



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

CONTENZIOSO CIVILE
109/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FINO I SECURITISATION SRL

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:
DOTT. MARCO LUALDI

CUSTODE:
G.I.V.G. s.r.l. - Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/01/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Gianluca Canziani

CF: CNZGLC67R09B286D

con studio in CASTANO PRIMO (MI) CORSO MARTIRI PATRIOTI, 7

telefono: 0331877761

fax: 0331877761

email: gcanziani@gmail.com

PEC: gianluca.canziani@geopcc.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - CONTENZIOSO CIVILE
109/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa bifamiliare a MAGNAGO VIA GUGLIELMO MARCONI 68, della superficie commerciale di 135,57 mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà **GIORGIO CIARAMELLA** a favore dell'usufruttuario **RAVANI Maria Luisa**
- 1/2 di nuda proprietà **ROBERTA UGLIA COSTA** a favore dell'usufruttuario **RAVANI Maria Luisa**

L'immobile oggetto della presente perizia è una porzione di fabbricato di abitazione di "edilizia storica di pregio" composta da due appartamenti disposti in "orizzontale" assimilabile a villetta bifamiliare.

L'unità è situata al piano primo ed è composta da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, 2 camere e balcone e ripostiglio in corpo staccato al piano terra.

L'accesso avviene dall'ingresso comune al piano terra e da scala di proprietà esclusiva

Le parti comuni sono catastalmente indicate con il sub. 1 (BCNC). L'accesso al cortile comune avviene da via Guglielmo Marconi, 68.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-T, ha un'altezza interna di cm 290. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 268 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 68, piano: T-1, intestato a **RAVANI Maria Luisa** Nuda proprietà 1/2 - **OSTIA IOMIA** Nuda proprietà 1/2 - **RAVANI Maria Luisa** Usufrutto per 1/1, derivante da VARIAZIONE del 12/11/2024 Pratica n. MI0541954 in atti dal 13/11/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-STI.REGISTRO UFFICIALE.4762129.12/11/2024 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 541954.1/2024)
Coerenze: Abitazione al P.1: cortile comune mapp. 268 su 3 lati, mapp. 146 e altro foglio di mappa Ripostiglio esterno in corpo staccato al P.T: cortile comune mapp. 268 su 4 lati
Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) Per l'U.I.U. originaria: COSTITUZIONE del 08/05/2008 Pratica n. MI0418986 in atti dal 08/05/2008 COSTITUZIONE (n. 3212.1/2008)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 1997.

B posto auto coperto a MAGNAGO VIA GUGLIELMO MARCONI 68, della superficie commerciale di 52,00 mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà **GIORGIO CIARAMELLA** a favore dell'usufruttuario **RAVANI Maria Luisa**

- 1/2 di nuda proprietà [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]

L'unità è posto auto coperto doppio al piano Terra con altezza interna variabile da cm. 220 a cm. 258.

L'accesso avviene dal cortile comune.

Le parti comuni sono catastalmente indicate con il sub. 1 (BCNC). L'accesso al cortile comune avviene da via Guglielmo Marconi, 68.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di media cm. 239. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 268 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 48 mq, rendita 89,24 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 68, piano: T, intestato a [REDACTED] Nuda proprietà 1/2 - [REDACTED] Nuda proprietà 1/2 - [REDACTED] Usufrutto per 1/1, derivante da VARIAZIONE del 12/11/2024 Pratica n. MI0541936 in atti dal 13/11/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-STI.REGISTRO UFFICIALE.4762052.12/11/2024 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 541936.1/2024)
Coerenze: cortile comune mapp. 268 su due lati, altra u.i.u. mapp. 268, altra proprietà (altro foglio di mappa)
Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) Per l'U.I.U. originaria: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 13/05/2008 Pratica n. MI0431282 in atti dal 13/05/2008 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 3323.1/2008)

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	187,58 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.658,35
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.658,35
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103.225,43
Data di conclusione della relazione:	13/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di usufruttuario.

