



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

135/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AURELIA SPV SRL, CESSIONARIA DEI CREDITI DI BANCO BPM SPA CHE AGISCE PER
TRAMITE DI GARDANT LIBERTY SERVICING SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

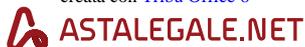
GIUDICE:

Dott.ssa Maria Elena BALLARINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/12/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Michele Ceriani

CF:CRNMHL61P03F205B

con studio in UBOLDO (VA) VIA IV NOVEMBRE 53

telefono: 00390296780721

fax: 0296780721

email: stceriani@libero.it

PEC: michele.ceriani@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
135/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito artigianale** a RESCALDINA Via Parini 9, frazione Rescalda, della superficie commerciale di **691,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili oggetto di perizia fanno parte di un complesso immobiliare risalente agli anni 1960 -1980, situato in periferia, caratterizzato da due fabbricati con annessa area di pertinenza. Il primo edificio è caratterizzato al piano interrato da magazzino e locale caldaia; al piano terra da due magazzini, un deposito e due uffici; annessi vi sono due vani accessori situati nel piazzale: locale pesa e servizi igienici (subalterno 2). Al piano primo troviamo un appartamento composto da cinque locali, oltre disimpegno, servizi igienici, ripostiglio, lavanderia e sottotetto (subalterno 5). Il secondo edificio si sviluppa su unico piano ed è composto da: un appartamento caratterizzato da soggiorno, cucina, due camere e bagno (subalterno 3); e un ufficio composto da due locali, oltre disimpegno e bagno (subalterno 4).

L'intera area del complesso risulta di circa 3000,00 mq, delimitata da recinzione in lastre di cemento prefabbricato con cancello pedonale e carraio di ferro; accesso alla proprietà da Via Parini. L'area cortilizia è pavimentata in cemento carrabile, solo a Sud-Ovest c'è una porzione a verde. Sul piazzale esterno ci sono diversi rifiuti, macerie, carcasse di veicoli, materiali edili, ecc...

A Sud della proprietà vi è una servitù di elettrodotto per una lunghezza di circa 20 m. L'area è gravata da servitù di elettrodotto di impianto ad alta tensione, di cui la proprietà non ci ha fornito l'atto di costituzione con eventuali relativi vincoli; nella valutazione del cespite si tenuto il vincolo di inedificabilità assoluto su tutta la linea indicata dal PGT.

L'intero complesso, eccetto l'appartamento abitato dal promissario acquirente e l'ufficio, versa in uno stato di forte degrado, negli anni è stato vandalizzato, danneggiato, e vi sono anche segni d'incendio scoppiato qualche anno fa nel magazzino principale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di p.t. h. 3.58 m -4.60 m; p.i. h. 3.52 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 192 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 479 mq, rendita 593,72 Euro, indirizzo catastale: RESCALDINA, Via Parini n. 9, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord Via Parini; Est e Sud cortile interno stessa proprietà; Ovest terreno altra proprietà

Dati derivanti da: variazione toponomastica del 25/09/2016 in atti da 25/09/2016 (n. 213997/2016); superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015; variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; costituzione in atti dal 10/09/1990 (n.68328/1988); classamento automatico del 30/08/1988 in atti dal 14/09/1990 (n.999999/1988)

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

B **appartamento** a RESCALDINA Via Parini 9, frazione Rescalda, della superficie commerciale di **345,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili oggetto di perizia fanno parte di un complesso immobiliare risalente agli anni 1960 -1980, situato in periferia, caratterizzato da due fabbricati con annessa area di pertinenza. Il primo

edificio è caratterizzato al piano interrato da magazzino e locale caldaia; al piano terra da due magazzini, un deposito e due uffici; annessi vi sono due vani accessori situati nel piazzale: locale pesa e servizi igienici (subalterno 2). Al piano primo troviamo un appartamento composto da cinque locali, oltre disimpegno, servizi igienici, ripostiglio, lavanderia e sottotetto (subalterno 5). Il secondo edificio si sviluppa su unico piano ed è composto da: un appartamento caratterizzato da soggiorno, cucina, due camere e bagno (subalterno 3); e un ufficio composto da due locali, oltre disimpegno e bagno (subalterno 4).

L'intera area del complesso risulta di circa 3000,00 mq, delimitata da recinzione in lastre di cemento prefabbricato con cancello pedonale e carraio di ferro; accesso alla proprietà da Via Parini. L'area cortilizia è pavimentata in cemento carrabile, solo a Sud-Ovest c'è una porzione a verde. Sul piazzale esterno ci sono diversi rifiuti, macerie, carcasse di veicoli, materiali edili, ecc...

A Sud della proprietà vi è una servitù di elettrodotto per una lunghezza di circa 20 m. L'area è gravata da servitù di elettrodotto di impianto ad alta tensione, di cui la proprietà non ci ha fornito l'atto di costituzione con eventuali relativi vincoli; nella valutazione del cespite si tenuto il vincolo di inedificabilità assoluto su tutta la linea indicata dal PGT.

L'intero complesso, eccetto l'appartamento abitato dal promissario acquirente e l'ufficio, versa in uno stato di forte degrado, negli anni è stato vandalizzato, danneggiato, e vi sono anche segni d'incendio scoppiato qualche anno fa nel magazzino principale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di h. 3.13 -2.50 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 192 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 10 vani, rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale: RESCALDINA, Via Parini n. 9, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord affaccio su Via Parini; Est e Sud su cortile interno; Ovest adiacenza magazzino stessa proprietà.

Dati derivanti da: variazione toponomastica del 25/09/2016 in atti da 25/09/2016 (n. 214000/2016); superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015; variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; costituzione in atti dal 10/09/1990 (n.68328/1988); classamento automatico del 30/08/1988 in atti dal 14/09/1990 (n.999999/1988)

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

C appartamento a RESCALDINA Via Parini 9, frazione Rescalda, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili oggetto di perizia fanno parte di un complesso immobiliare risalente agli anni 1960 -1980, situato in periferia, caratterizzato da due fabbricati con annessa area di pertinenza. Il primo edificio è caratterizzato al piano interrato da magazzino e locale caldaia; al piano terra da due magazzini, un deposito e due uffici; annessi vi sono due vani accessori situati nel piazzale: locale pesa e servizi igienici (subalterno 2). Al piano primo troviamo un appartamento composto da cinque locali, oltre disimpegno, servizi igienici, ripostiglio, lavanderia e sottotetto (subalterno 5). Il secondo edificio si sviluppa su unico piano ed è composto da: un appartamento caratterizzato da soggiorno, cucina, due camere e bagno (subalterno 3); e un ufficio composto da due locali, oltre disimpegno e bagno (subalterno 4).

