



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 341/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
LEPONTINE S.R.L.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. M. D'Ambra

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/09/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Eva Foti**

CF:FTOVEA80B42B300G  
con studio in LONATE POZZOLO (VA) VIA S. PELLICO 59  
telefono: 00393285782735  
email: [archeva@gmail.com](mailto:archeva@gmail.com)  
PEC: [eva.foti@archiworldpec.it](mailto:eva.foti@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
341/2022

## LOTTO 1

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

**A**

**Appartamento** sito a Vanzaghello in via Torino, della superficie commerciale di **227,10** mq. per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Le unità immobiliari sono costituite da appartamento composto da piano terra e primo e box auto sito a piano terra, adiacente all'appartamento stesso (v. successivo punto A.1).

L'immobile è di vecchia costruzione, successivamente ristrutturato e ampliato (v. successivo paragrafo 7).

L'accesso pedonale avviene da via Torino al civico 19 e tramite cortile comune. L'accesso carraio avviene da via Torino al civico 21 e tramite cortile comune.

L'appartamento presenta altezza interna pari a m 3,00 a piano terra e primo.

Identificazione catastale:

- foglio **5** particella **419** sub. **502** graffata alla particella **420** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 11 vani, rendita 880,56 Euro, indirizzo catastale: via Torino 19, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il diritto di proprietà per la quota di 1/4) - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il diritto di proprietà per la quota di 3/4).

Coerenze (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano in data 02.11.2005 - prot. n. MI0728689 e all'estratto mappa - allegati): piano terra - mappale 419 sub. 705, cortile di cui al mappale 420, mappale 441 di proprietà di terzi, cortile di cui al mappale 420, mappale 419 sub. 503 (stessa proprietà), cortile comune di cui al mappale 419; piano primo - mappale 419 sub. 705, vuoto su cortile di cui al mappale 420, mappale 441 di proprietà di terzi, vuoto su cortile di cui al mappale 420, mappale 423 di proprietà di terzi, mappale 422 di proprietà di terzi, mappale 419 sub. 705, vuoto su cortile comune di cui al mappale 419.

*NOTA: si precisa che nella scheda catastale datata 02.11.2005, sopra citata, relativamente ai confini lato ovest, è riportata la dicitura "A.U.I." da intendersi "cortile comune".*

**A.1**

**Box auto** sito a piano terra con accesso da via Torino al civico 21 e tramite cortile comune, della superficie commerciale di **44,45** mq.. Presenta pavimentazione in grés ceramico, pareti intonacate e tinteggiate (con una piccola porzione rivestita in piastrelle di materiale ceramico), soffitto piano intonacato con travi a vista, serramento in ferro e vetro semplice (parzialmente apribile) e portone scorrevole metallico (con inserti in vetro nella parte superiore). E' presente anche portone metallico scorrevole (con inserti in vetro nella parte superiore) che collega l'unità al cortile interno (lato est) L'altezza interna è pari a m 3,00.

Identificazione catastale:

- foglio **5** particella **419** sub. **503** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 42 mq, rendita 108,46 Euro, indirizzo catastale: via Torino 19, piano: T, intestato a \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* (per il diritto di proprietà per la quota di 1/4) - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il diritto di proprietà per la quota di 3/4).

Coerenze (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'U.T.E. di Milano in data 28.12.1991 e all'estratto mappa - allegati): mappale 419 sub. 502 graffiato al mappale 420 (stessa proprietà), cortile di cui al mappale 420, mappale 423 di proprietà di terzi, mappale 422 di proprietà di terzi, mappale 419 sub. 706, cortile comune di cui al mappale 419.

## B

**Appartamento** sito a Vanzaghello in via Torino, della superficie commerciale di **88,02** mq. per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

**NOTA: alla superficie effettiva pari a 146,70 mq. è applicato un coefficiente 0,60 in quanto gli ambienti non hanno i requisiti di abitabilità (v. paragrafo 8.1). Nel successivo paragrafo "SVILUPPO VALUTAZIONE" il coefficiente 0,60 è applicato al calcolo del valore unitario.**

Le unità immobiliari sono costituite da piano terra e primo, ripostiglio a piano primo e box auto a piano terra entrambi siti in corpo staccato (v. successivo punto B.1).

L'immobile è di vecchia costruzione, oggetto di successive opere di manutenzione (v. successivo paragrafo 7).

L'accesso pedonale avviene da via Torino al civico 19 e tramite cortile comune. L'accesso carraio avviene da via Torino al civico 21 e tramite cortile comune.

L'unità presenta altezza interna pari a m 3,15 e m 2,90 a piano terra, m 2,50 e 2,30 a piano primo (presenza di controsoffitto). Il ripostiglio a piano primo presenta altezza interna pari a min m 1,60 e max m 3,75.

### Identificazione catastale:

- foglio **5** particella **419** sub. **705** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 226,21 Euro, indirizzo catastale: via Torino 19, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2) e altro soggetto estraneo alla presente procedura.

Coerenze (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'U.T.E. di Milano in data 07.04.1998 e all'estratto mappa - allegati): piano terra - altra unità immobiliare di cui al mappale 419 di proprietà di terzi, mappale 419 sub. 704, cortile di cui al mappale 420, mappale 419 sub. 502 graffiato al mappale 420, cortile e passaggio comuni di cui al mappale 419; piano primo - altra unità immobiliare di cui al mappale 419 di proprietà di terzi, mappale 419 sub. 704, vuoto su cortile di cui al mappale 420, mappale 419 sub. 502 graffiato al mappale 420, ballatoio/passaggio comune di cui al mappale 419; ripostiglio piano primo - vuoto su cortile comune di cui al mappale 419, mappale 419 sub. 502 graffiato al mappale 420, mappale 422 di proprietà di terzi, altra unità immobiliare di cui al mappale 419 di proprietà di terzi.

## B.1

**Box auto** (e piccolo vano ripostiglio di consistenza e valore trascurabili - v. documentazione fotografica - allegato n. 3) sito a piano terra con accesso da via Torino al civico 21 e tramite cortile comune, della superficie commerciale di **29,40** mq.. Presenta pavimentazione in battuto di cemento, pareti e soffitto intonacati e serranda basculante metallica. L'altezza interna è pari a m 2,20.

### Identificazione catastale:

- foglio **5** particella **419** sub. **706** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, rendita 53,30 Euro, indirizzo catastale: via Torino 19, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2) \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e altro soggetto estraneo alla presente procedura.

Coerenze (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'U.T.E. di Milano in data 07.04.1998 e all'estratto mappa - allegati): cortile comune di cui al mappale 419, mappale 419 sub. 503, mappale 422 di proprietà di terzi, altra unità immobiliare di cui al mappale 419 di proprietà di terzi.



**Negozi** sito a Vanzaghello in via Torino, della superficie commerciale di **62,39** mq. per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare è costituita da negozio composto da piano interrato, terra e primo.

L'immobile è di vecchia costruzione, oggetto di successive opere manutentive (v. successivo paragrafo 7).

L'accesso pedonale avviene da via Torino al civico 13 e da cortile di cui al mappale 420.

Il negozio presenta altezza interna pari a m 2,90 a piano terra, da m 2,55 a m 2,80 a piano primo e da m 2,35 a m 3,00 a piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio **5** particella **419** sub. **704** (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 24 mq, rendita 572,65 Euro, indirizzo catastale: via Torino 19, piano: S1- T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il diritto di proprietà per la quota di 1/4) - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il diritto di proprietà per la quota di 3/4).

Coerenze (a corpo, da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'U.T.E. di Milano in data 20.02.1998 e all'estratto mappa - allegati): via Torino, mappale 438 di proprietà di terzi, cortile di cui al mappale 420, mappale 419 sub. 705, altra unità immobiliare di cui al mappale 419 di proprietà di terzi.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>377,51 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>73,85 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 245.847,34</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 245.847,34</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 233.554,97</b>
Data della valutazione:	<b>29/09/2023</b>

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

Alla data dei sopralluoghi (12 e 21 aprile, 18 maggio 2023 e 15 giugno 2023) le unità immobiliari risultano occupate dai debitori esecutati.

Da verifica c/o l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Gallarate - in data 06.04.2023 non sussistono contratti di locazione avente ad oggetto le unità pignorate.