ALLA DATA DEI SOPRALLUOGHI DEL 11/09/2024 - 28/09/2024 - 08/11/2024 L'IMMOBILE RISULTAVA OCCUPATO DALLA Sig.ra [REDACTED] (usufruttuaria), come risulta anche dal certificato di residenza allegato alla presente

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

È PRESENTE UNA **DOMANDA GIUDIZIALE PER DIVISIONE GIUDIZIALE** da TRIBUNALE MILANO del 03/06/2005 Numero di repertorio 39744/2005

Trascrizione del 05/07/2005 ai nn. 99986/51066

A favore di **BANCA POPOLARE COMMERCIO & INDUSTRIA S.P.A.**

Contro **[REDACTED]** nuda proprietà per la quota di 8/16 - **[REDACTED]**
[REDACTED] nuda proprietà per la quota di 8/16

Sono indicate le particelle 122,123,124,125,169 del Foglio 10 - catasto terreni

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 **legale** attiva, stipulata il 02/05/2012 a firma di EQUITALIA NORD SPA ai nn. 271/11712 di repertorio, iscritta il 11/05/2012 a MILANO 2 ai nn. 48110/7955, a favore di EQUITALIA NORD S.P.A., contro **[REDACTED]**, derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DEL DPR. 602 DEL 29/09/1973 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI.

Importo ipoteca: € 427.618,16.

Importo capitale: € 213.809,08.

L'ipoteca è riferita alle tre unità immobiliari identificate col foglio 10 particella 268 sub. 2, sub. 3 e sub. 4

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/11/2016 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 26400 di repertorio, iscritta il 23/04/2018 a MILANO 2 ai nn. 51731/8605, a favore di UNICREDIT S.P.A., contro **[REDACTED]**, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 27.000,00.

Importo capitale: € 21.393,29.

L'ipoteca è riferita alle tre unità immobiliari identificate col foglio 10 particella 268 sub. 2, sub. 3 e sub. 4 oltre al BCNC di cui al sub. 1. Sono indicate anche la particella 268 al catasto terreni e le precedenti particelle (122,123,124,125,169)

ipoteca attiva, stipulata il 24/10/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 14924/6819 di repertorio, iscritta il 28/10/2019 a MILANO 2 ai nn. 133478/25560, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro **[REDACTED]**, derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: € 326.125,84.

Importo capitale: € 163.062,92.

L'ipoteca è riferita alle tre unità immobiliari identificate col foglio 10 particella 268 sub. 2, sub. 3 e

~~CHRISTOPHER~~ - ~~JUDY RUTBERG COLEMAN~~ - ~~JOHN ABRAHAM~~ - ~~KAYAKI MARIA JACUSA~~

derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: £ 175.000.000.

Importo capitale: £ 70.000.000.

Durata ipoteca: 10 anni.

Comunicazione n. 8021 del 15/11/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/07/2007. Cancellazione totale eseguita in data 15/11/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 20/02/2002 a firma di TRIBUNALE DI VARESE ai nn.
132/2002 di repertorio, iscritta il 21/03/2002 a MILANO 2 ai nn. 35770/7674, a favore di BANCA
POPOLARE DI LUINO E DI VARESE S.P.A., contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da ATTO GIUDIZIARIO: DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 20.000,00.

Importo capitale: € 12.626,61.

Sono indicate le particelle 122,123,124,125,169 del Fg. 10 - catasto terreni oltre a beni in Rescaldina (proprietà XXXXXXXXXX) non oggetto della presente perizia. ANNOTAZIONE presentata il 01/08/2005 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 26349 Registro generale n. 120697 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI immobili in Rescaldina di proprietà Colombo Paola

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 20/06/2002 a firma di TRIBUNALE MILANO ai nn. 786 di repertorio, iscritta il 14/12/2002 a MILANO 2 ai nn. 158685/36466, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BUSTO GAROLFO E BUGUGGIATE SOC. COOP. A RESP. LIMITATA, contro **[REDACTED]**, derivante da ATTO GIUDIZIARIO: DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 12.000,00.

Importo capitale: € 9.944,29.