L'intera area del complesso risulta di circa 3000,00 mq, delimitata da recinzione in lastre di cemento prefabbricato con cancello pedonale e carraio di ferro; accesso alla proprietà da Via Parini. L'area cortilizia è pavimentata in cemento carrabile, solo a Sud-Ovest c'è una porzione a verde. Sul piazzale esterno ci sono diversi rifiuti, macerie, carcasse di veicoli, materiali edili, ecc...

A Sud della proprietà vi è una servitù di elettrodotto per una lunghezza di circa 20 m. L'area è gravata da servitù di elettrodotto di impianto ad alta tensione, di cui la proprietà non ci ha fornito l'atto di costituzione con eventuali relativi vincoli; nella valutazione del cespite si tenuto il vincolo di inedificabilità assoluto su tutta la linea indicata dal PGT.

L'intero complesso, eccetto l'appartamento abitato dal promissario acquirente e l'ufficio, versa in uno stato di forte degrado, negli anni è stato vandalizzato, danneggiato, e vi sono anche segni d'incendio

scoppiato qualche anno fa nel magazzino principale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di h. 2.85 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 192 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: RESCALDINA, Via Parini n. 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord in adiacenza ufficio stessa proprietà; Est altra proprietà; Sud e Ovest affaccio su cortile interno.

Dati derivanti da: variazione toponomastica del 25/09/2016 in atti da 25/09/2016 (n. 213998/2016); superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015; variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; costituzione in atti dal 10/09/1990 (n.68328/1988); classamento automatico del 30/08/1988 in atti dal 14/09/1990 (n.999999/1988)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.

D ufficio a RESCALDINA Via Parini 9, frazione Rescalda, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili oggetto di perizia fanno parte di un complesso immobiliare risalente agli anni 1960 -1980, situato in periferia, caratterizzato da due fabbricati con annessa area di pertinenza. Il primo edificio è caratterizzato al piano interrato da magazzino e locale caldaia; al piano terra da due magazzini, un deposito e due uffici; annessi vi sono due vani accessori situati nel piazzale: locale pesa e servizi igienici (subalterno 2). Al piano primo troviamo un appartamento composto da cinque locali, oltre disimpegno, servizi igienici, ripostiglio, lavanderia e sottotetto (subalterno 5). Il secondo edificio si sviluppa su unico piano ed è composto da: un appartamento caratterizzato da soggiorno, cucina, due camere e bagno (subalterno 3); e un ufficio composto da due locali, oltre disimpegno e bagno (subalterno 4).

L'intera area del complesso risulta di circa 3000,00 mq, delimitata da recinzione in lastre di cemento prefabbricato con cancello pedonale e carraio di ferro; accesso alla proprietà da Via Parini. L'area cortilizia è pavimentata in cemento carrabile, solo a Sud-Ovest c'è una porzione a verde. Sul piazzale esterno ci sono diversi rifiuti, macerie, carcasse di veicoli, materiali edili, ecc...

A Sud della proprietà vi è una servitù di elettrodotto per una lunghezza di circa 20 m. L'area è gravata da servitù di elettrodotto di impianto ad alta tensione, di cui la proprietà non ci ha fornito l'atto di costituzione con eventuali relativi vincoli; nella valutazione del cespite si tenuto il vincolo di inedificabilità assoluto su tutta la linea indicata dal PGT.

L'intero complesso, eccetto l'appartamento abitato dal promissario acquirente e l'ufficio, versa in uno stato di forte degrado, negli anni è stato vandalizzato, danneggiato, e vi sono anche segni d'incendio scoppiato qualche anno fa nel magazzino principale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di h. 2.85 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 192 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 626,20 Euro, indirizzo catastale: RESCALDINA, Via Parini n. 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord affaccio su Via Parini; Est altra proprietà; Sud in adiacenza appartamento stessa proprietà; Ovest affaccio su cortile interno.

Dati derivanti da: variazione toponomastica del 25/09/2016 in atti da 25/09/2016 (n. 213999/2016); superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015; variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; costituzione in atti dal 10/09/1990 (n.68328/1988); classamento automatico del 30/08/1988 in atti dal 14/09/1990 (n.999999/1988)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.151,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 183.700,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 156.145,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 156.145,00
Data della valutazione:	11/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con preliminare di compravendita, stipulato il 04/07/2022, con scadenza il 29/07/2022 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 95000,00.

L'immobile risulta occupato e in uso alla società [REDACTED] in forza di scrittura privata per PROMESSA IRREVOCABILE DI ACQUISTO E POSSESSO ANTICIPATO tra [REDACTED] e la società [REDACTED] legale rappresentante Sig.ra [REDACTED] preliminare non registrato presso l'Agenzia delle Entrate, nè trascritto.

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 **giudiziale**, stipulata il 27/01/2022 ai nn. 8365/1524 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 08/04/2021 n. repertorio 339 emesso da Tribunale di Varese.

Importo ipoteca: 250000,00.

Importo capitale: 239282,82.

Grava su Rescaldina Foglio 1 Particella 192 Sub. 2, Sub. 3, Sub. 4 e Sub. 5

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 11/05/2023 ai nn. 63885/44496, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili del 19/04/2023 n. repertorio 1190 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese .
Grava su Rescaldina Foglio 1 particella 192 Sub. 2, Sub. 3, Sub. 4 e Sub. 5

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/11/2006), con atto stipulato il 28/11/2006 a firma di Notaio Carmelo CANDORE sede Arcisate (Va) ai nn. 20039/15596 di repertorio, registrato il 29/11/2006 a Varese ai nn. 10262 serie 1T, trascritto il 19/12/2006 a Milano 2 ai nn. 195899/102059

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/07/1999 fino al 28/11/2006), con atto stipulato il 06/07/1999 a firma di Notaio Bruno VOLPE di Varese ai nn. 135060/8730 di repertorio, registrato il 22/07/1999 a Varese ai nn. 392 serie 2V, trascritto il 02/08/1999 a Milano 2 ai nn. 81458/55662

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le verifiche sono state effettuate presso l'Ufficio Tecnico di Rescaldina (Milano), con ricerche nei registri cartacei onde individuare, per quanto possibile, le pratiche edilizie inoltrate negli anni riguardanti gli immobili oggetto di perizia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta **N. P.E. 41/1962-0**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una casa ad uso abitazione con magazzino depositi vini, presentata il 22/03/1962 con il n. prot. 1281 di protocollo, rilasciata il 13/04/1962

Comunicazione **N. P.E. 41/1962-1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al progetto di costruzione di casa di abitazione con magazzino, presentata il 08/11/1963.

