



**TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO**

**NUOVO RITO  
FALLIMENTARE**

**R.G. 92/2023**

**Valera 2005 s.r.l. in liquidazione C.F. 05088310964**

**Giudice Delegato Dott. Luca Giani**

**Curatore: Dr. Marco Mistò**

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

**Terreno edificabile nel Comune di Varedo (MI), identificato al fg. 9 mappale 171**

Tecnico incaricato:

**GEOM. LUCA MUTTI**

CF:MTTLCU66H10F205U

con studio in Milano - (MI) VIA C. DE ANGELI, n. 3 - telefono: 0258302717

email: [lmutti@studiomutti.com](mailto:lmutti@studiomutti.com) -- PEC: luca.mutti@geopec.it

## **Premesse**

---

Il sottoscritto Geom. Luca Mutti con Studio in Milano Via Carlo de Angeli, n. 3 regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8242 ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n. 7653, il ha ricevuto l'incarico dal Giudice Delegato Dott. Luca Giani, su indicazione del Curatore Dr. Marco Mistò, di procedere alla valutazione di **un appezzamento di terreno edificabile nel Comune di Varedo (MI) edificabile identificato al foglio 9 mappale 171.**

## **Situazione catastale**

---

Il terreno risulta attualmente identificato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano - Territorio come segue:

### **Catasto terreni**



- fg. 9, mapp. 171, seminativo, cl. 1, superficie mq 1.500, RD€ 9,30, RA€ 8,52,

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 174, 172, 21, 85, 16,13, ed ancora ragione al mapp. 174.

## **Provenienza**

---

1) Atto compravendita rep. 6104, raccolta 3672, del Notaio Valentina Sassoli di Cesano Maderno, del 05/04/2006, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 10/02/2006, registro particolare 28141, registro generale 55678;

2) Atto rep. 6106, raccolta 3674, del Notaio Valentina Sassoli di Cesano Maderno, in data 05/04/06, di convenzione urbanistica tra il Comune di Varedo e l'Impresa D'Aprile srl e Valera 2005 srl, Brianza Residenza s.r.l. e Phi costruzioni lombarde srl (soggetto attuatore E.E.P.) per l'attuazione del programma integrato di intervento denominato "frazione Valera" ai sensi della parte II Titolo VI capo I della Legge Regionale 12/2005.

### **Situazione Ipotecaria**

---

Di seguito si riporta l'indagine ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di MILANO - Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, a carico dei seguenti nominativi:

Ispezione telematica Ispezione n. T178503 del 27/02/2023

1. VALERA 2005 S.R.L. - con sede in VAREDO (MI) - Codice fiscale 05088320964
2. VALERA 2005 S.R.L. - con sede in MILANO (MI) - Codice fiscale 05088320964
3. VALERA 2005 S.R.L. - IN LIQUIDAZIONE - con sede in VAREDO (MI) - Codice fiscale 05088320964
4. VALERA 2005 S.R.L. CON UNICO SOCIO - Con sede in MILANO (MI) - Codice fiscale 05088320964
5. VALERA 2005 S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - Con sede in MILANO (MI) - Codice fiscale 05088320964

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/02/2006 - Registro Particolare 9759 Registro Generale 19259 - Pubblico ufficiale SASSOLI VALENTINA Repertorio 5834/3452 del 26/01/2006 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) - SOGGETTO ACQUIRENTE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 37200 del 20/10/2006 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA)
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/04/2006 - Registro Particolare 28138 Registro Generale 55675 - Pubblico ufficiale SASSOLI VALENTINA Repertorio 6104/3672 del 05/04/2006 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) - SOGGETTO ACQUIRENTE
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/04/2006 - Registro Particolare 28141 Registro Generale 55678 - Pubblico ufficiale SASSOLI VALENTINA Repertorio 6104/3672 del 05/04/2006 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) - SOGGETTO ACQUIRENTE
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/04/2006 - Registro Particolare 28408 Registro Generale 56155 - Pubblico ufficiale SASSOLI VALENTINA Repertorio 6105/3673 del 05/04/2006 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) - SOGGETTO VENDITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5685 del 14/02/2007 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA)
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/04/2006 - Registro Particolare 28409 Registro Generale 56156 - Pubblico ufficiale SASSOLI VALENTINA Repertorio 6106/3674 del 05/04/2006 - ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA - Immobili siti in VAREDO(MI)
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/04/2006 - Registro Particolare 28412 Registro Generale 56159 - Pubblico ufficiale SASSOLI VALENTINA Repertorio 6106/3674 del 05/04/2006 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO - Immobili siti in VAREDO(MI)
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/04/2006 - Registro Particolare 28415 Registro Generale 56162 - Pubblico ufficiale SASSOLI VALENTINA Repertorio 6106/3674 del 05/04/2006 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO - Immobili siti in VAREDO(MI)
8. ISCRIZIONE CONTRO del 12/04/2006 - Registro Particolare 12790 Registro Generale 56164 - Pubblico ufficiale SASSOLI VALENTINA Repertorio 6108/3676 del 05/04/2006 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - Immobili siti in VAREDO(MI) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 15386 del 13/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 389 del 11/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 8988 del 19/04/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA)
4. Annotazione n. 8989 del 19/04/2011 (MODIFICA DI CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO IN CONTO- CORRENTE)
9. ISCRIZIONE CONTRO del 16/04/2008 - Registro Particolare 12126 Registro Generale 49770 - Pubblico ufficiale GASPARRINI GIUSEPPE Repertorio 32878/13593 del 15/04/2008 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Immobili siti in VAREDO(MI) - SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 15909 del 19/07/2010 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
2. Annotazione n. 15910 del 19/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 23323 del 05/11/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 23324 del 05/11/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. Annotazione n. 25004 del 26/11/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 387 del 11/01/2011 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
7. Annotazione n. 388 del 11/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 3624 del 16/02/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 8666 del 14/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 13048 del 10/06/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 15785 del 19/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 16787 del 28/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 16978 del 29/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 17256 del 02/08/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
15. Annotazione n. 19221 del 22/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
16. Annotazione n. 3843 del 02/03/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
17. Annotazione n. 6244 del 18/04/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
18. Annotazione n. 9195 del 14/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
19. Annotazione n. 17363 del 13/11/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
20. Annotazione n. 8803 del 05/07/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
21. Annotazione n. 8853 del 29/04/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
22. Annotazione n. 17634 del 05/09/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
23. Annotazione n. 4145 del 27/02/2019 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO ART.120 QUATER DEL D.LGS.385/1993)
24. Comunicazione n. 6939 del 14/04/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/09/2021. Cancellazione parziale eseguita in data 14/04/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/06/2008 - Registro Particolare 40998 Registro Generale 73645 - Pubblico ufficiale SASSOLI VALENTINA Repertorio 8716/5883 del 04/06/2008 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) - SOGGETTO VENDITORE
11. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/07/2010 - Registro Particolare 57208 Registro Generale 98342 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 34644/11421 del 14/07/2010 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) - SOGGETTO VENDITORE