Sono indicate le particelle 122,123,124,125,169 del Fg. 10 - catasto terreni oltre a beni in Rescaldina (proprietà XXXXXXXXXX), non oggetto della presente perizia. ANNOTAZIONE presentata il 01/08/2005 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 26351 Registro generale n. 120699 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI immobili in Rescaldina di proprietà Colombo Paola

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

SECURITISATION S.R.L., contro ~~DECEMELE EXPRES~~, derivante da ATTO GIUDIZIARIO:
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Il pignoramento è riferito alle tre unità immobiliari identificate col foglio 10 particella 268 sub. 2, sub. 3 e sub. 4 oltre al BCNC di cui al sub. 1. È indicata anche la particella 268 al catasto terreni

LUINO E VARESE S.P.A., contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, derivante da ATTO GIUDIZIARIO:
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Sono indicate le particelle 122,123,124,125,169 del Fg. 10 del catasto terreni

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

LA PRESENTE IN RETTIFICA ALLA NOTA GIA' TRASCRITTA IN DATA 06/02/2025 AI NN. 14618/10024 IN QUANTO NELLA PRECEDENTE TRASCRIZIONE RISULTAVA MANCANTE L'IMMOBILE DI CUI AL FOGLIO 10 PARTICELLA 268 SUB. 702. NELLA REDAZIONE DELL'ORDINANZA DIVISIONALE IN DATA 12.12.2024 ED OGGETTO DI TRASCRIZIONE SI ERA INCORSI IN ERRORE MATERIALE CHE NECESSITA DI ESSERE RETTIFICATO NEL SENSO CHE OVE SI LEGGE * FOGLIO 10 PARTICELLA 268 SUB. 703 (CATASTO FABBRICATI) CATEGORIA C/2 CLASSE 4 CONSISTENZA 48 MQ, RENDITA 84,60 EURO, INDIRIZZO CATASTALE: VIA GUGLIELMO MARCONI N. 68, PIANO: T-1, INTESTATO A ~~FRANCESCO ZAGARI~~ - ~~CONDOMINIO~~ - ~~FRANCESCO MARIA LUSI~~ USUFRUTTO PER 1/1, DERIVANTE DA SUB. 2: VARIAZIONE DEL 13/11/2024 PRATICA N. MI0546048 IN ATTI DAL 14/11/2024 PROTOCOLLO NSD N. ENTRATE. AGEV- T1.REGISTRO UFFICIALE.4792922.13/11/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (N. 546048.1/202 4)DEVE INVECE LEGGERSI ED INTENDERSI FOGLIO 10 PARTICELLA 268 SUB. 702 (CATASTO FABBRICATI), CATEGORIA C/2, CLASSE 4, CONSISTENZA 42 MQ, RENDITA 84,60 EURO, INDIRIZZO CATASTALE: VIA GUGLIELMO MARCONI N. 68, PIANO: T-1, INTESTATO A ~~FRANCESCO ZAGARI~~ - ~~CONDOMINIO~~ - ~~FRANCESCO MARIA LUSI~~ USUFRUTTO PER 1/1, DERIVANTE DA SUB. 2: VARIAZIONE DEL 13/11/2024 PRATICA N. MI0546048 IN ATTI DAL 14/11/2024 PROTOCOLLO NSD N. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4792922.13/11/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (N. 546048.1/2024)CO ME DISPOSTO DA PROVVEDIMENTO DI CORREZIONE EMESSO DAL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO IN DATA 18/06/2025. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO AI DATI ANAGRAFICI E FISCALI DEI SOGGETTI RIPORTATI NEL QUADRO C DELLA PRESENTE.

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

IN SEGUITO AL DECESSO DEL SIG. **[REDACTED]** AVVENUTO IN DATA 26/12/2020, LA SIG.RA **[REDACTED]** È DIVENTATA USUFRUTTUARIA PER LA QUOTA INTERA IN QUANTO NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IL 27/05/1997 A FIRMA DI NOTAIO MARIO LAINATI AI NN. 66862/20018 DI REPERTORIO, ERA PREVISTO L'USUFRUTTO CON DIRITTO DI ACCRESCIMENTO A FAVORE DEL

CONIUGE.

