



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

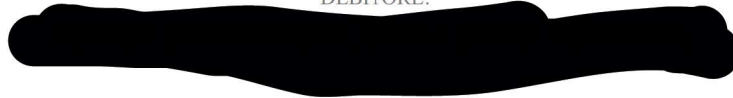
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

353/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOVALUE S.P.A.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Elisa Tosi

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l.- Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (I.V.G.)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Simone Borghi

CF: BRGSMN74L201441A

con studio in ORIGGIO (VA) Via Saronnino n.86

telefono: 0296732438

email: studioinggeom@gmail.com

PEC: simone.borghi@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
353/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CARONNO PERTUSELLA Via Santa Margherita 145, della superficie commerciale di **69,81** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di appartamento in contesto di corte con ingresso in proprietà al piano terreno, monolocale con bagno e balconi al piano primo e tre locali sottotetto agibili e non abitabili al piano secondo, collegati tramite scala interna in proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1, ha un'altezza interna di 270 cm piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2866 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana cr, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 263,39 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA MARGHERITA n. 145, piano: t-1-2, intestato a

, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Da nord in senso orario: Al piano terreno Cortile comune mappale 758 - a.u.i. mappale 1553 - mappale 42 - a.u.i. Al piano primo e secondo Vuoto su cortile comune mappale 758 - a.u.i. mappale 1553 - vuoto su mappale 423 - vuoto su mappali 2782 e 2781
Immobile graffato e completa l'identificazione dell'unità immobiliare il mappale 1555 subalterno 502 e mappale 1554 subalterno 502

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	69,81 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 86.253,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 81.940,35



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 81.940,35
Data della valutazione: 07/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile è stato abbandonato dai proprietari e per l'accesso è stato necessario l'intervento con accesso forzoso del fabbro.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/05/2007 a firma di Cantiello Ugo ai nn. 12314/8127 di repertorio, iscritta il 12/06/2007 a Milano 2 ai nn. 23994, a favore di **UNICREDITBANCA S.p.a. con sede in Bologna**, contro [REDACTED]

[REDACTED] G, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 286125.

Importo capitale: 190750.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/05/2018 a firma di agenzia delle entrate ai nn. 2895/11718 di repertorio, iscritta il 11/05/2018 a Milano 2 ai nn. 10232, a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE con sede in ROMA**, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da ruolo e avviso debito esecutivo.

Importo ipoteca: 264280,70.

Importo capitale: 132640,35

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/10/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 6076 di repertorio, trascritta il 10/11/2023 a Milano 2 ai nn. 106235, a favore di **OLYMPIA SPV SRL con sede in Conegliano**, contro [REDACTED]



[REDACTED], derivante da pignoramento immobiliare

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è posto all'interno di un contesto di corte lombarda che divide con altre proprietà l'ingresso carraio ed il cortile comune. Non esiste amministratore di condominio e la gestione delle spese avviene in maniera bonaria in caso di necessita.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 24/05/2007), con atto stipulato il 24/05/2007 a firma di Cantiello Ugo ai nn. 12313/8126 di repertorio, trascritto il 12/06/2007 a Milano 2 ai nn. 47066.

Coniuge in comunione legale dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 24/05/2007), con atto stipulato il 24/05/2007 a firma di Cantiello Ugo ai nn. 12313/8126 di repertorio, trascritto il 12/06/2007 a Milano 2 ai nn. 47066.

Coniuge in comunione legale dei beni con [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/12/2004 fino al 26/01/2006), con atto stipulato il 26/01/2006 a firma di Cantiello Ugo ai nn. 9273/5640 di repertorio, trascritto il 08/02/2006 a Milano 2 ai nn. 9143

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 46/01/05/06 e successive varianti, intestata [REDACTED]

[REDACTED] per lavori di recupero ambientale di rustici esistenti per formazione di n.2 unità abitative mediante demolizione e ricostruzione, presentata il 28/11/2005 con il n. 20418 di protocollo, rilasciata il 13/09/2006, agibilità del 28/06/2011 con il n. 14735 di protocollo.



Segue variante in corso d'opera con denuncia di inizio attività presentata in data 06.08.2007 prot. 19262. La pratica originaria è stata presentata a nome di [REDACTED] [REDACTED] N data 05.08.2006 prot. 13402 è avvenuto il subentro di [REDACTED] [REDACTED] Agilità presentata in data 13.07.2010 prot. 15772

