



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

364/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ITACA SPV S.R.L.

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

DOTT.SSA MARIA ELENA BALLARINI

CUSTODE:

GIVG SRL

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/03/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Enrica Calloni

CF:CLLNRC66R49D869Q

con studio in GALLARATE (VA) VIA A. VOLTA 33

telefono: 00393472461186

email: arch.enrica.calloni@awn.it

PEC: enrica.calloni@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
364/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SUMIRAGO Via Trieste 18, frazione Menzago, della superficie commerciale di **134,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Porzione di fabbricato al piano terra, primo e sottotetto, composto da tre locali oltre due bagni e cucina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di piano terra 293 cm; 280 piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1202 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana ME, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: VIA TRIESTE n. 18 SUMIRAGO, piano: T-1 - 2, intestato a [REDACTED], derivante da del 29/07/2011 Pratica n. VA0346646 in atti dal 29/07/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 158841.1/2011)

Coerenze: androne comune; altra u.i.; mappale 1202 sub 9 (stessa proprietà; cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1993.

A.1 box singolo, composto da unico locale con accesso da via privata e collegato direttamente con il locale cucina dell'unità immobiliare, pavimentazione in graniglia e basculanete metallica.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1202 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana ME, categoria C/6, superficie 15, classe 9, consistenza 15 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: VIA TRIESTE n. 18 SUMIRAGO, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da atto del 29/07/2011 Pratica n. VA0346647 in atti dal 29/07/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 158842.1/2011)

Coerenze: mappale 1202 sub 8; Via Trieste; altra u.i.

Secondo l'OMI i valori per i box sono i seguenti: min €/mq 590 max €/mq 650, per box in normale stato di conservazione. Si ritiene congruo applicare a tale box il valore dato all'unità residenziale anche se tale valore risulta al di sotto di tali quotazioni. Ciò è dovuto al fatto che l'accesso al box risulta molto difficoltoso sia a causa delle dimensioni del vano di accesso, che della via che conduce all'ingresso. Inoltre le dimensioni del box consentono di parcheggiare solo una piccola utilitaria, e non macchine di grandi dimensioni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

134,60 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	18,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.661,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.127,95
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.127,95
Data della valutazione:	18/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/11/2006 a firma di Notaio Ivaldi Riccardo ai nn. 230669 di repertorio, iscritta il 24/11/2006 a Milano 2 ai nn. 45662, a favore di UNICREDIT Banca S.P.A., contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 207.000.

Importo capitale: € 138.000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/11/2023 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale Busto Arsizio ai nn. 6228 di repertorio, trascritta il 24/11/2023 a Milano 2 ai nn. 159404/111541, a favore di ITACA SPV srl, contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobili

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/11/2006), con atto stipulato il 22/11/2006 a firma di Notaio Ivaldi Riccardo ai nn. 230668 di repertorio, trascritto il 24/11/2006 a Milano 2 ai nn. 94411

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 12/10/1992 fino al 22/11/2006), con atto stipulato il 12/10/1992 a firma di Notaio Somma Enrico ai nn. 108835 di repertorio, registrato il 19/10/1992 a Gavirate ai nn. 944, trascritto il 23/10/1992 a Milano 2 ai nn. 55334

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

DIA N. 8/2000, intestata a ██████████, per lavori di apertura varco soletta di copertura per formazione botola, presentata il 29/01/2000 con il n. 763 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. 57/1993, intestata a ██████████, per lavori di Manutenzione straordinaria per posa scala interna, nuovo dimensionamento delle aperture, creazione di box e sistemazione dei bagni, presentata il 24/05/1993 con il n. 5925 di protocollo, rilasciata il 28/07/1993 con il n. 57 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona A - CENTRO STORICO. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 21. A - NUCLEI ANTICHI 1. In tutti i tessuti storici sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti nel Testo Unico dell'Edilizia n.380 del 6 giugno 2001 e dall'art. 27 della legge 12/2005, salvo prescrizioni specifiche indicate nei successivi articoli. 2. Le altre categorie d'intervento edilizio - urbanistico consentite sono specificate nell'elaborato prescrittivo C7 - „Modalità di Intervento? e normate ai successivi articoli. 3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, con demolizione e ricostruzione si attuano secondo le seguenti modalità: - gli interventi di ristrutturazione edilizia se riferiti a un singolo edificio, sono consentiti attraverso Permesso di Costruire Convenzionato; - gli interventi di ristrutturazione edilizia se estesi a più edifici sono subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero o di altro strumento urbanistico esecutivo. 4. Gli interventi di trasformazione urbanistica relativi ad aree comprendenti più di una proprietà o complessi formati da più edifici, sono



subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo convenzionato. 5. Nei nuclei storici sono consentiti frazionamenti e accorpamenti delle unità immobiliari all'interno dello stesso edificio. 6. All'interno del perimetro dei nuclei storici sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, nel rispetto dei rapporti indicati: Residenza: minimo 70% Attività compatibili: massimo 30% (sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, sportive e simili; artigianato di servizio quali sartorie, stirerie, lavanderie, riparazione elettrodomestici, calzolai, con esclusione di lavorazioni nocive e/o inquinanti o comunque non compatibili con la funzione residenziale; ristoranti, alberghi, pensioni, bar; negozi e commercio al dettaglio); Uffici privati. Le attività artigianali ammesse sono solo quelle di servizio e non di produzione. Esse sono consentite purché contenute nelle sagome esistenti degli edifici. I magazzini ed i depositi sono ammessi solo se strettamente funzionali alle attività commerciali ed artigianali insediate. Essi, comunque, devono preferibilmente essere ubicati ai piani interrati o seminterrati degli edifici e non possono essere ubicati in edifici a sé stanti, altresì in essi non è ammessa la presenza di materiali infiammabili o comunque pericolosi. 7. Destinazioni d'uso escluse: magazzini e depositi di merci, salvo quanto sopra indicato; qualsiasi produzione sia artigianale che industriale; allevamenti, stalle; sale di commiato e attività funerarie. 8. Nei nuclei storici debbono essere rispettate le seguenti distanze tra i fabbricati: a) nei casi di interventi di recupero: 1. distanze tra i fabbricati (DF) e distanze tra i confini (DC) non inferiori a quelle preesistenti; 2. è ammessa la costruzione su confine: - in aderenza a pareti di edifici che insistono sulle aree limitrofe; - nel caso di presentazione di un progetto unitario relativo a fabbricati che gli interessati si impegnano a realizzare in aderenza con apposito accordo nella forma della scrittura privata ed il proprietario confinante dovrà sottoscrivere tutti gli elaborati grafici di progetto. 9. Funzioni in atto: le destinazioni d'uso che, all'entrata in vigore delle presenti norme, risultassero in contrasto con la disciplina delle medesime sono mantenute sino ad esaurimento. Sono, quindi, vietati gli interventi che si prefiggano la ristrutturazione e l'ampliamento fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. 10. Al fine di incentivare il recupero dei Nuclei Antichi in tutti gli edifici esistenti nelle zone A è consentito il recupero ai fini residenziali degli edifici rurali o porzioni di essi dove l'attività agricola risulti dismessa secondo le modalità di intervento indicate nella tav.7 e con i criteri di seguito descritti: a) Negli interventi di riuso dei fabbricati agricoli dovranno essere mantenuti i caratteri architettonici e la leggibilità della struttura originaria, in particolare: - dovrà essere conservata la sagoma del fabbricato, compresa la presenza di eventuali portici esistenti, anche esterni al perimetro dell'edificio. - Per un migliore utilizzo degli spazi interni o per un migliore inserimento ambientale è consentito modificare la pendenza delle falde in continuità con i fabbricati adiacenti e comunque secondo le inclinazioni presenti nel centro storico. - dovrà essere conservata la partitura fondamentale dei fronti: pilastri, arcate, dimensioni e forme delle aperture se compatibili con la funzione residenziale, basamenti, cornici, sporti. - E' ammessa l'apertura di lucernari in falda per garantire i requisiti minimi previsti dal Regolamento d'Igiene Vigente. - Nel caso di volumi completamente aperti il tamponamento dei fronti, atto a consentire il riuso dei fabbricati, dovrà garantire la leggibilità della struttura originaria - L'uso dei materiali e delle tecniche costruttive per le parti di cui non è possibile la conservazione o per gli elementi di nuova previsione devono essere coerenti con la tipologia edilizia e in ogni caso inclusi tra quelli previsti per il centro storico. b) Per un più opportuno riutilizzo dei volumi esistenti e una migliore fruibilità degli spazi ai fini abitativi, potranno essere traslate le quote dei solai interni o realizzati nuovi orizzontamenti nei volumi esistenti a tutta altezza senza compromettere la leggibilità della struttura originaria; la nuova posizione dei solai dovrà essere allineata ai profili degli edifici adiacenti. La realizzazione di nuovi solai comporta un aumento di SLP; per tali superfici incrementate dovrà essere recuperata l'area a parcheggio nella misura di 1 mq. ogni 10 mc o, in alternativa, tale superficie dovrà essere monetizzata; l'aumento di SLP comporta la corresponsione degli oneri e del contributo sul costo di costruzione, calcolati sulla base delle tariffe vigenti relative alle opere di nuova costruzione. c) Per agevolare il recupero dei rustici è consentito il cambio di destinazione d'uso da autorimessa ad