L'INTESTAZIONE CATASTALE È STATA AGGIORNATA MEDIANTE RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO DEL 26/12/2020 - RIUNIONE DI USUFRUTTO VOLTURA N. 72860.1/2023 - PRATICA N. MI0420519 IN ATTI DAL 24/10/2023.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 8/16 di nuda proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 27/05/1997 a firma di Notaio MARIO LAINATI ai nn. 66862/20018 di repertorio, registrato il 12/06/1997 a Gallarate ai nn. 1478 serie 1, trascritto il 17/06/1997 a MILANO 2 ai nn. 43304/31686.

Identificativi catastali - catasto terreni Foglio 10, particelle 122, 123, 124 (fabbricati rurali), 125 e 169 (terreni)

[REDACTED] per la quota di 8/16 di nuda proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 27/05/1997 a firma di Notaio MARIO LAINATI ai nn. 66862/20018 di repertorio, registrato il 12/06/1997 a Gallarate ai nn. 1478 serie 1, trascritto il 17/06/1997 a MILANO 2 ai nn. 43304/31686.

Identificativi catastali - catasto terreni Foglio 10, particelle 122, 123, 124 (fabbricati rurali), 125 e 169 (terreni)

[REDACTED] per la quota di 8/16 di usufrutto, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 27/05/1997 a firma di Notaio MARIO LAINATI ai nn. 66862/20018 di repertorio, registrato il 12/06/1997 a Gallarate ai nn. 1478 serie 1, trascritto il 17/06/1997 a MILANO 2 ai nn. 43304/31686.

Identificativi catastali - catasto terreni Foglio 10, particelle 122, 123, 124 (fabbricati rurali), 125 e 169 (terreni)

[REDACTED] per la quota di 8/16 di usufrutto, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 27/05/1997 a firma di Notaio MARIO LAINATI ai nn. 66862/20018 di repertorio, registrato il 12/06/1997 a Gallarate ai nn. 1478 serie 1, trascritto il 17/06/1997 a MILANO 2 ai nn. 43304/31686.

Identificativi catastali - catasto terreni Foglio 10, particelle 122, 123, 124 (fabbricati rurali), 125 e 169 (terreni)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le pratiche edilizie vengono riportate per entrambi i lotti oggetto della perizia in quanto interessano parte dell'attuale mapp. 268.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. 8/62, intestata a **[REDACTED]** per lavori di COSTRUZIONE LAVANDERIA, presentata il 06/02/1962, rilasciata il 15/06/1962 con il n. 8/62 di protocollo

NULLA OSTA N. 23/50, intestata a **[REDACTED]** per lavori di AMPLIAMENTO

ABITAZIONE, presentata il 13/04/1950 con il n. 615 di protocollo, rilasciata il 15/04/1950 con il n. 23/50 di protocollo

AUTORIZZAZIONE N. 6717/87, intestata a ~~MAURIZIO GIUSEPPE~~ per lavori di RIFACIMENTO DI PARTI FORMANTI L'ORDITURA DEL TETTO, presentata il 22/07/1987 con il n. 6717 di protocollo, rilasciata il 23/07/1987 con il n. 6717/87 di protocollo

Denuncia inizio attività (DL.25/03/96, N.154) N. 13/96 e successive varianti, intestata a ~~RESOLU CARLO~~ ~~MARININI ALBERTO~~ - ~~MASSIMO LUIGI~~ - ~~MARININI MARIA ANGELO~~ - ~~MARININI CARLO~~ per lavori di OPERE INTERNE, presentata il 27/04/1996 con il n. 5536 di protocollo. Variante DIA 11/97 del 20/02/1997 prot. 2221/2222