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/07/2010 - Registro Particolare 57209 Registro Generale 98343 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 34645/11422 del 14/07/2010 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) - SOGGETTO VENDITORE
13. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/07/2010 - Registro Particolare 57210 Registro Generale 98344 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 34648/11424 del 16/07/2010 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) - SOGGETTO VENDITORE
14. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/07/2010 - Registro Particolare 57211 Registro Generale 98345 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 34649/11425 del 16/07/2010 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) - SOGGETTO VENDITORE
15. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/07/2010 - Registro Particolare 57212 Registro Generale 98346 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 34651/11427 del 16/07/2010 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) - SOGGETTO VENDITORE
16. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/07/2010 - Registro Particolare 57213 Registro Generale 98347 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 34652/11428 del 19/07/2010 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) - SOGGETTO VENDITORE
17. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/07/2010 - Registro Particolare 57214 Registro Generale 98349 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 34654/11430 del 20/07/2010 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) - SOGGETTO VENDITORE
18. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/07/2010 - Registro Particolare 57215 Registro Generale 98350 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 34655/11431 del 21/07/2010 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) - SOGGETTO VENDITORE
19. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/07/2010 - Registro Particolare 57216 Registro Generale 98352 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 34657/11433 del 21/07/2010 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) SOGGETTO VENDITORE
20. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/07/2010 - Registro Particolare 57217 Registro Generale 98353 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 34667/11439 del 22/07/2010 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) - SOGGETTO VENDITORE

21. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/09/2010 - Registro Particolare 69776 Registro Generale 116722 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 34673/11441 del 08/09/2010 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) - SOGGETTO VENDITORE
22. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/09/2010 - Registro Particolare 69777 Registro Generale 116723 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 34674/11442 del 08/09/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) - SOGGETTO VENDITORE
23. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/09/2010 - Registro Particolare 69778 Registro Generale 116724 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 34678/11445 del 13/09/2010 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) - SOGGETTO VENDITORE
24. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/09/2010 - Registro Particolare 69779 Registro Generale 116725 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 34685/11452 del 15/09/2010 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) - SOGGETTO VENDITORE
25. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/10/2010 - Registro Particolare 72979 Registro Generale 122582 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 34705/11468 del 29/09/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) SOGGETTO VENDITORE
26. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/10/2010 - Registro Particolare 75170 Registro Generale 126218 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 34693/11456 del 23/09/2010 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) - SOGGETTO VENDITORE
27. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/10/2010 - Registro Particolare 75171 Registro Generale 126219 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 34703/11466 del 29/09/2010 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) - SOGGETTO VENDITORE
28. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/10/2010 - Registro Particolare 75172 Registro Generale 126220 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 34704/11467 del 29/09/2010 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) - SOGGETTO VENDITORE
29. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/10/2010 - Registro Particolare 75173 Registro Generale 126221 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 34713/11475 del 01/10/2010 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) - SOGGETTO VENDITORE

30. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/10/2010 - Registro Particolare 77744 Registro Generale 130818 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 34732/11492 del 20/10/2010 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) - SOGGETTO VENDITORE
31. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/11/2010 - Registro Particolare 82816 Registro Generale 139997 - Pubblico ufficiale RONCORONI GIOVANNI Repertorio 106527/25184 del 10/11/2010 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) - SOGGETTO VENDITORE
32. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/12/2010 - Registro Particolare 92047 Registro Generale 154916 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 34781/11523 del 14/12/2010 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) - SOGGETTO VENDITORE
33. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/12/2010 - Registro Particolare 96327 Registro Generale 161736 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 34800/11541 del 22/12/2010 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) - SOGGETTO VENDITORE
34. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/12/2010 - Registro Particolare 96328 Registro Generale 161737 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 34801/11542 del 22/12/2010 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA-Immobili siti in VAREDO(MI) - SOGGETTO VENDITORE
35. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/12/2010 - Registro Particolare 96329 Registro Generale 161738 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 34802/11543 del 22/12/2010 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) - SOGGETTO VENDITORE
36. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/12/2010 - Registro Particolare 96330 Registro Generale 161739 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 34805/11545 del 23/12/2010 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA-Immobili siti in VAREDO(MI) - SOGGETTO VENDITORE
37. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/12/2010 - Registro Particolare 96331 Registro Generale 161741 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 34808/11548 del 23/12/2010-ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA-Immobili siti in VAREDO(MI)-SOGGETTO VENDITORE
38. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/12/2010 - Registro Particolare 96332 Registro Generale 161743- Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 34810/11550 del 23/12/2010-ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA-Immobili siti in VAREDO(MI) - SOGGETTO VENDITORE

39. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/12/2010 - Registro Particolare 96956 Registro Generale 162718 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 34826/11559 del 29/12/2010 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) - SOGGETTO VENDITORE
40. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/12/2010 - Registro Particolare 96957 Registro Generale 162720 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 34829/11561 del 29/12/2010 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) - SOGGETTO VENDITORE
41. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/01/2011 - Registro Particolare 3474 Registro Generale 6296 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 34834/11566 del 13/01/2011 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) - SOGGETTO VENDITORE
42. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/01/2011 - Registro Particolare 3475 Registro Generale 6297 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 34835/11567 del 14/01/2011 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) -SOGGETTO VENDITORE
43. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/02/2011 - Registro Particolare 8380 Registro Generale 14093 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 34856/11584 del 02/02/2011 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) -SOGGETTO VENDITORE
44. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/02/2011 - Registro Particolare 8381 Registro Generale 14094 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 34858/11586 del 03/02/2011 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) - SOGGETTO VENDITORE
45. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/03/2011 - Registro Particolare 13688 Registro Generale 23235 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 34865/11593 del 14/02/2011 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA -Immobili siti in VAREDO(MI) - SOGGETTO VENDITORE
46. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/03/2011 - Registro Particolare 13689 Registro Generale 23236 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 34874/11599 del 23/02/2011 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) -SOGGETTO VENDITORE
47. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/03/2011 - Registro Particolare 16196 Registro Generale 27724 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 34876/11600 del 28/02/2011 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) -SOGGETTO VENDITORE

48. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/03/2011 - Registro Particolare 16197 Registro Generale 27725 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 34896/11610 del 08/03/2011 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) - SOGGETTO VENDITORE
49. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/04/2011 - Registro Particolare 22981 Registro Generale 39810 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 34914/11621 del 31/03/2011 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) -SOGGETTO VENDITORE
50. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/05/2011 - Registro Particolare 33278 Registro Generale 57864 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 34941/11644 del 18/05/2011 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) - SOGGETTO VENDITORE
51. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/05/2011 - Registro Particolare 35440 Registro Generale 61578 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 34955/11656 del 26/05/2011 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) - SOGGETTO VENDITORE
52. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/07/2011 - Registro Particolare 44258 Registro Generale 76557 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 34988/11685 del 28/06/2011 -ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA -Immobili siti in VAREDO(MI) - SOGGETTO VENDITORE
53. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/07/2011 - Registro Particolare 47846 Registro Generale 82414 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 35001/11696 del 06/07/2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in VAREDO(MI) SOGGETTO VENDITORE
54. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/07/2011 - Registro Particolare 47847 Registro Generale 82415 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 35011/11703 del 12/07/2011 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) - SOGGETTO VENDITORE
55. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/07/2011 - Registro Particolare 51489 Registro Generale 88502 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 35022/11713 del 26/07/2011 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) - SOGGETTO VENDITORE
56. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/07/2011 - Registro Particolare 51490 Registro Generale 88504 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 35024/11715 del 26/07/2011-ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI) - SOGGETTO VENDITORE

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 66875 del 22/09/2011

57. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/07/2011 - Registro Particolare 52134 Registro Generale 89626 - Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 35034/11725 del 28/07/2011 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI)-SOGGETTO VENDITORE
58. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/09/2011 - Registro Particolare 64850 Registro Generale 105951- Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 35039/11729 del 06/09/2011-ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA-Immobili siti in VAREDO(MI)-SOGGETTO VENDITORE
59. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 22/09/2011 - Registro Particolare 66875 Registro Generale 109344 -Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 35024/11715 del 26/07/2011-ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA-Immobili siti in VAREDO(MI)-  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 51490 del 2011
60. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/10/2011 - Registro Particolare 71440 Registro Generale 117046- Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 35062/11747 del 28/09/2011-ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA-Immobili siti in VAREDO(MI)-SOGGETTO VENDITORE
61. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/02/2012 - Registro Particolare 12487 Registro Generale 18667- Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 35202/11864 del 13/02/2012-ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA-Immobili siti in VAREDO(MI)-SOGGETTO VENDITORE
62. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/03/2012 - Registro Particolare 14871 Registro Generale 22203- Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Repertorio 35213/11875 del 24/02/2012 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VAREDO(MI)-SOGGETTO VENDITORE
63. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/03/2012 - Registro Particolare 22208 Registro Generale 32834 - Pubblico ufficiale GASPARRINI GIUSEPPE Repertorio 35649/15479 del 15/03/2012-ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'-Immobili siti in VAREDO(MI)
64. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2013 - Registro Particolare 43394 Registro Generale 63422- Pubblico ufficiale TUCCI MARCO Repertorio 8102/6455 del 12/06/2013-ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA-Immobili siti in VAREDO(MI)-SOGGETTO VENDITORE
65. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2013 - Registro Particolare 43395 Registro Generale 63424- Pubblico ufficiale TUCCI MARCO Repertorio 8104/6457 del 12/06/2013-ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA-Immobili siti in VAREDO(MI)-SOGGETTO VENDITORE

66. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/11/2013 - Registro Particolare 69547 Registro Generale 100852-Pubblico ufficiale TUCCI MARCO Repertorio 8725/6923 del 22/10/2013-ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA-Immobili siti in VAREDO(MI)-SOGGETTO VENDITORE

