



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 335/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

LEVITICUS SPV S.R.L.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

D'AMBRA MILTON COSIMO LEONARDO

CUSTODE:

G.I.V.G. srl - Istituto Vendite Giudiziarie di Varese

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/03/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ESTERINO NIGRO**

CF:NGRSRN70T05F839J

con studio in SARONNO (VA) VIA POZZO 5

telefono: 3921323567

email: archeste@hotmail.it

PEC: esterino.nigro@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 335/2022

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE** a TURBIGO VIA MONTE GRAPPA 13, della superficie commerciale di **440,04** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di cantiere in elevazione al rustico a Turbigo in via Monte Grappa sito al civico 13 e non al 9 come indicato catastalmente, la superficie lorda di progetto era di mq 441,45, che al netto dell'autorimessa di 28,36 mq non oggetto della procedura, risulta pari a 413,09 mq. L'edificio risulta in costruzione, con situazione di fermo cantiere e con approvvigionamenti presenti, presenta la struttura portante completamente realizzata ed elevata al rustico, comprensiva di copertura con manto in tegole posato e della struttura della scala . E' stato eseguito al rustico un solo tamponamento esterno del piano terra sul lato dell'immobile verso la strada pubblica. Risultano invece da eseguire completamente tutti i tamponamenti perimetrali (ad esclusione di quanto detto prima), le opere edili, impiantistiche e le finiture interne, oltreche le opere esterne di completamento del lotto.

Coerenze del fabbricato in costruzione e della sua area pertinenziale partendo da nord in senso orario : particella 117, particella 118, strada Via Monte Grappa; mappale 155, particella 123 sub 702, particella 114.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 3/2,7 .Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 123 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: Via Monte Grappa n° 9, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da a seguito pratica edilizia C.E. n° 132/92

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

**A.1 terreno residenziale.** Area del Lotto pertinenziale del fabbricato in costruzione e pertinenziale ai fini dei calcoli urbanistici di cui alla pratica Edilizia C.E. n° 132/92 - a questa superficie va stralciata la sup. 28,36 inerente il Box censito al Catasto fabbricati di Turbigo al Foglio 3, particella 123, sub 702 , non oggetto di pignoramento e anch'esso compreso nella pratica edilizia.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>440,04 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>524,42 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 202.484,00</b>



Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 161.987,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 160.000,00
Data della valutazione:	14/03/2023

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Lo scrivente effettuava sopralluogo in data 08/02/ 2023 accompagnato dal custode ed alla presenza di uno dei proprietari riscontrando che l'immobile risultava libero.

Trattasi di edificio in costruzione, con situazione di fermo cantiere prolungato, con approvvigionamenti presenti e struttura portante tutta realizzata ed elevata al rustico, compresa la copertura. Inoltre, è stata fatta comunque la verifica all'Ufficio Provinciale - Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare di Milano 2 , dal quale si riscontra che non vi sono contratti d'affitto in corso sull'immobile.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nel mappale 123 Ente urbano della superficie di 546 mq è pertinenziale ed è graffato con il fabbricato in corso di costruzione oggetto della presente perizia. Inoltre, in tale area pertinenziale vi insiste anche il fabbricato autorimessa censito al Catasto Fabbricati del Comune di Turbigo al foglio 3, particella 123, sub 702, cat. C/6 autorimessa della superficie di 28 mq. Dovrà essere garantito l'accesso ai box sub. 702 dall'area pertinenziale non essendo tale immobile oggetto di pignoramento della presente procedura.

#### 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 09/05/2007 a firma di Notaio Zinni Germano in Castano Primo ai nn. 85197/12554 di repertorio, iscritta il 14/05/2007 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 18689/71612, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO - per costituzione Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 240.000 Euro.

Importo capitale: 120.000 Euro.

Durata ipoteca: 9 anni e 11 mesi.

L'ipoteca non è stata costituita sull' autorimessa posta all'interno del compendio edilizio del cantiere in elevazione al rustico oggetto della presente perizia. Il box è censito al Catasto Fabbricato di Turbigo al foglio 3, particella 123 , sub 702, Cat. C/6, cons. 28 mq sito anch'esso al indirizzo catastale di Via Monte Grappa 9 (non oggetto di perizia); Inoltre, il Debitore non datore di Ipoteca Pisoni S.a.s



di Pisoni Simone & C. con sede a Castano Primo, C.F. 04145800969.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/03/2008 a firma di Atto Giudiziario del Tribunale di Milano ai nn. 7378 di repertorio, iscritta il 29/01/2009 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 1696/8337, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 25.000,00.

Importo capitale: Euro 18.069,44 .

La formalità è riferita solamente a F 4 - fabbricato in corso di definizione – costituito da edificio in costruzione attualmente è presente solo lo scheletro strutturale, l'immobile è sito in via Monte Grappa in Comune di Turbigo ed è censito Catasto Fabbricati al foglio 3, particella 123, sub 701 , Cat. F7 . per la quota di 2/3 .

In questa ipoteca non è compreso l'ultimo terzo di proprietà della quota del Sig. Pisoni Paolo.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/05/2007 a firma di Notaio Zinni Germano in Castano Primo ai nn. 85197/12554 di repertorio, trascritta il 14/05/2007 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 18689/71612, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'ipoteca non è stata costituita sull' autorimessa posta all'interno del compendio edilizio compreso nel Cantiere dell'immobile attualmente in elevazione al rustico è oggetto della presente perizia.

#### 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**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: al mappale 123 Ente urbano della superficie di 546 mq, pertinenziale all'immobile oggetto di perizia, è graffato anche la particella Censita al Catasto Fabbricati al foglio 3, part. 123 sub 702, cat. C/6 autorimessa.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Accettazione tacita di eredità - del 12/12/2022- Registro particolare 109491, Reg. Generale 161990, Ufficio di Pubblicità Immobiliare Milano 2.