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera del consiglio comunale n.30 del 30.11.2020, l'immobile ricade in zona Zona A - città storica. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15. La città storica – Zona A 15.1. Struttura della città storica La città storica è costituita dai nuclei storici di Caronno, Pertusella e Bariola che comprendono il territorio edificato al 1888, e da due ambiti esterni ai nuclei storici. a) Destinazione d'uso prevalente P1 – Residenziale Le destinazioni d'uso compatibili e quelle non ammesse sono individuate all'12 delle presenti norme. b) Le modalità di intervento ammesse Intervento edilizio diretto per RC, RE1, RE2 Piano di Recupero per RE4 e RU c) I parametri di edificabilità If – Uguale all'esistente nel caso di intervento edilizio diretto e per RE4 If/It – Uguale o inferiore all'If medio dell'isolato di appartenenza, calcolato al netto dell'ambito di intervento, degli edifici di tipologia 2 e delle superfetazioni negli interventi di ristrutturazione urbanistica RU. Rc – Uguale o inferiore all'esistente nel caso di intervento edilizio diretto e RE4 uguale o inferiore all'Rc medio dell'isolato di appartenenza, calcolato al netto dell'ambito di intervento, degli edifici di tipologia 2 e delle superfetazioni negli interventi di ristrutturazione urbanistica RU. H max – 2 piani f. t. con possibilità di elevazione a 3 piani f. t. per i corpi su spazio pubblico a contatto con edifici del tessuto storico di uguale numero di piani. In considerazione delle particolarità dei due casi di seguito evidenziati sono individuate le seguenti disposizioni: 1) Data la specificità dell'edificio posto a confine del perimetro del centro storico, appositamente individuato in cartografia, il progetto dell'intervento previsto dovrà individuare una soluzione architettonica che consenta, nello spazio occupato in pianta dall'edificio oggetto di intervento, di realizzare altezze variabili a partire dalla parte adiacente all'edificio esistente più alto esterno al centro storico, da diminuire con terrazze degradanti verso l'edificio interno al centro storico disposto lunga la via Trieste, in modo da garantire il rispetto delle distanze come definite al precedente articolo 11.1.2. Le altezze massime dovranno variare fra 6 piani e 3 piani. Nel caso in cui non fosse possibile individuare una soluzione architettonica adeguata a contemperare tutti i parametri dati, potranno essere realizzati al massimo 4 piani fuori terra. 2) Data l'esigenza di mantenere ampi spazi pubblici aperti e condensare la volumetria disponibile, l'altezza massima può essere aumentata fino a 3 piani fuori terra previa valutazione della commissione del Paesaggio in sede di P.A. 15.2. Tessuti edilizi all'interno dei nuclei storici a) Gli edifici monumentali Comprendono gli edifici vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004, che ne definisce le modalità di intervento. b) Il tessuto storico Il tessuto storico è così suddiviso: Tipologia 1/1 Comprende gli edifici tipologicamente coerenti con il tessuto storico che non hanno subito alterazioni, in buono o sufficiente stato di conservazione: Sono ammessi i seguenti interventi: - il restauro e il risanamento conservativo – RC - la ristrutturazione edilizia – RE1 Modalità di intervento: - intervento edilizio diretto Prescrizioni particolari - Il recupero dei sottotetti è ammesso solo a condizione che non sia aumentata l'altezza. Tipologia 1/2 Comprende gli edifici parzialmente coerenti con il tessuto storico, in buono o sufficiente stato di conservazione: Sono ammessi i seguenti interventi: - il restauro e il risanamento conservativo – RC - la ristrutturazione edilizia – RE1 – RE2 Modalità di intervento: - intervento edilizio diretto Tipologia 1/3 Comprende gli edifici parzialmente coerenti con il tessuto storico, in precario stato di conservazione: Sono ammessi i seguenti interventi: - il restauro e il risanamento conservativo – RC - la ristrutturazione edilizia – RE1 – RE2 – RE 4 Modalità di intervento: - intervento edilizio diretto per RC, RE1, RE2 - Piano di Recupero per RE4 Negli interventi di ristrutturazione RE4 sono ammesse solo modifiche marginali al sedime e alla sagoma dell'edificio preesistente. Nel caso specificamente individuato, l'intervento di ristrutturazione dovrà essere preceduto da un Piano



Particolareggiato di iniziativa comunale, che avrà il compito di specificare alcuni criteri prestazionali minimi, finalizzati a definire una adeguata omogeneità dell'intervento stesso e in particolare: - altezze, coperture, sporgenze e tutto ciò che definisce l'involucro dell'edificio, compresi i tipi di materiali da utilizzare; - fronti dell'edificio, intesi come partitura delle aperture, materiali di finitura, colore, decorazioni ecc..

Tipologia 2 Comprende gli edifici recenti tipologicamente incoerenti con il tessuto storico, in buono, sufficiente e precario stato di conservazione: Sono ammessi i seguenti interventi: - la ristrutturazione edilizia - RE1 - RE2 Gli edifici compresi nella presente tipologia possono aumentare l'altezza degli edifici esistenti, allineandosi all'edificio adiacente, per un massimo di un nuovo piano abitabile con altezza di metri 3. Il progetto dovrà in ogni caso essere sottoposto al parere della commissione paesaggio. Tale facoltà è ammissibile solo in funzione dello stato dei luoghi all'atto dell'approvazione del PGT. E' inoltre ammessa, sulle facciate interne ai cortili, la realizzazione di balconi ai singoli piani se presenti negli edifici adiacenti, di sporgenze uguali o inferiori a quelli esistenti, nel rispetto delle vedute e distanze dai confini. Anche in questo caso il progetto dovrà essere sottoposto al parere della commissione paesaggio. Modalità di intervento: - intervento edilizio diretto