67. ISCRIZIONE CONTRO del 19/05/2015 - Registro Particolare 7895 Registro Generale 46389-Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4584 del 14/10/2014-IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO-Immobili siti in VAREDO(MI)-SOGGETTO DEBITORE

68. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/05/2016 - Registro Particolare 31366 Registro Generale 49538-Pubblico ufficiale BARSOTTI MONICA Repertorio 140230/13150 del 12/04/2016-ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA-Immobili siti in VAREDO(MI)-SOGGETTO VENDITORE

69. ISCRIZIONE CONTRO del 03/10/2017 - Registro Particolare 21882 Registro Generale 117456-Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 10586/6817 del 02/10/2017-IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO -Immobili siti in VAREDO(MI)-SOGGETTO DEBITORE

#### **Situazione urbanistica**

---

In base al C.D.U. prot. 7301, del 22/02/2023, che fa parte integrante della presente relazione, il terreno indicato in premessa è disciplinato come segue:

#### **Terreno identificato al fg. 9, mappale 171**

Nel Documento di Piano, elaborato n. DP13 ricade in tessuto urbano consolidato (riferimento Piano delle Regole);

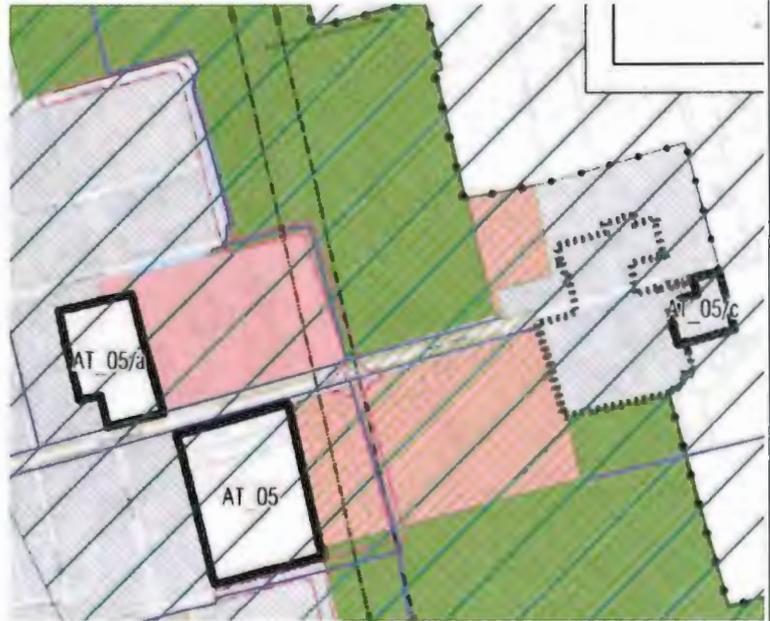
Nel Piano dei Servizi, elaborato n. PS03 ricade in tessuto urbano consolidato (riferimento Piano delle Regole);

Nel Piano delle Regole, elaborato n. PR03 ricade in zona B1 – tessuti edificati di recente formazione prevalentemente residenziali, normate dall’art. n. 18 delle Disposizioni attuative del Piano delle Regole;

**Variante generale al PGT**  
ai sensi dell'art. 13 della L. 12/2005 s.m.i.

Tavola **DP13**      Scala 1:5.000  
Pianificazione di Piano

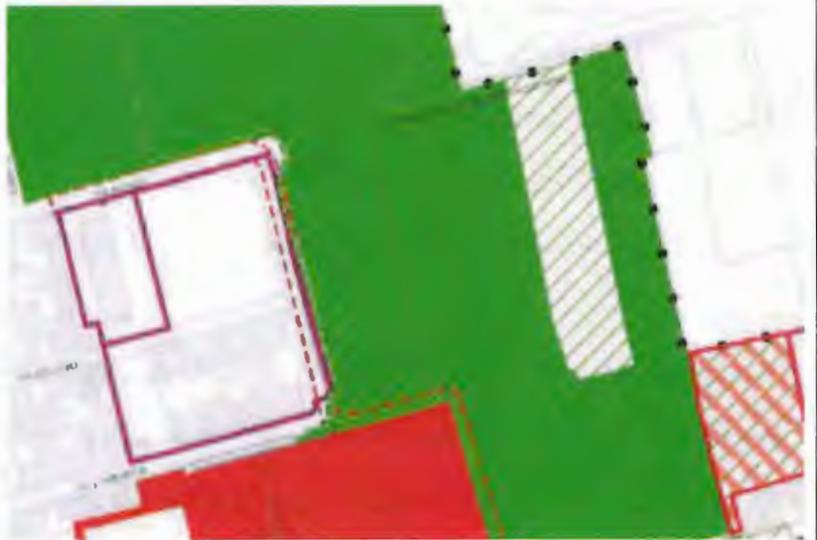
- AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE
-  Nucleo di antica forestazione
  -  Tessuto urbano consolidato residenziale
  -  Tessuto urbano consolidato non residenziale
  -  Ambiti urbanizzati da ripristinare che concorrono alla progettazione della rete verde di ricomposizione paesistica



**Variante generale al PGT**  
ai sensi dell'art. 13 della L. 12/2005 s.m.i.

Tavola **PS03**      Scala 1:5.000  
Pianificazione di Piano

- Ambiti soggetti alla disciplina del Piano delle Regole
-  Piani attuativi vigenti





## ART.18 TESSUTI EDIFICATI DI RECENTE FORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (B1)

1. Parti del tessuto urbano consolidato, con destinazione prevalentemente residenziale e comprendente situazioni riferibili a processi insediativi recenti che hanno generato tessuti eterogenei dal punto di vista delle tipologie edilizie, delle altezze, dei caratteri architettonici ed ambientali, generalmente privi di valore storico e testimoniale.

