



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

383/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
LEVITICUS SPV SRL

DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Guido Riccardo Grassi

CF:GRSGRC59D14H240M

con studio in ANGERA (VA) viale Libertà 48

telefono: 393480013766

email: info@studiograssilandini.it

PEC: guidoriccardo.grassi@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
383/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a RESCALDINA Viale Cav. Di Vittorio Veneto 50, della superficie commerciale di **156,30** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]

L'edificio oggetto della presente insiste su un area di circa 340 mq è edificato lungo la cortina stradale e ha un piccolo cortile in cui è stata eseguita una tettoia per il ricovero di autoveicoli, non autorizzata, il cui mantenimento è legato alla stipula di una convenzione con il vicino di casa in quanto edificata a confine.

Si nutrono perplessità sull'edificazione in quanto oltre a essere sul filo stradale è stato edificato a meno di 5.00 sul lato nord e a filo sul lato est.

L'edificio si compone di tre piani, uno interrato, uno leggermente rialzato rispetto il piano campagna e un primo piano, il sottotetto non è abitabile ma praticabile.

La costruzione si basa con una pianta quadrata, il tetto a capanna a due falde è caratterizzato da facciate intonacate con inserti in mattoni faccia vista e lungo la strada un rivestimento lapideo in ceppo.

A piano terra c'è un appartamento, completo con una zona giorno cucina bagno e camere da letto, che con una disposizione di versa si riverbera anche al piano superiore raggiungibile con una scala interna che collega cantina, rialzato, primo, mezzanino e sottotetto.

La distribuzione interna dei locali non può essere classificata razionale c'è una commistione tra i locali che non rispetta le logiche architettoniche di distribuzione e utilizzo dei locali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano int/rialzato, ha un'altezza interna di 3.20-3.00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 102 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 716,58 Euro, indirizzo catastale: VIALE V. LE CAV. DI V. VENETO n. 48-50, piano: Piano S1 - T-1, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/05/2011 Pratica n. MI0431779 in atti dal 03/05/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 101141.1/2011)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962 ristrutturato nel 1999.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	156,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 104.625,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 104.625,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 104.625,00
Data della valutazione:	04/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da MADRE DEL 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**, stipulata il 21/07/2005 a firma di Notaio NOVARA ALDO ai nn. 63133/8215 di repertorio, registrata il 27/07/2005 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. RG 116539 RP 30489 Presentazioen 906, a favore di BANCA DI LEGNANO S.P.A, contro [REDACTED] derivante da 175 CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: 240000.

Importo capitale: 120000.

Durata ipoteca: 25 anni.

[REDACTED] IL BENE RISULTA ALTRESI' DISTINTO IN N.C.T. ALLA PARTITA 2395, FG. 10 MAPP. 102 (CENTODUE) DI HA. 0.03.80 (ARE TRE CENTIARE OTTANTA), F.U.A.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*



4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, stipulata il 14/11/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 6860 di repertorio, trascritta il 29/11/2023 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. RG 161540 RP 113133 Presentazione 42, a favore di LEVITICUS SPV S.R.L., contro [REDACTED], derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IL TUTTO COME M EGLIO INDICATO NEL TITOLO QUI UNITO CON ESONERO DEL CONSERVATORE DA OG NI RESPONSABILITA' PER QUANTO RIPORTATO NELLA PRESENTE NOTA PER LA SOM MA DI EURO 116.816,16 OLTRE SPESE ED INTERESSI

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:	
non c'è presenza condominiale	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di SUCESSIONE PER CAUSA DI MORTE (dal 10/10/1973 fino al 29/09/2017), con atto stipulato il 10/10/1973 a firma di NOTAIO FUGAZZOLA ai nn. 41043/35862 di repertorio, registrato il 28/12/2023 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. RG177173 RP 124730 Presentazione n 2.

CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE

[REDACTED] NASCENTE DA ATTO CO NCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO AI ROGITI DEL NOTAIO NOVARA ALDO DA LEGNANO IN DATA 21/07/2005 REP 63133 ED ISCRITTO IL 27/07/2005 AI NN.116539/30489. TITOLO GIA EPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBL ICITA' IMMOBILIARE IN DATA 27/07/2005 AI NN.116539/30489 CUI ABBIASI P IENO RIFERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DE LL'EREDITA' DEVOLUTA PER TESTAMENTO PUBBLICATO 19/11/1973 REP.81820 NO TAI O FUGAZZOLA TRASCRITTO IL 14/12/1973 AI NN.58328/49309.SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' I N MERITO.

[REDACTED] per la quota di 1/3, in forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE (dal



29/09/2017), con atto stipulato il 29/09/2017 a firma di Pubblico ufficiale LEGNANO ai nn. Numero di repertorio 895/9990/17 di repertorio, registrato il 23/10/2017 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. RG 126996 RP 81708 Presentazione 293

████████████████████ per la quota di 1/3, in forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE (dal 29/09/2017), con atto stipulato il 29/09/2017 a firma di Pubblico ufficiale LEGNANO ai nn. Numero di repertorio 895/9990/17 di repertorio, registrato il 23/10/2017 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. RG 126996 RP 81708 Presentazione 293

████████████████████ per la quota di 1/3, in forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE (dal 29/09/2017), con atto stipulato il 29/09/2017 a firma di Pubblico ufficiale LEGNANO ai nn. Numero di repertorio 895/9990/17 di repertorio, registrato il 23/10/2017 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. RG 126996 RP 81708 Presentazione 293

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta a costruire **N. 217/62** e successive varianti, intestata a ██████████, per lavori di Costruzione di una una casa per uso abitazione, presentata il 30/10/1962, rilasciata il 08/01/1963, agibilità del 19/10/1966 con il n. 4500/192 di protocollo

Concessione edilizia **N. 36/1963** e successive varianti, intestata a ██████████, per lavori di Costruzione di casa uso civile abitazione, presentata il 16/07/1963, rilasciata **non ancora rilasciata**

Domanda di concessione edilizia **N. 130/1986**, intestata a ██████████, per lavori di Modifiche interne per trasformazione d'uso locali rustici in abitazione, presentata il 20/04/2024, rilasciata **non ancora rilasciata**.