Nell'archivio comunale l'Autorizzazione di abitabilità è presente con data 14/01/1964, non risulta firmata dal Sindaco, non si conosce l'esito, non noto se rilasciata

Concessione Edilizia N. **121/1979-0**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Riadattamento fabbricato con trasformazione d'uso per destinazione uffici, presentata il 29/05/1979 con il n. prot. 5417 di protocollo, rilasciata il 14/07/1979

Concessione Edilizia N. **121/1979-1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Riadattamento fabbricato con trasformazione d'uso per destinazione uffici. 1° variante: diversa distribuzione ambienti interni ed aperture esterne, presentata il 11/04/1980 con il n. prot. 3491 di protocollo, rilasciata il 02/06/1980

Concessione Edilizia N. **121/1979-2**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Riadattamento fabbricato con trasformazione d'uso per destinazione uffici. 2° variante: completamento zoccolatura lavabile ed impermeabile nell'antitrina, presentata il 30/01/1981 con il n. prot. 1238 di protocollo, rilasciata il 30/04/1981, agibilità del 16/12/1981

Condono Edilizio N. **C180/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Abuso in Via Parini: D/1 ampliamento edificio originario al p.t. per formazione magazzino in prolungamento del deposito- D/2 costruzione palazzina uffici-deposito con annessi servizi igienici e pesa nel cortile - D/3 modifiche interne ai locali e mag, presentata il 29/03/1986 con il n. prot. 3441 di protocollo, rilasciata il 11/04/1989

Condono Edilizio N. **C55/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne ed alla facciata in edificio ad uso commerciale in assenza di Concessione Edilizia, presentata il 28/02/1995 con il n. prot. 2847 di protocollo, rilasciata il 06/03/2001

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC n. 9 del 28/02/2019, n. 10 del 01/03/2019 e n. 11 del 02/03/2019, l'immobile ricade in zona Sistema Agricolo Ambientale (Titolo III) - Zone agricole periurbane di valorizzazione paesaggistica (ZAV). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 21 NTA PdR. Ambiti del sistema agricolo ambientale interessati dalla RVL di cui alla tavola DP_02 Rete Verde Locale. Sensibilità paesistica alta. L'area è gravata da servitù di elettrodotto di impianto ad alta tensione, di cui la proprietà non ci ha fornito l'atto di costituzione con eventuali relativi vincoli; nella valutazione del cespite si tenuto il vincolo di inedificabilità assoluto su tutta la linea indicata dal PGT.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, presenza di una finestra nel bagno in sottotetto (subalterno 5); diversa ubicazione delle porte (subalterno 2 e 5); non presente la scala interna al magazzino minore (subalterno 2). Corte interna pavimentata con cemento. Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

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

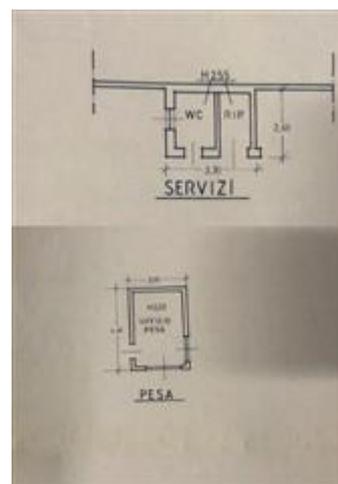
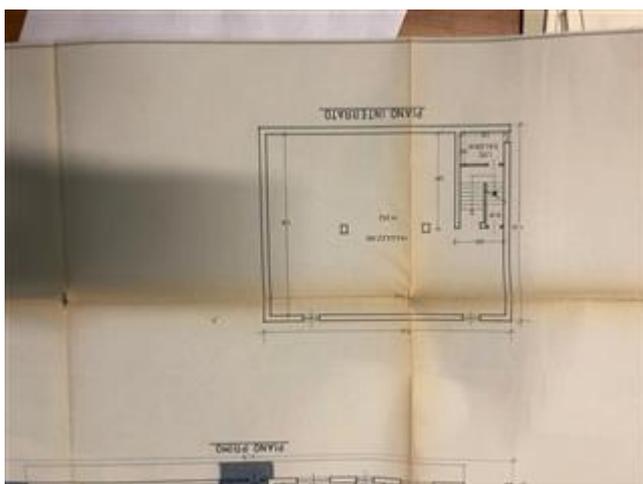
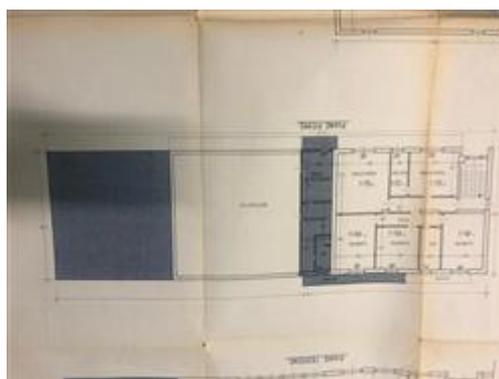
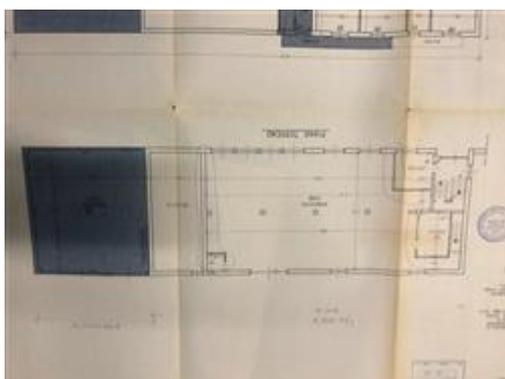
Costi di regolarizzazione:

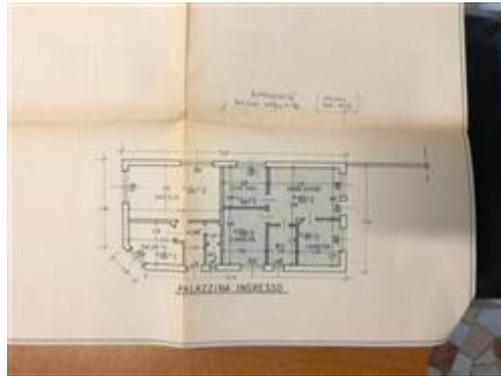
- sanzione/oblazione: €5.000,00
- onorario professionista : €5.000,00

- demolizione pavimetazione: €30.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo, in termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. Essendo interessati tutti i subalterni dell'immobile, si considera in via prudenziale la sanzione minima per ogni subalterno. Per quanto riguarda la pavimentazione del piazzale interno, non è possibile sanarla, dovrà essere rimossa. Il prezzo indicato per la rimozione è approssimativo, per la corretta stima è necessario eseguire dei sondaggi per verificare spessore e materiale.





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, presenza di una finestra nel bagno in sottotetto (subalterno 5); diversa ubicazione delle porte (subalterno 2 e 5); non presente la scala interna al magazzino minore (subalterno 2)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuove schede catastali

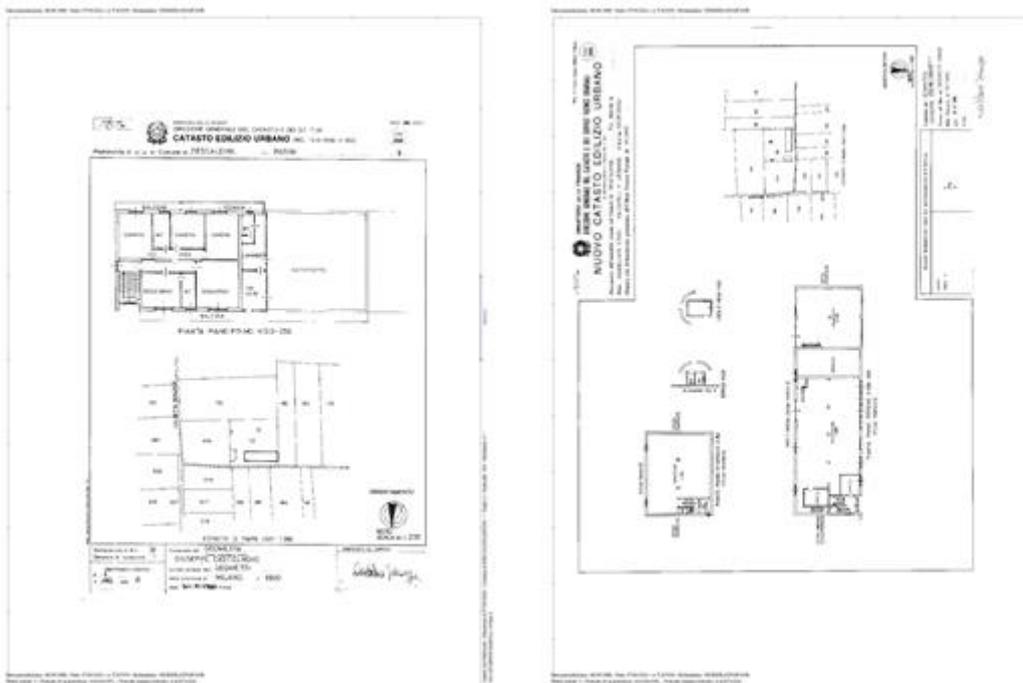
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

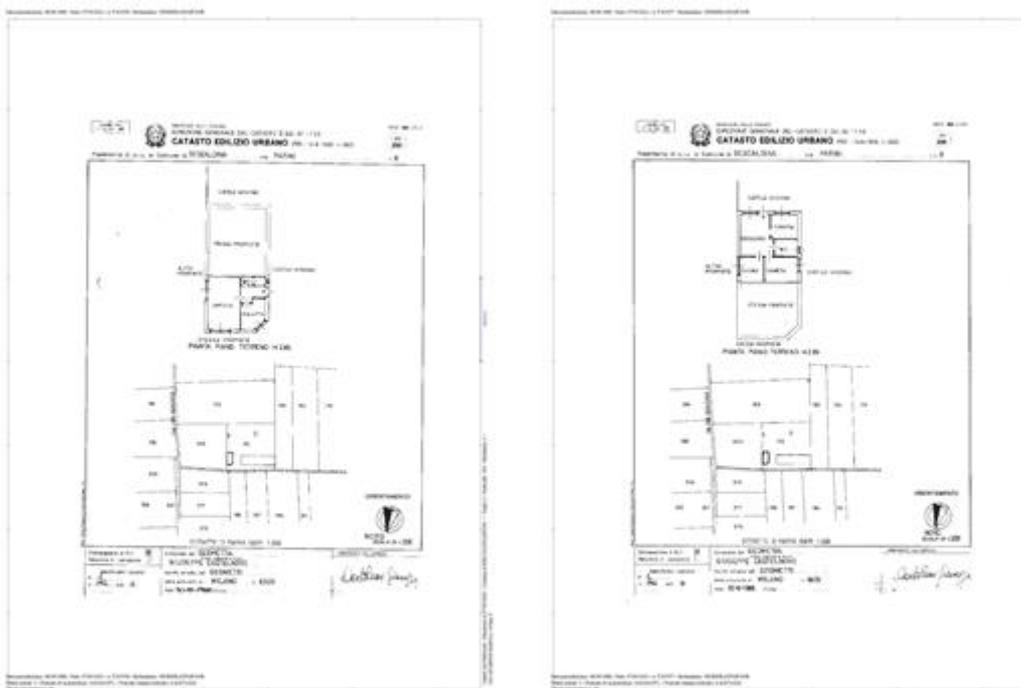
Costi di regolarizzazione:

- redazione nuove schede catastali: € 700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni.