2. Gli interventi in queste aree sono disciplinati dai seguenti indici e parametri edilizi:

Indice fondiario di base: 0,5 mq/mq

Possibilità edificatoria aggiuntiva

- Indice premiale: 0,1 mq/mq

- L'acquisizione dell'indice premiale è facoltativo e può avvenire secondo quanto indicato all'art.13 delle presenti norme.

- Per gli interventi di nuova costruzione su lotti liberi, non ancora asserviti volumetricamente, per cui è prevista l'attuazione con permesso di costruire convenzionato o Piano attuativo, l'avvalimento dell'indice premiale potrà essere corrisposto anche mediante cessione di aree di ricomposizione locale (ARL) di cui al c. 8 c) art. 12 delle presenti norme, oltre le aree a servizio minime richieste

- Indice perequativo Itp: 0,1 mq/mq

- L'utilizzo dell'indice perequativo è facoltativo, ad esclusione dei casi specificati nel successivo comma 3, e dove si voglia intervenire oltre l'indice fondiario di base senza l'utilizzo del premiale.

Sono ammessi, ad esclusione dei piani attuativi vigenti di cui all'art. 11 delle presenti norme, ove l'indice di base risulti esaurito, interventi di ampliamento inferiori o uguali ai 10 mq di SLP in aggiunta alla SLP esistente al 6 agosto 2015, oltre l'indice fondiario di base di zona, e senza il ricorso agli istituti premiali e perequativi, per le tipologie mono e bifamigliari, anche in deroga del rapporto di copertura di zona, purchè nel rispetto dei rapporti di permeabilità prescritti dal vigente regolamento di igiene locale.

Rapporto di Copertura max : 35%. In caso di ampliamento di edifici esistenti il R.C. può essere elevato a 40%. Nel caso di lotti su cui insistano edifici che abbiano già raggiunto un Rc maggiore o uguale al 40% detto rapporto potrà essere mantenuto ma non ulteriormente incrementato.

Sup. drenante profonda minima: 25%. In caso di ampliamento di edifici esistenti la Sup. drenante profonda minima può essere diminuita fino al 20%.

H. massima dei fabbricati : 16,5 m

E' possibile proporre altezze massime diverse senza aumento di Slp massima ammissibile per interventi compresi in strumenti di Pianificazione Attuativa.

### 3. Utilizzo obbligatorio della perequazione:

All'interno degli ambiti B1 è obbligatoria l'acquisizione della SLP mediante il ricorso all'istituto della perequazione di cui all'art. 12 delle presenti disposizioni attuative nei seguenti casi:

a) per tutti gli interventi di nuova costruzione su lotti liberi, non asserviti volumetricamente, da attuarsi con permesso di costruire convenzionato o Piano attuativo, e ricadenti nelle "aree non antropizzate" e nelle "aree non urbanizzate all'interno dell'antropizzato", raffigurate rispettivamente con colore rosso e giallo, della Tavola CS03 del Documento di Piano, al fine di assolvere agli obblighi di compensazione ambientale di cui all'art. 27, che definisce la percentuale di indice perequativo obbligatorio per intervenire. È sempre data la facoltà del reperimento della residua quota di indice perequativo fino al raggiungimento dell'indice Itp previsto;

b) In caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici non residenziali dismessi, al fine di usufruire del volume reale dei manufatti, dovrà essere acquisita mediante perequazione almeno 1/3 della quota eccedente la SLP preesistente fino al volume reale preesistente. Per interventi che usufruiscono contestualmente dell'indice premiale, l'indice perequativo da acquisire è ridotto del 50%.

### 4. Prescrizioni:

Gli interventi di trasformazione in ambiti confinanti ad attività produttive esistenti nel tessuto prevalentemente residenziale dovranno prevedere fasce di mitigazione a verde di ampiezza minima pari a 10 metri verso le zone a funzioni non omogenea e l'adattamento delle strutture per contrastare l'inquinamento acustico e ambientale.

#### 5. Modalità attuative:

SLP Modalità attuativa

Fino a 500 mq Permesso di Costruire

Da 501 mq a 1.500 mq Permesso di Costruire convenzionato

Oltre 1.500 mq Piano Attuativo

I lotti liberi, non asserviti volumetricamente, con superficie pertinenziale, così come definita all'art. 8 delle presenti norme, superiore o uguale a 1.000 mq non possono essere frazionati e sono obbligati alla presentazione almeno di un permesso di costruire convenzionato, indipendentemente che si raggiunga o meno la soglia di SLP di cui alla precedente tabella, per garantire una progettazione unitaria e coerente con il contesto di intervento.

#### 6. Destinazioni d'uso ammissibili:

Oltre alla destinazione prevalente residenziale, sono ammesse tutte le destinazioni non esplicitamente escluse secondo quanto disposto all'art.6 delle presenti norme

#### 7. Norme di intervento specifiche:

##### a. Aree produttive all'interno del tessuto prevalentemente residenziale

Per le attività produttive e economiche regolarmente esistenti e in attività del 6 agosto 2015, è consentito il mantenimento fino alla loro definitiva chiusura.

Sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia ed ampliamenti non superiori al 15% della SLP esistente alla data del 6 agosto 2015, per adeguamenti igienici e/o tecnologici di processo che ne migliorino anche progressivamente la qualità ambientale dell'insediamento all'interno del contesto di inserimento.

Alla definitiva chiusura delle suddette attività si applica la disciplina di cui al seguente punto b.

