1007

*Compilata dal* (Titolo, nome e cognome del tecnico) Geom. PONTI FABIO
via Matteotti 53 tel. 0332-461235
21045 Gazzada Schianno (Va)
c.f. PNT FBA 64S05 L682Q

*Iscritto all'Albo de*

*della Provincia di*

*DATA* 26/6/87

*Firma:*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/09/2021 - Comune di GORNATE-OLONA (E104) - < Sez.Urb.: GO - Foglio: 3 - Particella: 1007 - Subalterno: 0 >
PIAZZA LUIGI GRIGIONI n. 3 piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. - rig. rend. - 497

MOD. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 150

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

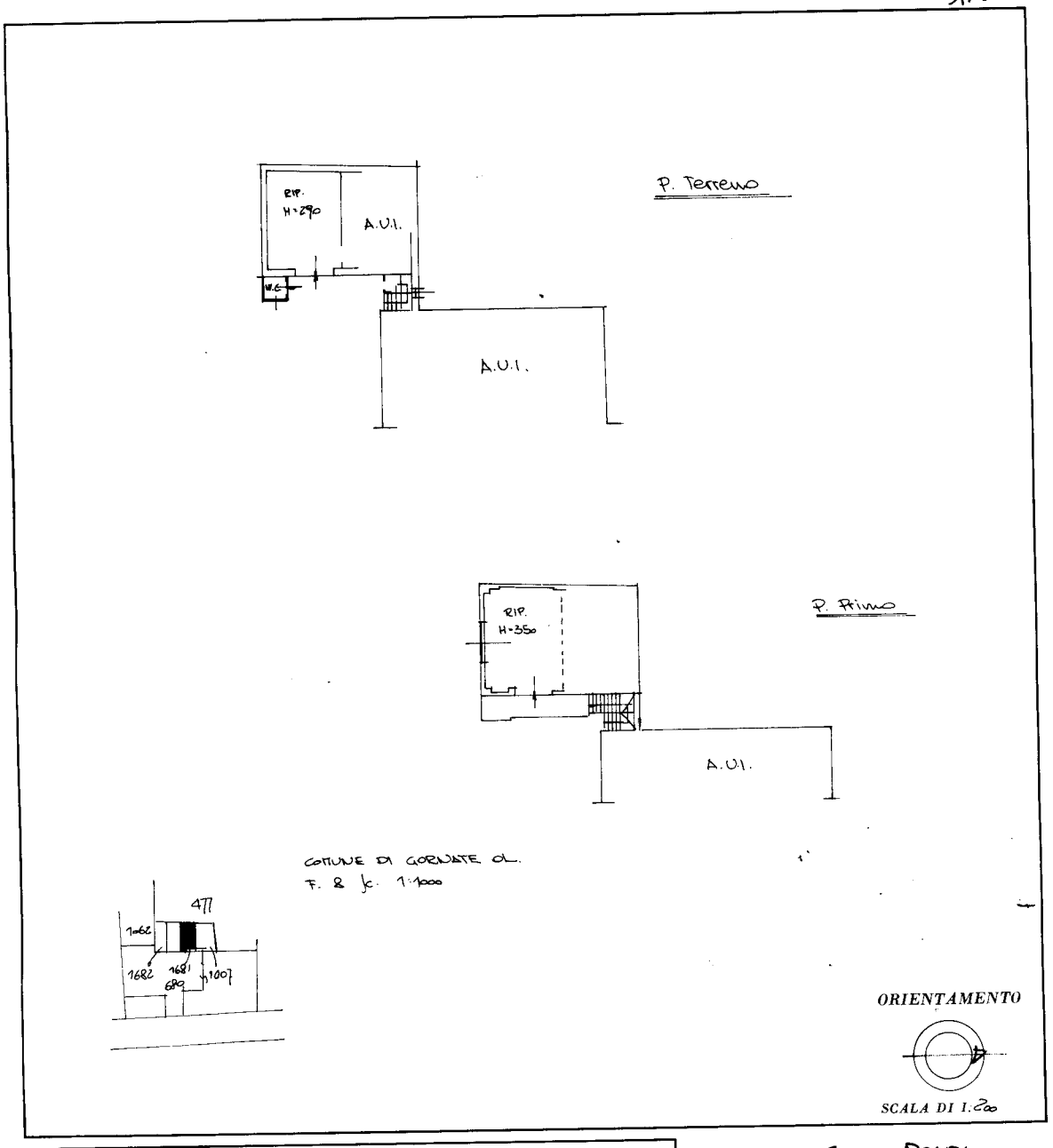
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