Non si procede al rifacimento delle schede catastali, in quanto i fabbricati versano in una condizione di forte degrado, necessitano di interventi importanti che possono modificare ulteriormente lo stato di fatto





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN RESCALDINA VIA PARINI 9, FRAZIONE RESCALDA

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a RESCALDINA Via Parini 9, frazione Rescalda, della superficie commerciale di **691,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili oggetto di perizia fanno parte di un complesso immobiliare risalente agli anni 1960 -1980, situato in periferia, caratterizzato da due fabbricati con annessa area di pertinenza. Il primo edificio è caratterizzato al piano interrato da magazzino e locale caldaia; al piano terra da due magazzini, un deposito e due uffici; annessi vi sono due vani accessori situati nel piazzale: locale pesa e servizi igienici (subalterno 2). Al piano primo troviamo un appartamento composto da cinque locali, oltre disimpegno, servizi igienici, ripostiglio, lavanderia e sottotetto (subalterno 5). Il secondo edificio si sviluppa su unico piano ed è composto da: un appartamento caratterizzato da soggiorno, cucina, due camere e bagno (subalterno 3); e un ufficio composto da due locali, oltre disimpegno e bagno (subalterno 4).

L'intera area del complesso risulta di circa 3000,00 mq, delimitata da recinzione in lastre di cemento prefabbricato con cancello pedonale e carraio di ferro; accesso alla proprietà da Via Parini. L'area cortilizia è pavimentata in cemento carrabile, solo a Sud-Ovest c'è una porzione a verde. Sul piazzale esterno ci sono diversi rifiuti, macerie, carcasse di veicoli, materiali edili, ecc...

A Sud della proprietà vi è una servitù di elettrodotto per una lunghezza di circa 20 m. L'area è gravata

da servitù di elettrodotto di impianto ad alta tensione, di cui la proprietà non ci ha fornito l'atto di costituzione con eventuali relativi vincoli; nella valutazione del cespite si tenuto il vincolo di inedificabilità assoluto su tutta la linea indicata dal PGT.

L'intero complesso, eccetto l'appartamento abitato dal promissario acquirente e l'ufficio, versa in uno stato di forte degrado, negli anni è stato vandalizzato, danneggiato, e vi sono anche segni d'incendio scoppiato qualche anno fa nel magazzino principale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di p.t. h. 3.58 m -4.60 m; p.i. h. 3.52 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 192 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 479 mq, rendita 593,72 Euro, indirizzo catastale: RESCALDINA, Via Parini n. 9, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord Via Parini; Est e Sud cortile interno stessa proprietà; Ovest terreno altra proprietà

Dati derivanti da: variazione toponomastica del 25/09/2016 in atti da 25/09/2016 (n. 213997/2016); superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015; variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; costituzione in atti dal 10/09/1990 (n.68328/1988); classamento automatico del 30/08/1988 in atti dal 14/09/1990 (n.999999/1988)

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





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Legnano a 5 Km, Saronno a 10 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.



SERVIZI

centro commerciale
 scuola elementare
 farmacie
 municipio
 negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

ferrovia distante a circa 2 Km
 autostrada distante circa 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile sopra identificato, è caratterizzato da magazzino, locale caldaia - al piano interrato; e due magazzini, un deposito e due uffici - al piano terra. I piani sono collegati da scala interna in cemento priva di rivestimento, dal piano interrato al piano terra; rivestita di botticino, dal piano terra al piano primo. Complessivamente il piano interrato ha una superficie lorda di circa 180,00 mq, mentre il piano terra ha una superficie lorda di circa 490,00 mq compresi vani scala.

Il magazzino al piano interrato è in cemento armato con aperture su bocche di lupo. Le pareti e il soffitto sono in pessime condizioni, l'intonaco si scrosta per l'umidità e per le infiltrazioni d'acqua. Il pavimento è di cemento.

Al piano terra, il magazzino principale è costituito da due uffici e un vano doccia, la cui presenza non si è potuta accertare, poiché la quantità ingente di materiale edile, è accatastato all'interno del magazzino. La struttura dell'edificio è in cemento armato, soletta in laterocemento, rivestimento esterno con intonaco plastico e zoccolatura sul lato strada in beole Verde Alpi. Le aperture finestrate sono contornate con serizzo come i davanzali; i serramenti, quelli rimasti, sono di ferro, alcune aperture finestrate, nonostante hanno le grate, sono state murate per evitare l'intrusione di persone e/o animali. Vi sono evidenti danni causati dall'incendio, il quale ha compromesso anche la struttura del

fabbricato. Al suo interno il magazzino è colmo di materiali edili e oggetti vari. Impianti assenti.

Al deposito, contrariamente a quanto indicato sulle schede catastali e sulle pratiche edilizie, si accede non dal cortile, ma dal magazzino. La muratura in cemento armato che lo divide dal magazzino principale è in parte demolita. Anche qui vi sono evidenti i segni dell'incendio, sia sulle pareti, che sul solaio. La pavimentazione è in gres, la soletta è in laterocemento, i serramenti sono di ferro, la copertura è in tegole marsigliesi, la lattoneria è in alluminio e i pluviali in pvc. Anche qui c'è materiale di vario genere accatastato. Impianto assente.

Il magazzino più piccolo, in adiacenza al deposito è costituito da struttura portante in travi e pilastri di cemento armato, muratura di tamponamento in laterizio, internamente è privo d'intonaci e impianti. Mancano i serramenti, compreso i falsi telai, e gli impianti. Il pavimento è in battuto di cemento; il solaio di copertura è in lastre tipo predalles. Anche qui, in misura minore, vi sono segni dell'incendio. Attualmente vi è del materiale accatastato. Contrariamente, a quanto rappresentato sulla scheda catastale e sulle tavole grafiche, non c'è alcuna scala interna.

Situati nel cortile interno, annessi al subalterno 2, vi sono anche due vani accessori: locale pesa e servizi igienici.

Il locale pesa si trova verso Sud, ha una superficie lorda di circa 13,00 mq, è realizzato con blocchi di calcestruzzo, copertura piana in calcestruzzo priva di lattoneria, serramenti esterni e porta d'ingresso mancanti. Anche qui vi sono evidenti segni di degrado e d'umidità.

I bagni esterni sono posti a Est sul confine di proprietà, hanno una superficie lorda di circa 8,00 mq, muratura in mattoni intonacati, tetto piano, lattoneria assente, così come i serramenti e le porte. Il manufatto desta in pessime condizioni, l'intonaco è quasi completamente rimosso, così come il rivestimento interno.