I debitori esecutati sono stati molto collaborativi nelle fasi di accesso all'immobile.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

All'Ufficio Provinciale di Milano 2, come da ispezioni effettuate il 27.07.2023 (v. allegato n. 4), relativamente alle unità immobiliari in oggetto non risultano ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli rispetto al certificato notarile (in atti) del 13.12.2022, a firma del Dott. Giovanni Posio, Notaio in Brescia, **ad eccezione di quanto riportato nella dichiarazione di successione in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (registrata a Magenta in data 28.01.1992 al n. 44 vol. 409) e nella relativa nota di trascrizione (in data 18.08.1992, nn. 68805/48759 - Milano 2):**

- **"... sull'unità immobiliare in Comune di Vanzaghella grava il diritto di abitazione ai sensi dell'art. 540 C.C. a favore della signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ...".**

#### **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:*

**(v. precedente punto 4)**

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

**ipoteca giudiziale**, derivante da decreto ingiuntivo, del 28.06.2021, rep. n. 3513 (Tribunale di Brescia), iscritta il 19.05.2022 a Milano 2 ai nn. 70849/13769, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita a: Comune di Vanzaghella (N.C.E.U.)

**unità negoziale 1** - Sez. -- - f. 5 – mappale 419 sub. 502 graffato al mappale 420; mappale 419 sub. 503; mappale 419 sub. 704, per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e di 3/4 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;

**unità negoziale 2** - Sez. -- - f. 5 – mappale 419 sub. 705-706, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (la rimanente quota pari a 1/2 risulta in capo a soggetto estraneo alla presente procedura).

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**pignoramento** in data 24.09.2022 (UNEP - Tribunale di Busto Arsizio), n. 6008 di repertorio, trascritto il 17.11.2022 a Milano 2 ai nn. 162831/110085, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita a: Comune di Vanzaghella (N.C.E.U.)

**unità negoziale 1** - Sez. -- - f. 5 – mappale 419 sub. 502 graffato al mappale 420; mappale 419 sub. 503; mappale 419 sub. 704, per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e di 3/4 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;

**unità negoziale 2** - Sez. -- - f. 5 – mappale 419 sub. 705-706, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (la rimanente quota pari a 1/2 risulta in capo a soggetto estraneo alla presente procedura).

*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:	

**N.B.: nel verbale del 12.04.2023 il debitore esecutato ha dichiarato che non esiste Amministratore dell'immobile.**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I dati relativi ai precedenti proprietari sono desunti dal certificato notarile (in atti) del 13.12.2022, a firma del Dott. Giovanni Posio, Notaio in Brescia.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

#### **IMMOBILI DI CUI AI CORPI A-C**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il diritto di proprietà per la quota di 1/4) - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il diritto di proprietà per la quota di 3/4) in seguito a dichiarazione di successione in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , deceduto in data 18.09.1991, registrata a Magenta in data 28.01.1992 al n. 44 vol. 409, trascritta a Milano 2 in data 18.08.1992 ai nn. 68805/48759.

La formalità è riferita a: Comune di Vanzaghello (N.C.E.U.)

f. 5, mapp. 419 sub. 501 (ora mappale 419 sub. 704)

f. 5, mapp. 419 sub. 502 e mapp. 420 (graffati)

f. 5, mapp. 419 sub. 503

**NOTA 1:** nel testo della successione sopra citata è riportato "*... sull'unità immobiliare in Comune di Vanzaghello grava il diritto di abitazione ai sensi dell'art. 540 C.C. a favore della signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\**".

**NOTA 2:** nel certificato notarile in atti (citato) non si fa riferimento al diritto di abitazione sopra menzionato.

#### **IMMOBILE DI CUI AL CORPO B**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni) - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni) con atto di compravendita stipulato in data 20.04.1999, a firma Dott. M. Lainati, Notaio in Gallarate, rep. n. 74668, racc. n. 23833, registrato a Gallarate in data 30.04.1999 al n. 1108 serie IV, trascritto il 28.04.1999 a Milano 2 ai nn. 38812/27085.

La formalità è riferita a: Comune di Vanzaghello (N.C.E.U.)

f. 5, mapp. 419 subb. 705-706

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

#### **IMMOBILI DI CUI AI CORPI A-C \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in comunione di beni) con atto di compravendita stipulato in data 07.10.1977, a firma Dott. D. Milani, Notaio in

Saronno, rep. n. 6603, racc. n. 2334, registrato a Saronno in data 19.10.1977 al n. 726 Vol. 3, trascritto il 13.10.1977 a Milano 2 ai nn. 41811/34780.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Presso il Comune di Vanzaghello risultano depositate le seguenti pratiche:

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

- Pratica edilizia n. 54/1976, intestata alla Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , avente come oggetto "*sistemazione e ampliamento di casa di civile abitazione*".

Concessione Edilizia rilasciata in data 18.04.1977.

Cambio di intestazione a favore dei Sigg.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* del 07.12.1977.

- Relazione tecnica di asseverazione di opere edilizie interne (Art. 26 della Legge 28.02.1985 n. 47) presentata in data 29.11.1992 dai Sigg.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- Pratica edilizia n. 92/1995, intestata ai Sigg.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , avente come oggetto "*opere di straordinaria manutenzione*".

D.I.A. presentata in data 26.05.1995 prot. n. 4235.

Comunicazione del Comune di Vanzaghello del 28.09.1995 prot. 7061 con la quale tale pratica edilizia **NON E' STATA ACCOLTA.**

- Pratica edilizia n. 145/1996, intestata ai Sigg.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , avente come oggetto "*opere di rifacimento solette e copertura, modifiche aperture e formazione di bagno in porzione di edificio commerciale*".

D.I.A. presentata in data 16.10.1996 prot. n. 7973.

Comunicazione del Comune di Vanzaghello del 22.10.1996 prot. 7973 con la quale tale pratica edilizia **NON E' STATA ACCOLTA.**

- Pratica edilizia n. 153/1996, intestata ai Sigg.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , avente come oggetto "*opere di straordinaria manutenzione e risanamento igienico conservativo di porzione di fabbricato commerciale*".

D.I.A. presentata in data 04.11.1996 prot. n. 8413.

Comunicazione del Comune di Vanzaghello del 13.11.1996 relativa all'archiviazione di tale pratica edilizia.

- Pratica edilizia n. 73/1999, intestata ai Sigg.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , avente come oggetto "*opere di manutenzione straordinaria in porzione di fabbricato esistente*".

D.I.A. presentata in data 25.05.1999 prot. n. 5912.

Comunicazione di ultimazione lavori e certificato di collaudo finale protocollata in data 10.03.2000 prot. n. 2499.

- Pratica edilizia n. 99/1999, intestata ai Sigg.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , avente come oggetto "*trasformazione di finestra in porta finestra in porzione di fabbricato residenziale*".

D.I.A. presentata in data 02.08.1999 prot. n. 8300.

Comunicazione di ultimazione lavori e certificato di collaudo finale protocollata in data 10.03.2000 prot. n. 2499.

- Pratica edilizia n. 140/2000, intestata ai Sigg.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , avente come oggetto "*opere interne e di manutenzione straordinaria in porzione di fabbricato residenziale*".

D.I.A. presentata in data 22.12.2000 prot. n. 11267.

Comunicazione di ultimazione lavori e certificato di collaudo finale protocollata in data 16.07.2001 prot. n. 6948.

- Condono Edilizio n. 29/2004, intestato al Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentato in data 10.12.2004 prot. n. 13282, avente come oggetto "*formazione di terrazzo e scala a chiocciola esterna - tipologia I*".

Comunicazione del Comune di Vanzaghello (richiesta integrazioni) del 14.12.2005 prot. n. 13282/13412.

L'U.T.C. del Comune di Vanzaghello ha dichiarato che tale Condono Edilizio NON E' STATO RILASCIATO.

**NOTA:** si precisa che alla pag. 6 dell'atto in data 20.04.1999, a firma Notaio M. Lainati, rep. n. 74668 (precedentemente citato) è riportato "... *le opere reattive al fabbricato in contratto sono iniziate anteriormente all'1.9.1967, che in data 16 luglio 1991 è stata presentata al comune di Vanzaghello relazione tecnica di asseverazione di opere edilizie interne ai sensi dell'art. 26 legge 28.02.1985 n. 47 ...*". **L'U.T.C. di Vanzaghello non ha reperito tale istanza.**

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Con la Delibera di C.C. n. 26 del 23.06.2022 (pubblicata sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 39 del 28.09.2022) veniva definitivamente approvata la Variante Generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), la destinazione urbanistica dei mappali n. **419 e 420 - foglio 5** è la seguente:

"Nucleo di Antica Formazione - A1 (NdA, art. 16)".