Nota : con la presente si trascrive atto di accettazione tacita di eredità in morte della sig.ra Berra Rita nata ad Ardenno il 07/11/1951 e deceduta il 24/12/1997 da parte del marito Pisoni Maurizio Ezio e dei figli Pisoni Simone e Pisoni Paolo nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Zinni Germano da Castano Primo in data 09/05/2007, rep. 85197, ed iscritto il 14/05/2007, ai nn 7161 2/18689, titolo depositato presso l' Ufficio di Pubblicità Immobiliare Milano 2 in data 14/05/2007 ai nn. 71612/18689 cui abbiasi pieno riferimento. L'accettazione riguarda tutti i beni di compendio dell'eredità.

Richiedente :LEVITICUS SPV S.R.L. - Indirizzo VIA PIEMONTE, 38 - ROMA

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/3, in forza di Atto causa morte - Certificato di successione (dal 09/11/1998), con atto



stipulato il 24/06/1998 a firma di Agenzia delle Entrate - Ufficio Registro di Magenta ai nn. 59/462 di repertorio, registrato il 24/06/1998 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Registro di Magenta ai nn. 59/462, trascritto il 09/11/1998 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 63929/89120.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/3, in forza di Atto causa morte - Certificato di successione (dal 09/11/1998), con atto stipulato il 24/06/1998 a firma di Agenzia delle Entrate- Ufficio Registro di Magenta ai nn. 59/462 di repertorio, registrato il 24/06/1998 a Agenzia delle Entrate- Ufficio Registro di Magenta ai nn. 59/462, trascritto il 09/11/1998 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 63929/89120.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Atto causa morte - Certificato di successione (dal 09/11/1998), con atto stipulato il 24/06/1998 a firma di Agenzia delle Entrate- Ufficio Registro di Magenta ai nn. 59/462 di repertorio, registrato il 24/06/1998 a Agenzia delle Entrate- Ufficio Registro di Magenta ai nn. 59/462, trascritto il 09/11/1998 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 63929/89120.

- nella successione erano ricompresi i seguenti beni:

• unita negoziale 1

- immobile 1 in Comune di Castano Primo - fabbricato - Foglio 10- particella 108 - sub 701 - Cat. A/7 cons. 8.5 in via Volta n° 17 ;

- immobile 2 in Comune di Castano Primo - fabbricato - Foglio 10- particella 107 - sub 701 - Cat. c/6 cons.78 mq in via Volta n° 17;

• unita negoziale 2

- immobile 1 in Comune di Turbigo - fabbricato - foglio 3- particella 123 - sub 701 - Cat. Fabbricato in corso di definizione – solo scheletro strutturale cons. in via Monte Grappa 9 (oggetto di perizia e pignoramento);

- immobile 2 in Comune di Turbigo - fabbricato - foglio 3 - particella 123 - sub 702 - Cat. C/6, cons. 28 mq in via Monte Grappa 9 ;

• unita negoziale 3

- immobile 1 in Comune di Castano Primo - terreni - Foglio 15- particella 94 – terreno cons. 1.760 mq;

• unita negoziale 4

- immobile 1 in Comune di Turbigo - terreni - Foglio 13- particella 128 – terreno cons. 3.790 mq;

I soggetti eredi:

• Pisoni Maurizio Ezio nato il 07/05/1947 a Revere (MN), sesso M, C.F. PSNMZZ47E07H248W, marito, per le quote relativamente:

- all'unità negoziale 1 – per diritto di proprietà per la quota 1/6;

- all'unità negoziale 2 - per diritto di proprietà per la quota 1/3;

- all'unità negoziale 3 – per diritto di proprietà per la quota 1/18;

- all'unità negoziale 4 – per diritto di proprietà per la quota 1/9;



• Pisoni Simone nato il 03/11/1976 a Busto A. (VA), sesso M, C.F. PSNSMN76S03B300L, figlio, per le quote relativamente:

- all'unità negoziale 1 – per diritto di proprietà per la quota 1/6;
- all'unità negoziale 2 - per diritto di proprietà per la quota 1/3;
- all'unità negoziale 3 – per diritto di proprietà per la quota 1/18;
- all'unità negoziale 4 – per diritto di proprietà per la quota 1/9;

• Pisoni Paolo nato il 17/05/1988 a Magenta (MI), sesso M, C.F. PSNPLA88E17E801H, figlio, per le quote relativamente:

- all'unità negoziale 1 – per diritto di proprietà per la quota 1/6;
- all'unità negoziale 2 - per diritto di proprietà per la quota 1/3;
- all'unità negoziale 3 – per diritto di proprietà per la quota 1/18;
- all'unità negoziale 4 – per diritto di proprietà per la quota 1/9;

De Cuius: BERRA RITA nata il 07/11/1951 ad Ardenno (SO) sesso F, C.F. BRRRTI51S47A382B, deceduta a Novara il 24/12/1997.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1000/1000 ( fino al 24/12/1997), la Sig.ra era moglie e madre degli attuali proprietari.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Premesso la L.R. n.18 del 26/11/2019 (su BURL n.48/2019), avente ad oggetto "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente" ha dato il potere ai Consiglio Comunale di deliberare in merito agli ambiti di rigenerazione urbana sui quali possono essere previste azioni di semplificazione procedimentali e di incentivazione anche economica con la riduzione del contributo di costruzione (oneri) del 50%.

L'Edificio in perizia rientra tra gli immobili censiti dal Comune di Turbigo per la Rigenerazione Urbana ed individuato negli elaborati approvati con delibera di Consiglio Comunale 21 del 31/05/2021 come "R9 Edificio Incompleto Via Monte Grappa", in tale ambito l'Amministrazione Comunale ha previsto che gli interventi edilizi di completamento a destinazione residenziale che potranno avvenire con un Permesso di Costruire Convenzionato, subordinato allo sviluppo di studio di fattibilità economica e urbanistica e con una durata fino ad un massimo di 10 anni.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. C.E. n° 132/92, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di DEMOLIZIONE RUSTICI E RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO, presentata il 09/12/1992 con il n. Prot. 15.061 di protocollo, rilasciata il 30/06/1993 con il n. 132/92 di protocollo.