##### b. Edifici non residenziali dismessi all'esterno degli ambiti di disciplina del Documento di Piano

b.1. in caso di edifici non residenziali dismessi o di definitiva chiusura di attività ad essi riferiti, è ammesso, esclusivamente mediante interventi che non comportino la demolizione dei fabbricati, l'insediamento di nuove attività economiche, anche produttive ed artigianali, purché compatibili con la residenza, dunque ad esclusione delle attività classificate come insalubri I e II livello.

L'attivazione e/o il subentro di nuove attività economiche all'interno di fabbricati dismessi è consentita in ogni modo solo previa redazione di apposita Valutazione previsionale di impatto acustico di cui alla L. 447/95 attestante la compatibilità con le funzioni residenziali contermini oltre che la conformità con i limiti della classe acustica di riferimento di cui alla Tavola PZA01 "Carta di azionamento acustico", nonché lo studio della mobilità di accesso in caso di attività che comportano l'utilizzo di mezzi di trasporto pesanti.

Sono richieste, inoltre, fasce di mitigazione a verde a confine con le destinazioni residenziali.

Si specifica che la documentazione così richiesta, in caso di assenza di opere, dovrà essere allegata alla domanda da presentarsi al competente sportello SUAP.

I cambi di destinazione d'uso per le funzioni compatibili con la residenza di cui al comma 6 sono assentiti anche in assenza di recupero generale dell'area produttiva, purché nel rispetto delle dotazioni di servizi minimi da garantire definiti dall'art. 5 del Piano dei Servizi e di quanto previsto dalle norme del commercio, in caso di destinazioni d'uso commerciali.

b.2. È sempre ammesso il recupero del Volume reale esistente mediante la ristrutturazione senza demolizione dei manufatti per funzioni residenziali e compatibili.

b.3. La demolizione degli involucri edilizi comporta automaticamente l'attribuzione delle specifiche destinazioni d'uso ammissibili per la zona B1. In caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici non residenziali dismessi, al fine di usufruire del volume reale dei manufatti, dovrà essere acquisita mediante perequazione almeno 1/3 della quota eccedente la SLP preesistente fino al volume reale preesistente. Per interventi che usufruiscono contestualmente dell'indice premiale, l'indice perequativo da acquisire è ridotto del 50%.

Vengono inoltre stabilite le seguenti modalità di intervento:

Recupero SLP esistente fino a 500 mq: permesso di costruire

recupero fino a SLP esistente superiore a 500 mq: Permesso di costruire convenzionato

recupero oltre SLP esistente fino a volume reale: Piano di Recupero.

In caso di demolizione e ricostruzione il rapporto di copertura non può essere superiore al 60% della Superficie di intervento (ST) e la superficie drenante profonda non potrà essere inferiore del 15% della superficie scoperta drenante.

Per gli interventi fino alla sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione del volume reale esistente, interessanti le aree dismesse di cui alla Tavola DP12, ovvero fabbricati che si trovano in uno "stato fisico di

degrado non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria” è prevista l’applicazione di un indice premiale pari a 0,15 mq/mq conseguibile nelle modalità definite dal comma 3 art. 13 delle presenti disposizioni attuative, usufruibile anche non volumetricamente nelle modalità specificate dal comma 7 art. 13 delle presenti disposizioni attuative.

È prevista inoltre l’applicazione, ove attuabile, delle agevolazioni di cui: i.) al c.10 art. 16 Dpr. 380/2001 e smi; ii.) al c.

4 – bis art. 17 Dpr. 380/2001 e smi; iii.) al c. 10 – bis art. 44 della Lr. 12/2005 e smi.; iv.) all’art. 4 della lr. 31/2014 in quanto aree da intendersi quali “ambiti di rigenerazione urbana”.

#### 8. Norma speciale torrente Seveso

Tutti gli interventi edilizi consentibili in attuazione del presente articolo che ricomprendono, all’interno della superficie di intervento, le sponde del torrente Seveso dovranno attenersi alle prescrizioni contenute nella “Normativa di rispetto del torrente Seveso” di cui all’art. 33 delle presenti disposizioni attuative, oltre che alle norme geologiche attuate alle presenti disposizioni attuative.

Per gli interventi disciplinati dal Piano delle Regole, la possibilità di recupero della SLP o del volume reale di ricostruzione, all’esterno della fascia di arretramento del torrente Seveso, nelle modalità definite dal successivo art. 33, è in ogni subordinato alla loro esistenza con regolare titolo abilitativo o solo se legittimate.

Per ogni altra tipologia di intervento ammissibile entro la fascia di rispetto dei 10 metri dal torrente Seveso si rimanda alle norme geologiche allegate.

#### 9. Tessuti edificati all’interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale.

Per le aree appartenenti ai tessuti edificati di recente formazione prevalentemente residenziale ricompresi all’interno del perimetro della rete verde di ricomposizione paesaggistica di cui all’art. 31 delle vigenti Nta del Ptcp, si applicano le compensazioni di cui al Titolo V ove ne ricorrano i presupposti.

In caso di demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti, dovrà essere garantita la realizzazione e cessione di superfici pari al 15% della SF di intervento, al fine di configurare dei corridoi verdi equipaggiati con siepi ed alberature volti ad incrementare la connettività e permeabilità ambientale.

#### 10. Tessuti edificati all’interno degli ambiti di interesse provinciale

Gli interventi all’interno degli ambiti di interesse provinciale e comportanti consumo di suolo (come definiti dall’art. 27 delle presenti disposizioni attuative ai sensi dell’art.46 del vigente Ptcp), anche ove interessanti

single proprietà, necessitano di azioni di coordinamento definite dalla Provincia d'intesa con i Comuni interessati e dovrà comunque prevedere i contenuti di cui alla let. c) c. 3 art. 34 del Ptcp vigente.