*Planimetria dell'immobile situato nel Comune di* GORNATE OL. *Via* RIMEMBRANZE n. 3

*Ditta* CROSTA GIULIO e CASTIGLIONI GIULIA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Varese

1A




SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

*DATA* 55

*PROT. N°*

F. 622
SEZIONE G8
FOGLIO
NUMERO 1681
SUBALTERNO

*Compilata dal* Geom. PONTI FABIO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

*Iscritto all'Albo de* i Geom. n. 2273

*della Provincia di* Varese

*DATA* 26/6/87

*Firma:*

Ultima planimetria in atti



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/09/2021 - Comune di GORNATE-OLONA (E104) - < Sez.Urb.: GO - Foglio: 3 - Particella: 1681 - Subalterno: 0 >
PIAZZA LUIGI GRIGIONI n. 3 piano: T-1;

Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

# Visura per soggetto
## limitata ad un comune
## Situazione degli atti informatizzati al 23/09/2021



| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **CROSTA ERMELINA** |
| | **Terreni e Fabbricati siti nel comune di GORNATE-OLONA ( Codice: E104) Provincia di VARESE** |
| **Soggetto individuato** | **CROSTA ERMELINA nata a GORNATE-OLONA il 26/01/1943 C.F.: CRSRLN43A66E104L** |

**1. Unità Immobiliari site nel Comune di GORNATE-OLONA(Codice E104) - Catasto dei Fabbricati**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| **1** | **GO** | **3** | **674** | **6** | | | **C/1** | **2** | **44 m²** | **Totale: 60 m²** | **Euro 447,66** | VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 16 piano: T; VARIAZIONE del 31/12/2015 protocollo n. VA0173696 in atti dal 31/12/2015 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 69546.1/2015) | Annotazione |
| **2** | **GO** | **3** | **674** | **7** | | | **A/3** | **4** | **5 vani** | **Totale: 122 m² Totale escluse aree scoperte**: 116 m²** | **Euro 188,51** | VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 16 piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | |
| **3** | **GO** | **3** | **674** | **9** | | | **A/3** | **4** | **5 vani** | **Totale: 122 m² Totale escluse aree scoperte**: 115 m²** | **Euro 188,51** | VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 16 piano: T-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | |

**Immobile 1: Annotazione:** di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.14395/1993

**Totale: vani 10 m² 44 Rendita: Euro 824,68**

# Visura per soggetto
## limitata ad un comune
## Situazione degli atti informatizzati al 23/09/2021

**Intestazione degli immobili indicati al n. 1**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CROSTA Ermelina nata a GORNATE-OLONA il 26/01/1943 | CRSRLN43A66E104L* | (1) Proprieta` per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA | RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 08/01/2006 protocollo n. VA0118678 in atti dal 22/05/2006 Registrazione: Sede: IN MORTE DI CASTIGLIONI GIULIA (n. 7422.1/2006) | | |

**2. Unità Immobiliari site nel Comune di GORNATE-OLONA(Codice E104) - Catasto dei Fabbricati**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | GO | 3 | 680 | 5 | | | A/4 | 2 | 4,5 vani | Totale: 107 m² Totale escluse aree scoperte**: 107 m² | Euro 58,10 | PIAZZA LUIGI GRIGIONI n. 3 piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | |
| 2 | GO | 3 | 680 | 6 | | | A/4 | 2 | 4 vani | Totale: 85 m² Totale escluse aree scoperte**: 85 m² | Euro 51,65 | PIAZZA LUIGI GRIGIONI n. 3 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | |
| 3 | GO | 3 | 680 | 7 | | | A/4 | 2 | 4 vani | Totale: 85 m² Totale escluse aree scoperte**: 85 m² | Euro 51,65 | PIAZZA LUIGI GRIGIONI n. 3 piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | |
| 4 | GO | 3 | 1333 | 4 | | | C/6 | 7 | 22 m² | Totale: 27 m² | Euro 22,72 | PIAZZA LUIGI GRIGIONI n. 1 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | |
| 5 | GO | 3 | 1333 | 5 | | | C/1 | 7 | 21 m² | Totale: 25 m² | Euro 458,77 | PIAZZA LUIGI GRIGIONI n. 1 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | |
| 6 | GO | 3 | 1333 | 6 | | | C/2 | 2 | 128 m² | Totale: 141 m² | Euro 66,11 | PIAZZA LUIGI GRIGIONI n. 1 piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | |
| 7 | GO | 3 | 1333 | 7 | | | C/6 | 7 | 17 m² | Totale: 21 m² | Euro 17,56 | PIAZZA LUIGI GRIGIONI n. 1 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | |

| | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **8** | **GO** | **3** | **1333** | **8** | | | **A/4** | **1** | **5 vani** | **Totale: 98 m² Totale escluse aree scoperte**: 97 m²** | **Euro 54,23** | PIAZZA LUIGI GRIGIONI n. 1 piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | |

**Totale: vani 17,5 m² 188 Rendita: Euro 780,79**

**Intestazione degli immobili indicati al n. 2**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONTE Dino nato a VILLA DEL CONTE il 06/05/1935 | CNTDNI35E06L934N* | (1) Proprieta` per 30/100 in regime di separazione dei beni |
| 2 | CROSTA Ermelina nata a GORNATE-OLONA il 26/01/1943 | CRSRLN43A66E104L* | (1) Proprieta` per 70/100 in regime di separazione dei beni |
| DATI DERIVANTI DA | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/09/2002 protocollo n. 351947 Trascrizione in atti dal 21/11/2002 Repertorio n.: 287263 Rogante: GIACCARI LUCIANO Sede: VARESE Registrazione: Sede: ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIOGLIMENTO DI SOCIETA` (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 15824.1/2002) | | |

**3. Unità Immobiliari site nel Comune di GORNATE-OLONA(Codice E104) - Catasto dei Fabbricati**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| **1** | **GO** | **3** | **1007** | | | | **C/2** | **6** | **25 m²** | **Totale: 38 m²** | **Euro 25,82** | PIAZZA LUIGI GRIGIONI n. 3 piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | |

# Visura per soggetto
## limitata ad un comune
## Situazione degli atti informatizzati al 23/09/2021

**Intestazione degli immobili indicati al n. 3**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONTE Dino nato a VILLA DEL CONTE il 06/05/1935 | CNTDNI35E06L934N* | (1) Proprieta` per 30/100 in regime di separazione dei beni |
| 2 | CROSTA Ermelina nata a GORNATE-OLONA il 26/01/1943 | CRSRLN43A66E104L* | (1) Proprieta` per 70/100 in regime di separazione dei beni |

**4. Unità Immobiliari site nel Comune di GORNATE-OLONA(Codice E104) - Catasto dei Fabbricati**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| **1** | **GO** | **3** | **1681** | | | | **C/2** | **7** | **26 m²** | **Totale: 38 m²** | **Euro 32,23** | PIAZZA LUIGI GRIGIONI n. 3 piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | |

**Intestazione degli immobili indicati al n. 4**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONTE Dino nato a VILLA DEL CONTE il 06/05/1935 | CNTDNI35E06L934N* | (1) Proprieta` per 30/100 in regime di separazione dei beni |
| 2 | CROSTA Ermelina nata a GORNATE-OLONA il 26/01/1943 | CRSRLN43A66E104L* | (1) Proprieta` per 70/100 in regime di separazione dei beni |

# Visura per soggetto
## limitata ad un comune
## Situazione degli atti informatizzati al 23/09/2021

**5. Immobili siti nel Comune di GORNATE-OLONA sezione di GORNATE INFERIORE(Codice E104A) - Catasto dei Terreni**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | | Superficie(m²) | | | Deduz. | Reddito | | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| | | | | | | | ha | are | ca | | Dominicale | Agrario | | |
| **1** | **9** | **17** | | **-** | **INCOLT PROD** | **U** | | **12** | **90** | | **Euro 0,67 L. 1.290** | **Euro 0,13 L. 258** | **Impianto meccanografico del 03/12/1984** | |
| **2** | **9** | **54** | | **-** | **BOSCO MISTO** | **U** | | **28** | **40** | | **Euro 5,13 L. 9.940** | **Euro 0,73 L. 1.420** | **Impianto meccanografico del 03/12/1984** | |