La pratica edilizia comprende tutto il compendio del mappale 123 - attuali : - immobile 1 Comune di Turbigo - fabbricato - Foglio 3 - particella 123 - sub 701 - Cat. Fabbricato in corso di definizione – solo scheletro strutturale cons. in via Monte Grappa 9 (oggetto di perizia e pignoramento); - immobile 2 di Turbigo - fabbricato - Foglio 3- particella 123 - sub 702 - Cat. C/6, cons. 28 mq in via Monte Grappa 9 (non oggetto di perizia);

Concessione edilizia N. C.E. n° 94/92, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di



Costruzione di un edificio artigianale, presentata il 25/01/1993 con il n. 10020 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Pratica respinta poi la proprietà ha presentato una nuova pratica edilizia che l'ha sostituita integralmente, la Concessione Edilizia n° 132/92 sulla base della quale è stato realizzato lo scheletro strutturale costituito da pilastri, travi, solette e tetto oggetto di perizia

Concessione Edilizia **N. C.E. n° 140/87**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione edificio - demolizioni rustici, presentata il 15/12/1987 con il n. 15190 di protocollo, rilasciata il 06/10/1988 con il n. CE n° 140/87 di protocollo.

La pratica edilizia in questione non ha dato seguito ai lavori ed è stata sostituita dalla C.E. N° 132/92 ed in quest'ultima pratica sono confluiti i versamenti degli oneri.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 48 del 11/10/2011 il Piano di Governo del Territorio del Comune di Turbigo è stato approvato ed è divenuto efficace con pubblicazione sul BURL serie inserzione e concorsi n. 12 del 21/03/2012.

l'immobile ricade in zona B2 TESSUTO RESIDENZIALE A MEDIA DENSITÀ. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Indici e prescrizioni edilizie If : 1,00 mc/mq o pari all'esistente, se superiore, nel rispetto degli indici di seguito indicati.

Rc : 0,50 mq/mq

Dv : 0,30 mq/mq

Dc : 1/2 dell'altezza dell'edificio (H), con minimo di 5,00 mt, salvo convenzione con il confinante.

Ds : 5,00 mt per calibro stradale fino a mt 7,00; 7,50 mt per calibro stradale da mt 7,00 a mt 15,00; 10,00 mt per calibro stradale oltre mt 15,00. Sono fatti salvi eventuali allineamenti già in atto sul medesimo lotto o sui lotti adiacenti o limitrofi, comportanti distanze inferiori. Sono inoltre fatte salve le norme del Codice della Strada.

De : minimo 10,00 mt, o in aderenza nei casi consentiti. Hmax : 11,00 mt.

Il PGT il Piano di Governo del Territorio del Comune di Turbigo è stato approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 11/10/2011 ed è divenuto efficace con pubblicazione sul BURL serie inserzione e concorsi n. 12 del 21/03/2012. Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 n. del 26/07/2016 è stata approvata la prima Variante del P.G.T. avente per oggetto la correzione degli errori materiali (e recepimento di vincoli e nuove disposizioni sovraordinate), la modifica parziale del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, ai sensi artt. 13 e 14 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., divenuta efficace con pubblicazione sul BURL serie inserzione e concorsi n. 52 del 28/12/2016. Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 26/04/2018 è stata prorogata la validità del Documento di Piano del P.G.T. ai sensi dell'art. 5 comma 5 della L.R. 31/2014 come modificato dall'art. 1 della L.R. 16/2017.

Incentivazione Rigenerazione Urbana - L.R. 18/19 vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 21 del 31/05/2021 con oggetto: MISURE PER INCENTIVAZIONE RIGENERAZIONE URBANA E IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO - L.R. 26/11/2019 n.18 e s.m.i. - Aggiornamento Anno 2021, l'immobile ricade in zona R 9- Edificio Incompleto Via Monte Grappa.

L'Edificio in perizia rientra tra gli immobili censiti dal Comune di Turbigo per la Rigenerazione Urbana ed individuato negli elaborati approvati con la delibera di Consiglio Comunale sopra citata come "R9 Edificio Incompleto Via Monte Grappa", in tale ambito l'Amministrazione Comunale ha previsto che gli interventi edilizi di completamento a destinazione residenziale che potranno avvenire con un Permesso di Costruire Convenzionato, subordinato allo sviluppo di studio di fattibilità economica e urbanistica e con una durata fino ad un massimo di 10 anni.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Nella schedatura degli immobili allegata alla delibera alla scheda R9 Edificio Incompleto Via Monte Grappa è riportato : " STATO DI CONSERVAZIONE E POSSIBILITA' DI RIUTILIZZO DELL'AREA L'immobile in oggetto è un fabbricato incompleto in attuale stato di abbandono. La struttura è in cemento armato misto a muratura in laterizio. Si



segnalano possibili rischi per la sicurezza dovuti ai materiali accatastati, visibili nella fotografia sopra riportata, non fissati stabilmente. La presenza di un immobile incompleto di questo tipo è causa degrado ai danni dell'immediato contesto urbano. La struttura potrebbe essere recuperata e completata per essere quindi utilizzata a scopo residenziale".

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

il numero civico corretto è 13 e non il 9 come riportato negli atti catastali.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la parete di tamponamento al rustico posta su Via Monte Grappa non corrisponde per le aperture e per la presenza di pilastri come rappresentati nella C.E. n° 132/92. (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)

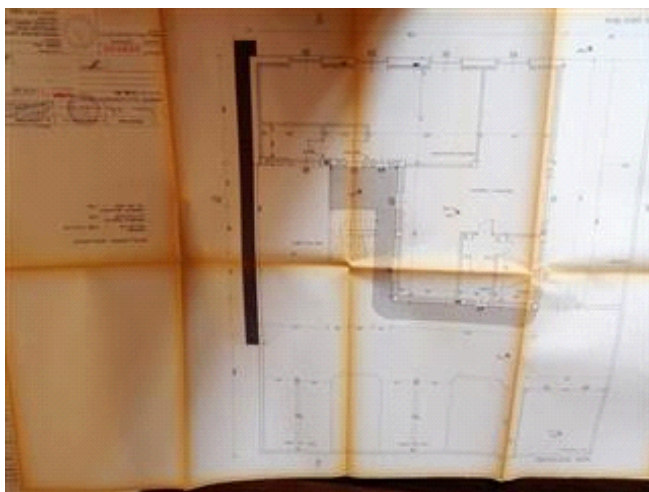
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