abitazione nel rispetto dei requisiti previsti dal Regolamento d'Igiene. Il recupero volumetrico comporta la corresponsione degli oneri e il reperimento delle aree a parcheggio, come indicato al comma b del presente articolo. 11. E' possibile realizzare spazi porticati o tettoie a servizio di pubblici esercizi quali bar, ristoranti, alberghi e pensioni, di dimensione massima di 30 mq, anche in deroga alla superficie coperta nel rispetto delle seguenti condizioni: - Non si rechi intralcio alla mobilità veicolare e pedonale; - Non siano alterate le disposizioni del regolamento d'igiene dei locali abitati adiacenti ai porticati stessi; - I manufatti siano correttamente inseriti nell'ambiente circostante e siano in ogni caso rispettate le prescrizioni sui materiali di cui al comma 8 dell'articolo ART. 22. 12. Sono esclusi da tale possibilità gli edifici per i quali sono indicate le modalità d'intervento del Restauro e del Risanamento Conservativo. 13. L'approvazione dei progetti è vincolata al parere positivo della commissione paesaggio alla quale i progetti stessi devono essere sottoposti. 14. E' possibile prevedere scale esterne a servizio degli edifici esistenti esclusivamente nei casi in cui essi ricadano nella modalità d'intervento della Ristrutturazione Edilizia, così come individuato nelle tavole delle modalità d'intervento C6. 15. I progetti, la cui approvazione è vincolata al parere positivo della commissione per il paesaggio alla quale i progetti stessi devono essere sottoposti, sono assentibili alle seguenti condizioni: - le scale occupino il minore spazio possibile e non si rechi intralcio alla mobilità pedonale; - i manufatti siano correttamente inseriti nell'ambiente circostante e siano in ogni caso rispettate le prescrizioni sui materiali di cui al comma 8 dell'articolo ART. 22.

ART. 22. MODALITA' D'INTERVENTO PER GLI INSEDIAMENTI STORICI

1. Campo di applicazione Le modalità di intervento sono riferite ai tessuti degli insediamenti storici come individuati nelle Tavv.C6.1-5 del presente Piano delle Regole. Tali modalità si attuano con intervento diretto; è sempre possibile proporre modifiche motivate alle modalità di intervento se comprese all'interno di un Piano di Recupero esteso ad almeno una parte significativa dell'isolato.

2. Restauro Interventi volti alla conservazione degli edifici di particolare valore architettonico o storico-artistico, con un insieme di opere atte a garantirne l'integrità materiale, la funzionalità e la protezione dei valori culturali. Tali interventi sono riferiti ai beni monumentali tutelati ai sensi del D.Lgs.42/2004; alla richiesta del titolo abilitativo dovranno essere presentate l'analisi storico-architettonica e le indagini precedenti la redazione del progetto; dovranno essere inoltre allegati il rilievo grafico e fotografico degli edifici esistenti, atti a dimostrare la consistenza ed i caratteri tipologici e costruttivi e d'uso. Sono ammesse le seguenti opere: a. restauro e valorizzazione degli elementi originari laddove celati o parzialmente mancanti sui fronti dell'edificio: ripristino di aperture originarie, eliminazione di elementi aggiunti e non coerenti se documentati da relazione e documentazione storica. b. restauro di tutte le finiture esterne o, laddove lo stato di conservazione non lo consentisse, il rifacimento delle stesse con l'utilizzo di materiali e tecniche esecutive originarie; non è consentita la rimozione di affreschi o intonaci graffiti; c. consolidamento statico degli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, coperture); qualora ciò non fosse possibile per le condizioni di degrado degli stessi o l'adeguamento alle vigenti norme in materia di sicurezza e di abbattimento delle barriere architettoniche, è consentita la sostituzione delle sole parti degradate con l'impiego degli stessi materiali e tecniche costruttive, conservando le quote esistenti dei solai e delle coperture (gronda e colmo) e la geometria delle falde. d. è consentita la sostituzione delle sole parti degradate con l'impiego degli stessi materiali e tecniche costruttive, conservando le quote esistenti dei solai e delle coperture (gronda e colmo) e la geometria delle falde; e. restauro e ripristino degli ambienti interni con particolare attenzione all'apparato decorativo, dove esistente (affreschi, stucchi, fregi), e agli elementi architettonici di pregio quali volte, soffitti, pavimenti, colonne ecc. E' ammessa la realizzazione di aperture o chiusure nelle murature portanti esistenti per mutate esigenze d'uso, nonché la demolizione e realizzazione di pareti divisorie anche per l'aggregazione o suddivisione di unità immobiliari, laddove ciò non comprometta il valore architettonico dell'edificio. E' consentito il restauro e ripristino delle finiture interne, o, qualora ciò non fosse possibile, il rifacimento con l'utilizzo di tecniche e materiali originari; f. realizzazione e