### **Criteri di stima beni immobili**

Trattandosi di un terreno edificabile, su un'area non oggetto di interventi edilizi e quindi senza alcun problema di bonifica ambientale, né di demolizione di edifici preesistenti, si è inteso procedere attraverso la valutazione con il criterio di trasformazione.

Tale metodo ha quale riferimento il conto economico necessario per completare un piano economico in ambito di un intervento edificatorio

Le voci che caratterizzano il conto economico sono le seguenti

1° ricavi attesi, sono riferiti alla prospettiva economica di realizzo delle unità residenziali con relativi accessori (cantine e box) pertinenti alle unità abitative, il valore di riferimento è stato reperito attraverso ricerche di mercato in zona per verificare quali siano i prezzi delle case nuove e/o in fase di costruzione.

Per Varedo i valori di mercato si sono attestati da un minimo di €/mq. 2.300,00 ad un massimo di €/mq. 2.900,00 il sottoscritto ha ritenuto di mantenere una media prudenziale unica per tutti i piani.

2° costo di costruzione, è relativo all'effettivo costo per costruire un edificio residenziale in classe A+ tale valore a mc. tiene in considerazione anche le incidenze delle parti comuni ed il costo per la realizzazione dei box

3° costi professionali, trattasi dell'incidenza dei costi per professionisti (progettisti e direttori tecnici) la cui attività è quantificata in % rispetto al costo di costruzione

3° oneri di urbanizzazione e contributo concessorio, trattasi di quanto dovuto all'amministrazione comunale al ritiro del permesso di costruire

4° interessi passivi, dovendo ipotizzare il massimo della prudenzialità nella stima, si è inteso definire un intervento per 2 anni dalla data di costruzione alle vendite, investendo soltanto nel costo di acquisto del terreno mentre tutti gli interventi finanziati da un istituto bancario.

La quantificazione degli interessi passivi esclude una compensazione degli acconti percepiti

5° assistenza al notaio, trattasi di tutte quelle attività propedeutiche alla vendita dagli allacciamenti delle utenze, all'iter catastale ed APE, al costo per l'instaurazione del condominio.

6° intermediazione immobiliare è l'incidenza per pubblicità e per costi da riconoscere agli agenti immobiliari

7° utile dell'imprenditore è la quantificazione del rischio di impresa ovvero quanto guadagna l'imprenditore al netto di tutti i costi, detto importo viene quantificato in % sulla base dei ricavi presunti

Si riportano le risultanze delle ricerche di mercato per immobili nuovi e/o in ottima condizione ed alcune risultanze dalle procedure esecutive per immobili non di recente costruzione.

Infine si sono identificati i parametri di valori di terreni edificabili.

La presente quantificazione è finalizzata alla quantificazione del valore del terreno, e quindi il valore è da considerare a corpo, indipendentemente dai differenti riscontri che potrà avere il comune con il rilascio dei provvedimenti edificatori, ovvero, quest'ultimo potrebbe richiedere un diverso indice di edificabilità, tale aspetto non andrà a condizionare la presente stima che si intende a corpo.

Tutto quanto indicato negli atti di provenienza e nel certificato di destinazione urbanistica sono elementi che fanno parte integrante della presente valutazione, a cui il sottoscritto ne ha tenuto debita considerazione.

Riferimenti di mercato

### **Approfondimenti attraverso siti internet**

#### **Fabbricati**

Immobiliare.it	trilocale nuovo secondo piano un km dal centro di varedo classe energetica A	sup.cie	110,00	valore	318.000,00 €	€/mq.	2.890,91 €
Immobiliare.it		sup.cie	121,00	valore	362.000,00 €	€/mq.	2.991,74 €
Immobiliare.it	appartamento in asta giudiziaria Via Sardegna 7 piano quarto	sup.cie	67,00	valore	37.781,00 €	€/mq.	563,90 €
Immobiliare.it	quadrilocale Santa Cecilia 1 piano 1	sup.cie	145,00	valore	334.078,00 €	€/mq.	2.303,99 €
Immobiliare.it	Trilocale piano primo via d. Alighieri	sup.cie	95,00	valore	219.000,00 €	€/mq.	2.305,26 €
Immobiliare.it	quadrilocale Santa Cecilia 1 piano 1	sup.cie	98,00	valore	215.000,00 €	€/mq.	2.193,88 €
Immobiliare.it	appartamento via Europa in asta giudiziale	sup.cie	72,00	valore	46.200,00 €	€/mq.	641,67 €
Immobiliare.it	appartamento Via Bolzano n. 50	sup.cie	145,00	valore	310.000,00 €	€/mq.	2.137,93 €
Immobiliare.it	Bilocale Via Mestre 17 piano secondo	sup.cie	63,00	valore	160.000,00 €	€/mq.	2.539,68 €

Risultanze OMI

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**

**Provincia: MILANO**

**Comune: VAREDO**

**Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA**

**Codice zona: D1**

**Microzona: 0**

**Tipologia prevalente: Abitazioni civili**

**Destinazione: Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1700	L	4	5,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1750	2300	L	5,6	7,5	L
Box	Normale	700	1050	L	2,8	4,2	L
Ville e Villini	Normale	1400	1800	L	3,9	5,5	L
Ville e Villini	Ottimo	1850	2200	L	5,6	7	L