CLASSE ENERGETICA:



[272,97 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1518100024422 registrata in data 22/07/2022

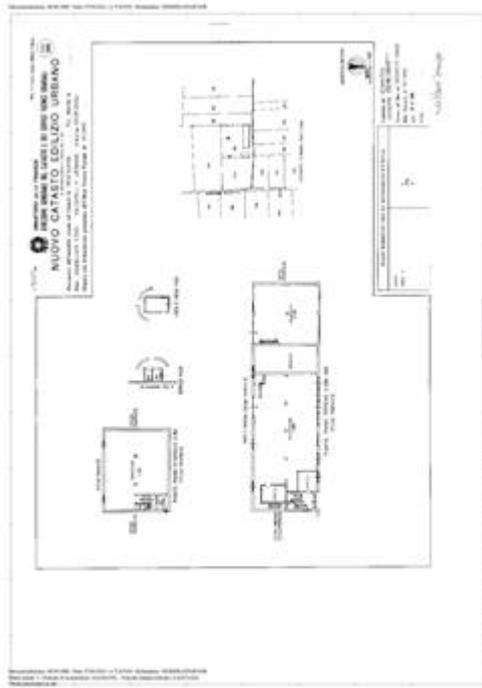
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino p.i.	180,00	x	100 %	=	180,00
magazzino deposito, uffici	490,00	x	100 %	=	490,00
locale pesa	13,00	x	100 %	=	13,00
bagni esterni	8,00	x	100 %	=	8,00

Totale:	691,00	691,00
----------------	---------------	---------------

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 691,00 x 150,00 = **103.650,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 103.650,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 103.650,00**

BENI IN RESCALDINA VIA PARINI 9, FRAZIONE RESCALDA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a RESCALDINA Via Parini 9, frazione Rescalda, della superficie commerciale di **345,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Gli immobili oggetto di perizia fanno parte di un complesso immobiliare risalente agli anni 1960 -1980, situato in periferia, caratterizzato da due fabbricati con annessa area di pertinenza. Il primo

edificio è caratterizzato al piano interrato da magazzino e locale caldaia; al piano terra da due magazzini, un deposito e due uffici; annessi vi sono due vani accessori situati nel piazzale: locale pesa e servizi igienici (subalterno 2). Al piano primo troviamo un appartamento composto da cinque locali, oltre disimpegno, servizi igienici, ripostiglio, lavanderia e sottotetto (subalterno 5). Il secondo edificio si sviluppa su unico piano ed è composto da: un appartamento caratterizzato da soggiorno, cucina, due camere e bagno (subalterno 3); e un ufficio composto da due locali, oltre disimpegno e bagno (subalterno 4).

L'intera area del complesso risulta di circa 3000,00 mq, delimitata da recinzione in lastre di cemento prefabbricato con cancello pedonale e carraio di ferro; accesso alla proprietà da Via Parini. L'area cortilizia è pavimentata in cemento carrabile, solo a Sud-Ovest c'è una porzione a verde. Sul piazzale esterno ci sono diversi rifiuti, macerie, carcasse di veicoli, materiali edili, ecc...

A Sud della proprietà vi è una servitù di elettrodotto per una lunghezza di circa 20 m. L'area è gravata da servitù di elettrodotto di impianto ad alta tensione, di cui la proprietà non ci ha fornito l'atto di costituzione con eventuali relativi vincoli; nella valutazione del cespite si tenuto il vincolo di inedificabilità assoluto su tutta la linea indicata dal PGT.

L'intero complesso, eccetto l'appartamento abitato dal promissario acquirente e l'ufficio, versa in uno stato di forte degrado, negli anni è stato vandalizzato, danneggiato, e vi sono anche segni d'incendio scoppiato qualche anno fa nel magazzino principale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di h. 3.13 -2.50 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 192 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 10 vani, rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale: RESCALDINA, Via Parini n. 9, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord affaccio su Via Parini; Est e Sud su cortile interno; Ovest adiacenza magazzino stessa proprietà.

Dati derivanti da: variazione toponomastica del 25/09/2016 in atti da 25/09/2016 (n. 214000/2016); superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015; variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; costituzione in atti dal 10/09/1990 (n.68328/1988); classamento automatico del 30/08/1988 in atti dal 14/09/1990 (n.999999/1988)

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Legnano a 5 Km, Saronno a 10 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.



SERVIZI

centro commerciale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	scuola elementare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
COLLEGAMENTI	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante a circa 2 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante circa 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	peissimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	peissimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	peissimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione posta al piano primo ha una superficie lorda di circa 215,00 mq (compreso porzione locali in sottotetto); vi si accede dalla scala interna mediante due porte, anziché una come da scheda catastale e progetto edilizio. Questa non è l'unica difformità riscontrata rispetto quanto autorizzato: internamente si denotano degli spostamenti nei tavolati. L'appartamento verosimilmente è caratterizzato da soggiorno, cucina, tre camere, disimpegno, bagno, e sottotetto da: ripostiglio, lavanderia e bagno. Quest'ultimo presenta una finestra in affaccio sul tetto non autorizzata e non presente sulle schede catastali. Dalla lavanderia e dal ripostiglio, si accede al sottotetto di circa 130,00 mq lordi. La struttura della copertura è caratterizzata da travetti di legno, listelli portategola e tegole, in parte ammalorate; le pareti perimetrali sono rivestite da perline; anch'esso è in pessimo stato di conservazione, al suo interno vi sono macerie e resti di mobilio.

L'immobile è in cattivo stato di conservazione, con presenza di atti vandalici e danneggiamenti vari. Gli intonaci interni sono ammalorati, con screpolature sui soffitti e con segni di infiltrazioni d'acqua; la pavimentazione è ammalorata, rimossa e/o inesistente, così come il rivestimenti del bagno. I serramenti sono danneggiati, rimosse le ante e in alcuni casi anche il controtelaio, le tapparelle in pvc sono divelte e rotte. I balconi prospicienti, uno verso cortile interno, l'altro verso la via pubblica, sono in pessimo stato di conservazione, senza parapetto, con evidenti segni d'infiltrazione e di cedimenti.

L'impianto idrico-sanitario è tagliato, rimosso, inesistente; l'impianto elettrico è incompleto, danneggiato, non funzionante; l'impianto di riscaldamento inesistente, le zanche, gli attacchi dei caloriferi sono tranciati o piegati, i corpi scaldanti non sono presenti.