integrazione degli impianti tecnologici, nel rispetto dei caratteri architettonici e storici degli edifici. Non è ammessa la realizzazione di volumi tecnici esterni; è consentita la sola realizzazione di ascensori verso lo spazio privato degli edifici, laddove non sia possibile la collocazione all'interno degli stessi, prevedendo l'utilizzo di materiali compatibili con il valore e i caratteri architettonici degli edifici. Il restauro dovrà essere esteso a tutta l'area di pertinenza dell'edificio con particolare attenzione alle pavimentazioni di androni, portici, cortili e alle eventuali sistemazioni a verde; in mancanza di documentazione originale, le pavimentazioni dovranno essere eseguite di preferenza in ciottoli di fiume, pietra non levigata o in cotto pressato a mano e le sistemazioni a verde con specie vegetali tipiche del contesto ambientale.

3. Risanamento Conservativo Interventi volti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità con un insieme di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali e formali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi riguardano edifici che, pur non avendo specifico pregio architettonico, hanno conservato i caratteri architettonici e costruttivi originari contribuendo a definire l'immagine della città storica. Sono ammesse le seguenti opere: a. conservazione dei prospetti con recupero, integrazione e sostituzione delle finiture se in condizioni di degrado, con materiali e tecniche coerenti ai caratteri originari dell'edificio. Sono consentite limitate modifiche ai prospetti sugli spazi privati, volte a migliorare la composizione della facciata e le condizioni di aerilluminazione interna, quali: trasformazione di finestra in porta finestra e viceversa, realizzazione-eliminazione di aperture nel rispetto delle partiture esistenti, eliminazione di superfetazioni chiaramente leggibili come elementi aggiunti all'edificio storico; b. consolidamento statico degli elementi strutturali, con sostituzione delle parti irrimediabilmente ammalorate, utilizzando materiali e tecnologie coerenti con i caratteri dell'edificio. Qualora gli elementi strutturali risultino visibili (scale, ballatoi, sporti di gronda), nel caso di sostituzione devono essere utilizzati i materiali originari. Non sono ammesse modifiche planimetriche, alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture né alterazioni della sagoma dell'edificio, ad eccezione di quelle necessarie per l'installazione di impianti tecnologici; c. conservazione o ripristino degli ambienti interni, in particolare di tutti gli elementi architettonici e decorativi di pregio (volte, soffitti, fregi, apparato decorativo in genere) e delle parti comuni (androni, scale, portici ecc.). È ammessa la realizzazione o demolizione di pareti divisorie interne e di aperture/chiusure nelle murature portanti all'interno dell'edificio, anche per l'aggregazione o suddivisione di unità immobiliari, laddove ciò non ne comprometta il valore architettonico. È ammesso il ripristino delle finiture interne, o, qualora non fosse possibile, il rifacimento con l'utilizzo di tecniche e materiali coerenti con i caratteri dell'edificio; d. realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici, nel rispetto dei caratteri architettonici e distributivi degli edifici. Non è ammessa la realizzazione di volumi tecnici esterni; è consentita la sola realizzazione di ascensori verso lo spazio privato degli edifici, ove non sia possibile la collocazione all'interno degli stessi.

4. Ristrutturazione con Vincolo di Cortina Interventi volti alla salvaguardia del valore ambientale degli edifici con il mantenimento della sagoma, della S.L.P. esistente, dell'altezza e dell'allineamento su strada, al fine di salvaguardare un corretto inserimento nel tessuto storico. Tali interventi sono riferiti a edifici storici che hanno già subito interventi di ristrutturazione e trasformazione. Possono essere valutate modifiche della sagoma degli edifici se inserite all'interno di un Piano di Recupero. Sono ammesse le seguenti opere: a. valorizzazione dei prospetti con modifica delle aperture nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici storici situati nell'ambito urbano. È ammesso il rifacimento delle finiture esterne con la conservazione degli elementi di pregio; per i materiali da utilizzare nel caso di sostituzione si rimanda alle norme successive; b. È prevista la conservazione delle partiture originarie laddove presenti e degli elementi architettonici originari sui prospetti interni ed esterni quali balconi, ballatoi, cornici, portali, basamenti. c. consolidamento statico degli elementi strutturali, con sostituzione delle parti irrimediabilmente ammalorate, utilizzando materiali e tecnologie coerenti con i caratteri dell'edificio; d. è consentita la traslazione dei solai senza modificare il numero dei piani e i caratteri architettonici