**Totale: Superficie 41.30 Redditi: Dominicale Euro 5,80 Agrario Euro 0,86**

**Intestazione degli immobili indicati al n. 5**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CROSTA Ermelina nata a GORNATE-OLONA il 26/01/1943 | CRSRLN43A66E104L* | (1) Proprieta` per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA | RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 08/01/2006 protocollo n. VA0118678 in atti dal 22/05/2006 Registrazione: Sede: IN MORTE DI CASTIGLIONI GIULIA (n. 7424.1/2006) | | |

**6. Immobili siti nel Comune di GORNATE-OLONA sezione di GORNATE INFERIORE(Codice E104A) - Catasto dei Terreni**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | | Superficie(m²) | | | Deduz. | Reddito | | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| | | | | | | | ha | are | ca | | Dominicale | Agrario | | |
| **1** | **9** | **477** | | **-** | **SEMIN ARBOR** | **2** | | **03** | **15** | | **Euro 1,95 L. 3.780** | **Euro 1,30 L. 2.520** | **Impianto meccanografico del 03/12/1984** | |
| **2** | **9** | **1682** | | **-** | **SEMIN ARBOR** | **2** | | **00** | **15** | | **Euro 0,09 L. 180** | **Euro 0,06 L. 120** | **Impianto meccanografico del 03/12/1984** | |

**Totale: Superficie 03.30 Redditi: Dominicale Euro 2,04 Agrario Euro 1,36**

# Visura per soggetto
## limitata ad un comune
## Situazione degli atti informatizzati al 23/09/2021

**Intestazione degli immobili indicati al n. 6**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONTE Dino nato a VILLA DEL CONTE il 06/05/1935 | CNTDNI35E06L934N* | (1) Proprieta` per 30/100 in regime di separazione dei beni |
| 2 | CROSTA Ermelina nata a GORNATE-OLONA il 26/01/1943 | CRSRLN43A66E104L* | (1) Proprieta` per 70/100 in regime di separazione dei beni |
| DATI DERIVANTI DA | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/09/2002 protocollo n. 351947 Trascrizione in atti dal 21/11/2002 Repertorio n.: 287263 Rogante: GIACCARI LUCIANO Sede: VARESE Registrazione: Sede: ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIOGLIMENTO DI SOCIETA` (n. 15824.1/2002) | | |

**Totale Generale: vani 27,5 m² 283 Rendita: Euro 1.663,52**

**Totale Generale: Superficie 44.60 Redditi: Dominicale Euro 7,84 Agrario Euro 2,22**

Unità immobiliari n. 17 Tributi erariali: Euro 1,80

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/09/2021

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di GORNATE-OLONA ( Codice: E104A)** |
| | **Sezione di GORNATE INFERIORE (Provincia di VARESE)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 9 Particella: 680** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 08/09/2009

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **9** | **680** | | **-** | **ENTE URBANO** | **05 00** | | | | **Tabella di variazione del 08/09/2009 protocollo n. VA0275641 in atti dal 08/09/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 9671.1/2009)** |
| **Notifica** | | | | | | **Partita** | 1 | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 9 particella 680 sub. 1 - foglio 9 particella 680 sub. 4 - foglio 9 particella 680 sub. 5 - foglio 9 particella 680 sub. 6 - foglio 9 particella 680 sub. 7**

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune E104 - Sezione - SezUrb GO - Foglio 3 - Particella 680**
**Codice Comune E104 - Sezione - SezUrb GO - Foglio 3 - Particella 1481**

### Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **9** | **680** | | **-** | **FABB PROMIS** | **05 00** | | | | **Impianto meccanografico del 03/12/1984** |
| **Notifica** | | | | | | **Partita** | 1 | | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/09/2021

Visura telematica

Allegato G – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA POST DEMOLIZIONE