Denuncia di Inizio Attività N. 83/04 e successive varianti, intestata a ~~GIUSEPPE FABRIZIO~~ per lavori di COSTRUZIONE BOX ESTERNO, RIFACIMENTO COPERTURA RUSTICO, presentata il 28/06/2004 con il n. 9126 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n 27 del 21.06.2010 avente per oggetto "esame delle osservazioni – controdeduzioni ed approvazione definitiva del Piano di Governo del Territorio", i cui atti hanno assunto efficacia a partire dalla pubblicazione sul B.U.R.L. n. 41 del 13.10.10, l'immobile ricade in zona ambito edificato esistente e di completamento (B2)" (Piano delle Regole – tav PR2). Norme tecniche di attuazione ed indici: per le modalità di intervento ed i parametri urbanistici si rimanda all'art. 21 normativa di piano (PR1) . Si precisa che il mappale n. 268 del foglio 10 è soggetto ai seguenti vincoli: - l'edificio residenziale esistente (mapp. n. 268 fg. 10) è classificato come "edilizia storica di pregio (cfr. allegato 3 di PR1)" (tav. PR2); - ricade nella zona di rispetto (raggio di 200 ml.) del pozzo pubblico, destinato al consumo umano di via Marconi.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: costruzione di locale ad uso ripostiglio sul cortile comune (lato nord-est) avente dimensioni di circa m. 12,65 x 6,20 con altezza di m. 3,10 circa (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione del fabbricato non conforme. Non è possibile sanare il fabbricato in quanto supera l'altezza massima prevista per i fabbricati a confine pari a m. 2,50 all'estradosso. Inoltre è stato appoggiato all'abitazione che risulta avere un vincolo di edilizia storica e di pregio.

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

Costi di regolarizzazione:

- COSTI INDICATIVI DEMOLIZIONE E SMALTIMENTI (come da computo metrico allegato) per la QUOTA DI 1/2 : € 7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a cortile comune mapp. 268 sub. 1.

AL LOTTO 1 VIENE IMPUTATA LA QUOTA DI 1/2 DEL COSTO DI DEMOLIZIONE

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dimensioni balcone esterno, dimensioni di alcuni

serramenti, alcune misure interne e misure esterne del fabbricato. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria: diritti di segreteria e sanzione (indicativa): €.1.000,00
- Costi tecnici per pratica SCIA 'in sanatoria': €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 10 mapp. 268 sub. 3 - abitazione .

Alcune delle difformità rilevate rientrano nelle tolleranze costruttive

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dimensioni esterne del fabbricato leggermente diverse da quelle autorizzate. Realizzazione di tetto in legno con copertura in lastre inclinata anziché con solaio piano e con altezza all'estradosso maggiore di m. 2,50 (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA previa rimozione del tetto e riposizionamento dello stesso con quota dell'estradosso (lato est a confine con altra proprietà) a quota di m. 2,50 (riferimento dal marciapiede stradale)

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria: diritti di segreteria e sanzione (indicativa): €.1.000,00
- Costi tecnici per pratica SCIA 'in sanatoria': €.800,00
- costi per rimozione e riposizionamento tetto (indicativi): €.4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 10 mapp. 268 sub. 4 - posto auto coperto.

Le differenze delle dimensioni esterne rientrano nelle tolleranze costruttive

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: per l'abitazione dimensioni balcone esterno, dimensioni di alcuni serramenti, alcune misure interne e misure esterne del fabbricato. Per il posto auto altezze errate (normativa di riferimento: art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: per l'abitazione Docfa VARIAZIONE del 12/11/2024 Pratica n. MI0541954 in atti dal 13/11/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4762129.12/11/2024 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 541954.1/2024) --- per il posto auto coperto Docfa VARIAZIONE del 12/11/2024 Pratica n. MI0541936 in atti dal 13/11/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4762052.12/11/2024 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 541936.1/2024)

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

Costi di regolarizzazione:

- I COSTI DELLA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE SONO STATI CONTEGGIATI NELLA PROCEDURA ESECUTIVA R.G. 182/2024

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: QUOTE INTESAZIONE: IL DIRITTO DI ACCRESCIMENTO USUFRUTTO A FAVORE DI ~~XXXXXXXXXXXX~~ ERA INDICATO IN MODO ERRATO