Tipologia 3 Comprende le aree libere o sottoutilizzate o occupate da edifici dismessi tipologicamente incoerenti. Sono ammessi i seguenti interventi: - la ristrutturazione edilizia - RE1 - RE2 - la ristrutturazione urbanistica - RU Modalità di intervento: - intervento edilizio diretto per RC, RE1, RE2 - Piano di Recupero per RU

15.3. Prescrizioni di carattere generale

15.3.1 Gli interventi dovranno essere indirizzati al recupero nel loro insieme degli edifici e degli spazi comuni.

15.3.2 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica RU dovranno rispettare nella collocazione e nella dimensione dei corpi di fabbrica i rapporti tra suolo costruito e spazi aperti che caratterizzano il tessuto storico, attraverso il contenimento della profondità dei corpi di fabbrica e la valorizzazione degli spazi comuni.

15.3.3 È ammessa la ristrutturazione edilizia RE 2 con trasporto dei volumi all'interno della stessa proprietà solo a condizione che i nuovi volumi siano collocati in continuità e mantengano la stessa sagoma di quelli esistenti ai quali si affiancano nel rispetto delle distanze da confine e tra fabbricati.

15.3.4 La profondità dei corpi di fabbrica nei nuovi interventi dovrà essere il più possibile contenuta in analogia con quelli del tessuto storico, anche al fine di ricavare spazi interni a corte che abbiano una dimensione adeguata alla loro funzione originaria.

15.3.5 Non è consentito realizzare tipologie con piani seminterrati; è consentita la realizzazione di piani completamente interrati.

15.3.6 In tutti gli interventi sul tessuto storico esistente le opere esterne di rinnovamento e sostituzione di elementi morfologici costitutivi dell'edificio dovranno essere eseguite con materiali, forma, colore e dimensione identici a quelli originari o fare riferimento a quelli originari di edifici confinanti o prospettanti su spazi comuni.

15.4. Prescrizioni di carattere particolare

15.4.1 Le coperture - le coperture dovranno essere a falde inclinate - il manto di copertura dovrà essere in cotto con tegole marsigliesi, coppi o portoghesi. Nel caso di dimostrata impossibilità di posa in opera di tegole tradizionali, sono inoltre ammessi altri materiali (rame o lamiera verniciata; non sono ammessi pannelli in finto cotto). - è ammessa la posa in opera di pannelli fotovoltaici e solari termici solo se inseriti nelle falde interne dei cortili; si dovrà avere particolare cura nella loro collocazione - è ammessa la realizzazione di lucernari tipo Velux - in tutti gli interventi in cui è previsto il rifacimento e la formazione di una nuova copertura posti a contatto con edifici o parti di edifici preesistenti, l'inclinazione della falda dovrà essere uguale a quelle delle falde adiacenti e lo sporto di gronda dovrà avere le stesse dimensioni e richiamare gli stessi sistemi costruttivi. - Sono ammessi terrazzi a pozzo purché arretrati di 1,5 m. dalla linea di gronda.

15.4.2 I fronti degli edifici - I fronti dovranno essere realizzati in intonaco rustico tirato a frattazzo fino o a civile, anche colorato in pasta; sono ammessi i rivestimenti a cappotto purché l'intonaco di finitura abbia una granulometria che richiama quella degli intonaci tradizionali - è ammesso in superficie solo l'impiego di pitture e intonachini a base di calce, silicati e di prodotti con finitura analoga purché traspiranti; - gli interventi sul paramento esterno devono essere volti alla restituzione del disegno originario e alla ricomposizione delle aperture, con possibile ripristino di quelle occluse, compatibilmente con la