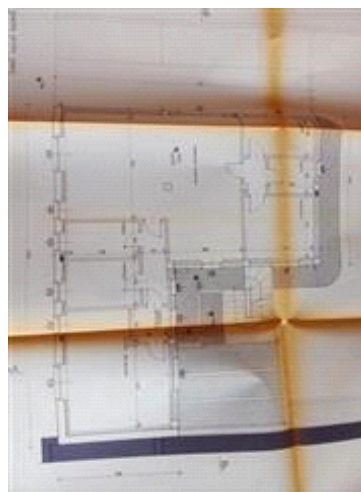
- spese tecniche pratica sanatoria - Art. 36 (L) - Accertamento di conformità: €500,00
- sanzione accertamento di conformità: €516,00

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato in corso di definizione per cantiere in stato di abbandono, presente solo scheletro strutturale, pilastri travi solai e tetto censito al Catasto Fabbricati al Foglio 3 - particella 123 - sub 701 - Cat. F/7 - sito via Monte Grappa 13 - Comune di Turbigo.

In contemporanea con la sanatoria a completamento dell'immobile potrà essere essendo un ambito di Rigenerazione urbana potrà essere presentato Permesso di costruire Convenzionato è prevista la redazione di uno studio di fattibilità economico finanziaria che attesti l'effettiva sostenibilità delle opere e degli interventi da effettuarsi. La redazione dello studio di fattibilità diventa condizione necessaria per la stipula definitiva del Permesso di Costruire Convenzionato.



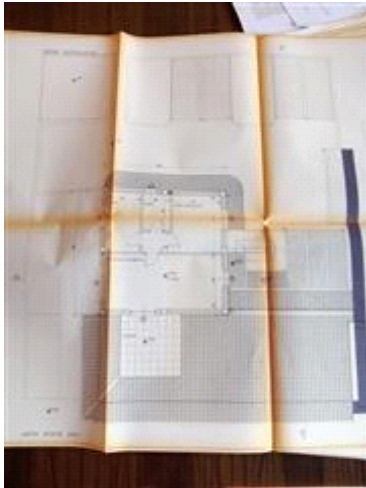
C.E. n° 132/92 - Pianta Piano Terra



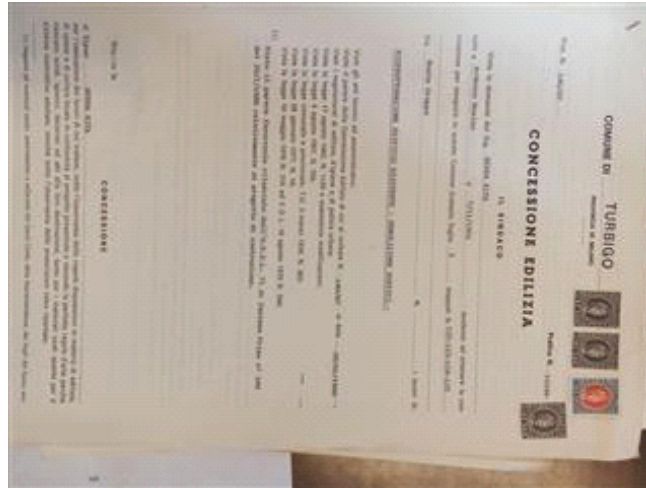
C.E. n° 132/92 - Pianta Piano Primo







C.E. n° 132/92 - Pianta Piano Secondo



C.E. n° 132/92 - Titolo Edilizio



STATO DI FATTO - Edificio in Costruzione



C.E. n° 132/92 Tavola rustici demoliti

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica strutturale:

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza di collaudo statico (normativa di riferimento: legge 5 novembre 1971, n. 1086)

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

Costi di regolarizzazione:

- incarico tecnico di verifica di idoneità statica : €1.500,00

Lo stato di sospensione prolungata del cantiere e l'esposizione della struttura determina la necessità di una Verifica Strutturale e del certificato di idoneità statica , documento, redatto ai sensi dei DD.MM. 15/05/1985 e 20/09/1985, che attesta le condizioni di sicurezza delle strutture portanti di un fabbricato, secondo le norme in vigore al momento della costruzione.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: il numero civico corretto è 13 e non il 9 come riportato negli atti catastali (normativa di riferimento: art. 29 comma 1 bis L. 52/85, come modificata dal D.L. n. 78/10, convertito in L. n. 122/10 )

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: a fine



lavori

Questa situazione è riferita solamente a numero civico.

La scheda catastale rappresenta lo stato attuale del fabbricato in costruzione, composto dalla struttura portante in Cls armato, dal solaio del piano terra, del piano primo e del secondo con sottotetto, dal tetto a spiovente con copertura in tegole, scala di collegamento in calcestruzzo e parete di tamponamento su Via Monte Grappa. Non sono stati determinati costi di regolarizzazione (tecnici e diritti) , in quanto le schede catastali andranno aggiornate a fine lavori.



STATO DI FATTO - F4 FABBRICATO IN  
COSTRUZIONE



VISURA PLANIMETRICA MAPPALE 123

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PGT vigente e Regolamento Attuativo per la Rigenerazione Urbana)

L'immobile risulta **conforme**. L'immobile ricade in zona B2 TESSUTO RESIDENZIALE A MEDIA DENSITÀ.

Premesso la L.R. n.18 del 26/11/2019 (su BURL n.48/2019), avente ad oggetto "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente" ha dato il potere ai Consiglio Comunale di deliberare in merito agli ambiti di rigenerazione urbana sui quali possono essere previste azioni di semplificazione procedimentali e di incentivazione anche economica con la riduzione del contributo di costruzione (oneri) del 50%.