(v. allegato n. 9).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CORPO A

**NOTA:** si premette che lo stato dei luoghi rappresentato negli elaborati grafici allegati alla P.E. 54/1976 (v. precedente paragrafo 7.1) è alquanto impreciso (sia graficamente sia nei dati):

- per quanto riguarda la consistenza del terreno le maggiori differenze si riscontrano (v. planimetria allegata alla pratica edilizia citata – allegato n. 8)
  - nella lunghezza del cortile “B” dichiarata m 12,80 (rilevata m 10,50): conseguentemente la superficie del “GIARDINO” dichiarata mq. 246,60 (si fa notare che la quantificazione di tale superficie è stata effettuata da parte del progettista comprendendo una porzione edificata di dimensioni m 1,70x3,00) è stata rilevata pari a circa mq. 222,00 (corrispondente al mappale 420 di consistenza catastale mq. 220,00)
  - nella profondità del terreno sotteso alla costruzione esistente dichiarata m 5,00 (rilevata parte m 5,35 parte m 5,85)
  - nella superficie del cortile comune utilizzata per il calcolo dei dati di densità.
  - Conseguentemente quanto dichiarato in merito alla superficie del terreno, ai fini dell'ammissibilità dell'ampliamento previsto nella P.E. 54/1976, risulta maggiore di quanto effettivamente riscontrato.
- Per quanto riguarda la superficie coperta della costruzione esistente dichiarata pari a mq. 78,10 è stata rilevata pari a mq. 88,60.
- Per quanto riguarda la superficie coperta totale del costruito (esistente+ampliamento) dichiarata nella pratica edilizia citata pari a mq. 119,50 è stata rilevata pari a mq. 131,35.

Quanto edificato supera la volumetria ammissibile e concessionata in tale pratica edilizia per i seguenti motivi (aventi a riferimento le difformità sopra elencate):

- consistenza dell'edificio preesistente indicato in misura inferiore all'effettivo stato di fatto
- consistenza del sedime (superiore all'effettiva) cui sono riferite la possibilità e l'entità dell'ampliamento.

Entrambi i punti sopra elencati comportano, nella formulazione della domanda di permesso edilizio (rif. P.E. 54/1976), una possibilità di ampliamento inferiore a quanto realizzato (avendo a riferimento gli indici urbanistici previsti all'epoca della realizzazione).

L'U.T.C. di Vanzaghello ritiene pertanto che tale esubero **non possa essere sanato** in quanto non rispetta il regime della doppia conformità prevista dall'art. 36 D.P.R. 380/01 (cioè verifica della conformità al tempo della realizzazione e all'attualità).

Lo stesso U.T.C. ritiene inoltre che, verificato che quanto realizzato in parziale difformità rispetto a quanto concessionato non sia demolibile in quanto pregiudizievole della parte legittima (edificata in conformità ai titoli edilizi rilasciati), sia possibile calcolare una sanzione pecuniaria sostitutiva alla demolizione (fiscalizzazione) in base all'art. 34 comma 2 del DPR 380/01 che così recita:

*"Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale..."*

In base a tale articolo l'U.T.C. di Vanzaghello ha dichiarato che si possa ritenere congrua l'indicazione di una sanzione pecuniaria pari a € 1.500,00/mq. per un totale pari presumibilmente a circa € 50.000,00 (Euro cinquantamila/00) con la seguente precisazione:

- tale importo è **puramente indicativo in quanto la quantificazione dell'importo stesso è di competenza dell'Agenzia delle Entrate e pertanto la relativa entità potrebbe anche variare in modo rilevante.**

Contestualmente all'aspetto edilizio dell'abuso si deve valutare anche quello paesaggistico in quanto il territorio del Comune di Vanzaghello ricade nel Parco Lombardo della Valle del Ticino.

Per quanto concerne tale aspetto l'U.T. del Comune di Vanzaghello ritiene che si debba preventivamente presentare domanda di "Accertamento di Compatibilità Paesaggistica": tale istanza dovrà contenere elementi che documentino inequivocabilmente che la realizzazione delle opere abusive sia avvenuta antecedentemente all'apposizione del vincolo (centro storico anno 2008 - rif. D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.)

Tale istanza comunque non comporta il pagamento di sanzioni pecuniarie in quanto, come detto, le opere sono state realizzate prima dell'apposizione del relativo vincolo: **si precisa comunque che l'Ente preposto, all'esito della valutazione di tale domanda, potrebbe comunque imporre delle prescrizioni comportanti anche eventuali costi per ripristini/adequamenti. Tali costi non sono evidentemente ad oggi quantificabili.**

Oltre a quanto sopra esposto lo stato dei luoghi differisce ulteriormente dallo stato rappresentato negli elaborati grafici depositati c/o il Comune di Vanzaghello anche per:

piano interrato

- NON REALIZZATO

piano terra

- altezza interna dichiarata m 2,90 anziché m 3,00 (rilevata)
- realizzazione di tramezza e porta di collegamento tra ambienti denominati ingresso e gioco bimbi (queste opere erano già state rappresentate nell'art. 26 del 29.11.1992, ma con dimensione lievemente diversa)
- minori dimensioni della porta di ingresso e delle aperture dell'ambiente denominato gioco bimbi

- realizzazione di porta finestra in luogo di finestra nell'ambiente denominato pluriuso
- realizzazione di servizio igienico con relativi disimpegno e finestra
- realizzazione di finestra in luogo di porta finestra nel disimpegno
- minori dimensioni della finestra della lavanderia
- chiusura (con serramenti alluminio e vetro) di porzione sottostante a balcone piano primo - **DA RIMUOVERE**
- demolizione di tramezza tra box e ripostiglio
- realizzazione di portone scorrevole verso cortile interno
- minori dimensioni della finestra del ripostiglio e del portone scorrevole del box

piano primo

- minori dimensioni delle aperture del salotto-pranzo
- lieve variazione del tavolato a chiusura della scala
- diversa conformazione cucina/ripostiglio
- minori dimensioni della porta finestra della cucina
- realizzazione di balcone e scala a chiocciola di collegamento tra piano terra e piano primo - **DA RIMUOVERE**
- realizzazione di nuova porta finestra nell'atrio notte
- lieve variazione delle aperture dell'ambiente letto (adiacente alla scala) e del servizio igienico
- realizzazione di finestra in luogo di porta finestra nell'ambiente letto (a confine)
- maggiore profondità balcone
- chiusura (con serramenti alluminio e vetro) di balcone (verso cortile interno) - **DA RIMUOVERE**

Per quanto attiene le difformità sopra citate, l'U.T.C. di Vanzaghello ritiene che le stesse possano rientrare nella sanzione pecuniaria di cui all'art. 34 comma 2 del DPR 380/01, già esposta, con le seguenti precisazioni:

piano terra

- la finestra del servizio igienico deve garantire i rapporti aeroilluminanti (Regolamento d'Igiene Titolo III - Regione Lombardia)
- la finestra della lavanderia (ora destinata a camera) deve essere riportata allo stato autorizzato per garantire il rapporto aeroilluminante (Regolamento d'Igiene Titolo III - Regione Lombardia)
- la chiusura di porzione sottostante a balcone piano primo deve essere rimossa in quanto non sono consentiti aumenti di superfici/volumi

piano primo

- l'apertura dell'ambiente letto (a confine) deve essere riportata allo stato autorizzato per garantire il rapporto aeroilluminante (Regolamento d'Igiene Titolo III - Regione Lombardia)
- la chiusura del balcone deve essere rimossa in quanto non sono consentiti aumenti di superfici/volumi
- il balcone e la scala a chiocciola di collegamento tra piano terra e piano primo devono essere rimossi in quanto l'U.T.C. di Vanzaghello ritiene che il Condono di cui sono oggetto (n. 29/2004) non sia rilasciabile.

**NOTA: i manufatti da rimuovere non sono valutati e i relativi costi di rimozione sono compresi nella cifra di seguito indicata. Nella stessa cifra sono ricompresi altresì i costi per gli adeguamenti** indicati per soddisfare le norme del Regolamento di Igiene Titolo III - Regione Lombardia. Quanto sopra esplicitato può essere quindi presumibilmente valutato in € 10.000,00 (Euro diecimila/00).