CLASSE ENERGETICA:



[266,00 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1518100024722 registrata in data 22/07/2022

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	215,00	x	100 %	=	215,00
sottotetto	130,00	x	100 %	=	130,00
Totale:	345,00				345,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 345,00 x 150,00 = **51.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 51.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 51.750,00**

BENI IN RESCALDINA VIA PARINI 9, FRAZIONE RESCALDA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a RESCALDINA Via Parini 9, frazione Rescalda, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Gli immobili oggetto di perizia fanno parte di un complesso immobiliare risalente agli anni 1960 -1980, situato in periferia, caratterizzato da due fabbricati con annessa area di pertinenza. Il primo edificio è caratterizzato al piano interrato da magazzino e locale caldaia; al piano terra da due magazzini, un deposito e due uffici; annessi vi sono due vani accessori situati nel piazzale: locale

pesa e servizi igienici (subalterno 2). Al piano primo troviamo un appartamento composto da cinque locali, oltre disimpegno, servizi igienici, ripostiglio, lavanderia e sottotetto (subalterno 5). Il secondo edificio si sviluppa su unico piano ed è composto da: un appartamento caratterizzato da soggiorno, cucina, due camere e bagno (subalterno 3); e un ufficio composto da due locali, oltre disimpegno e bagno (subalterno 4).

L'intera area del complesso risulta di circa 3000,00 mq, delimitata da recinzione in lastre di cemento prefabbricato con cancello pedonale e carraio di ferro; accesso alla proprietà da Via Parini. L'area cortilizia è pavimentata in cemento carrabile, solo a Sud-Ovest c'è una porzione a verde. Sul piazzale esterno ci sono diversi rifiuti, macerie, carcasse di veicoli, materiali edili, ecc...

A Sud della proprietà vi è una servitù di elettrodotto per una lunghezza di circa 20 m. L'area è gravata da servitù di elettrodotto di impianto ad alta tensione, di cui la proprietà non ci ha fornito l'atto di costituzione con eventuali relativi vincoli; nella valutazione del cespite si tenuto il vincolo di inedificabilità assoluto su tutta la linea indicata dal PGT.

L'intero complesso, eccetto l'appartamento abitato dal promissario acquirente e l'ufficio, versa in uno stato di forte degrado, negli anni è stato vandalizzato, danneggiato, e vi sono anche segni d'incendio scoppiato qualche anno fa nel magazzino principale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di h. 2.85 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 192 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: RESCALDINA, Via Parini n. 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord in adiacenza ufficio stessa proprietà; Est altra proprietà; Sud e Ovest affaccio su cortile interno.

Dati derivanti da: variazione toponomastica del 25/09/2016 in atti da 25/09/2016 (n. 213998/2016); superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015; variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; costituzione in atti dal 10/09/1990 (n.68328/1988); classamento automatico del 30/08/1988 in atti dal 14/09/1990 (n.999999/1988)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Legnano a 5 Km, Saronno a 10 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.



SERVIZI

centro commerciale
scuola elementare

al di sopra della media



nella media



farmacie
 municipio
 negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

ferrovia distante a circa 2 Km
 autostrada distante circa 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

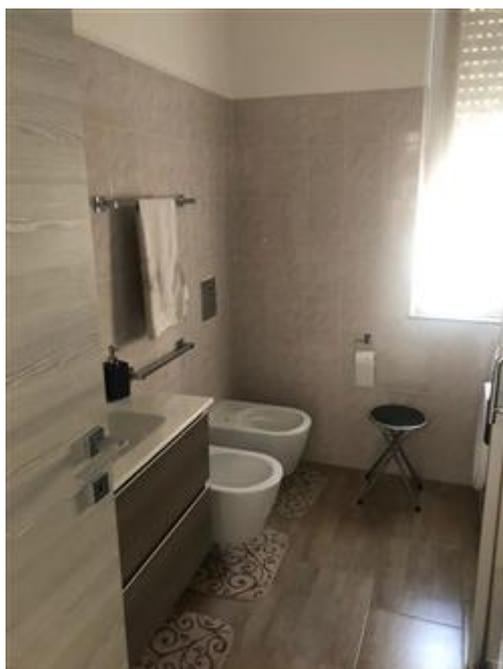
livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare adibita ad abitazione vi si accede dal cortile interno tramite portoncino blindato, ha una superficie lorda di circa 65,00 mq, composta da soggiorno, cucina, due camere e bagno non disimpegno. Il pavimento è in ceramica, come i rivestimenti di bagno e cucina; i serramenti in pvc, con tapparelle e grate di ferro, tranne il serramento in cucina che è di alluminio a vetro semplice, con affaccio su altra proprietà a confine. Il bagno è dotato di vaso, bidet, lavabo, doccia e lavatrice. L'impianto elettrico è con salvavita; il riscaldamento è con stufa a pellet, mentre l'acqua calda sanitaria è ottenuta mediante scaldabagno elettrico. In generale è in buone condizioni. Gli interventi eseguiti presumibilmente in epoca recente, sono stati eseguiti tutti alla ben/meglio, e in parte non rispettosi le normativi vigenti in materia di isolamento termico,acustico e impiantistico.





CLASSE ENERGETICA:



[408,79 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1518100024522 registrata in data 22/07/2022

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	65,00	x	100 %	=	65,00
Totale:	65,00				65,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,00 x 600,00 = **39.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 39.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 39.000,00**

BENI IN RESCALDINA VIA PARINI 9, FRAZIONE RESCALDA

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO D

ufficio a RESCALDINA Via Parini 9, frazione Rescaldina, della superficie commerciale di **50,00** mq

per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili oggetto di perizia fanno parte di un complesso immobiliare risalente agli anni 1960-1980, situato in periferia, caratterizzato da due fabbricati con annessa area di pertinenza. Il primo edificio è caratterizzato al piano interrato da magazzino e locale caldaia; al piano terra da due magazzini, un deposito e due uffici; annessi vi sono due vani accessori situati nel piazzale: locale pesa e servizi igienici (subalterno 2). Al piano primo troviamo un appartamento composto da cinque locali, oltre disimpegno, servizi igienici, ripostiglio, lavanderia e sottotetto (subalterno 5). Il secondo edificio si sviluppa su unico piano ed è composto da: un appartamento caratterizzato da soggiorno, cucina, due camere e bagno (subalterno 3); e un ufficio composto da due locali, oltre disimpegno e bagno (subalterno 4).