L'Edificio in perizia rientra tra gli immobili censiti dal Comune di Turbigo per la Rigenerazione Urbana ed individuato negli elaborati approvati con delibera di Consiglio Comunale 21 del 31/05/2021 come "R9 Edificio Incompleto Via Monte Grappa", in tale ambito l'Amministrazione Comunale ha previsto che gli interventi edilizi di completamento a destinazione residenziale che potranno avvenire con un Permesso di Costruire Convenzionato, subordinato allo sviluppo di studio di fattibilità economica e urbanistica e con una durata fino ad un massimo di 10 anni.

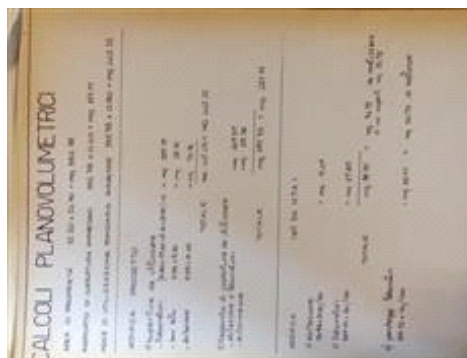


ESTRATTO TAV. PGT - PIANO DELLE REGOLE



SCHEDE DI RIGENERAZIONE URBANA R9 - 2

SCHEDE DI RIGENERAZIONE URBANA R9 - 1



CALCOLI PLANIVOLUMETRICI C.E. n° 132/92

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

BENI IN TURBIGO VIA MONTE GRAPPA 13

## FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO A

**FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE** a TURBIGO VIA MONTE GRAPPA 13, della superficie commerciale di **440,04** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di cantiere in elevazione al rustico a Turbigo in via Monte Grappa sito al civico 13 e non al 9 come indicato catastalmente, la superficie lorda di progetto era di mq 441,45, che al netto dell'autorimessa di 28,36 mq non oggetto della procedura, risulta pari a 413,09 mq. L'edificio risulta in costruzione, con situazione di fermo cantiere e con approvvigionamenti presenti, presenta la struttura portante completamente realizzata ed elevata al rustico, comprensiva di copertura con manto in tegole posato e della struttura della scala. E' stato eseguito al rustico un solo tamponamento esterno del piano terra sul lato dell'immobile verso la strada pubblica. Risultano invece da eseguire completamente tutti i tamponamenti perimetrali (ad esclusione di quanto detto prima), le opere edili, impiantistiche e le finiture interne, oltre che le opere esterne di completamento del lotto.

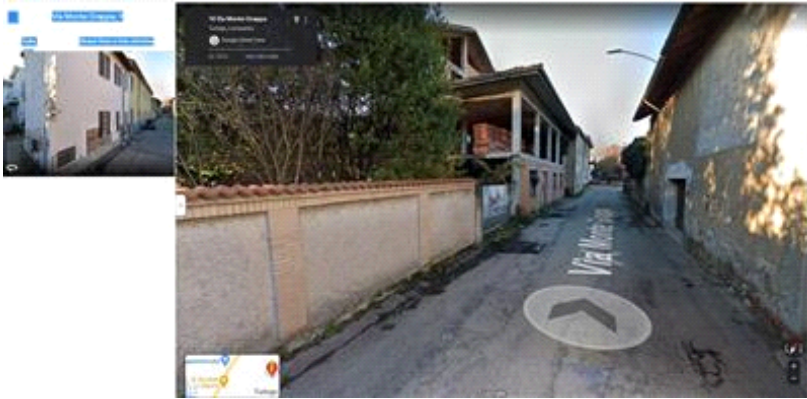
Coerenze del fabbricato in costruzione e della sua area pertinenziale partendo da nord in senso orario : particella 117, particella 118, strada Via Monte Grappa; mappale 155, particella 123 sub 702, particella 114.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 3/2,7. Identificazione catastale:

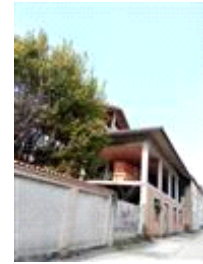
- foglio 3 particella 123 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: Via Monte Grappa n° 9, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da a seguito pratica edilizia C.E. n° 132/92

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.





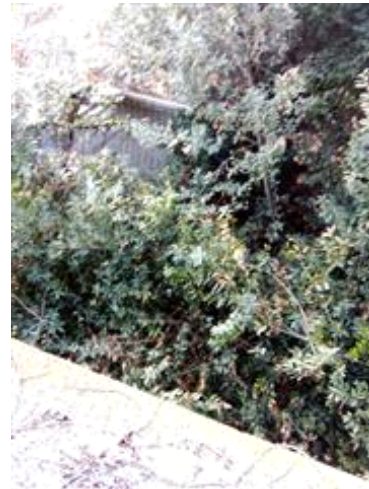
*Foto inquadramento*



*Foto vista da Via Monte Grappa*



*Foto corpo fabbrica*



*Foto aree pertinenziale*



*Foto interna area di cantiere*



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono Magenta, Legnano e Busto Arisizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista Cantiere da Via Monte Grappa

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12 km  
 autostrada distante 10 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio oggetto di stima, come da progetto comunale depositato (CE 132/92) è un fabbricato di tre piani fuori terra, di cui il piano terra e il piano primo erano destinati ad attività artigianali e parcheggi coperti, al solo piano terra, invece il piano secondo in parte era destinato ad un appartamento, oltre ad un terrazzo, invece il resto della superficie del piano secondo è un sottotetto non agibile. Alla data del sopralluogo si è riscontrato che l'edificio è in corso di costruzione poiché risultano



completate solo le seguenti opere:

- scavi;
- fondazioni;
- struttura portante in C.A. del piano terra e del piano primo e del piano secondo;
- soletta interpiano in laterizio e cemento;
- struttura scala in c.a.;
- tetto in latero cemento con copertura in tegole e gronda;
- parete di tamponamento al rustico in laterizi lato strada Via Monte Grappa piano terra.