dell'edificio; non è ammessa la modifica della copertura (quota di gronda e di colmo, geometria delle falde) a meno di evidente contrasto ambientale con l'intorno urbano. e. modifiche dell'impianto distributivo con l'introduzione di nuove scale e ascensori e modifiche planimetriche che non alterino la sagoma dell'edificio. f. realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici e relative reti; i volumi tecnici devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio. 5. Ristrutturazione Edilizia Interventi volti a modificare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. La ristrutturazione edilizia è riferita a edifici di recente costruzione e a edifici storici che hanno già subito consistenti interventi di ristrutturazione e trasformazione. Sono consentiti tutti gli interventi previsti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. purché vengano rispettate le prescrizioni sui materiali di cui all'art. 21.1.8 e venga migliorato l'inserimento ambientale degli edifici. E' consentita la demolizione e ricostruzione anche totale dell'organismo edilizio, a condizione che non venga superata la volumetria esistente. Al fine di incentivare il recupero dei Nuclei Antichi è concesso un incremento della S.L.P. nei seguenti casi: a. chiusura di portici esistenti con tamponamenti che consentano la leggibilità della partitura e struttura originaria e la verifica dei rapporti aeroilluminanti previsti dal Regolamento d'Igiene Vigente. b. incremento del 10% della S.L.P. per il conseguimento di un miglior inserimento ambientale dell'edificio e cioè laddove si riscontrino le seguenti condizioni: - nuovo allineamento su strada in modo da rispettare la cortina edilizia esistente (edifici adiacenti ai due lati) - modifica delle quote di gronda e di colmo della copertura in continuità con gli edifici adiacenti e i caratteri storici dell'intorno urbano. In tali casi il progetto sarà preventivamente ed obbligatoriamente sottoposto ad esame di impatto paesistico presso la Commissione per il Paesaggio ed ottenere esito positivo. Nelle tavole C6 sono individuate con apposita simbologia grafica le costruzioni accessorie; sono incluse nella presente categoria tutte le costruzioni con carattere di precarietà che compromettono l'immagine del centro storico e si configurano come volumi aggiunti agli edifici o spazi principali: - baracche - depositi - tettoie - autorimesse Gli interventi di ristrutturazione riferiti alle costruzioni accessorie dovranno garantire una maggiore coerenza con l'intorno urbano, adottando le seguenti modalità costruttive: finitura esterna in mattoni a vista o intonacata, con tinteggiatura del colore già presente o previsto per l'edificio principale; copertura a falda con struttura in legno, manto in coppi o tegole marsigliesi, gronda e pluviali in rame o lamiera verniciata. Se la configurazione dell'isolato consente la visibilità degli edifici accessori dallo spazio pubblico, è prescritta la realizzazione di una recinzione realizzata con basamento in muratura a vista o intonacata e porzione superiore in grigliato o rete metallica con piantumazione lineare di essenze arbustive lungo il confine, in modo da realizzare una barriera visiva a verde. 6. Vincolo di fronte Negli edifici individuati nella tavola C7 con apposita simbologia grafica, dovranno essere conservate integralmente le parti dell'involucro esterno di valore architettonico, storico ed ambientale. 7. Obbligo di riqualificazione dei fronti Tale prescrizione è finalizzata alla riqualificazione dell'immagine di edifici che prospettano o sono adiacenti a spazi pubblici di particolare interesse a livello urbano, dove gli interventi di trasformazione-sostituzione succedutisi nel tempo hanno alterato i caratteri storico-architettonici restituendo un'immagine di scarsa qualità urbana. Questa norma è inoltre riferita a edifici inseriti all'interno di un insediamento storico con caratteri architettonici omogenei, dove è necessario un intervento di riqualificazione per problemi di contrasto ambientale. L'intervento è volto alla riqualificazione dei prospetti nel rispetto degli elementi originari ancora esistenti e dei caratteri architettonici degli edifici storici situati nell'intorno urbano. L'intervento di riqualificazione deve essere esteso all'intero fronte (corrispondente almeno al singolo lotto); non sono ammessi interventi parziali sui fronti. L'utilizzo di materiali e finiture deve essere coerente a quanto previsto nei successivi articoli. 8. Prescrizioni sui materiali da utilizzare negli insediamenti storici Nelle zone degli insediamenti storici, per gli interventi di cui sopra, è previsto l'impiego dei seguenti materiali: a. Rivestimenti esterni: i fronti degli edifici saranno intonacati con finitura a calce o a civile; è vietato l'utilizzo di intonaci plastici. Il basamento dovrà