necessità di migliorare la condizione igienica dei locali. 15.4.3 I colori e i colori dei paramenti esterni, dei serramenti esterni, degli oscuramenti e di tutte le parti in ferro devono essere omogenei e/o integralmente definiti in ogni fabbricato, anche se suddiviso in diverse proprietà. 15.4.4 Gli oscuramenti Gli oscuramenti devono essere costituiti da persiane apribili a ventola o scorrevoli; le persiane apribili a ventola non sono ammesse ai piani terreni sugli spazi pubblici, dove possono essere sostituite da inferriate o da antoni interni. 15.4.5 I fienili Per fienili si intendono quei corpi di fabbrica che erano sorti al servizio della attività agricola, caratterizzati da un piano terra chiuso e da un primo piano aperto, con cadenze regolari delle strutture verticali in mattoni. I fienili possono essere correttamente recuperati ad altre funzioni senza che si verifichi aumento della Slp esistente; il solaio di copertura del piano terra potrà essere rialzato al fine di garantire corrette condizioni di abitabilità. Gli interventi sui fienili dovranno mantenere in evidenza la struttura originaria del corpo di fabbrica. Per ogni alloggio ricavato nei fienili dovrà essere previsto un posto macchina, salvo dimostrata impossibilità. In tale caso occorrerà provvedere alla ricollocazione in altra area dei posti macchina necessari o alla loro monetizzazione pari al costo di costruzione per mq di spazio per parcheggi. 15.4.6 Le superfetazioni In tutti gli interventi che non siano di manutenzione è prescritta la demolizione delle superfetazioni direttamente asservite alla proprietà. Può essere avanzata proposta di recupero delle superfici derivanti dalla demolizione delle superfetazioni mediante sopraelevazione dei corpi di fabbrica esistenti a condizione che, per i corpi su spazio pubblico, non si superi l'altezza degli edifici adiacenti e, all'interno, non si superi l'altezza dei corpi su strada. Tale proposta dovrà essere sottoposta al Parere della Commissione per il Paesaggio. 15.4.7 I box auto Rientrano tra le superfetazioni i box auto ricavati all'interno delle corti, che ne limitano la fruibilità e sono costruiti con materiali e tipologie non coerenti con quelli prevalenti nei nuclei storici. La collocazione dei nuovi box auto dovrà essere ricavata all'interno dei corpi di fabbrica esistenti o ricostruiti con la stessa superficie, con un massimo di 15 mq. ciascuno, a contatto dei corpi di fabbrica esistenti anche sulle proprietà confinanti, con materiali e finiture coerenti con quelli prevalenti; in particolare: - le coperture dovranno essere inclinate con manto in tegole o coppi, o in lamiera in lastre metalliche lisce o grecate (preferibilmente rame o lamiera verniciata; non sono ammessi pannelli in finto coppo) in caso di dimostrata impossibilità per la posa di manto in tegole tradizionali. - I box potranno essere realizzati anche a confine solo in adiacenza a corpi di fabbrica esistenti e non dovranno superare al colmo l'altezza di mt. 3,50. E' ammessa la ricollocazione in altra area dei box auto, e/o il versamento al Comune di una somma pari al costo di costruzione per mq di spazio per parcheggi da reperire, solo quando sia dimostrata l'impossibilità della loro collocazione all'interno della stessa proprietà. 15.4.8 Gli allineamenti stradali Nella Tav. 3.2.2 sono indicati gli allineamenti su spazio pubblico lungo i quali il PdR prescrive il mantenimento delle cortine edilizie su strada pubblica e nei percorsi privati di uso pubblico nel caso di interventi di ampliamento, ricostruzione o nuova costruzione. Gli allineamenti stradali comprendono anche degli arretramenti all'interno delle proprietà private in ampliamento alla viabilità pubblica; negli interventi di trasformazione su queste aree l'indice di fabbricabilità di riferimento è quello territoriale (It), compatibilmente con l'osservanza delle norme che regolano l'ambito di intervento. 15.4.9 Ricostruzione Cortine Edilizie e disposizioni sugli allineamenti prevalenti Là dove specificamente individuato in cartografia, è possibile ricostruire le cortine edilizie eventualmente interrotte da demolizioni e crolli antecedenti la data di adozione del PGT. Le caratteristiche edilizie e tipologiche dell'edificio da ricostruire, ove non desumibili dall'edificio originario, devono essere omogenee agli altri edifici della cortina, con altezza massima equivalente all'edificio più alto. Gli interventi saranno attuabili anche in deroga alla normativa sulle distanze. Modalità di intervento - Intervento edilizio diretto, tranne nei casi in cui nella medesima cortina abbiano luogo contemporaneamente interventi di ricostruzione e/o ristrutturazione relativi ad almeno 2 fabbricati distinti. In tali casi è richiesto un Piano di Recupero. 15.4.10 La collocazione degli esercizi pubblici Le seguenti funzioni: P3.1 Pubblici esercizi P3.3 Studi professionali, servizi alla persona, attività di ricerca P3.4 Sedi istituzionali e per la cultura P3.7 Artigianato di servizio