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ISTANZA PER RETTIFICA INTESTAZIONE: PROT. 167664 DEL 08/07/2025 - Voltura n. 80737.1/2025 - Pratica n. MI0536440 in atti dal 04/08/2025

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

Costi di regolarizzazione:

- I COSTI DELLA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE SONO GIÀ STATI CONTEGGIATI NELLA LIQUIDAZIONE DELLA PRESENTE PERIZIA

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MAGNAGO VIA GUGLIELMO MARCONI 68
VILLA BIFAMILIARE
DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a MAGNAGO VIA GUGLIELMO MARCONI 68, della superficie commerciale di 135,57 mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà **(MARZOCCHI RAMELLO)** a favore dell'usufruttuario **(KAVANE Maria Luisa)**
- 1/2 di nuda proprietà **(ROBERTA LUIGIA COSTA)** a favore dell'usufruttuario **(TRAVANI Maria Luisa)**

L'immobile oggetto della presente perizia è una porzione di fabbricato di abitazione di "edilizia storica di pregio" composta da due appartamenti disposti in "orizzontale" assimilabile a villetta bifamiliare.

L'unità è situata al piano primo ed è composta da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, 2 camere e balcone e ripostiglio in corpo staccato al piano terra.

L'accesso avviene dall'ingresso comune al piano terra e da scala di proprietà esclusiva

Le parti comuni sono catastalmente indicate con il sub. 1 (BCNC). L'accesso al cortile comune avviene da via Guglielmo Marconi, 68.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano I-T, ha un'altezza interna di cm 290. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 268 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 68, piano: T-I, intestato a **(MARZOCCHI RAMELLO)** proprietà 1/2 - **(ROBERTA LUIGIA COSTA)** nuda proprietà 1/2 - **(MARZOCCHI RAMELLO)** Usufrutto per 1/1, derivante da VARIAZIONE del 12/11/2024 Pratica n. MI0541954 in atti dal 13/11/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4762129.12/11/2024 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 541954.1/2024)
Coerenze: Abitazione al P.I: cortile comune mapp. 268 su 3 lati, mapp. 146 e altro foglio di mappa Ripostiglio esterno in corpo staccato al P.T: cortile comune mapp. 268 su 4 lati
Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) Per l'U.I.U. originaria: COSTITUZIONE del 08/05/2008 Pratica n. MI0418986 in atti dal 08/05/2008 COSTITUZIONE (n. 3212.1/2008)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista Aerea

SERVIZI

scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola media superiore
negozi al dettaglio
supermercato
centro commerciale
ospedale



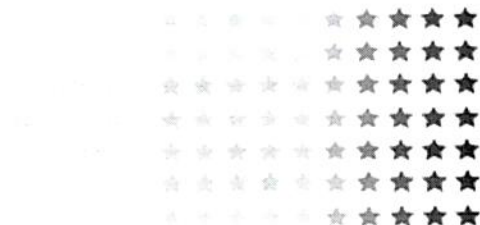
COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 15
autostrada distante km. 13
superstrada distante km. 3
ferrovia distante km. 5



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare risulta sprovvista di Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno-alluminio. doppi vetri	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno. solo per 3 serramenti - gli altri non hanno protezioni esterne	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno tamburato	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e parete attrezzata cucina realizzato in piastrelle di ceramica	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in tutti i locali tranne bagno e parete attrezzata cucina realizzato in intonaco tinteggiato	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento tinteggiato. in alcune zone presenta degli scrostamenti	☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. non sono state reperite dichiarazioni di conformità	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>termico:</i> centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: conforme. la caldaia comune è posta al piano interrato. la dichiarazione di conformità è allegata alla relazione e certificato di collaudo della DIA 11/97. In soggiorno è presente il condizionatore (1 split)	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>idrico:</i> sottotraccia conformità: non rilevabile. non sono state reperite dichiarazioni di conformità	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>gas:</i> sottotraccia e in parte a vista con alimentazione a metano conformità: conforme. la dichiarazione di conformità è allegata alla relazione e certificato di collaudo della DIA 11/97	☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>solai:</i> latero cemento	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>copertura:</i> a falde costruita in tegole marsigliesi. la coperture presenta delle irregolarità dovute alla vetustà. non è stato possibile controllare lo stato dell'orditura e dei travetti.	☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al piano primo	127,00	x	100 %	=	127,00
Balconi al piano primo	14,00	x	30 %	=	4,20
Ripostiglio in corpo staccato al piano terra	17,50	x	25 %	=	4,38
Totale:	158,50				135,57