Per quanto attiene inoltre le difformità che riguardano le modifiche prospettiche, l'U.T.C. di Vanzaghello ritiene che le stesse rientrino nell'istanza di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica già citata: tale istanza non prevede sanzioni, come detto, se le opere sono state realizzate prima dell'apposizione del vincolo paesaggistico, ma potrebbe comportare eventuali costi di ripristino/adeguamento che derivano dalle prescrizioni imposte da tale Ente. Come già esplicitato, **tali costi non sono evidentemente ad oggi quantificabili.**

Dalle somme sopra citate rimangono comunque escluse le spese tecniche necessarie all'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi, i diritti di segreteria, i bolli etc..

## **CORPO B**

Lo stato dei luoghi differisce dallo stato rappresentato negli elaborati grafici depositati c/o il Comune di Vanzaghello per:

### piano terra

- sostituzione di porta di ingresso in legno con porta in ferro (lato cortile - per compatibilità paesaggistica)
- demolizione di tavolati interni
- chiusura interna di porta lato cortile comune

### piano primo

- sostituzione di porta di ingresso in legno con porta tamburata metallica (lato cortile - per compatibilità paesaggistica)
- chiusura interna di porta (lato ballatoio comune)
- diversa posizione del vano di collegamento tra i due ambienti
- realizzazione di piccoli tavolati a chiusura della scala a chiocciola
- realizzazione di controsoffitti con altezza interna pari a m 2,50 e 2,30

Per quanto attiene le difformità sopra citate, l'U.T.C. di Vanzaghello ritiene che le stesse possano essere sanate mediante la presentazione di S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria con le seguenti precisazioni:

**le modifiche apportate a tali ambienti hanno reso gli stessi privi delle caratteristiche richieste dal Regolamento Locale di Igiene - Titolo III - Lombardia (assenza di servizio igienico e altezze non regolamentari) per la destinazione dichiarata nella pratica edilizia (residenziale). Per tale motivo sarà necessario presentare contestualmente all'istanza sopra citata, dichiarazione di inagibilità e conseguente variazione di scheda catastale dalla quale risulti l'attuale destinazione (senza permanenza di persone).**

Per questi motivi, ed in relazione alla natura ed all'entità delle opere suddette, l'U.T.C. di Vanzaghello ritiene che sia applicabile una sanzione pecuniaria, pari ad € 516,00 (Euro cinquecentosedici/00).

Per quanto attiene inoltre le difformità che riguardano le modifiche prospettiche, l'U.T.C. di Vanzaghello ritiene che debba essere presentata anche domanda di "Accertamento di Compatibilità Paesaggistica": conseguentemente, in relazione alla natura ed all'entità delle difformità citate, lo stesso U.T.C. ritiene che si debba applicare quanto riportato nel "Regolamento per la quantificazione delle sanzioni paesaggistiche". La sanzione ivi indicata, riferita alle "singole alterazioni progettuali", prevede una soglia minima pari a € 671,22 (Euro seicentoseventantuno/22): la sanzione definitiva, non calcolabile a priori dall'U.T.C., potrà variare dopo l'esame della pratica da parte dell'Ente preposto.

NOTA: tale sanzione sopra esposta in via cautelativa, potrebbe non essere calcolata nel caso si dimostrasse che le difformità prospettiche risalgono ad epoca antecedente all'apposizione del vincolo (anno 2008).

Dalle somme sopra citate rimangono comunque escluse le spese tecniche necessarie all'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi, i diritti di segreteria, i bolli etc..

Lo stato dei luoghi differisce dallo stato rappresentato negli elaborati grafici depositati c/o il Comune di Vanzaghello per:

ripostiglio piano primo/box piano terra

Si precisa che, per quanto leggibile dagli elaborati depositati c/o l'U.T.C., vi sono delle lievi imprecisioni nell'indicazione delle quote: l'intervento di cui alla pratica edilizia riferita a tali ambienti ha comunque come oggetto la sistemazione di ambienti già esistenti.

- realizzazione di pianerottolo di maggiori dimensioni (lunghezza)
- lieve variazione della dimensione della finestra
- lieve variazione (in diminuzione) delle altezze interne

Per quanto attiene le difformità sopra citate, l'U.T.C. di Vanzaghello ritiene che le stesse possano essere sanate mediante la presentazione di S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria.

Per questi motivi, ed in relazione alla natura ed all'entità delle opere suddette, l'U.T.C. di Vanzaghello ritiene che sia applicabile una sanzione pecuniaria, pari ad € 516,00 (Euro cinquecentosedici/00).

Per quanto attiene inoltre la difformità riguardante la modifica al prospetto, l'U.T.C. di Vanzaghello ritiene che debba essere presentata anche domanda di "Accertamento di Compatibilità Paesaggistica": conseguentemente, in relazione alla natura ed all'entità della difformità citata, lo stesso U.T.C. ritiene che si debba applicare quanto riportato nel "Regolamento per la quantificazione delle sanzioni paesaggistiche". La sanzione ivi indicata, riferita alle "singole alterazioni progettuali", prevede una soglia minima pari a € 671,22 (Euro seicentoseventantuno/22): la sanzione definitiva, non calcolabile a priori dall'U.T.C., potrà variare dopo l'esame della pratica da parte dell'Ente preposto.

NOTA: tale sanzione sopra esposta in via cautelativa, potrebbe non essere calcolata nel caso si dimostrasse che la difformità prospettica risalga ad epoca antecedente all'apposizione del vincolo (anno 2008).

Dalle somme sopra citate rimangono comunque escluse le spese tecniche necessarie all'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi, i diritti di segreteria, i bolli etc..

## **CORPO C**

Lo stato dei luoghi differisce dallo stato rappresentato negli elaborati grafici depositati c/o il Comune di Vanzaghello per:

piano terra

- lieve variazione delle dimensioni delle aperture (lato strada e lato cortile)
- realizzazione di porta (in luogo di finestra) per permettere l'accesso all'ambiente cantinato dal cortile
- chiusura di porta interna di accesso a scala di collegamento con piano cantinato

piano primo

- lieve variazione delle dimensioni delle aperture (lato strada e lato cortile)
- diversa configurazione del servizio igienico
- realizzazione di n. 2 alzate di accesso tra scala e disimpegno (non indicate negli elaborati grafici)
- lieve diminuzione dell'altezza interna (si precisa comunque che tale ambiente in sezione non è rappresentato con soffitto inclinato (come esistente), ma con solaio piano).

piano interrato

- non realizzazione di vespaio con conseguente diversa altezza interna dell'ambiente (si precisa comunque che tale ambiente cantinato in sezione non è rappresentato con soffitto a volta (come esistente), ma con solaio piano).

Per quanto attiene le difformità sopra citate, l'U.T.C. di Vanzaghello ritiene che le stesse possano essere sanate mediante la presentazione di S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria.

Per questi motivi, ed in relazione alla natura ed all'entità delle opere suddette, l'U.T.C. di Vanzaghello ritiene che sia applicabile una sanzione pecuniaria, pari ad € 516,00 (Euro cinquecentosedici/00).

Inoltre non essendo stati presentati comunicazione di ultimazione lavori e certificato di collaudo finale, sarà dovuta una ulteriore sanzione pari a € 516,00 (Euro cinquecentosedici/00).

Per quanto attiene inoltre le difformità che riguardano le modifiche prospettiche, l'U.T.C. di Vanzaghello ritiene che debba essere presentata anche domanda di "Accertamento di Compatibilità Paesaggistica": conseguentemente, in relazione alla natura ed all'entità delle difformità citate, lo stesso U.T.C. di Vanzaghello ritiene che si debba applicare quanto riportato nel "Regolamento per la quantificazione delle sanzioni paesaggistiche". La sanzione ivi indicata, riferita alle "singole alterazioni progettuali", prevede una soglia minima pari a € 671,22 (Euro seicentoseventantuno/22): la sanzione definitiva, non calcolabile a priori dall'U.T.C., potrà variare dopo l'esame della pratica da parte dell'Ente preposto.

NOTA: tale sanzione sopra esposta in via cautelativa, potrebbe non essere calcolata nel caso si dimostrasse che le difformità prospettiche risalgano ad epoca antecedente all'apposizione del vincolo (anno 2008).

Dalle somme sopra citate rimangono comunque escluse le spese tecniche necessarie all'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi, i diritti di segreteria, i bolli etc..