possono essere collocate sia sulla viabilità pubblica che all'interno delle corti. 15.4.11 Prescrizioni per l'edificio individuato nella tavola 3.2.2. Centri Storici con la lettera A A seguito dell'approvazione della variante 2017 di seguito sono riportate i parametri urbanistici ed edilizi a cui dovrà attenersi il lotto individuato nella tavola 3.2.2. Centri Storici: -L'area individuata con la lettera A assumerà la Tipologia Edilizia 3; -possibilità di presentare un progetto concentrando la volumetria a lato dell'edificio esistente che presenta un fronte cieco visibile dal Centro al fine di chiudere una quinta su strada e di mitigare l'impatto sul fronte. L'altezza ammissibile è aumentata a 6 piani da diminuire con terrazze degradanti. In caso contrario sono confermati i 4 piani; -parametri urbanistici ed edilizi: Gli interventi consentiti sono quelli individuati nelle NTA del Piano delle regole con i parametri urbanistici ed edilizi ivi definiti. La volumetria ammessa è quella definita dall'indice medio dell'isolato. 15.5. Gli elementi di arredo urbano 15.5.1 Le pavimentazioni Le pavimentazioni delle aree scoperte, salvo diverse prescrizioni nei progetti di opere pubbliche, devono essere eseguite in: - lastre di granito posate modularmente o a mosaico secondo vari schemi - masselli di porfido posati secondo disegni tradizionali - rizzata in ciottoli con carreggiate in lastroni di granito - mattonelle grigie di cemento sp. 6 – 10 cm. 15.5.2 Targhe stradali e insegne Le targhe stradali e i numeri civici devono essere in marmo con caratteri incisi e le insegne dovranno inserirsi organicamente nel disegno di facciata; non sono ammesse: - le scritte fluorescenti - le insegne a bandiera sono ammesse le insegne collocate sulla parte superiore fissa delle vetrine, anche illuminate con fari esterni a bassa intensità. 15.5.3 Paracarri e parasigoli Devono essere in pietra a base arrotondata altezza da 70 a 110 cm diametro 30/40 cm. 15.5.4 Vetrine e ingressi agli esercizi commerciali Le vetrine e gli ingressi agli esercizi commerciali dovranno essere ricavati nell'ambito delle aperture originarie; per le vetrine è ammessa ove possibile la ripetizione in sequenza dei moduli dei piani superiori per ricavare nuove aperture. E' ammesso l'uso di telai verniciati a colore, in ferro e in alluminio con colori scuri. La protezione può essere assicurata con serrande a maglie o preferibilmente con cristalli di sicurezza. Nel caso di rifacimento di vetrine già esistenti si dovrà: - eliminare qualsiasi tipo di rivestimento o decorazione di facciata che non rientri nei materiali ammessi per gli interventi di recupero - usare i materiali elencati ai punti precedenti. 15.5.5 Separazioni Non sono ammesse separazioni all'interno delle corti. 15.6. Ambiti di riqualificazione degli spazi pubblici interni ai nuclei storici A Caronno - Via Dante Alighieri - Via Cesare Battisti A Pertusella - La Piazza Vittorio Veneto: Gli interventi in questi ambiti dovranno essere indirizzati alla riqualificazione dello spazio pubblico con particolare attenzione alla fruibilità pedonale e alla valorizzazione dei valori storici ancora presenti. Gli interventi si attuano mediante progetti di iniziativa pubblica 15.7. Nuovi collegamenti pedonali interni ai nuclei storici A Caronno: - Il collegamento di Via Pola con Via Adua: - Il collegamento di Via Isonzo con Via Adua: - Il collegamento di Corso della Vittoria con Via Adua e la sua prosecuzione verso Via Dante Alighieri - Il collegamento di Via Santa Margherita con Viale Europa A Pertusella: - Il collegamento di Piazza Vittorio Veneto con i parcheggi e le aree pubbliche adiacenti alla ferrovia: I percorsi pedonali individuati dovranno avere la duplice funzione di collegare con tratti brevi i parcheggi pubblici con i punti nodali dello spazio urbano e quella di facilitare l'insediamento di nuove funzioni commerciali e artigianali di servizio ai piani terra delle corti, favorendo il loro recupero come spazio collettivo. Gli interventi si attuano mediante progetti di iniziativa pubblica e privata. I collegamenti individuati dal PdR possono essere proposti anche su altri percorsi. - eliminare qualsiasi tipo di rivestimento o decorazione di facciata che non rientri nei materiali ammessi per gli interventi di recupero - usare i materiali elencati ai punti precedenti. 15.5.5 Separazioni Non sono ammesse separazioni all'interno delle corti. 15.6. Ambiti di riqualificazione degli spazi pubblici interni ai nuclei storici A Caronno - Via Dante Alighieri - Via Cesare Battisti A Pertusella - La Piazza Vittorio Veneto: Gli interventi in questi ambiti dovranno essere indirizzati alla riqualificazione dello spazio pubblico con particolare attenzione alla fruibilità pedonale e alla valorizzazione dei valori storici ancora presenti. Gli interventi si attuano mediante progetti di iniziativa pubblica 15.7. Nuovi collegamenti pedonali interni ai nuclei storici A Caronno: - Il collegamento di Via Pola con Via



Adua: - Il collegamento di Via Isonzo con Via Adua: - Il collegamento di Corso della Vittoria con Via Adua e la sua prosecuzione verso Via Dante Alighieri - Il collegamento di Via Santa Margherita con Viale Europa A Pertusella: - Il collegamento di Piazza Vittorio Veneto con i parcheggi e le aree pubbliche adiacenti alla ferrovia: I percorsi pedonali individuati dovranno avere la duplice funzione di collegare con tratti brevi i parcheggi pubblici con i punti nodali dello spazio urbano e quella di facilitare l'insediamento di nuove funzioni commerciali e artigianali di servizio ai piani terra delle corti, favorendo il loro recupero come spazio collettivo. Gli interventi si attuano mediante progetti di iniziativa pubblica e privata. I collegamenti individuati dal PdR possono essere proposti anche su altri percorsi.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: I locali al piano sottotetto sono locali agibili e non abitabili come indicato nel provvedimento autorizzativo rilasciato. A seguito di sopralluogo è emerso che in tali locali è stato ricavato un bagno e le altre due stanze presumibilmente erano utilizzate come camere da letto con presenza di impianto di riscaldamento e condizionamento nei locali. (normativa di riferimento: dpr 380/01 e titolo III RLI)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Occorre ripristinare lo stato autorizzativo di locali senza permanenze di persone eliminando tutti gli elementi presenti nel bagno (wc e doccia ripristinando la destinazione lavanderia) oltre all'impianto di riscaldamento e condizionamento esistente. Si segnalano alcune lievi differenze delle misure interne e delle altezze del sottotetto.