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in cemento armato

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

*solai:* il laterizio

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

*travi:* costruite in in cemento armato

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

*fondazioni:* costruite in in cemento armato

★★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*scale esterne:* costruite in in cemento armato. sono state esposte alle intemperie senza una copertura

mediocre ★★★★★★☆☆☆☆

*copertura:* latero cemento . in alcuni punti sono visibili delle infiltrazioni va verificato il manto di copertura

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto. in alcuni punti sono visibili delle infiltrazioni va verificato il manto di copertura

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

*manto di copertura:* realizzato in guaina bituminosa parte terrazzo. la guaina bituminosa parte terrazzo va verificata visto il tempo trascorso dalla realizzazione

scarso ★★★★★★☆☆☆☆



*Foto struttura al rustico*



*Foto scala esterna in cemento armato gettata in opera*

*Foto terrazzo secondo piano*



*Foto piano terra visto dal corsello d'ingresso*



*Foto piano primo*



*Foto corpo fabbrica al rustico vista lato Via Monte Grappa*

**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra - al rustico struttura edificio pilastri, travi, solai, scala e copertura - slp C.E. n° 132/92	169,57	x	100 %	=	169,57
Piano primo - al rustico struttura edificio pilastri, travi, solai, scala e copertura - slp C.E. n° 132/92	169,57	x	100 %	=	169,57
Piano secondo - al rustico struttura edificio pilastri, travi, solai, scala e copertura -slp C.E. n° 132/92	74,00	x	100 %	=	74,00
Piano secondo - porzione sottotetto non agibile al rustico-slp C.E. n° 132/92	83,61	x	25 %	=	20,90
terrazzo - secondo piano - slp C.E. n° 132/92	12,00	x	50 %	=	6,00
<b>Totale:</b>	<b>508,75</b>				<b>440,04</b>



*Stato di fatto - la scheda catastale è conforme allo stato attuale del fabbricato al rustico*



*Planimetria catastale con individuato il mappale 123 oggetto della procedura*





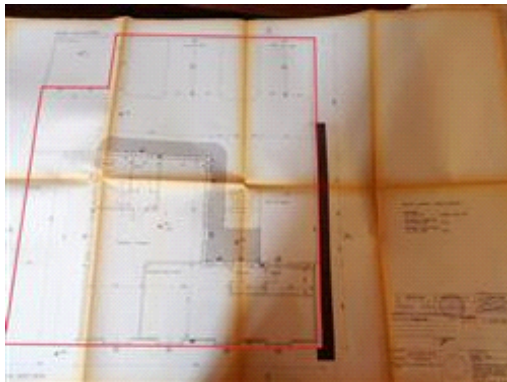
Costo di lavoro grezzo	1.000,00 €/mq
Costo complessivo	524.420,00 €
Costo	524.420,00 €
Imposta	0,00 €
Totale costo	524.420,00 €
Costo/mq	524,42 €/mq

Valore costo di costruzione residenziale standard - Fonte Cresme/ CNAPPC

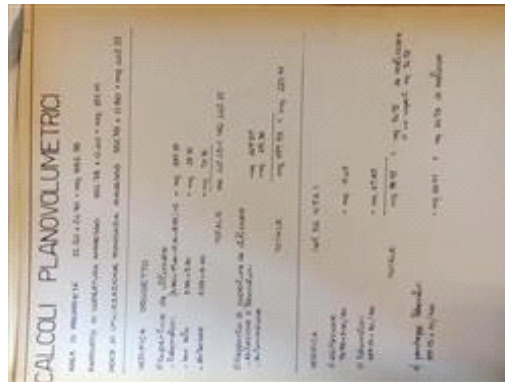
**ACCESSORI:**

**terreno residenziale.** Area del Lotto pertinenziale del fabbricato in costruzione e pertinenziale ai fini dei calcoli urbanistici di cui alla pratica Edilizia C.E. n° 132/92 - a questa superficie va stralciata la sup. 28,36 inerente il Box censito al Catasto fabbricati di Turbigo al Foglio 3, particella 123, sub 702 , non oggetto di pignoramento e anch'esso compreso nella pratica edilizia.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AREA FABBRICABILE LOTTO- PRATICA EDILIZIA C.E. n° 132/92 (escluso sub. 702)	524,42	x	100 %	=	524,42
<b>Totale:</b>	<b>524,42</b>				<b>524,42</b>



Planimetria area oggetto di perizia



Calcoli planivolumetrici area - C.E. n° 132/92





Visura planimetrica



Visura ente urbano mappale 123



Foto area pertinenziale

COMUNE DI TURBIGO (MI)

VALORE AREE FABBRICABILI ANNO 2021

FOI Zona Urbanistica	destinazione funzionale proposta	indice	€/mq valore terreno determinato dalla	€/mq valore terreno previsto dall'ente
Ax	Recupero di antica formazione	residenziale	per metri	130
A	Tessuto di nuova forma residenziale	residenziale	per metri	130
B1	Tessuto residenziale consolidato	residenziale	per metri	130
B2	Tessuto residenziale a media densità	residenziale	1 mq/mq	130
C	Tessuto strategico di qualificazione urbana perimetrali			
	ambiti: 4 (Via Marconi); 7 (Via Colombo); 8 (Via Marconi); 9 (Via dei Pavesi); 12 (Via Montegrappa); 13 (Via Caldesani); 26 (Via Roma ex Dogana)		ambiti, da 1 mq/mq	130
	ambiti: 1 (Via Libertà); 4 (Via XXV Aprile-donatori partigiani); 10 (Via Benedetto); 15 (Via Libertà); 14 (Via Vigliani); 16 (Via Malvano); 18 (Via Carissimi); 27 (Via Torino); 28 (Via dei Galvani); 32 (Via Eucalipto); 33 (Via Villanova); 34 (Via Europa)		ambiti, da 1 mq/mq	130
	ambiti: 18 (Via Sgarbi); 21 (Via Torrici)		ambiti, da 1 mq/mq	95
	ambiti: 17 (Via Milano); 20 (Via Nostra ang. Via Milano); 11 (Via Milano) 23; 25 (Cascio); 25 (Via Milano)		ambiti, da 1 mq/mq	85
	ambiti: 1 (Via Vigliani); 2 (Piazza Molino); 3 (Via Roma); 12 (Via Anno-Via Roma); 23 (Via Anno-Angelo); 24 (Via Anno-Angelo); 25; 29 (Via Anno-Angelo); 29 (Via Villanova); 32 (Via Villanova)		ambiti, da 1 mq/mq	80
PA1	Ambito delle attività economiche consolidate		1-1,2 mq/mq	87
PA2	Ambito delle attività economiche sparse		1 mq/mq	80