## **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

### **CORPO A**

Lo stato dei luoghi differisce da quanto rappresentato nella scheda catastale presentata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano in data 02.11.2005 prot. MI0728689 per:

**NOTA: non vengono citate le difformità da eliminare indicate nel precedente paragrafo 8.1 "CONFORMITÀ EDILIZIA"**

#### piano terra

- realizzazione di tramezza divisoria nell'ingresso
- spostamento di porta tra ingresso e soggiorno
- realizzazione di porte finestra in luogo di finestre (ambienti soggiorno e camera verso cortile interno)

#### piano primo

- realizzazione di finestra nel ripostiglio adiacente alla cucina
- realizzazione di porta di collegamento con altra unità immobiliare (di cui al mappale 419 sub. 705)
- realizzazione di finestra in luogo di porta finestra (verso cortile comune)

Si ritiene necessaria la presentazione di nuova scheda catastale.

#### Costi di regolarizzazione:

Presentazione di n. 1 scheda (N.C.E.U.) di variazione catastale: 300,00 Euro.

L'importo stimato (comprensivo di bolli e spese) è puramente indicativo in quanto determinabile in funzione delle competenze professionali applicate dal Tecnico incaricato ad effettuare la variazione.

### **CORPO B**

**NOTA: la scheda catastale riferita al mappale 419 sub. 705 è datata 07.04.1998 e conseguentemente raffigura uno stato dei luoghi antecedente alla presentazione della D.I.A. n.**

**140/2000 del 22.12.2000 e della D.I.A. n. 73/1999 del 25.05.1999** (citate anche al precedente paragrafo 7.1).

E' quindi evidente che debba essere presentato aggiornamento catastale in quanto si riscontrano le seguenti differenze:

- piano terra
  - chiusura interna di porte lato cortile/passaggio comune
  - demolizione di tramezze divisorie (ambienti denominati cucina, ripostiglio, wc)
  - realizzazione di scala a chiocciola interna di collegamento al piano primo
  - realizzazione di porta in luogo di finestra nell'ambiente denominato soggiorno (lato cortile)
  
- piano primo
  - realizzazione di porta esterna (lato est)
  - chiusura interna di porte (lato ballatoio/passaggio comune)
  - tramezze di chiusura della scala a chiocciola di collegamento al piano terra
  - realizzazione di vano di passaggio tra gli ambienti denominati camera (lato nord)
  - realizzazione di controsoffittatura ad altezza pari a m 2,50 e 2,30 (altezze indicate m 2,75 e 2,70)
  
- piano primo (ripostiglio)
  - porta di collegamento all'unità immobiliare adiacente (mappale 419 sub. 502 graffato al mappale 420)
  - realizzazione di pianerottolo e scala interna

Si precisa inoltre che la scheda presentata all'U.T.E. di Milano in data 07.04.1998 avente ad oggetto il mappale 419 sub. 706 riporta per il box altezza pari a m 2,50 anziché m 2,20 rilevati.

Costi di regolarizzazione:

Presentazione di n. 2 schede (N.C.E.U.) di variazione catastale: 600,00 Euro.

Per i motivi riportati al precedente paragrafo 8.1, dalla **variazione di scheda catastale dovrà risultare l'attuale destinazione a "sgombero/ripostiglio" per gli ambienti (piano terra e primo) attualmente rappresentati a destinazione residenziale.**

L'importo stimato (comprensivo di bolli e spese) è puramente indicativo in quanto determinabile in funzione delle competenze professionali applicate dal Tecnico incaricato ad effettuare la variazione.

**CORPO C**

Lo stato dei luoghi differisce da quanto rappresentato nella scheda catastale presentata all'U.T.E. di Milano in data 20.02.1998 per:

- chiusura del passaggio tra l'ambiente negozio a piano terra e scala interna di collegamento al piano cantinato
- indicazione di finestre in luogo di porte (lato strada e lato cortile)

Si precisa inoltre che è indicata altezza pari a m. 2,90 per il piano primo anziché altezza rilevata variante da m 2,55 a m 2,80.

Si ritiene necessaria la presentazione di nuova scheda catastale.

Costi di regolarizzazione:

Presentazione di n. 1 scheda (N.C.E.U.) di variazione catastale: 300,00 Euro.

L'importo stimato (comprensivo di bolli e spese) è puramente indicativo in quanto determinabile in funzione delle competenze professionali applicate dal Tecnico incaricato ad effettuare la variazione.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

(v. tutto quanto riportato al precedente paragrafo 8.1)

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

BENI IN VANZAGHELLO VIA TORINO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** sito a Vanzaghello in via Torino, della superficie commerciale di **227,10** mq. per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Le unità immobiliari sono costituite da appartamento composto da piano terra e primo e box auto sito a piano terra, adiacente all'appartamento stesso (v. successivo punto A.1).

L'immobile è di vecchia costruzione, successivamente ristrutturato e ampliato (v. successivo paragrafo 7).

L'accesso pedonale avviene da via Torino al civico 19 e tramite cortile comune. L'accesso carraio avviene da via Torino al civico 21 e tramite cortile comune.

L'appartamento presenta altezza interna pari a m 3,00 a piano terra e primo.

Identificazione catastale:

- foglio **5** particella **419** sub. **502** graffata alla particella **420** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 11 vani, rendita 880,56 Euro, indirizzo catastale: via Torino 19, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il diritto di proprietà per la quota di 1/4) - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il diritto di proprietà per la quota di 3/4).

Coerenze (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano in data 02.11.2005 - prot. n. MI0728689 e all'estratto mappa - allegati): piano terra - mappale 419 sub. 705, cortile di cui al mappale 420, mappale 441 di proprietà di terzi, cortile di cui al mappale 420, mappale 419 sub. 503 (stessa proprietà), cortile comune di cui al mappale 419; piano primo - mappale 419 sub. 705, vuoto su cortile di cui al mappale 420, mappale 441 di proprietà di terzi, vuoto su cortile di cui al mappale 420, mappale 423 di proprietà di terzi, mappale 422 di proprietà di terzi, mappale 419 sub. 705, vuoto su cortile comune di cui al mappale 419.

*NOTA: si precisa che nella scheda catastale datata 02.11.2005, sopra citata, relativamente ai confini lato ovest, è riportata la dicitura "A.U.I." da intendersi "cortile comune".*

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi pubblici nella via sono scarsi, presenza di parcheggi pubblici relativamente in prossimità, disponibilità di parcheggio su area privata.

## SERVIZI

asilo nido

nella media 

biblioteca

nella media 

centro commerciale

nella media 

farmacie

nella media 

municipio	nella media	
palestra	nella media	
parco giochi	nella media	
palazzetto dello sport	nella media	
polizia	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
supermercato	nella media	

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 13 Km	ottimo	
ferrovia distante circa 750 m	buono	
superstrada distante circa 2,5 Km	ottimo	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio presenta all'esterno facciate intonacate e tinteggiate su tutti gli affacci verso i cortili (v. documentazione fotografica allegata – allegato n. 3).

La copertura è a falde in tegole di laterizio (tipo "portoghesi").

La struttura portante dell'edificio è mista in muratura e c.a., con struttura verticale realizzata prevalentemente in muratura.

I serramenti si presentano in legno e vetro doppio.

L'oscuramento è assicurato da persiane in legno.

I balconi presentano parapetto in muratura e pavimento in piastrelle di materiale ceramico.

**NOTA:**

- il balcone verso il cortile interno (lato sud) risulta chiuso da serramenti in alluminio e vetro così come la sottostante porzione a piano terra (tale chiusura deve essere rimossa - v. precedente paragrafo 8.1 - "CONFORMITA' EDILIZIA" - CORPO A).
- Il balcone verso il cortile interno (lato est) è invece realizzato con struttura metallica e pavimentazione galleggiante in quadrotti di cemento (tale manufatto, unitamente alla scala a chiocciola metallica, deve essere rimosso - v. precedente paragrafo 8.1 - "CONFORMITA' EDILIZIA" - CORPO A).

L'**appartamento** (piano terra), raggiungibile tramite cortile comune, presenta portoncino di ingresso in legno e vetro.

I pavimenti si presentano in piastrelle di materiale ceramico in tutti i locali con analogo rivestimento nel servizio igienico e in cucina.

Il pavimento della zona ingresso è in granito.