La richiesta è stata sospesa e poi archiviata

Domanda di concessione edilizia **N. 13/99** e successive varianti, intestata a ██████████ ██████████, per lavori di Cambio destinazione d'uso al piano terra da rispostiglio ad abitazione in aggiunta ad altra unità immobiliare esistente al piano primo, presentata il 11/02/1999 con il n. 2036 di protocollo, rilasciata il 14/06/1999 con il n. 614 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di C.C. n.9 del 28/02/2019, n.10 del 01/03/2019 e n.11 del 02/03/2019, l'immobile ricade in zona Art. 12 Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità - TR1. Norme tecniche di attuazione ed indici: 12.2 Indici e parametri urbanistici, edilizi e ambientali $U_f = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ $H_{\text{max}} = 12,50 \text{ m}$ $I_p(S_f) = 30\%$ $R_c(S_f) = 40\%$ $A = 1$ $\text{albero}/400 \text{ m}^2 \text{ Sf}$. Il titolo è riferito solamente al Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto, subordinato al deposito o al rilascio del titolo abilitativo, nelle forme e nei modi previsti dalla vigente legislazione. Fanno eccezione i casi specificati all'art. 23.1 della Disciplina normativa generale PGT_02, che si attuano con permesso di costruire convenzionato. In particolare, si attuano attraverso PCC le aree di nuova edificazione individuate con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico PdR_01d, per le quali è prevista obbligatoriamente la cessione gratuita contestuale di un'area unitaria di superficie pari ad almeno 5.500 mq destinata all'ampliamento dell'impianto sportivo comunale e alla realizzazione di spazi pubblici come nelle indicazioni progettuali dell'elaborato PdS_01. Nella fase negoziale saranno ammesse limitate variazioni planimetriche senza che ciò determini variante allo strumento urbanistico. Gli interventi di



nuova costruzione dovranno preferire l'utilizzo di tipologie edilizie plurifamiliari in linea o a palazzina allineate lungo strada. Le recinzioni lungo le strade, gli spazi pubblici o di uso pubblico dovranno essere del tipo aperto e permeabile alla vista, con altezza massima di 2 metri e zoccolo pieno non superiore a 0,60 metri, ad eccezione dell'ingresso pedonale che può raggiungere un'altezza di 2,50 metri. Tra proprietà private si dovrà rispettare unicamente l'altezza massima di 2 metri. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento e nuova costruzione di edifici del "Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità - TR1" che insistono su lotti limitrofi al confine del "Tessuto storico, di conservazione e recupero del patrimonio urbanistico edilizio - TS" e/o degli "Insediamenti di matrice rurale di interesse storico architettonico in ambito urbano e periurbano" dovranno essere condotti con una particolare attenzione per quanto riguarda la configurazione architettonica e l'impiego dei materiali, che dovranno essere coerenti con i caratteri tipo-morfologici dei tessuti e degli insediamenti storici. La realizzazione della dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali, di cui all'art. 12.2 della Disciplina normativa generale PGT_02, deve garantire che almeno 1 posto auto per alloggio sia ricavato preferibilmente in aree esterne alla recinzione dell'edificio. Nel caso di interventi di nuova costruzione deve essere garantita una dotazione minima di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico pari almeno a 4 m2 ogni 50 m2 di Slp realizzata a uso residenziale, ovvero pari al 75% della Slp realizzata per usi commerciali/terziario, nelle articolazioni d'uso ammesse. La suddetta quota di aree per parcheggi può essere, su valutazione dell'Amministrazione comunale, interamente monetizzata. L'intervento edilizio diretto per la nuova edificazione è consentito solo quando sia accertata l'esistenza e l'adeguatezza delle opere di urbanizzazione a rete (strade pubbliche, rete fognaria allacciata ad idoneo depuratore, reti dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del metano, telefonica) al servizio dell'area interessata dall'intervento. Nel caso di interventi di nuova costruzione e ampliamento, di ristrutturazione edilizia comportanti l'incremento della volumetria o della Slp, e demolizione e ricostruzione dovrà essere garantito il rispetto dei principi di invarianza idraulica e idrogeologica, ai sensi dell'art. 58bis della L.r. 12/2005, e dei requisiti minimi da garantire, come specificamente definiti e disciplinati dal Regolamento regionale n. 7 del 23 novembre 2017. E' ammesso il recupero dei sottotetti, nei modi e nelle forme previste dalla legge regionale 12/2005 (artt. 63, 64 e 65).. Uso principale Residenza Usi non consentiti: Agricolo; Industria e artigianato (comprese le Attività insalubri di prima e seconda classe, RD 27/7/1934 n 1265, DM 5/09/1994); Terziario, nelle articolazioni d'uso: "centri di ricerca e parchi scientifici e tecnologici" e "centri congressuali"; Commercio, nelle articolazioni d'uso: "attività commerciali su superfici espositive all'aperto e non" (A5); "grandi strutture di vendita extralimentari" (A6); "grandi strutture di vendita - Centri commerciali" (A7); "medie strutture di vendita alimentari ed extralimentari" (A3 - A4), per una superficie di vendita o di esercizio superiore a 600 m2; Mobilità. Usi regolati Terziario, nelle articolazioni non escluse: max 50% Slp Commercio, nelle articolazioni non escluse. La quota di Slp per usi commerciali dovrà essere localizzata prevalentemente al piano terra

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità nella distribuzione interna dei locali (normativa di riferimento: regolamento edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria e pratica edilizia di tecnico abilitato

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

Costi di regolarizzazione:



- SANZIONE AMMINISTRATIVA: €600,00
- PRESTAZIONE PROFESSIONALE PER PRESENTAZIONE SANATORIA E RELATIVA DOCUMENTAZIONE: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a alla distribuzione interna

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di una tettoia di dimensione 6.00 x 5.00 circa (normativa di riferimento: REGOLAMENTO COMUNALE)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- abbattimento della tettoia, compreso l'accatastamento dei materiali il trasporto a discarica e gli oneri di discarica.: €2.500,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nelle planimetrie catastali non c'è conformità con lo stato di fatto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico abilitato per tale compito: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a riferimento planimetrie catastali

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: 46/90)

L'immobile risulta **conforme**.