Valori Aree fabbricabili - Fonte Comune di Turbigo

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Si è provveduto ad effettuare una accurata ricognizione dell'immobile, nonché delle pertinenze, allo scambio di indicazioni ed informazioni necessarie per assumere piena conoscenza circa il posizionamento, la consistenza e le condizioni di manutenzione e di conservazione degli stessi. Ad identificare la proprietà anche dal punto di vista ipo-catastale, tenendo conto delle informazioni assunte in loco, prendere atto delle destinazioni urbanistiche, considerando ed analizzando le caratteristiche generali e specifiche della proprietà ricorrendo per la valutazione dei beni al procedimento analitico, alla trattazione di vendita e valutazione al libero mercato analizzando particolarmente le singole proprietà, considerando il posizionamento dell'immobile, tenendo conto del deprezzamento per vetustà o mancata manutenzione delle singole unità immobiliari, i costi per eventuali opere interne a carattere permanente, le opere di ripristino e le loro caratteristiche tecnico costruttive i vincoli e quant'altro fonte di aggravio.

Le informazioni assunte in merito all'area oggetto di stima, sono state reperite presso L'Ufficio



Tecnico Comunale in particolare nella pratica edilizia C.E. N° 132/92 con la quale si è autorizzata l'edificazione dello scheletro strutturale costituito da solette, scala e copertura, ed ormai in una situazione di fermo cantiere prolungato, dagli atti di pianificazione dell'ente come il PGT vigente, dalle MISURE PER INCENTIVAZIONE RIGENERAZIONE URBANA E IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO - L.R. 26/11/2019 n.18 e s.m.i approvati con delibera di Consiglio Comunale Consiglio Comunale n° 21 del 31/05/2021, fanno ragionevolmente desumere che l'area non necessiti di bonifica e/o costi di idoneizzazione. Ci si riserva un approfondimento, se richiesto, a seguito di indagini specifiche in sito.

Si rileva che, da quanto emerso da accesso agli atti presso Il SUE del comune di Turbigo, gli la concessione sopra riportata sia scaduta e sarà necessario presentare nuova istanza edilizia a legittimazione della prosecuzione degli interventi.

Essendo L'immobile oggetto di stima tra gli immobili censiti per l'applicazione MISURE PER INCENTIVAZIONE RIGENERAZIONE URBANA E IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO, schedato agli atti con specifica scheda R9 – edificio incompleto di Via Monte Grappa che prevede testualmente:

*“STATO DI CONSERVAZIONE E POSSIBILITA' DI RIUTILIZZO DELL'AREA*

*L'immobile in oggetto è un fabbricato incompleto in attuale stato di abbandono. La struttura è in cemento armato misto a muratura in laterizio. Si segnalano possibili rischi per la sicurezza dovuti ai materiali accatastati, visibili nella fotografia sopra riportata, non fissati stabilmente. La presenza di un immobile incompleto di questo tipo è causa degrado ai danni dell'immediato contesto urbano. La struttura potrebbe essere recuperata e completata per essere quindi utilizzata a scopo residenziale.”*

Preso atto che il Regolamento applicativo della Rigenerazione Urbana approvato prevede che nell'area si possa intervenire mediante Permesso di Costruire Convenzionato con il pagamento degli oneri sulle opere ancora da completare ridotto del 50%, con una destinazione completamente residenziale maggiormente in linea con la domanda del mercato edilizio ( e non artigianale come nel progetto originario), conservando le volumetrie del titolo edilizio originario ( C.E. n° 132/92).

Il sottoscritto, nella evasione del mandato, ha seguito una metodologia di stima analitica e pratica, le fonti di informazione consultate per la stima del fabbricato in costruzione e della sua area pertinenziale, così come sono oggi nel loro stato di fatto incompleto, hanno evidenziato i seguenti valori nel Comune di Turbigo:

- per i COSTI COSTRUZIONE EDILIZIA sono stati determinati mediante un applicativo web di calcolo, messo a disposizione dal Consiglio Nazionale Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori ( CNAPPC) sviluppato di concerto con CRESME, per C.T.U. e C.T.P. iscritti al sistema ordinistico nazionale, in grado di calcolare, in modo immediato e semplice, i costi di costruzione per edilizia di nuova costruzione secondo i parametri giudiziali del DM 140/2012. L'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti. Il sistema Cresme/ CNAPPC partendo dai dati specifici del nostro intervento ha determinato un costo di costruzione residenziale standard di 1.329,62 €/mq - ( Comune di Turbigo ).

- per il VALORE AREE FABBRICABILI - Fonte Ufficio Tributi del Comune di Turbigo per il valore delle aree edificabili anno 2021 - Aree B2 - Tessuto residenziale a media densità 122 €/mq valore intervento diretto.

Inoltre, si è consultato altre fonti quali il Catasto - Agenzia del Territorio valori 'OMI', Conservatoria dei Registri Immobiliari (C.RR.II) di Milano II°.