essere protetto con idonea zoccolatura da realizzare in intonaco o in pietra naturale quale beola o serizzo, con finitura a piano sega o levigata non lucidata. L'altezza del basamento dovrà riprendere quella esistente o comunque quelle degli edifici storici adiacenti ed essere omogenea su tutto il fronte verso lo spazio pubblico. b. Cornici, davanzali, soglie: i materiali originari e tipici degli insediamenti storici quali pietra naturale in lastre (beola, serizzo o granito grigio) o cemento decorativo, dovranno essere conservati o sostituiti con uguale materiale in tutti gli interventi su finestre, portoni e vetrine. Nel caso di sostituzioni la pietra dovrà avere finitura a piano sega o levigata non lucidata. c. Serramenti e sistemi di oscuramento: i serramenti saranno preferibilmente in legno, con colore e tipologia omogenei in tutta la facciata. È consentito per esigenze specifiche o se già esistenti, l'utilizzo del ferro o dell'acciaio verniciati con finitura opaca. I portoncini di accesso alle singole abitazioni sia sullo spazio pubblico che privato saranno in legno naturale o verniciato. I portoni di accesso ai cortili saranno in legno o ferro con disegno semplice. Le griglie anti-intrusione delle finestre dovranno essere realizzate in ferro o acciaio verniciati con esclusione delle tipologie a pacchetto. I sistemi di oscuramento originari devono essere conservati e ripristinati; laddove ciò non fosse possibile, la sostituzione sarà fatta con imposte ad antoni o a persiana in legno verniciato con apertura a rotazione e dovrà essere estesa a tutto il fronte. Al piano terra è ammesso l'utilizzo di aperture scorrevoli o a libro per non interferire con lo spazio esterno. È vietato l'utilizzo di tapparelle avvolgibili. Il colore di serramenti, sistemi di oscuramento e griglie dovrà essere scelto tra quelli tipici del centro storico ed indicato nei progetti edilizi. d. Coperture: nel caso di rifacimento della copertura, dovrà essere mantenuta la geometria delle falde esistenti, o laddove già modificata nel corso del tempo, riproposta una geometria semplice con inclinazione idonea a consentire il deflusso delle piogge, evitando salti di quota e pendenze diverse nella stessa falda. La struttura portante dovrà essere in legno, con sporti di gronda omogenei lungo i fronti stradali continui. Per il rifacimento o la ricorsa del manto di copertura dovranno essere utilizzati i coppi, reimpiegando dove possibile elementi di recupero, ovvero tegole portoghesi e marsigliesi in relazione all'epoca dell'edificio e alla congruità del materiale nel contesto specifico. I canali di gronda e i pluviali dovranno essere in rame o lamiera verniciata; non è ammesso l'utilizzo di materiali plastici e acciaio inox. e. Sottotetti: il recupero ad uso abitativo dei sottotetti esistenti, secondo quanto stabilito dalle normative vigenti, dovrà rispondere ai seguenti criteri architettonici: - dimensioni e posizioni di lucernari, abbaini e cappuccine dovranno tenere conto delle partiture esistenti sulla facciata; - dovranno essere salvaguardate le falde verso lo spazio pubblico, realizzando le aperture in copertura verso gli spazi privati; - la quota di colmo degli abbaini dovrà essere inferiore a quella del tetto - per le quote di gronda e colmo della copertura, vale quanto previsto nelle singole modalità di intervento per gli edifici. f. Colori: la scelta dei colori per la tinteggiatura delle facciate dovrà essere preferibilmente essere compresa nella gamma delle terre chiare e con tinteggiature a base non vinilica. Si potrà ricorrere ad altro colore per il basamento e le cornici se intonacate, per i davanzali in cemento o altri elementi decorativi; lo studio dei colori dovrà essere compiuto in modo coerente su tutti gli elementi del fronte quali tinteggiatura, serramenti, sistemi oscuranti, griglie, basamento. Nel caso di facciate prospicienti lo spazio pubblico, il colore delle facciate dovrà essere scelto in relazione agli edifici circostanti. g. Insegne: le insegne verso lo spazio pubblico dovranno preferibilmente essere inserite all'interno delle vetrine, non pregiudicando l'immagine degli insediamenti storici per dimensioni, forma e colori. Non è consentito l'utilizzo di insegne a bandiera, del tipo retroilluminato o poste sulla sommità degli edifici. h. Pavimentazioni esterne: è prescritto il mantenimento delle pavimentazioni esistenti se realizzate in ciottoli di fiume, beola o altri materiali litoidi. Nel caso di aree pertinenziali prive di pavimentazione o asfaltate, è prevista la sostituzione con le pavimentazioni sopra indicate o con l'utilizzo di mattoni masselli in cemento colorato, purché di disegno semplice, colori tenui e sistema di posa tradizionale. L'area libera pertinenziale dovrà essere permeabile per il 30% della sua superficie.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la suddivisione dei locali box e bagno non è conforme a quanto autorizzazione sia con l'autorizzazione edilizia 57/93 che alla DIA 8/200 (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- prestazioni professionali relative alla stesura e invio della pratica edilizia in sanatoria: €2.000,00
- sanzione amministrativa: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la suddivisione del locale bagno e antibagno non è conforme a quanto rilevato in loco