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

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

Costi di regolarizzazione:

- Progetto da parte di tecnico specializzato: €2.000,00
- Aggiornamento impianto alla normativa vigente: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a Impianti di riscaldamento

BENI IN RESCALDINA VIALE CAV. DI VITTORIO VENETO 50

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a RESCALDINA Viale Cav. Di Vittorio Veneto 50, della superficie commerciale di **156,30** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]

L'edificio oggetto della presente insiste su un'area di circa 340 mq ed è edificato lungo la cortina stradale e ha un piccolo cortile in cui è stata eseguita una tettoia per il ricovero di autoveicoli, non autorizzata, il cui mantenimento è legato alla stipula di una convenzione con il vicino di casa in quanto edificata a confine.

Si nutrono perplessità sull'edificazione in quanto oltre a essere sul filo stradale è stato edificato a meno di 5.00 sul lato nord e a filo sul lato est.

L'edificio si compone di tre piani, uno interrato, uno leggermente rialzato rispetto il piano campagna e un primo piano, il sottotetto non è abitabile ma praticabile.

La costruzione si basa con una pianta quadrata, il tetto a capanna a due falde è caratterizzato da facciate intonacate con inserti in mattoni faccia vista e lungo la strada un rivestimento lapideo in ceppo.

A piano terra c'è un appartamento, completo con una zona giorno cucina bagno e camere da letto, che con una disposizione di versa si riverbera anche al piano superiore raggiungibile con una scala interna che collega cantina, rialzato, primo, mezzanino e sottotetto.

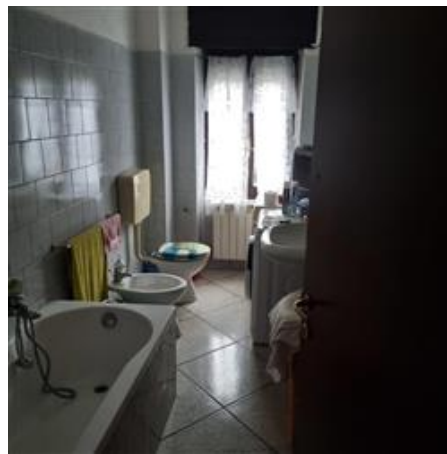
La distribuzione interna dei locali non può essere classificata razionale c'è una commistione tra i locali che non rispetta le logiche architettoniche di distribuzione e utilizzo dei locali.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 3.20-3.00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 102 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 716,58 Euro, indirizzo catastale: VIALE V. LE CAV. DI V. VENETO n. 48-50, piano: Piano S1 - T-1, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/05/2011 Pratica n. MI0431779 in atti dal 03/05/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 101141.1/2011)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962 ristrutturato nel 1999.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono LEGNANO, BUSTO ARSIZIO, SARONNO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessuno rilevato, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Laghi prealpini Maggiore e Como.





SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★








COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto della Malpensa a circa 25 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante A circa 2 km	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



ferrovia distante a circa 1 km eccellente 
 autobus distante In prossimità eccellente 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: al di sopra della media 
 esposizione: ottimo 
 luminosità: al di sopra della media 
 panoramicità: nella media 
 impianti tecnici: al di sotto della media 
 stato di manutenzione generale: mediocre 
 servizi: al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: a 2 ante a battente realizzato in acciaio con apertura a 2 ante nella media 
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio + legno nella media 
infissi interni: tamburati e a tamburati vetro realizzati in legno e vetro al di sopra della media 
manto di copertura: realizzato in fibrocemento con coibentazione in assente al di sotto della media 
pareti esterne: costruite in laterizio intonacato con coibentazione in non rilevata , il rivestimento è realizzato in mattoni faccia vista e campiture in lastre di ceppo al di sotto della media 
pavimentazione esterna: realizzata in lastre in cemento trascurata al di sotto della media 
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica al di sotto della media 
plafoni: realizzati in intonacati nella media 
rivestimento interno: posto in bagni in ceramica altri locali intonacati realizzato in intonaco di cemento e ceramica al di sopra della media 
scale: centrale con rivestimento in in graniglia di cemento al di sopra della media 

Degli Impianti:

citofonico: campanello audio conformità: non rilevabile mediocre 
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: presente nella media 
fognatura: acque bianche e luride la reti di smaltimento è realizzata in separata con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile nella media 
gas: con alimentazione a rete comunale conformità: non rilevabile al di sotto della media 
idrico: con tubazioni nascoste con alimentazione al di sopra della media 



in separata ACS e AFS , la rete di distribuzione è realizzata in Comunale conformità: non rilevabile

Delle Strutture:

balconi: costruiti in in calcestruzzo

copertura: a falde costruita in struttura lignea con corea in calcestruzzo

scaie interne: a rampe parallele realizzate in elementi prefabbricati in graniglia ; il servoscala è assente

solai: a elementi in laterizio e calcestruzzo

buono 

buono 

buono 

nella media 



CONSISTENZA:

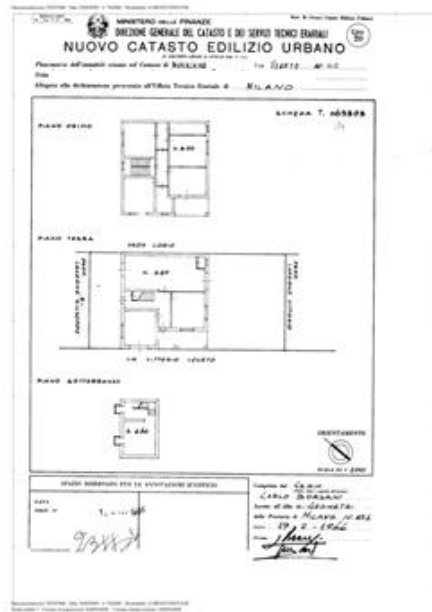
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PIANO TERRA APPARTAMENTO	130,00	x	100 %	=	130,00
PIANO TERRA VERANDA COPERTA	18,00	x	35 %	=	6,30
PIANO CANTINA	40,00	x	50 %	=	20,00
Totale:	188,00				156,30



Espropriazioni immobiliari N. 383/2023

**ACCESSORI:****VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 26/04/2024

Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Descrizione: Ville e villini

Indirizzo: Via Cavalieri di Vittorio Veneto - Rescaldina

Superfici principali e secondarie: 156

Superfici accessorie:

Prezzo: 179.000,00 pari a 1.147,44 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/03/2024

tecnico incaricato: Guido Riccardo Grassi
Pagina 14 di 33



Fonte di informazione: BORSINO IMMOBILIARE
Descrizione: VILLE E VILLINI
Indirizzo: RESCALDINA VIA CAVALIERI DI VITTORIO VENETO
Superfici principali e secondarie: 156
Superfici accessorie:
Prezzo: 180.000,00 pari a 1.153,85 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/04/2024
Fonte di informazione: CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA E ARTIGIANATO DI MILANO E MONZA BRIANZA
Descrizione: Appartamenti vecchi o da ristrutturare in periferia
Indirizzo: RESCALDINA Via Cavalieri di vittorio Veneto
Superfici principali e secondarie: 156
Superfici accessorie:
Prezzo: 133.000,00 pari a 852,56 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/04/2024
Fonte di informazione: OSSERVATORIO IMMOBILIARE
Descrizione: case indipendenti in RESCALDINA
Indirizzo: RESCALDINA Via Cavalieri di Vittorio Veneto
Superfici principali e secondarie: 156
Superfici accessorie:
Prezzo: 133.000,00 pari a 852,56 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agente immobiliare che ha chiesto l'anonimato (04/05/2024)
Domanda: Un edificio indipendente che non ha box composto da due appartamenti in zona semicentrale ha mercato nel comune di rescaldina, precisando che l'edificio è datato
Tempo di rivendita o di assorbimento: Dipende da varie caratteristiche che non si possono prevedere
Note: Le richieste di edifici indipendenti ci sono e il mercato è vivace

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nello sviluppo della valutazione ho proceduto nel seguente modo:

- A) Calcolo delle superfici al lordo delle muratura
- B) Determinazione del prezzo unitario di base, ho consultato i listini degli operatori immobiliari quali il Borsino e l'Osservatorio che hanno fornito valori differenti tra di loro, ho consultato anche i valori indicati dall'AGENZIA DELLE ENTRATE e dalla Camera di Commercio di Milano che anch'esse hanno fornito valori differenti, precisando che le differenze erano identiche, e ho determinato il prezzo medio sotto applicato.
- C) Ho valutato nel suo complesso il bene evidenziando le caratteristiche costruttive, i limiti di espansione, l'assenza di un box a soddisfazione di entrambi gli appartamenti e inoltre il posizionamento dell'immobile rispetto alla strada comunale e al confini est e nord, limiti che mi



hanno suggerito un abbattimento del 25%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	156,30	x	1.000,00	=	156.300,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	1.000,00	=	0,00
					156.300,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Limiti dell'edificio quali assenza di un box condizioni generali dello stesso	-39.075,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 117.225,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 117.225,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato dell'Immobile è stato stabilito applicando alla superficie il prezzo unitario determinato dalla media delle indicazioni rilevate dai seguenti osservatori limitatamente al comune di RESCALDINA:

- 1) CAMERA DI COMMERCIO di MILANO
- 2) AGENZIA DELLE ENTRATE Banca dati delle quotazioni immobiliari
- 3) BORSINO IMMOBILIARE.

Preciso che nel eseguire le rilevazioni tra i tre Osservatori ho constatato dati differenti tra di loro, giustificati dalla particolarità del mercato nella città di RESCALDINA

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, ufficio del registro di LEGNANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di RESCALDINA, osservatori del mercato immobiliare Camera di commercio di Milano, 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	156,30	0,00	117.225,00	117.225,00
				117.225,00 €	117.225,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'edificio si compone di due appartamenti impiantisticamente indipendenti nel caso si dovesse proporre la divisione in 2 unità potrebbe anche essere favorevole migliorandone l'importo di capienza economica

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 12.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 104.625,00**

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: **€ 104.625,00**

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: **€ 104.625,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
383/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a RESCALDINA Viale Cav. Di Vittorio Veneto 50, della superficie commerciale di **141,55** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]

L'edificio oggetto della presente insiste su un'area di circa 340 mq è edificato lungo la cortina stradale e ha un piccolo cortile in cui è stata eseguita una tettoia per il ricovero di autoveicoli, non autorizzata, il cui mantenimento è legato alla stipula di una convenzione con il vicino di casa in quanto edificata a confine.

Si nutrono perplessità sull'edificazione in quanto oltre a essere sul filo stradale è stato edificato a meno di 5.00 sul lato nord e a filo sul lato est.

L'edificio si compone di tre piani, uno interrato, uno leggermente rialzato rispetto al piano campagna e un primo piano, il sottotetto non è abitabile ma praticabile.