Le porte interne sono in legno.

Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati: nella zona ingresso e nel soggiorno sono presenti travi a vista.

Il riscaldamento, derivante da caldaia autonoma (sita all'esterno), è garantito da corpi radianti in lega leggera.

L'**appartamento** (piano primo) è raggiungibile tramite scala interna con alzate e pedate rivestite in granito.

I pavimenti si presentano in piastrelle di materiale ceramico in tutti i locali con analogo rivestimento nel servizio igienico e in cucina, ad eccezione delle camere con pavimento in parquet.

Le porte interne sono in legno.

Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Il riscaldamento, derivante da caldaia autonoma (sita nel locale ripostiglio), è garantito da corpi radianti in lega leggera.

Gli impianti sono apparentemente in ordinario stato di efficienza: i costi necessari per un eventuale adeguamento devono comunque intendersi già ricompresi nei coefficienti relativi allo stato manutentivo dell'unità immobiliare di seguito calcolato e conseguentemente nel valore commerciale esposto.

Lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare è discreto.

L'unità immobiliare è attualmente composta da:

piano terra

- n. 1 soggiorno
- n. 1 cucina
- n. 1 camera
- n. 1 servizio igienico

oltre ingresso (con scala interna di collegamento a piano primo) e disimpegno

piano primo

- n. 1 soggiorno
- n. 1 cucina
- n. 2 camere
- n. 1 servizio igienico
- n. 1 ripostiglio

oltre scala interna di collegamento a piano terra, disimpegno, balconi e scala a chiocciola esterna di collegamento a piano terra (cortile interno)

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 terra	86,90	x	100 %	=	86,90
Appartamento piano primo	131,35	x	100 %	=	131,35
Balcone piano primo (lato ovest)	6,60	x	25 %	=	1,65
Balcone piano primo (lato sud)	18,00	x	40 %	=	7,20
<b>Totale:</b>	<b>242,85</b>				<b>227,10</b>

**ACCESSORI:**

**Box auto** sito a piano terra con accesso da via Torino al civico 21 e tramite cortile comune, della superficie commerciale di **44,45** mq.. Presenta pavimentazione in grés ceramico, pareti intonacate e tinteggiate (con una piccola porzione rivestita in piastrelle di materiale ceramico), soffitto piano intonacato con travi a vista, serramento in ferro e vetro semplice (parzialmente apribile) e portone scorrevole metallico (con inserti in vetro nella parte superiore). E' presente anche portone metallico scorrevole (con inserti in vetro nella parte superiore) che collega l'unità al cortile interno (lato est) L'altezza interna è pari a m 3,00.

Identificazione catastale:

- foglio **5** particella **419** sub. **503** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 42 mq, rendita 108,46 Euro, indirizzo catastale: via Torino 19, piano: T, intestato a \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* (per il diritto di proprietà per la quota di 1/4) - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il diritto di proprietà per la quota di 3/4).

Coerenze (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'U.T.E. di Milano in data 28.12.1991 e all'estratto mappa - allegati): mappale 419 sub. 502 graffiato al mappale 420 (stessa proprietà), cortile di cui al mappale 420, mappale 423 di proprietà di terzi, mappale 422 di proprietà di terzi, mappale 419 sub. 706, cortile comune di cui al mappale 419.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box piano terra	44,45	x	100 %	=	44,45
<b>Totale:</b>	<b>44,45</b>				<b>44,45</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### A) APPARTAMENTO (piano terra-primo)

##### Coefficiente di qualità, età e manutenzione.

Unità immobiliare in discreto stato, sistemata e ampliata con P.E. 54/1976 (v. paragrafo 7.1) coefficiente **0,65**

##### Valore unitario.

€ 1.700,00 / mq. x 0,65 = € 1.105,00 / mq.

##### Valore di mercato.

mq. 227,10 x € 1.105,00 / mq. = € **250.945,50**

#### A.1) BOX (piano terra)

##### Coefficiente di qualità, età e manutenzione.

Unità immobiliare in sufficiente stato (v. P.E. 54/1976 - paragrafo 7.1) coefficiente **0,60**

##### Coefficiente specifico.

In zone con possibilità di parcheggio

coefficiente **0,50**

##### Coefficiente globale.

0,60 x 0,50 = 0,30

##### Valore unitario.

€ 1.700,00 / mq. x 0,30 = € 510,00 / mq.

##### Valore di mercato.

mq. 44,45 x € 510,00 / mq. = € **22.669,50**

**TOTALE € 273.615,00**

arrotondato a € **273.500,00**

### NOTA:

si fa presente che nella successione (registrata a Magenta in data 28.01.1992 al n. 44 vol. 409, trascritta a Milano 2 in data 18.08.1992 ai nn. 68805/48759 - citata al paragrafo 6.1) è riportato quanto segue: "... sull'unità immobiliare in Comune di Vanzaghella grava il diritto di abitazione ai sensi dell'art. 540 C.C. a favore della signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*".

In tale successione non risulta esplicitato con precisione su quale mappale grava tale diritto di abitazione; risulta altresì dalla domanda di voltura catastale (di cui all'allegato n. 11) che "... sui mappali 419/501, 419/502-420 (graffati) e 419/503 grava il diritto di abitazione ex art. 540 C.C. a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*".

Per quanto riguarda il diritto di abitazione la giurisprudenza ritiene plausibile il calcolo del valore dello stesso facendo applicazione delle stesse tabelle in forza delle quali viene calcolato il diritto di usufrutto, stante l'analogia tra i due diritti reali minori.

Conseguentemente, qualora l'Ill.mo Signor Giudice ritenesse opponibile alla procedura il citato diritto di abitazione, il sottoscritto C.T.U. indica di seguito l'abbattimento (pari al **25%**) da attribuire al valore sopra calcolato (rif. tabella in vigore dal 1° gennaio 2023 con le percentuali di calcolo dell'usufrutto a seguito di approvazione con decreto Ministero dell'Economia e Finanze del 20.12.2022 - pubblicato in G.U. n. 304 del 30.12.2022):

€ 273.500,00 x 0,25 = € **68.375,00 (valore diritto di abitazione)**

**Valore di mercato (al netto del diritto di abitazione)**

€ 273.500,00 - € 68.375,00 = € **205.125,00**

**NOTA BENE:** alla voce "RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI" il programma Tribù Office indica sia come valore intero sia come valore di diritto il valore già decurtato dell'incidenza del diritto di abitazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **273.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Abbattimento calcolato sul valore (v. quanto sopra esplicitato) per l'eventuale diritto di abitazione	-68.375,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € **205.125,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **205.125,00**

BENI IN VANZAGHELLO VIA TORINO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO B

**Appartamento** sito a Vanzaghello in via Torino, della superficie commerciale di **88,02** mq. per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

**NOTA:** alla superficie effettiva pari a **146,70** mq. è applicato un coefficiente **0,60** in quanto gli ambienti non hanno i requisiti di abitabilità (v. paragrafo 8.1). Nel successivo paragrafo "SVILUPPO VALUTAZIONE" il coefficiente **0,60** è applicato al calcolo del valore unitario.

Le unità immobiliari sono costituite da piano terra e primo, ripostiglio a piano primo e box auto a piano terra entrambi siti in corpo staccato (v. successivo punto B.1).

L'immobile è di vecchia costruzione, oggetto di successive opere di manutenzione (v. successivo paragrafo 7).

L'accesso pedonale avviene da via Torino al civico 19 e tramite cortile comune. L'accesso carraio avviene da via Torino al civico 21 e tramite cortile comune.

L'unità presenta altezza interna pari a m 3,15 e m 2,90 a piano terra, m 2,50 e 2,30 a piano primo (presenza di controsoffitto). Il ripostiglio a piano primo presenta altezza interna pari a min m 1,60 e max m 3,75.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 419 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 226,21 Euro, indirizzo catastale: via Torino 19, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2) e altro soggetto estraneo alla presente procedura.