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuovo docfa dopo aver depositato la pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- prestazioni professionali per predisposizione nuovo DOCFA: €300,00
- diritti catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a particella 1202 sub 8 abitazione

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN SUMIRAGO VIA TRIESTE 18, FRAZIONE MENZAGO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SUMIRAGO Via Trieste 18, frazione Menzago, della superficie commerciale di **134,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Porzione di fabbricato al piano terra, primo e sottotetto, composto da tre locali oltre due bagni e cucina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di piano terra 293 cm; 280 piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1202 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana ME, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: VIA TRIESTE n. 18 SUMIRAGO, piano: T-1 - 2, intestato a [REDACTED], derivante da del 29/07/2011 Pratica n. VA0346646 in atti dal 29/07/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 158841.1/2011)

Coerenze: androne comune; altra u.i.; mappale 1202 sub 9 (stessa proprietà; cortile comune).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1993.



cucina



soggiorno



antibagno



bagno



*scala**disimpegno con botolo per sottotetto*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

*Via trieste**Via Trieste, androne ingresso cortile comune, e androne ingresso per accesso al box*



cortile comune



cortile comune



ingresso carraio box



prospetto abitazione su cortile comune

COLLEGAMENTI

autostrada distante 7.3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

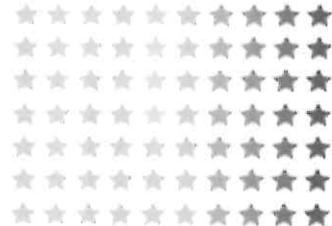
luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di porzione di edificio a corte, posto nel centro storico di Menzago. L'accesso al cortile comune su cui si affaccia la porzione di edificio in esame, avviene da un androne posto direttamente su Via Trieste. L'unità immobiliare è posta sul lato ovest del cortile. Una porta in legno con serratura di sicurezza immette direttamente nel soggiorno. Sul lato destro entrando è collocata la cucina, dalla quale si accede direttamente al box. Sul lato sinistro del soggiorno si apre la porta che conduce all'antibagno in cui è collocata la lavatrice e da cui si accede al bagno del piano terra composto da lavabo, box doccia e water. Sempre sul lato sinistro del soggiorno è collocata la scala che conduce al piano primo. Tale scala è in muratura con rivestimento delle pedate in granito. Si evidenzia che al fine di contenere l'estensione della scala, i gradini risulta molto alti e stretti. La scala termina nel locale disimpegno che distribuisce la zona notte, dove sono ricavate due camere da letto di ampie dimensioni e il secondo bagno dotato di lavabo, vasca da bagno, water e bidet. Nel disimpegno è collocata anche la botola con scala estraibile che conduce al sottotetto (non abitabile) che risulta finito al rustico con struttura del tetto in legno tegole in cotto del tipo marsigliesi.

Sempre da disimpegno si accede al balcone che si sviluppa per la lunghezza dell'unità immobiliare in esame.

Le porte interne sono tipiche degli anni settanta; in legno con specchiatura in vetro smerigliato.



I serramenti esterni sono in legno e vetro camera e persiane a battente in legno.

La pavimentazione è in gres.

Il riscaldamento è autonomo ed è gestito da una caldaia a gas posta nel sottotetto. Detto sistema è abbinato a radiatori in ghisa.

L'unità immobiliare è dotata di impianto Tv, impianto elettrico eseguito sottotraccia con tensione 220V.

Si evidenzia che nelle camere e nel bagno al piano primo sono presenti grosse macchie di muffa causate da ponti termici, e dalla mancanza di isolamento del tetto. Anche la struttura della copertura necessita di importanti interventi di manutenzione, così come la parte esterna dei serramenti e delle persiane necessitano interventi manutentivi.