La costruzione si basa con una pianta quadrata, il tetto a capanna a due falde è caratterizzato da facciate intonacate con inserti in mattoni faccia vista e lungo la strada un rivestimento lapideo in ceppo.

A piano terra c'è un appartamento, completo con una zona giorno cucina bagno e camere da letto, che con una disposizione di versa si riverbera anche al piano superiore raggiungibile con una scala interna che collega cantina, rialzato, primo, mezzanino e sottotetto.

La distribuzione interna dei locali non può essere classificata razionale c'è una commistione tra i locali che non rispetta le logiche architettoniche di distribuzione e utilizzo dei locali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano int/rialzato/ primo, ha un'altezza interna di 3.20-3.00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 102 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 716,58 Euro, indirizzo catastale: VIALE V. LE CAV. DI V. VENETO n. 48-50, piano: Piano S1 - T-1, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/05/2011 Pratica n. MI0431779 in atti dal 03/05/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 101141.1/2011)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962 ristrutturato nel 1999.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	141,55 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 105.678,75
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 105.678,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 105.678,75
Data della valutazione:	04/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da MADRE DEL 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**, stipulata il 21/07/2005 a firma di Notaio NOVARA ALDO ai nn. 63133/8215 di repertorio, registrata il 27/07/2005 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. RG 116539 RP 30489 Presentazioen 906, a favore di BANCA DI LEGNANO S.P.A, contro [REDACTED] derivante da 175 CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: 240000.

Importo capitale: 120000.

Durata ipoteca: 25 anni.

[REDACTED] IL BENE RISULTA ALTRESI' DISTINTO IN N.C.T. ALLA PARTITA 2395, FG. 10 MAPP. 102 (CENTODUE) DI HA. 0.03.80 (ARE TRE CENTIARE OTTANTA), F.U.A.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*



4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, stipulata il 14/11/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 6860 di repertorio, trascritta il 29/11/2023 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. RG 161540 RP 113133 Presentazione 42, a favore di LEVITICUS SPV S.R.L., contro [REDACTED], derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IL TUTTO COME M EGLIO INDICATO NEL TITOLO QUI UNITO CON ESONERO DEL CONSERVATORE DA OG NI RESPONSABILITA' PER QUANTO RIPORTATO NELLA PRESENTE NOTA PER LA SOM MA DI EURO 116.816,16 OLTRE SPESE ED INTERESSI

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:	
non c'è presenza condominiale	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di SUCESSIONE PER CAUSA DI MORTE (dal 10/10/1973 fino al 29/09/2017), con atto stipulato il 10/10/1973 a firma di NOTAIO FUGAZZOLA ai nn. 41043/35862 di repertorio, registrato il 28/12/2023 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. RG177173 RP 124730 Presentazione n 2.

CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE

[REDACTED] NASCENTE DA ATTO CO NCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO AI ROGITI DEL NOTAIO NOVARA ALDO DA LEGNANO IN DATA 21/07/2005 REP 63133 ED ISCRITTO IL 27/07/2005 AI NN.116539/30489. TITOLO GIA EPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBL ICITA' IMMOBILIARE IN DATA 27/07/2005 AI NN.116539/30489 CUI ABBIASI P IENO RIFERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DE LL'EREDITA' DEVOLUTA PER TESTAMENTO PUBBLICATO 19/11/1973 REP.81820 NO TAI O FUGAZZOLA TRASCRITTO IL 14/12/1973 AI NN.58328/49309.SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' I N MERITO.

[REDACTED] per la quota di 1/3, in forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE (dal



29/09/2017), con atto stipulato il 29/09/2017 a firma di Pubblico ufficiale LEGNANO ai nn. Numero di repertorio 895/9990/17 di repertorio, registrato il 23/10/2017 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. RG 126996 RP 81708 Presentazione 293

████████████████████ per la quota di 1/3, in forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE (dal 29/09/2017), con atto stipulato il 29/09/2017 a firma di Pubblico ufficiale LEGNANO ai nn. Numero di repertorio 895/9990/17 di repertorio, registrato il 23/10/2017 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. RG 126996 RP 81708 Presentazione 293

████████████████████ per la quota di 1/3, in forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE (dal 29/09/2017), con atto stipulato il 29/09/2017 a firma di Pubblico ufficiale LEGNANO ai nn. Numero di repertorio 895/9990/17 di repertorio, registrato il 23/10/2017 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. RG 126996 RP 81708 Presentazione 293

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta a costruire **N. 217/62** e successive varianti, intestata a ██████████, per lavori di Costruzione di una una casa per uso abitazione, presentata il 30/10/1962, rilasciata il 08/01/1963, agibilità del 19/10/1966 con il n. 4500/192 di protocollo

Concessione edilizia **N. 36/1963** e successive varianti, intestata a ██████████, per lavori di Costruzione di casa uso civile abitazione, presentata il 16/07/1963, rilasciata **non ancora rilasciata**

Domanda di concessione edilizia **N. 130/1986**, intestata a ██████████, per lavori di Modifiche interne per trasformazione d'uso locali rustici in abitazione, presentata il 20/04/2024, rilasciata **non ancora rilasciata**.