Coerenze (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'U.T.E. di Milano in data 07.04.1998 e all'estratto mappa - allegati): piano terra - altra unità immobiliare di cui al mappale 419 di proprietà di terzi, mappale 419 sub. 704, cortile di cui al mappale 420, mappale 419 sub. 502 graffato al mappale 420, cortile e passaggio comuni di cui al mappale 419; piano primo - altra unità immobiliare di cui al mappale 419 di proprietà di terzi, mappale 419 sub. 704, vuoto su cortile di cui al mappale 420, mappale 419 sub. 502 graffato al mappale 420, ballatoio/passaggio comune di cui al mappale 419; ripostiglio piano primo - vuoto su cortile comune di cui al mappale 419, mappale 419 sub. 502 graffato al mappale 420, mappale 422 di proprietà di terzi, altra unità immobiliare di cui al mappale 419 di proprietà di terzi.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi pubblici nella via sono scarsi, presenza di parcheggi pubblici relativamente in prossimità, disponibilità di parcheggio su area privata.

#### SERVIZI

asilo nido	nella media	
biblioteca	nella media	
centro commerciale	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
palestra	nella media	
parco giochi	nella media	
palazzetto dello sport	nella media	
polizia	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
supermercato	nella media	

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 13 Km	ottimo	
ferrovia distante circa 750 m	buono	
superstrada distante circa 2,5 Km	ottimo	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio presenta all'esterno facciate intonacate e tinteggiate verso cortile lato ovest, mentre facciate solo intonacate verso cortile lato est (v. documentazione fotografica allegata – allegato n. 3).

La copertura è a falde in tegole di laterizio (tipo "marsigliesi").

La struttura portante dell'edificio è mista in muratura e c.a., con struttura verticale realizzata prevalentemente in muratura.

I serramenti si presentano in alluminio e vetro doppio.

Non è presente oscuramento e sono presenti inferriate a piano terra (verso cortile - lato est).

Il ballatoio comune (verso cortile lato ovest) presenta parapetto metallico e pavimento in cemento.

Il piano terra, accessibile sia da cortile comune (lato ovest) sia da cortile interno (lato est), presenta portone di ingresso in ferro (lato ovest) e porta in ferro e vetro stampato (lato est).

I pavimenti si presentano in piastrelle di materiale ceramico.

Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati ed è presente trave a vista.

Il **piano primo** è raggiungibile tramite scala interna a chiocciola.

I pavimenti si presentano in piastrelle di materiale ceramico.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate e sono presenti controsoffitti (con evidenti segni di infiltrazione).

Il riscaldamento, derivante da caldaia (sita a piano terra dell'unità immobiliare di cui al mappale 419 sub. 704), **non è attualmente funzionante**: sono presenti corpi radianti in lega leggera ad entrambi i piani.

Gli impianti presenti sono apparentemente in ordinario stato di efficienza: i costi necessari per un eventuale adeguamento devono comunque intendersi già ricompresi nei coefficienti relativi allo stato manutentivo dell'unità immobiliare di seguito calcolato e conseguentemente nel valore commerciale esposto.

Lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare è sufficiente.

Il **ripostiglio** (piano primo in corpo staccato) adiacente alla zona cucina/ripostiglio del mappale 419 sub. 502 graffiato al mappale 420 dal quale ha UNICO accesso, presenta porta di ingresso in legno, pavimento in piastrelle di materiale ceramico, gradini con pedate rivestite in analogo materiale, pareti intonacate e in parte rivestite da piastrelle in materiale ceramico, soffitto inclinato con travi lignee a vista e rivestimento in perline lignee. E' presente serramento in legno e vetro doppio con oscuramento in persiane di legno e corpo radiante in lega leggera (il riscaldamento deriva da caldaia posta nell'unità immobiliare adiacente di cui al mappale 419 sub. 502 graffiato al mappale 420).

L'unità immobiliare è composta da:

- in base alla scheda catastale
  - piano terra
    - n. 1 soggiorno
    - n. 1 cucina
    - n. 1 ripostiglio
    - n. 1 wc
  - piano primo
    - n. 3 camere
    - n. 1 ripostiglio (in corpo staccato)
- mentre lo stato attuale riscontrato consiste in n. 2 ambienti a piano terra e n. 2 ambienti a piano primo

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra	58,65	x	60 %	=	35,19
Piano primo	58,65	x	60 %	=	35,19
Ripostiglio piano primo	29,40	x	60 %	=	17,64
<b>Totale:</b>	<b>146,70</b>				<b>88,02</b>

**ACCESSORI:**

**Box auto** (e piccolo vano ripostiglio di consistenza e valore trascurabili - v. documentazione fotografica - allegato n. 3) sito a piano terra con accesso da via Torino al civico 21 e tramite cortile comune, della superficie commerciale di **29,40** mq. Presenta pavimentazione in battuto di cemento, pareti e soffitto intonacati e serranda basculante metallica. L'altezza interna è pari a m 2,20.

Identificazione catastale:

- foglio **5** particella **419** sub. **706** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, rendita 53,30 Euro, indirizzo catastale: via Torino 19, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2) \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e altro soggetto estraneo alla presente procedura.

Coerenze (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'U.T.E. di Milano in data 07.04.1998 e all'estratto mappa - allegati): cortile comune di cui al mappale 419, mappale 419 sub. 503, mappale 422 di proprietà di terzi, altra unità immobiliare di cui al mappale 419 di proprietà di terzi.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box piano terra	29,40	x	100 %	=	29,40
<b>Totale:</b>	<b>29,40</b>				<b>29,40</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**B) UNITA' IMMOBILIARE (piano terra-primo)**

**Coefficiente di qualità, età e manutenzione.**

Unità immobiliare in sufficiente stato, oggetto di successive opere di manutenzione (rif. P.E. n. 73/99 – 99/99 – 140/00 – v. paragrafo 7.1)

coefficiente **0,65**

**Coefficiente specifico.**

Unità immobiliare non avente i requisiti di cui al Regolamento d'Igiene Titolo III – R.L. (residenza)

coefficiente **0,60**

**Coefficiente globale.**

$0,65 \times 0,60 = 0,39$

**Valore unitario.**

$\text{€ } 1.700,00 / \text{mq.} \times 0,39 = \text{€ } 663,00 / \text{mq.}$

**Valore di mercato.**

$\text{mq. } 146,70 \times \text{€ } 663,00 / \text{mq.} = \text{€ } 97.262,10$

**B.1) BOX (piano terra)**

**Coefficiente di qualità, età e manutenzione.**

Unità immobiliare in sufficiente stato, oggetto di opere di manutenzione (rif. P.E. n. 73/99 – v. paragrafo 7.1)

coefficiente **0,50**

**Coefficiente specifico.**

In zone con possibilità di parcheggio

coefficiente **0,50**

**Coefficiente globale.**

$0,50 \times 0,50 = 0,25$

**Valore unitario.**

$\text{€ } 1.700,00 / \text{mq.} \times 0,25 = \text{€ } 425,00 / \text{mq.}$

**Valore di mercato.**

$\text{mq. } 29,40 \times \text{€ } 425,00 / \text{mq.} = \text{€ } 12.495,00$

**TOTALE € 109.757,10**  
arrotondato a **€ 110.000,00**

**NOTA:**

si fa presente che le unità immobiliari di cui al "CORPO B" (piano terra-primi, ripostiglio piano primo e box a piano terra) sono in comproprietà (per la quota di 1/2) con soggetto estraneo alla presente procedura.

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Si deve premettere che tale possibilità è regolata dal concetto di "comoda divisibilità" di cui all'art. 720 C.C., trasformando la quota di proprietà indivisa in proprietà individuale.

Il requisito della comoda divisibilità deve essere rilevato tenendo conto della possibilità di procedere alla divisione senza spese rilevanti o imposizioni di limitazioni, pesi o vincoli a carico delle singole quote e in maniera che il frazionamento, considerato sotto l'aspetto economico e funzionale, non produca un notevole deprezzamento dello stesso, in relazione alla normale utilizzazione del bene indiviso.

Il frazionamento del bene, altresì, deve essere attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento.

Premesso quanto sopra, avendo esaminato approfonditamente lo stato dei luoghi, la consistenza e la natura delle unità immobiliari, gli accessi e quant'altro, si deve evidenziare che risulta praticamente impossibile la divisione delle unità immobiliari in oggetto.

**Come richiesto dall'Ill.mo Sig. Giudice nell'udienza del 26.09.2023 non viene indicato l'abbattimento di valore conseguente alla quota indivisa di proprietà (calcolato nella perizia depositata in data 11.09.2023). Si precisa inoltre che la cifra indicata alla voce "Spese di regolarizzazione delle difformità" (pag. 27), con riferimento al "CORPO B", comprende anche la quota parte di spese di competenza della comproprietà non eseguita.**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **110.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 110.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 55.000,00**

BENI IN VANZAGHELLO VIA TORINO

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO C

**Negozio** sito a Vanzaghello in via Torino, della superficie commerciale di **62,39** mq. per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare è costituita da negozio composto da piano interrato, terra e primo.