Tuttocì premesso Si procede alla determinazione dei valori di stima:

**1. VALORE DI MERCATO DELL'AREA FABBRICABILE** – pertinenziale e graffata al mappale 123 sub. 701.

- Superficie fondiaria area pertinenziale - 22,20 x 24,90 = 552,78 mq (fonte C.E. n° 132/92);



- Sup. box prefabbricato sub 702 = 28,36 mq (fonte C.E. n° 132/92) - **non oggetto della perizia e non pignorato**;
- VALORE AREE FABBRICABILI: Aree B2 - Tessuto residenziale a media densità 122 €/mq;
- Costo idoneizzazione area: stimato a corpo per la pulizia dell'area dalla vegetazione e rimozione materiali ed approvvigionamenti Euro 3.000,00 a corpo;

VALORE DI MERCATO AREA FABBRICABILE = (Superficie area complessiva x Valore Aree fabbricabili) – (Superficie Sub. 702 non oggetto di pignoramento x Valore Aree fabbricabili) – costo idoneizzazione dell'area =

$(552,78 \text{ mq} \times 122 \text{ €/mq}) - (28,36 \text{ mq} \times 122 \text{ €/mq}) - 3.000 \text{ €} =$

$67.439,16 \text{ €} - 3459,92 \text{ €} - 3.000 \text{ €} =$

VALORE DI MERCATO AREA FABBRICABILE = 60.979,24 €

Il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per una serena stima. Il più probabile valore di mercato arrotondato dell'area risulta quindi, **Euro 60.000,00**.

## 2. VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO IN ESSERE:

Si procede infine al calcolo del valore del fabbricato in essere, considerando la SEL del rustico esistente calcolato come di seguito:

- Sup. Commerciale totale al rustico esistente (SEL) = mq. 440,04 (come da tabella Sel sopra riportata);
- Costo di costruzione residenziale standard di 1.329,62 €/mq - ( fonte applicativo web Cresme/ CNAPPC - Comune di Turbigo );
- Incidenza delle strutture sul costo di costruzione 34,96 % ( fonte applicativo web Cresme/ CNAPPC );

VALORE DEL FABBRICATO IN ESSERE = 1.329,62 €/mq x mq. 440,04 x 34,96 % = Euro 204.546,06

Arrotondato a Euro 205.000,00.

Lo scrivente, in considerazione dello stato di abbandono e di fermo del cantiere , ritiene di applicare un coefficiente peggiorativo pari a 0,70 al valore sopra determinato. Alla luce di quanto sopra, il valore dei fabbricati in essere può essere ritenuto:

VALORE DEI FABBRICATI IN ESSERE: 205.000 x 0,70 = Euro 143.500,00

Il più probabile valore di mercato arrotondato dei fabbricati in essere risulta quindi pari a Euro 145.000,00.

## VALORE DI MERCATO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE

Conseguentemente il probabile valore di mercato del complesso, nello stato di fatto in cui si trova, risulta quindi pari a:

VALORE DI MERCATO DEL COMPLESSO: VALORE DI MERCATO DELL'AREA + VALORE DEI FABBRICATI IN ESSERE

**VALORE DI MERCATO DEL COMPLESSO: 60.000,00 Euro + 145.000, 00 Euro = Euro 205.000,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>205.000,00</b>
-----------------	-------------------



## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 205.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 205.000,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Si è provveduto ad effettuare una accurata ricognizione degli immobili, nonché delle pertinenze, allo scambio di indicazioni ed informazioni necessarie per assumere piena conoscenza circa il posizionamento, la consistenza e le condizioni di manutenzione e di conservazione degli stessi. Ad identificare la proprietà anche dal punto di vista ipo-catastale, tenendo conto delle informazioni assunte in loco, prendere atto delle destinazioni urbanistiche, considerando ed analizzando le caratteristiche generali e specifiche della proprietà ricorrendo per la valutazione dei beni al procedimento analitico comparativo, alla trattazione di vendita e valutazione al libero mercato analizzando particolarmente le singole proprietà, considerando il posizionamento dell'immobile, tenendo conto del deprezzamento per vetustà o mancata manutenzione delle singole unità immobiliari, i costi per eventuali opere interne a carattere permanente, le opere di ripristino e le loro caratteristiche tecnico costruttive i vincoli e quant'altro fonte di aggravio. Le fonti di informazione consultate sono:

- **COSTI COSTRUZIONE EDILIZIA** sono stati determinati mediante un applicativo web di calcolo, messo a disposizione dal Consiglio Nazionale Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori ( CNAPPC) sviluppato di concerto con CRESME, per C.T.U. e C.T.P. iscritti al sistema ordinistico nazionale, e per tutti gli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori iscritti agli Ordini provinciali e censiti sull'Albo Unico Nazionale, in grado di calcolare, in modo immediato e semplice, i costi di costruzione per edilizia di nuova costruzione secondo i parametri giudiziali del DM 140/2012. L'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti. Il sistema Cresme / CNAPPC da un Calcolo del costo di costruzione residenziale standard 1.329,62 €/mq - ( Comune di Turbigo ).

- **VALORE AREE FABBRICABILI** - Fonte Ufficio Tributi del Comune di Turbigo per il valore delle aree edificabili anno 2021 - Aree B2 - Tessuto residenziale a media densità 122,00 €/mq - valore intervento diretto.

inoltre si è consultato altre fonti quali il Catasto - Agenzia del Territorio valori 'OMI', Conservatoria dei Registri Immobiliari (C.RR.II ) di Milano II° e l'ufficio Tecnico di Turbigo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Sister telematico, ufficio del registro di Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Varese - Ufficio territoriale di Magenta, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, ufficio tecnico di Turbigo , osservatori del mercato immobiliare CNAPPC e CRESME - **COSTI COSTRUZIONE EDILIZIA** , ed inoltre: Servizio Urbanistica - Ufficio Tributi Comune di Turbigo - Valore Aree Edificabili 2021

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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



- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE	440,04	524,42	205.000,00	205.000,00
				<b>205.000,00 €</b>	<b>205.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Si ritiene opportuno per una maggiore appetibilità e convenienza economica procedere alla vendita in un unico lotto del complesso in edificazione e dell'area pertinenziale vicinata anche urbanisticamente al costruendo immobile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.516,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 202.484,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **20%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 40.496,80**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 161.987,20**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€ 1.987,20**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 160.000,00**

data 14/03/2023

il tecnico incaricato  
ESTERINO NIGRO