La richiesta è stata sospesa e poi archiviata

Domanda di concessione edilizia **N. 13/99** e successive varianti, intestata a ██████████ ██████████, per lavori di Cambio destinazione d'uso al piano terra da rispostiglio ad abitazione in aggiunta ad altra unità immobiliare esistente al piano primo, presentata il 11/02/1999 con il n. 2036 di protocollo, rilasciata il 14/06/1999 con il n. 614 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di C.C. n.9 del 28/02/2019, n.10 del 01/03/2019 e n.11 del 02/03/2019, l'immobile ricade in zona Art. 12 Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità - TR1. Norme tecniche di attuazione ed indici: 12.2 Indici e parametri urbanistici, edilizi e ambientali $U_f = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ $H_{\text{max}} = 12,50 \text{ m}$ $I_p(S_f) = 30\%$ $R_c(S_f) = 40\%$ $A = 1$ $\text{albero}/400 \text{ m}^2 \text{ Sf}$. Il titolo è riferito solamente al Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto, subordinato al deposito o al rilascio del titolo abilitativo, nelle forme e nei modi previsti dalla vigente legislazione. Fanno eccezione i casi specificati all'art. 23.1 della Disciplina normativa generale PGT_02, che si attuano con permesso di costruire convenzionato. In particolare, si attuano attraverso PCC le aree di nuova edificazione individuate con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico PdR_01d, per le quali è prevista obbligatoriamente la cessione gratuita contestuale di un'area unitaria di superficie pari ad almeno 5.500 mq destinata all'ampliamento dell'impianto sportivo comunale e alla realizzazione di spazi pubblici come nelle indicazioni progettuali dell'elaborato PdS_01. Nella fase negoziale saranno ammesse limitate variazioni planimetriche senza che ciò determini variante allo strumento urbanistico. Gli interventi di



nuova costruzione dovranno preferire l'utilizzo di tipologie edilizie plurifamiliari in linea o a palazzina allineate lungo strada. Le recinzioni lungo le strade, gli spazi pubblici o di uso pubblico dovranno essere del tipo aperto e permeabile alla vista, con altezza massima di 2 metri e zoccolo pieno non superiore a 0,60 metri, ad eccezione dell'ingresso pedonale che può raggiungere un'altezza di 2,50 metri. Tra proprietà private si dovrà rispettare unicamente l'altezza massima di 2 metri. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento e nuova costruzione di edifici del "Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità - TR1" che insistono su lotti limitrofi al confine del "Tessuto storico, di conservazione e recupero del patrimonio urbanistico edilizio - TS" e/o degli "Insediamenti di matrice rurale di interesse storico architettonico in ambito urbano e periurbano" dovranno essere condotti con una particolare attenzione per quanto riguarda la configurazione architettonica e l'impiego dei materiali, che dovranno essere coerenti con i caratteri tipo-morfologici dei tessuti e degli insediamenti storici. La realizzazione della dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali, di cui all'art. 12.2 della Disciplina normativa generale PGT_02, deve garantire che almeno 1 posto auto per alloggio sia ricavato preferibilmente in aree esterne alla recinzione dell'edificio. Nel caso di interventi di nuova costruzione deve essere garantita una dotazione minima di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico pari almeno a 4 m2 ogni 50 m2 di Slp realizzata a uso residenziale, ovvero pari al 75% della Slp realizzata per usi commerciali/terziario, nelle articolazioni d'uso ammesse. La suddetta quota di aree per parcheggi può essere, su valutazione dell'Amministrazione comunale, interamente monetizzata. L'intervento edilizio diretto per la nuova edificazione è consentito solo quando sia accertata l'esistenza e l'adeguatezza delle opere di urbanizzazione a rete (strade pubbliche, rete fognaria allacciata ad idoneo depuratore, reti dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del metano, telefonica) al servizio dell'area interessata dall'intervento. Nel caso di interventi di nuova costruzione e ampliamento, di ristrutturazione edilizia comportanti l'incremento della volumetria o della Slp, e demolizione e ricostruzione dovrà essere garantito il rispetto dei principi di invarianza idraulica e idrogeologica, ai sensi dell'art. 58bis della L.r. 12/2005, e dei requisiti minimi da garantire, come specificamente definiti e disciplinati dal Regolamento regionale n. 7 del 23 novembre 2017. E' ammesso il recupero dei sottotetti, nei modi e nelle forme previste dalla legge regionale 12/2005 (artt. 63, 64 e 65).. Uso principale Residenza Usi non consentiti: Agricolo; Industria e artigianato (comprese le Attività insalubri di prima e seconda classe, RD 27/7/1934 n 1265, DM 5/09/1994); Terziario, nelle articolazioni d'uso: "centri di ricerca e parchi scientifici e tecnologici" e "centri congressuali"; Commercio, nelle articolazioni d'uso: "attività commerciali su superfici espositive all'aperto e non" (A5); "grandi strutture di vendita extralimentari" (A6); "grandi strutture di vendita - Centri commerciali" (A7); "medie strutture di vendita alimentari ed extralimentari" (A3 - A4), per una superficie di vendita o di esercizio superiore a 600 m2; Mobilità. Usi regolati Terziario, nelle articolazioni non escluse: max 50% Slp Commercio, nelle articolazioni non escluse. La quota di Slp per usi commerciali dovrà essere localizzata prevalentemente al piano terra

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità nella distribuzione interna dei locali (normativa di riferimento: regolamento edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria e pratica edilizia di tecnico abilitato

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

Costi di regolarizzazione:



- SANZIONE AMMINISTRATIVA: €600,00
- PRESTAZIONE PROFESSIONALE PER PRESENTAZIONE SANATORIA E RELATIVA DOCUMENTAZIONE: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a alla distribuzione interna

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di una tettoia di dimensione 6.00 x 5.00 circa (normativa di riferimento: REGOLAMENTO COMUNALE)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- abbattimento della tettoia, compreso l'accatastamento dei materiali il trasporto a discarica e gli oneri di discarica.: €2.500,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nelle planimetrie catastali non c'è conformità con lo stato di fatto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico abilitato per tale compito: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a riferimento planimetrie catastali

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: 46/90)

L'immobile risulta **conforme**.