L'intera area del complesso risulta di circa 3000,00 mq, delimitata da recinzione in lastre di cemento prefabbricato con cancello pedonale e carraio di ferro; accesso alla proprietà da Via Parini. L'area cortilizia è pavimentata in cemento carrabile, solo a Sud-Ovest c'è una porzione a verde. Sul piazzale esterno ci sono diversi rifiuti, macerie, carcasse di veicoli, materiali edili, ecc...

A Sud della proprietà vi è una servitù di elettrodotto per una lunghezza di circa 20 m. L'area è gravata da servitù di elettrodotto di impianto ad alta tensione, di cui la proprietà non ci ha fornito l'atto di costituzione con eventuali relativi vincoli; nella valutazione del cespite si tenuto il vincolo di inedificabilità assoluto su tutta la linea indicata dal PGT.

L'intero complesso, eccetto l'appartamento abitato dal promissario acquirente e l'ufficio, versa in uno stato di forte degrado, negli anni è stato vandalizzato, danneggiato, e vi sono anche segni d'incendio scoppiato qualche anno fa nel magazzino principale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di h. 2.85 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 192 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 626,20 Euro, indirizzo catastale: RESCALDINA, Via Parini n. 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord affaccio su Via Parini; Est altra proprietà; Sud in adiacenza appartamento stessa proprietà; Ovest affaccio su cortile interno.

Dati derivanti da: variazione toponomastica del 25/09/2016 in atti da 25/09/2016 (n. 213999/2016); superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015; variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; costituzione in atti dal 10/09/1990 (n.68328/1988); classamento automatico del 30/08/1988 in atti dal 14/09/1990 (n.999999/1988)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Legnano a 5 Km, Saronno a 10 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.





CLASSE ENERGETICA:



[443,47 KWh/m²/anno]

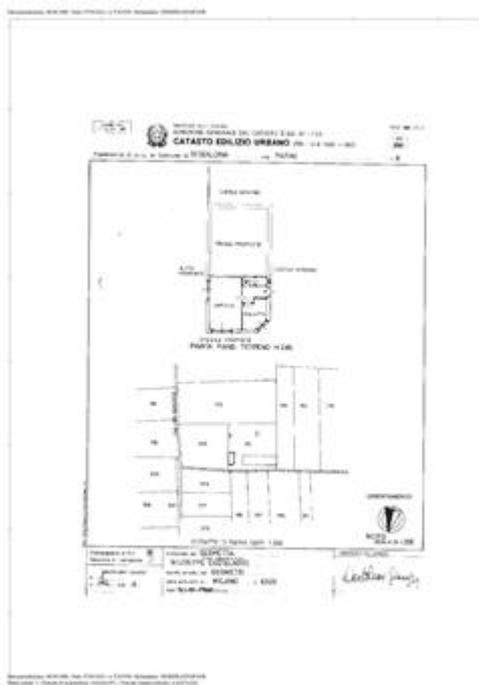
Certificazione APE N. 1518100024622 registrata in data 22/07/2022

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ufficio	50,00	x	100 %	=	50,00
Totale:	50,00				50,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 50,00 x 600,00 = **30.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 30.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 30.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento estimativo è riferito al prezzo unitario al mq. inerente l'andamento del mercato immobiliare nella vendita di immobili simili per consistenza, posizione, dimensioni, esposizione, grado di finitura, vetustà, ecc...; sono stati interpellati gli imprenditori locali; e si è tenuto conto del momento economico attuale.

Il contesto immobiliare, la posizione in zona periferica, priva di negozi e botteghe nelle vicinanze, il pessimo degrado degli immobili oggetto di stima, ad eccezione dell'ufficio e dell'appartamento posti al piano terra (subalterno 3 e 4), colloca i predetti immobili in una fascia commerciale di scarsa richiesta.

Va considerato che, nonostante il complesso ricada nella zona urbanistica PGT "Zone agricole di valorizzazione paesaggistica – ZAV", oltre ad essere interessato dal progetto "Rete verde locale", ha comunque un valore appetibile sul mercato, a seguito della Delibera di Giunta Comunale del

17.12.2021 riguardante “l’individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi dell’articolo 40-bis ed adempimenti edifici rurali dismessi articolo 40-ter L.R. 11/03/2005 n. 12”. Tale delibera permette il recupero e l’uso, anche diverso da quello agricolo, nel rispetto dei caratteri dell’architettura e del paesaggio rurale, di edifici dismessi o abbandonati all’uso agricolo da almeno tre anni, purché non siano stati realizzati in assenza di titolo abilitativo. Dovrà essere presentata al Comune, unitamente all’istanza di intervento edilizio, perizia che asseveri lo stato di abbandono e di dismissione.

L’area è gravata da servitù di elettrodotto di impianto ad alta tensione, nella valutazione del cespite si tenuto il vincolo di inedificabilità assoluto su tutta la linea indicata dal PGT.

Nella valutazione complessiva del lotto, si è tenuto conto anche della regolarizzazione dell’immobile.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell’incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo, in termini di ammissione delle istanze e l’indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all’esito dell’istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell’elaborazione della relazione peritale.

Per quanto riguarda la pavimentazione del piazzale interno, non è possibile sanarla, dovrà essere rimossa. Il prezzo indicato per la rimozione è approssimativo, per la corretta stima è necessario eseguire dei sondaggi per verificare spessore e materiale.

Esaminando le valutazioni esposte, si ritiene equo attribuire al cespite una valutazione pari a 150,00 €/mq per i fabbricati dismessi e daneggiati e una valutazione pari a 600,00 €/mq per l’abitazione e l’ufficio attualmente in uso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano - Ufficio Provinciale, ufficio del registro di Saronno, Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Rescaldina, agenzie: del territorio, osservatori del mercato immobiliare Quotazioni OMI, Agenzia delle Entrate

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	deposito artigianale	691,00	0,00	103.650,00	103.650,00
B	appartamento	345,00	0,00	51.750,00	51.750,00
C	appartamento	65,00	0,00	39.000,00	39.000,00
D	ufficio	50,00	0,00	30.000,00	30.000,00
				224.400,00 €	224.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 40.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 183.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 27.555,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 156.145,00**

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: **€. 156.145,00**

data 11/12/2023

il tecnico incaricato
Michele Ceriani