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

Costi di regolarizzazione:

- smantellamento impianti e bagno: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: durante il sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento delle utenze in quanto staccate. E' stato possibile reperire i certificati di conformità degli impianti allegati all'agibilità ma non è possibile sapere se gli stessi sono rimasti invariati o modificati. (normativa di riferimento: 37/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica dell'impiantistica esistente a personale qualificato di settore al fine di ottenere le dichiarazioni di conformità degli impianti. L'importo riportato è indicativo e non prevede eventuali oneri e costi per adeguare gli impianti alla normativa attuali o per renderli efficienti nel loro utilizzo



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

Costi di regolarizzazione:

- verifica impianti per rilascio certificazioni: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

BENI IN CARONNO PERTUSELLA VIA SANTA MARGHERITA 145

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARONNO PERTUSELLA Via Santa Margherita 145, della superficie commerciale di **69,81** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di appartamento in contesto di corte con ingresso in proprietà al piano terreno, monolocale con bagno e balconi al piano primo e tre locali sottotetto agibili e non abitabili al piano secondo, collegati tramite scala interna in proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1, ha un'altezza interna di 270 cm piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2866 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana cr, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 263,39 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA MARGHERITA n. 145, piano: t-1-2, int.

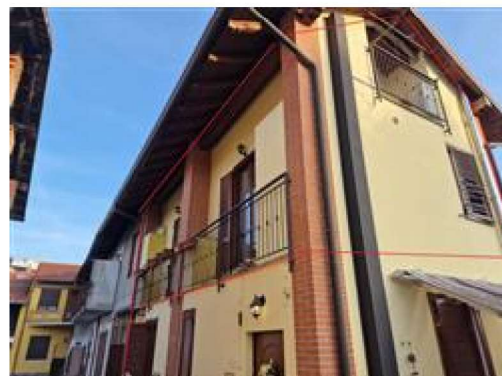
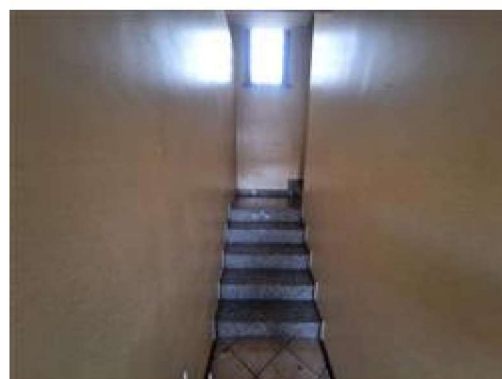
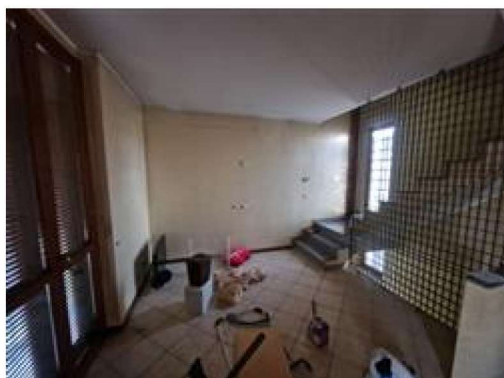
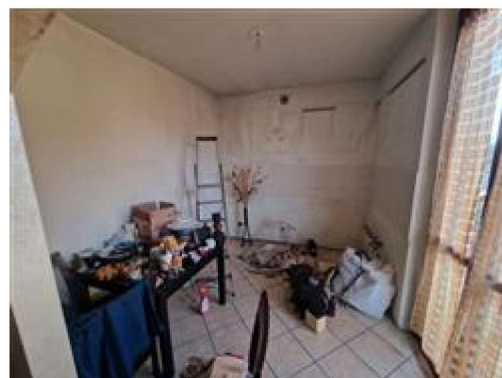
derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Da nord in senso orario: Al piano terreno Cortile comune mappale 758 - a.u.i. mappale 1553 - mappale 42 - a.u.i. Al piano primo e secondo Vuoto su cortile comune mappale 758 - a.u.i. mappale 1553 - vuoto su mappale 423 - vuoto su mappali 2782 e 2781

Immobile graffato e completa l'identificazione dell'unità immobiliare il mappale 1555 subalterno 502 e mappale 1554 subalterno 502

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2007.