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

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

Costi di regolarizzazione:

- Progetto da parte di tecnico specializzato: €2.000,00
- Aggiornamento impianto alla normativa vigente: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a Impianti di riscaldamento

BENI IN RESCALDINA VIALE CAV. DI VITTORIO VENETO 50

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a RESCALDINA Viale Cav. Di Vittorio Veneto 50, della superficie commerciale di **141,55** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]

L'edificio oggetto della presente insiste su un'area di circa 340 mq ed è edificato lungo la cortina stradale e ha un piccolo cortile in cui è stata eseguita una tettoia per il ricovero di autoveicoli, non autorizzata, il cui mantenimento è legato alla stipula di una convenzione con il vicino di casa in quanto edificata a confine.

Si nutrono perplessità sull'edificazione in quanto oltre a essere sul filo stradale è stato edificato a meno di 5.00 sul lato nord e a filo sul lato est.

L'edificio si compone di tre piani, uno interrato, uno leggermente rialzato rispetto il piano campagna e un primo piano, il sottotetto non è abitabile ma praticabile.

La costruzione si basa con una pianta quadrata, il tetto a capanna a due falde è caratterizzato da facciate intonacate con inserti in mattoni faccia vista e lungo la strada un rivestimento lapideo in ceppo.

A piano terra c'è un appartamento, completo con una zona giorno cucina bagno e camere da letto, che con una disposizione di versa si riverbera anche al piano superiore raggiungibile con una scala interna che collega cantina, rialzato, primo, mezzanino e sottotetto.

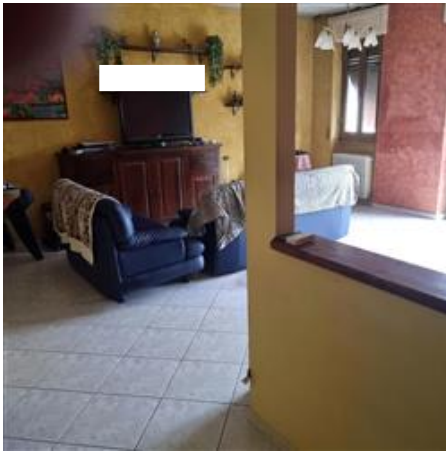
La distribuzione interna dei locali non può essere classificata razionale c'è una commistione tra i locali che non rispetta le logiche architettoniche di distribuzione e utilizzo dei locali.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano int/rialzato/ primo, ha un'altezza interna di 3.20-3.00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 102 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 716,58 Euro, indirizzo catastale: VIALE V. LE CAV. DI V. VENETO n. 48-50, piano: Piano S1 - T-1, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/05/2011 Pratica n. MI0431779 in atti dal 03/05/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 101141.1/2011)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962 ristrutturato nel 1999.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono LEGNANO, BUSTO ARSIZIO, SARONNO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessuno rilevato, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Laghi prealpini Maggiore e Como.





SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★








COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto della Malpensa a circa 25 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante A circa 2 km	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



ferrovia distante a circa 1 km eccellente 
 autobus distante In prossimità eccellente 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: al di sopra della media 
 esposizione: ottimo 
 luminosità: al di sopra della media 
 panoramicità: nella media 
 impianti tecnici: al di sotto della media 
 stato di manutenzione generale: mediocre 
 servizi: al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: a 2 ante a battente realizzato in acciaio nella media 
 con apertura a 2 ante
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in nella media 
 alluminio + legno
infissi interni: tamburati e a tamburati vetro al di sopra della media 
 realizzati in legno e vetro
manto di copertura: realizzato in fibrocemento al di sotto della media 
 con coibentazione in assente
pareti esterne: costruite in laterizio intonacato con al di sotto della media 
 coibentazione in non rilevata , il rivestimento è
 realizzato in mattoni faccia vista e campiture in
 lastre di ceppo
pavimentazione esterna: realizzata in lastre in al di sotto della media 
 cemento trascurata
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di al di sotto della media 
 ceramica
plafoni: realizzati in intonacati nella media 
rivestimento interno: posto in bagni in ceramica al di sopra della media 
 altri locali intonacati realizzato in intonaco di
 cemento e ceramica
scale: centrale con rivestimento in in graniglia di al di sopra della media 
 cemento

Degli Impianti:

citofonico: campanello audio conformità: non mediocre 
 rilevabile
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V nella media 
 conformità: presente
fognatura: acque bianche e luride la reti di nella media 
 smaltimento è realizzata in separata con recapito
 in collettore o rete comunale conformità: non
 rilevabile
gas: con alimentazione a rete comunale al di sotto della media 
 conformità: non rilevabile
idrico: con tubazioni nascoste con alimentazione al di sopra della media 



in separata ACS e AFS , la rete di distribuzione è realizzata in Comunale conformità: non rilevabile

Delle Strutture:

balconi: costruiti in in calcestruzzo

copertura: a falde costruita in struttura lignea con corea in calcestruzzo

scale interne: a rampe parallele realizzate in elementi prefabbricati in graniglia ; il servoscala è assente

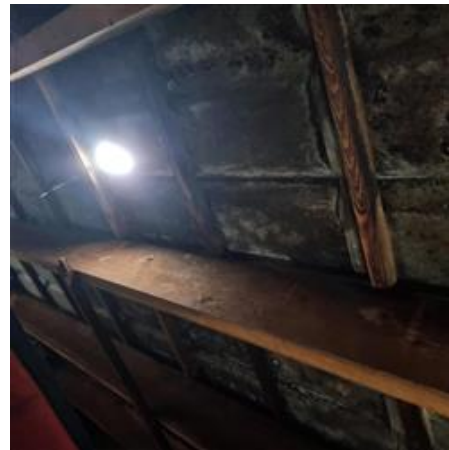
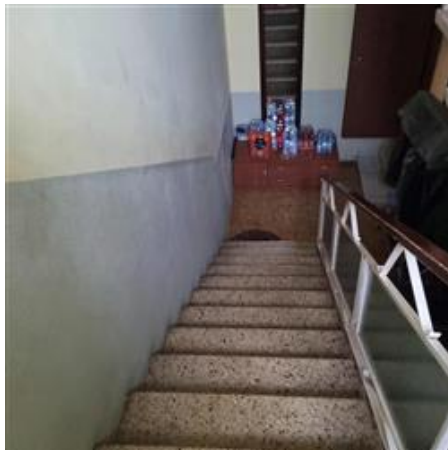
solai: a elementi in laterizio e calcestruzzo

buono 

buono 

buono 

nella media 



CONSISTENZA:

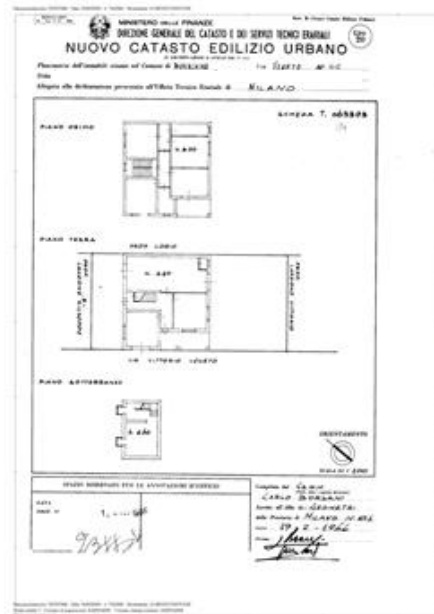
Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PIANO RPIMO APPARTAMENTO	134,00	x	100 %	=	134,00



PIANO COPERTA	PRIMO	VERANDA	13,00	x	35 %	=	4,55
PIANO SCOPERTI	PRIMO	BALCONI	4,00	x	25 %	=	1,00
MEZZANINO PIANO PRIMO			4,00	x	50 %	=	2,00
Totale:			155,00				141,55

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: *26/04/2024*

Fonte di informazione: *AGENZIA DELLE ENTRATE BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI*

Descrizione: *Ville e villini*

Indirizzo: *Via Cavalieri di Vittorio Veneto - Rescaldina*

Superfici principali e secondarie: *141*

Superfici accessorie:

Prezzo: *160.000,00 pari a 1.134,75 Euro/mq*



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/03/2024
Fonte di informazione: BORSINO IMMOBILIARE
Descrizione: VILLE E VILLINI
Indirizzo: RESCALDINA VIA CAVALIERI DI VITTORIO VENETO
Superfici principali e secondarie: 141
Superfici accessorie:
Prezzo: 165.000,00 pari a 1.170,21 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/04/2024
Fonte di informazione: CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA E ARTIGIANATO DI MILANO E MONZA BRIANZA
Descrizione: Appartamenti vecchi o da ristrutturare in periferia
Indirizzo: RESCALDINA Via Cavalieri di vittorio Veneto
Superfici principali e secondarie: 141
Superfici accessorie:
Prezzo: 120.000,00 pari a 851,06 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/04/2024
Fonte di informazione: OSSERVATORIO IMMOBILIARE
Descrizione: case indipendenti in RESCALDINA
Indirizzo: RESCALDINA Via Cavalieri di Vittorio Veneto
Superfici principali e secondarie: 141
Superfici accessorie:
Prezzo: 120.000,00 pari a 851,06 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agente immobiliare che ha chiesto l'anonimato (04/05/2024)
Domanda: Un edificio indipendente composto da due appartamenti in Rescaldina zona semicentrale privo di box è appetibile
Tempo di rivendita o di assorbimento: Non può essere classificato il tempo dipende da vari fattori
Note: Vi è una consistente domanda di edifici indipendenti nel comune di Rescaldina

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nello sviluppo della valutazione ho proceduto nel seguente modo:

- A) Calcolo delle superfici al lordo delle muratura
- B) Determinazione del prezzo unitario di base, ho consultato i listini degli operatori immobiliari quali il Borsino e l'Osservatorio che hanno fornito valori differenti tra di loro, ho consultato anche i valori indicati dall'AGENZIA DELLE ENTRATE e dalla Camera di Commercio di Milano che anch'esse hanno fornito valori differenti, precisando che le differenze erano identiche, e ho determinato il prezzo medio sotto applicato.



C) Ho valutato nel suo complesso il bene evidenziando le caratteristiche costruttive, i limiti di espansione, l'assenza di un box a soddisfazione di entrambi gli appartamenti e inoltre il posizionamento dell'immobile rispetto alla strada comunale e al confini est e nord, limiti che mi hanno suggerito un abbattimento del 25%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 141,55 x 1.100,00 = **155.705,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Limiti dell'edificio quali assenza di un box condizioni generali dello stesso	-38.926,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 116.778,75

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 116.778,75

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato dell'Immobilabile è stato stabilito applicando alla superficie il prezzo unitario determinato dalla media delle indicazioni rilevate dai seguenti osservatori limitatamente al comune di RESCALDINA:

- 1) CAMERA DI COMMERCIO di MILANO
- 2) AGENZIA DELLE ENTRATE Banca dati delle quotazioni immobiliari
- 3) BORSINO IMMOBILIARE.

Preciso che nel eseguire le rilevazioni tra i tre Osservatori ho constatato dati differenti tra di loro, giustificati dalla particolarità del mercato nella città di RESCALDINA

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, ufficio del registro di LEGNANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di RESCALDINA, osservatori del mercato immobiliare Camera di commercio di Milano, 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	141,55	0,00	116.778,75	116.778,75
				116.778,75 €	116.778,75 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'edificio si compone di due appartamenti impiantisticamente indipendenti nel caso si dovesse proporre la divisione in 2 unità potrebbe anche essere favorevole migliorandone l'importo di capienza economica

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 11.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 105.678,75**

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: **€ 105.678,75**

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: **€ 105.678,75**

data 04/05/2024

il tecnico incaricato
Guido Riccardo Grassi

