

Dr. Ing. Camillo Corona
Via Felice Casati, 35 — 20124 Milano
Tel. 02.67071152 — Fax 02.67071153

Fallimento I.E.G. Srl in liquidazione

SCHEMA BENE CODICE "A.6.23"

Fabbricati in Comune di Galliate (NO), via Emilio Murciano n°2

Descrizione sintetica:

In Comune di Galliate (NO), nel fabbricato condominiale avente accesso dalla via Emilio Murciano, civ. n°2, porzione immobiliare costituita da n°1 appartamento per uso di civile abitazione sito ai piani primo e secondo, direttamente collegati mediante scala interna esclusiva, con annesso un vano ad uso di cantina sito al piano interrato.

Dati catastali:

- **Foglio 52, mappale 1767, sub. 27**, via Emilio Murciano n°2, P.1°/2°, cat. A/2, cl. 2[^], vani 5.0, r.c. € 529,37;
- **Foglio 52, mappale 1767, sub. 33**, via Emilio Murciano n°2, P.S1, cat. C/2, cl. 1[^], mq. 10, r.c. € 14,98.

Conformità alle planimetrie catastali:

Sostanzialmente conforme.

Confini:

Quanto all'appartamento ai piani primo e secondo, in unico corpo: A Nord, via Emilio Murciano; ad Est, ragioni di cui al mappale 1758; a Sud, cortile comune; ad Ovest, altra unità immobiliare.

Quanto alla cantina al piano interrato: A Nord, altra unità immobiliare; ad Est, enti comuni; a Sud, altra unità immobiliare; ad Ovest, via Pietro Custodi.

Regolarità edilizia:

- edificazione originaria in data anteriore al 01.09.1967;
- autorizzazione edilizia n°6485 del 10.02.1972;
- concessione edilizia n°32/2003 del 17.11.2003 (volturata in data 04.02.2004, ivi erroneamente indicato anno 2003);
- permesso di costruire n°5/2006 del 27.03.2006;
- permesso di costruire n°123/2009 del 18.06.2010;
- certificato di agibilità **non ancora richiesto** presso il Comune di Galliate.

Consistenza:

Superfici ad uso di abitazione:	mq.	98	circa (k=1.00)
Superfici ad uso di balconi:	mq.	17	circa (k=0.30)
Superfici ad uso di cantina:	mq.	12	circa (k=0.30)
Superficie "commerciale" complessiva calcolata:	mq.	107	circa

N.B.: Superfici calcolate mediante restituzione grafica da planimetrie catastali: non sono stati operati rilievi metrici diretti in sito.

Ing. Camillo Corona

Stato d'uso e manutenzione:

La porzione immobiliare risulta in ordinario stato di conservazione e manutenzione in rapporto all'età (non ancora utilizzata). Si precisa tuttavia che l'unità risulta ad oggi mancante delle pavimentazioni (su massetto già predisposto), di alcune placche degli impianti elettrici, dei rivestimenti in piastrelle, degli apparecchi sanitari, dei serramenti esterni, delle porte e della caldaia.

Attestato di certificazione energetica:

Risulta disponibile doppio originale dell'attestato n°2010/205865/0008 scadente in data 29.10.2020 (non recante timbro di protocollo presso il Comune di Galliate); al riguardo, si segnala che detto certificato **non appare pienamente coerente**, in quanto l'unità è attualmente priva di impianto di riscaldamento (in quanto non ancora dotata di caldaia od altro elemento generatore).

Certificazioni impianti:

Non disponibili (non può garantirsi conformità).

Disponibilità:

Libero.

Probabile valutazione di mercato:

Euro 160.000,00 (pari ad Euro/mq. 1.500,00 circa).

Riferimenti estimativi:

La stima è stata operata facendo riferimento ai valori immobiliari mediamente reperibili in zona, tenuto debito conto delle necessità di completamento e finitura specifiche. La valutazione tiene altresì doverosamente conto della notevole peculiarità del fabbricato di appartenenza, collocato in pieno centro storico e proprio di fronte al Castello Visconteo Sforzesco, fabbricato che sembra peraltro potersi annoverare tra le migliori offerte immobiliari locali sotto il profilo architettonico ed insediativo.

Precisazioni:

- a) Secondo il P.G.T. attualmente vigente, l'edificio risulta ricadere nell'ambito del tessuto della *città storica di prima formazione* e risulta sottoposto a specifico vincolo di tutela, in quanto ricompreso tra gli *immobili di riconosciuta qualità tipologica ed architettonica e con prevalente integrità di conservazione dell'impianto originario*;
- b) il vano ad uso di cantina di cui al sub. 33 risulta riportato con la destinazione di "centrale termica" negli elaborati grafici allegati all'ultimo PdC approvato; si segnala, peraltro, che quasi tutto il piano cantine presenta disposizione planimetrica difforme rispetto a quella approvata: occorre la predisposizione di idonea pratica edilizia di sanatoria (previo ottenimento di favorevole parere dell'ente preposto alla tutela del sussistente vincolo architettonico ed ambientale);
- c) i permessi di costruire sono da ritenersi scaduti;
- d) occorrerà provvedere al protocollo di idonea istanza di agibilità, previo perfezionamento di tutti gli adempimenti al riguardo necessari (si richiamano i principali, per i quali non vi è attualmente alcun riscontro agli atti: collaudo statico; attestazione di idoneità statica; certificazione degli impianti tecnologici; dichiarazioni di rito da parte della proprietà e del direttore dei lavori; allacciamenti).
- e) probabili costi di regolarizzazione (urbanistica e catastale): Euro 4.000,00.