*vista esterna**vista esterna**vista esterna**scala di ingresso**soggiorno**cucina*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

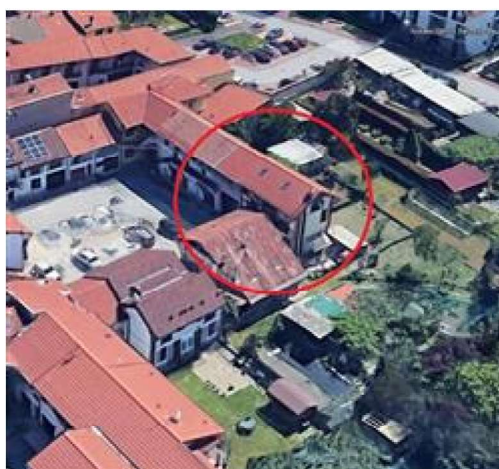




Inquadramento nel territorio comunale



Inquadramento nel quartiere



vista 3d

SERVIZI

negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km

autobus distante 1 km

autostrada distante 3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



L'immobile oggetto della presente perizia è posto all'interno di un cortile di vecchia edificazione nel centro storico del comune di Caronno Pertusella. L'accesso al cortile avviene tramite un androne carraio coperto privo di cancello. Il cortile, privo di pavimentazione è circondato da edifici di vecchia costruzione, in parte ristrutturati, in parte ad uso box con sovrastanti fienili in pessime condizioni.

L'appartamento è posto in un angolo del cortile all'interno di un edificio composto da tre piani fuori terra ristrutturato integralmente nel 2007 dal quale sono stati recuperati due appartamenti, uno al piano terreno e quello al piano primo oggetto di stima.

L'unità immobiliare è composta da appartamento con ingresso in proprietà al piano terreno, monolocale con bagno e balconi al piano primo e tre locali sottotetto agibili e non abitabili al piano secondo, collegati tramite scala interna in proprietà. L'appartamento risulta essere in stato di abbandono, secondo alcune persone contattate e presenti nel cortile da circa 2/3 anni. L'immobile è stato svuotato di tutti gli arredi e sono presenti alcuni oggetti personali di poco conto lasciati all'interno. L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione, ad eccezione di alcuni serramenti e persiane, rovinate dal tempo e dall'incuria che necessitano interventi di manutenzione o sostituzione.

La porta di ingresso è stata forzata per consentire l'accesso e presenta segni di atti di vandalismo con sversamento di vernici. Dalla porta di accesso al piano terreno si accede alla scala interna che accede al piano primo, ove è presente un unico ambiente soggiorno, letto e cottura, con un disimpegno che separa il bagno. Dal monolocale si accede a due balconi con larghezza ridotta nel quale sono posizionati arredi fissi. Dal soggiorno la scala prosegue al piano superiore ove sono presenti due stanze ed un bagno, oltre ad un balcone accessibile da una stanza. L'immobile è stato utilizzato come se appartamento duplex con zona giorno al piano primo e zona notte al piano secondo. Vedasi capitolo inerente la conformità urbanistica in quanto gli ambienti al piano secondo sono sottotetti Agibile e non Abitabili, privi di permanenza di persone.

Le finiture sono di tipo economico con pavimentazione in ceramica in tutti gli ambienti, con i gradini della scala rivestiti in marmo. I serramenti sono in legno doppio vetro con persiane ad ante in legno. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori a parete. L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.

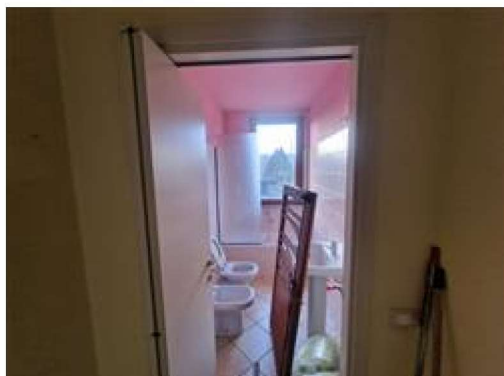
Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> blindato realizzato in legno , gli accessori presenti sono: serratura	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> ante a battente e fissi realizzati in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

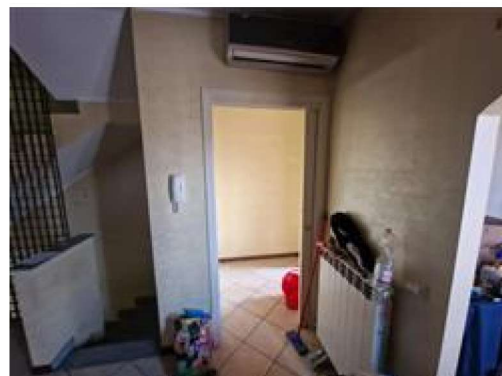
Degli Impianti:

<i>condizionamento:</i> conformità: da verificare - presenti nel sottotetto e da rimuovere		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> con alimentazione a metano conformità: da verificare		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: da verificare		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