L'immobile è di vecchia costruzione, oggetto di successive opere manutentive (v. successivo paragrafo 7).

L'accesso pedonale avviene da via Torino al civico 13 e da cortile di cui al mappale 420.

Il negozio presenta altezza interna pari a m 2,90 a piano terra, da m 2,55 a m 2,80 a piano primo e da m 2,35 a m 3,00 a piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 419 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 24 mq, rendita 572,65 Euro, indirizzo catastale: via Torino 19, piano: S1- T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il diritto di proprietà per la quota di 1/4) - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il diritto di proprietà per la quota di 3/4).  
Coerenze (a corpo, da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'U.T.E. di Milano in data 20.02.1998 e all'estratto mappa - allegati): via Torino, mappale 438 di proprietà di terzi, cortile di cui al mappale 420, mappale 419 sub. 705, altra unità immobiliare di cui al mappale 419 di proprietà di terzi.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi pubblici nella via sono scarsi, presenza di parcheggi pubblici relativamente in prossimità, disponibilità di parcheggio su area privata.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 13 Km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante circa 750 m	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante circa 2,5 Km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio presenta all'esterno facciate intonacate e tinteggiate sul lato strada (con zoccolatura in materiale lapideo), mentre facciate solo intonacate verso il cortile interno (v. documentazione fotografica allegata – allegato n. 3).

La copertura è a falde in tegole di laterizio (tipo "portoghesi").

La struttura portante dell'edificio è mista in muratura e c.a., con struttura verticale realizzata prevalentemente in muratura.

I serramenti si presentano in alluminio e vetro a piano terra e in legno e vetro doppio a piano primo.

L'oscuramento (a piano primo) è assicurato da persiane in legno.

Il balcone (verso cortile interno) presenta parapetto metallico e pavimentazione in cemento.

Il **piano terra** è accessibile sia da lato strada sia da cortile interno.

I pavimenti si presentano in piastrelle di materiale ceramico.

Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Il **piano primo** è raggiungibile tramite scala interna con alzate e pedate rivestite in granito.

I pavimenti si presentano in piastrelle di materiale ceramico con analogo rivestimento nel servizio igienico.

La porta interna tra vano scala e ripostiglio è scorrevole in legno e la porta tra ripostiglio e servizio igienico è in legno con specchiatura in vetro.

Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati (sono presenti segni di infiltrazione).

Il riscaldamento non è attualmente funzionante anche se sono presenti caldaia a piano terra e corpi radianti in lega leggera a piano terra e primo.

Il piano interrato è raggiungibile con scala interna con pedate rivestite in materiale lapideo, alla quale si accede dal cortile. Presenta pavimento in cemento, pareti intonacate a rustico e soffitto a volta, il tutto conservato in pessimo stato.

Gli impianti presenti sono apparentemente in ordinario stato di efficienza: i costi necessari per un eventuale adeguamento devono comunque intendersi già ricompresi nei coefficienti relativi allo stato manutentivo dell'unità immobiliare di seguito calcolato e conseguentemente nel valore commerciale esposto.

Lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare è mediocre.

L'unità immobiliare è composta da:

piano terra

- n. 1 negozio

oltre scala interna di collegamento a piano primo

piano primo

- n. 1 ripostiglio
- n. 1 servizio igienico

oltre scala interna di collegamento a piano terra e balcone

piano interrato

- n. 1 cantina

oltre scala di collegamento a piano terra (cortile interno)

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra	29,25	x	100 %	=	29,25
Piano primo (al netto della scala)	26,00	x	100 %	=	26,00
Balcone piano primo	5,15	x	25 %	=	1,29
Piano interrato	29,25	x	20 %	=	5,85
<b>Totale:</b>	<b>89,65</b>				<b>62,39</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**C) NEGOZIO**

**PIANO TERRA - INTERRATO**

**Coefficiente di qualità, età e manutenzione.**

Unità immobiliare in mediocre stato, di tipo non signorile, oggetto di "manutenzione straordinaria e risanamento conservativo" con P.E. 153/96  
coefficiente **0,70**

**Coefficiente specifico.**

Unità immobiliare ubicata in via secondaria di scarso passaggio  
coefficiente **0,75**

**Coefficiente globale.**

$0,70 \times 0,75 = 0,525$

**Valore unitario.**

$\text{€ } 1.800,00 / \text{mq.} \times 0,525 = \text{€ } 945,00 / \text{mq.}$

**Valore di mercato.**

$\text{mq. } 35,10 \times \text{€ } 945,00 / \text{mq.} = \text{€ } 33.169,50$

**PIANO PRIMO****Coefficiente specifico.**

Ambiente con accesso diretto da negozio e adibito a medesima attività  
coefficiente **0,70**

**Coefficiente globale.**

$0,70 \times 0,75 \times 0,70 = 0,3675$

**Valore unitario.**

$\text{€ } 1.800,00 / \text{mq.} \times 0,3675 = \text{€ } 661,50 / \text{mq.}$

**Valore di mercato.**

$\text{mq. } 27,29 \times \text{€ } 661,50 / \text{mq.} = \text{€ } 18.052,34$

**TOTALE € 51.221,84**

arrotondato a **€ 51.000,00**

**NOTA:**

per quanto riguarda il diritto di abitazione già citato per il CORPO A, nella domanda di voltura catastale (di cui all'allegato n. 11) risulta citato anche il mappale 419 sub. 501, ora mappale 419 sub. 704 (unità immobiliare a destinazione negozio): si esplicita di seguito a titolo informativo, l'eventuale riduzione pari a € 12.750,00 rispetto al valore sopra indicato.

Si lascia all'Ill.mo Signor Giudice ogni decisione in merito all'applicabilità della riduzione citata anche per tale unità immobiliare a destinazione diversa dall'abitazione.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **51.000,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 51.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 51.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il procedimento sopra esposto ha evidenziato i diversi elementi e specifiche caratteristiche che determinano il valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto.

Il C.T.U. ha esaminato le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche ritenendo pertanto di dare la seguente valutazione delle unità immobiliari.

Per la determinazione del **valore di mercato** si deve adottare un criterio oggettivo di valutazione che tenga conto della situazione immobiliare del Comune e della zona in cui l'immobile si colloca.

Lo scrivente ha assunto delle informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili in zona ed inoltre ritiene anche di confrontarsi con i parametri delle quotazioni del mercato immobiliare riportate dal Consulente Immobiliare - Il Sole 24 Ore e dalla Banca Dati delle quotazioni

immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riportanti i valori medi dei prezzi registrati in costruzioni nuove o recenti nei vari Comuni e nelle relative zone.

Vengono considerati **valori di riferimento** per abitazioni nuove, nella posizione in oggetto, pari a **Euro 1.700,00/mq.**, per negozi nuovi, nella posizione in oggetto, pari a **Euro 1.800,00/mq.**

A tale valore sono applicati dei coefficienti di differenziazione che servono a stabilire con la maggiore precisione possibile l'equivalente matematico rispetto al valore di riferimento precedentemente indicato e riferito alla superficie unitaria di costruzioni nuove.

I coefficienti di differenziazione utilizzati sono calcolati in base ad una media degli apprezzamenti di mercato: le pertinenze sono oggetto di coefficienti specifici separatamente dall'unità principale (v. calcolo della consistenza).

**Come da indicazioni fornite dall'Ill.mo Sig. Giudice, i valori di seguito elencati tengono conto delle riduzioni operate per lo stato di fatto e di diritto delle unità immobiliari e per la sussistenza di difformità edilizie (valore di mercato) e di un'unica riduzione pari al 5% per la circostanza che il bene immobile sia venduto con le modalità della vendita giudiziaria.**

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	227,10	44,45	205.125,00	205.125,00
B	appartamento	88,02	29,40	110.000,00	55.000,00
C	negozio	62,39	0,00	51.000,00	51.000,00
				<b>366.125,00 €</b>	<b>311.125,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 65.277,66**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 245.847,34**

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

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 245.847,34**

Ulteriore riduzione del valore del **5%** 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): **€. 12.292,37**

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: **€. 233.554,97**

data 29/09/2023

il tecnico incaricato  
Eva Foti