Alla luce di quanto evidenziato sopra, l'immobile si presenta in un mediocre stato manutentivo; cioè l'immobile necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di costo notevole.



camera



disimpegno



bagno



camera matrimoniale



balcone



sottotetto

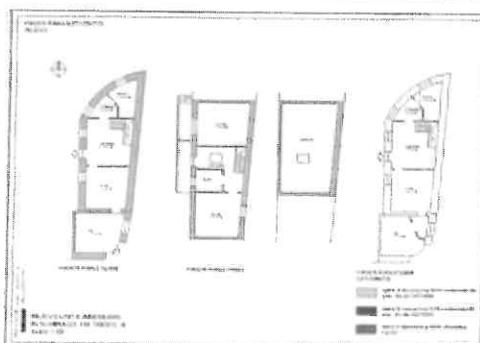
CONSISTENZA:



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
appartamento piano terra	57,00	x	100 %	=	57,00
appartamento piano primo	63,39	x	100 %	=	63,39
balcone	10,51	x	30 %	=	3,15
sottotetto	44,22	x	25 %	=	11,06
Totale:	175,12				134,60



ACCESSORI:

box singolo, composto da unico locale con accesso da via privata e collegato direttamente con il locale cucina dell'unità immobiliare, pavimentazione in graniglia e basculanete metallica.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1202 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana ME, categoria C/6, superficie 15, classe 9, consistenza 15 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: VIA TRIESTE n. 18 SUMIRAGO, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da atto del 29/07/2011 Pratica n. VA0346647 in atti dal 29/07/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 158842.1/2011)

Coerenze: mappale 1202 sub 8; Via Trieste; altra u.i.

Secondo l'OMI i valori per i box sono i seguenti: min €/mq 590 max €/mq 650, per box in normale stato di conservazione. Si ritiene congruo applicare a tale box il valore dato all'unità residenziale anche se tale valore risulta al di sotto di tali quotazioni. Ciò è dovuto al fatto che l'accesso al box risulta molto difficoltoso sia a causa delle dimensioni del vano di accesso, che della via che conduce all'ingresso. Inoltre le dimensioni del box consentono di parcheggiare solo una piccola utilitaria, e non macchine di grandi dimensioni.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

borsinoimmobiliare.it (08/03/2024)

Valore minimo: 809,00

Valore massimo: 1.108,00

Note: Valori riferiti ad abitazioni in stabili di qualità nella media della zona Zona: Località Menzago e Quinzano San Pietro banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate (08/03/2024)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Valori riferiti ad abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione Provincia: VARESE Comune: SUMIRAGO Fascia/zona: Periferica/LOCALITÀ MENZAGO E QUINZANO SAN PIETRO Codice di zona: D2 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poiché l'unità immobiliare si presenta al suo interno in mediocre stato di manutenzione (necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria di costo elevato), le finiture esterne dell'intero complesso immobiliare in cui l'appartamento è inserito sono tipo economico, sulla base delle sopracitate quotazioni (che si

ritengono autorevoli) il sottoscritto CTU ha desunto l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile e il più probabile valore venale dell'immobile da stimare pari a €/mq 530,00.

A tale risultato si è giunti eseguendo la media matematica dei valori minimi e massimi degli osservatori di mercato, a cui è stato applicato un coefficiente in diminuzione dato da età, qualità e stato di manutenzione pari a 0,50, come riportato dal Consulente Immobiliare edito dal Sole24Ore.

Pertanto:

$(809+1108+850+1100)/4 = \text{€/mq } 966,75 \times 0,50 = \text{€/mq } 483,37$ arrotondato a €/mq 485,00

Si precisa che è stato eseguito un rilievo strumentale dell'appartamento al fine di determinare la più corretta superficie commerciale



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	134,60	x	485,00	=	65.281,00
Valore superficie accessori:	18,00	x	485,00	=	8.730,00
					74.011,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 74.011,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 74.011,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della valutazione del bene il criterio di stima utilizzato è il valore di mercato, stima sintetica comparativa, dato dall'analisi dei beni simili in funzione della domanda e dell'offerta sullo stesso mercato. Per tale motivo vengono consultate varie fonti, e dal confronto delle stesse si evince l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, e il più probabile valore venale dell'immobile da stimare. A tale fine si è tenuto conto dei dati riportati nelle pubblicazioni specialistiche e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

L'immobile, quindi, è stato valutato applicando il criterio della stima sintetica a valore di mercato paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari appetibilità e caratteristiche, con le detrazioni e le aggiunte del caso usando come parametro il mq di superficie lorda. Nella stima hanno inciso i seguenti elementi:

- tipologia del bene
- età e stato di conservazione
- appetibilità del bene sul mercato corrente ed indagine sui potenziali acquirenti
- ponderazione (deprezzamento) dovuto alla situazione attuale del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Sumirago, osservatori del mercato immobiliare banca dati delle quotazioni immobiliare dell'agenzia delle entrate; borsino immobiliare

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	appartamento	134,60	18,00	74.011,00	74.011,00



	74.011,00 €	74.011,00 €
--	-------------	-------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.350,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 70.661,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): €. 3.533,05
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 67.127,95
 Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): €. 0,00
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 67.127,95

data 18/03/2024

il tecnico incaricato
 Enrica Calloni