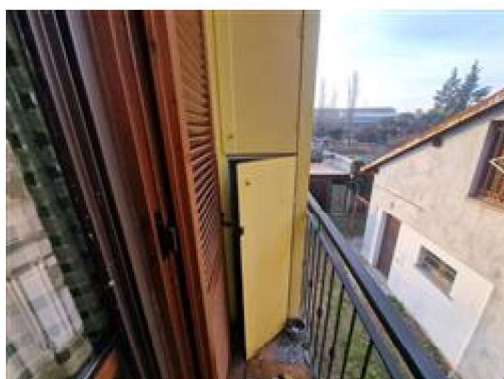




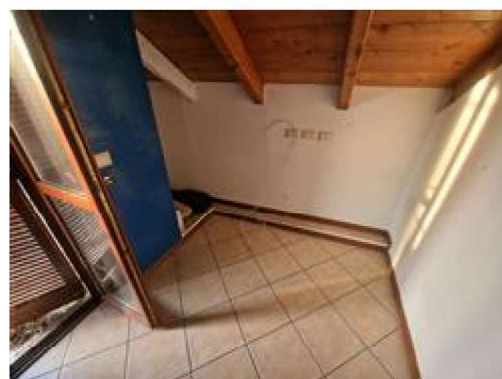
bagno



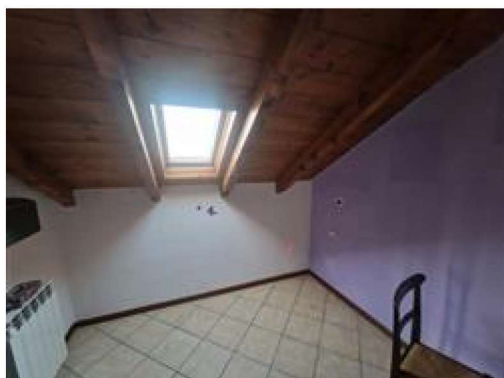
disimpegno



balcone



sottotetto 1



sottotetto 2



bagno abusivo nel sottotetto

CONSISTENZA:

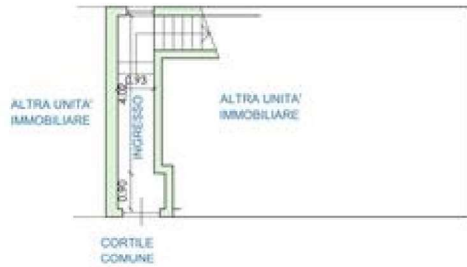
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

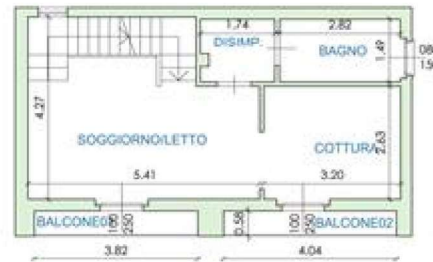
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano primo	44,12	x	100 %	=	44,12
Ingresso piano terreno	6,87	x	100 %	=	6,87
balconi piano primo	4,55	x	30 %	=	1,37



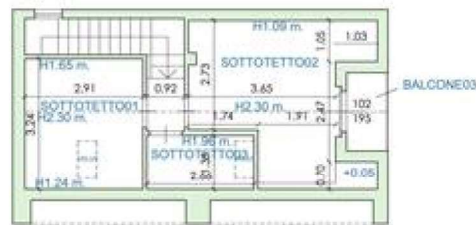
sottotetto agibile non abitabile piano secondo	42,15	x	40 %	=	16,86
secondo					
balcone piano secondo	1,98	x	30 %	=	0,59
Totale:	99,67				69,81



Piano Terreno



Piano Primo



Piano Secondo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: omi agenzia delle entrate

Descrizione: abitazioni civili

Indirizzo: prezzo da 1100 €/mq a 1500 €/mq si indica valore medio

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.300,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio/i, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie. Al fine di valutare i beni, si è tenuto conto quindi di tutte le



caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per la superficie commerciale al capitolo consistenza si sono considerati, oltre alla superficie netta, i muri interni, compresi i pilastri portanti e vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dei muri in comune con unità confinanti. Questo criterio è preso in considerazione in quanto corrisponde alla consolidata pratica del mercato ed utilizzato dall'Agenzia delle Entrate nel manuale banca dati delle quotazioni immobiliari D.P.R. 138/98. A tale manuale si fa riferimento anche per i coefficienti utilizzati per omogeneizzare le superfici in base alle varie destinazione e tipologie.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il sistema sintetico-comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 69,81 x 1.300,00 = **90.753,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 90.753,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 90.753,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Saronno, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Caronno Pertusella, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	69,81	0,00	90.753,00	90.753,00
				90.753,00 €	90.753,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile è composto da un appartamento di piccole dimensioni con sovrastante sottotetto. L'unità immobiliare non è divisibile in quanto l'intervento richiede spese e oneri che rendono l'operazione non economicamente vantaggiosa e la stessa divisione non è fattibile in base alle attuali normative igienico sanitarie.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 86.253,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 4.312,65
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.940,35
Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.940,35

data 07/03/2024

il tecnico incaricato
Simone Borghi