Dalle indagini presso i portali locali per le destinazioni commerciali e direzionali sono state reperite le

seguenti proposte

tipologia	Ubicazione	Sup. mq	prezzo richiesto	Prezzo unitario
Terreno edificabile	Varedo - Via Cividale	6.000	€ 900.000,00	€ 150,00
Terreno edificabile	Varedo - Via Turati	1.400	€ 299.000,00	€ 213,00
Terreno edificabile	Varedo - Via Redipuglia	20.000	€ 2.800.000,00	€ 140,00

Terreno edificabile	Varedo - Via Saronno	2.800	€	1.200.000,00	€	428,00
Terreno edificabile	Varedo - Via G. Agnesi	2.800	€	890.000,00	€	317,00
Terreno edificabile	Varedo - Via E. Orlando	20.000	€	2.800.000,00	€	140,00
Terreno edificabile	Cesano Maderno – Via Bramante	460	€	240.000,00	€	521,00
Terreno edificabile	Nova Milanese – Via Italia	8.000	€	650.000,00	€	81,00

### Valutazione riferita alla data attuale

terreno in Varedo al foglio 9 mappale 171						
superficie fondiaria	mq.	1.500,00				
destinazione prevalente destinazione residenziale						
indice fondiario	mq./mq.	0,5				
possibilità edificatoria aggiuntiva	mq./mq.	0,1				
indice perequativo	mq./mq.	0,1				
rapporto di copertura	indice	35%				
superficie drenante	indice	25%				
altezza massima	h./mt.	16,5	5 piani			
superficie edificabile	mq.	750,00				
incremento premiale	mq.	75,00				
indice perequativo	mq.	75,00				
superficie totale edificabile	mq.	900,00				
rapporto di copertura	35%	525,00				
superficie drenante	25%	375,00				
taglio appartamenti da	mq.	80				
numero appartamenti	n.	11,00				
numero box	n.	11,00				
<b>ricavi attesi</b>						
superficie commerciale compreso quota parte parti comuni incrementato del 5%	mq.	900,00	10%	990,00 €		
valore di vendita ipotizzando di costruire e vendere in due anni	mq.	990,00	€/mq.	2.500,00 €		<b>2.475.000,00 €</b>
box	n.	11	€/cad.	18.000,00 €		198.000,00 €
totale ricavi attesi						<b>2.673.000,00 €</b>
<b>costi da sostenere</b>						
<b>costi di costruzione</b>	mq.	990,00				
	mc.	2.970,00	370,00 €	1.098.900,00 €		
scavi re-interri sistemazione area di cantiere preesistente sistemazione del verde	mq.	1.500,00	20,00 €	30.000,00 €		
costi di costruzione box	n.	11	6.500,00 €	71.500,00 €		
totale costo di costruzione						<b>1.200.400,00 €</b>
<b>costi professionali</b>						
progettazione architettonica	2,0%	1.200.400,00 €	24.008,00 €			
progettazione strutturale	0,7%	1.200.400,00 €	8.402,80 €			
progettazione impianti meccanici	0,5%	1.200.400,00 €	6.002,00 €			
progettazione impianti elettrici	0,4%	1.200.400,00 €	4.801,60 €			
direzione lavori	0,7%	1.200.400,00 €	8.402,80 €			
responsabile della sicurezza	0,7%	1.200.400,00 €	8.402,80 €			
legge 10	0,4%	1.200.400,00 €	4.801,60 €			
acustica	0,4%	1.200.400,00 €	4.801,60 €			
collaudi	0,5%	1.200.400,00 €	6.002,00 €			

	6,3%			<b>75.625,20 €</b>
<b>oneri di urbanizzazione contributo concessorio</b>				
primaria	€/mc.	10,35 €	2.970,00	30.739,50 €
secondaria	€/mc.	25,86 €	2.970,00	76.804,20 €
smaltimento rifiuti	€/mc.	non dovuti		
contributo costo di costruzione	6%	1.098.900,00 €		65.934,00 €
totale oneri da versare al comune per ritiro permesso di costruire o SCIA alternativo al P.d.C.				<b>173.477,70 €</b>
<b>interessi passivi</b> ipotizzando un intervento di 2 anni totalmente finanziato ad eccezione dell'acquisto dell'area unico investimento in equity				
importo da finanziare				
costo di costruzione		1.200.400,00 €		
costi professionali		75.625,20 €		
oneri di urbanizzazione e contributo integrativo		173.477,70 €		
		<b>1.449.502,90 €</b>		
tasso al 4%				
1° anno 50%		724.751,45 €	3%	21.742,54 €
2° anno 100%		1.449.502,90 €	3%	43.485,09 €
				<b>65.227,63 €</b>
<b>assistenza notarile</b>				
costi per allacciamenti utenze	11	€/cad.	400,00 €	4.400,00 €
costi per pratiche catastali				
tipo mappale				
				2.000,00 €
docfa e planimetrie (abitazioni / box / cantine)	33	€/cad.	400,00 €	13.200,00 €
tabelle millesimali	33	€/cad.	250,00 €	8.250,00 €
				<b>27.850,00 €</b>
intermediazione	2%	2.673.000,00 €		<b>53.460,00 €</b>
utile imprenditore - rischio di impresa	15%	2.673.000,00 €		<b>400.950,00 €</b>
totale costi stimati				<b>1.996.990,53 €</b>
per differenza il valore dell'area				<b>478.009,47 €</b>
valore unitario				€/mq. <b>318,67 €</b>
valore scontato del 25% come previsto dalle nuove normative in materia di crisi di impresa				<b>358.507,10 €</b>

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia

Milano, 28 giugno 2023



Allegati :

fotografie

CDU in copia

Visure catastali

Estratto di mappa

Visure ipotecarie