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento estimativo è riferito al prezzo unitario al mq. considerando la superficie commerciale lorda, (calcolata valutando l'ingombro totale delle murature interne ed esterne, pilastri, sguinci e soglie), tenendo in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite degli immobili assimilabili per consistenza, giacitura, dimensioni, esposizione, grado di finiture, vetustà etc. con parametro di finitura, lo stato attuale.

Il procedimento estimativo è calcolato con il metodo comparativo con unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche e vetustà e confrontando le seguenti banche dati:

1. "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", periodo di rilevazione 1° semestre 2024 pubblicato in collaborazione con Collegio agenti d'affari in mediazione delle province di Milano, Monza & Brianza dal 1945 (F.I.M.A.A.) – territori mercati ambiente TeMA;
2. Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2024 – Semestre 1.

In base a quanto evidenziato e descritto e alla luce dei risultati ottenuti, si esegue una stima sommaria del valore di mercato seguente:

considerando i prezzi rilevati sul mercato immobiliare per immobili simili si è optato per assumere il valore medio riportato nelle sopra indicate banche dati, per cui sono stati utilizzati i seguenti criteri:

criterio 1 (F.I.M.A.A.) - centro - Appartamenti recenti (ristrutturati, epoca e di pregio):

- viene utilizzato il valore medio tra 800,00 e 1.400,00 = € /mq. 1.100,00

criterio 2 (OMI) - Centrale/INTERO CENTRO URBANO - ville e villini (NORMALE):

- considerando la vetustà e lo stato di manutenzione esterno viene utilizzato il valore minimo tra 1.100,00 e 1.500,00 = € /mq. 1.100,00

valore di mercato medio al mq. = € /mq. (1.100,00 + 1.100,00) / 2 = € /mq. 1.100,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 135,57 x 1.100,00 = **149.127,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Pratica Agibilità (compreso verifica impianti) - riduzione del 2%	-2.982,54

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 146.144,46
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 109.608,35

BENI IN MAGNAGO VIA GUGLIELMO MARCONI 68
POSTO AUTO COPERTO
DI CUI AL PUNTO B

posto auto coperto a MAGNAGO VIA GUGLIELMO MARCONI 68, della superficie commerciale di 52,00 mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ a favore dell'usufruttuario ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
- 1/2 di nuda proprietà ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ a favore dell'usufruttuario ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

L'unità è posto auto coperto doppio al piano Terra con altezza interna variabile da cm. 220 a cm. 258.
L'accesso avviene dal cortile comune.

Le parti comuni sono catastalmente indicate con il sub. 1 (BCNC). L'accesso al cortile comune avviene da via Guglielmo Marconi, 68.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di media cm. 239. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 268 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 48 mq, rendita 89,24 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 68, piano: T, intestato a ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ Nuda proprietà 1/2 - ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ Nuda proprietà 1/2 - ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ Usufrutto per 1/1, derivante da VARIAZIONE del 12/11/2024 Pratica n. MI0541936 in atti dal 13/11/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-STI.REGISTRO UFFICIALE.4762052.12/11/2024 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 541936.1/2024)
Coerenze: cortile comune mapp. 268 su due lati, altra u.i.u. mapp. 268, altra proprietà (altro foglio di mappa)
Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) Per l'U.I.U. originaria: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 13/05/2008 Pratica n. MI0431282 in atti dal 13/05/2008 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 3323.1/2008)

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista Aerea

SERVIZI

scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola media superiore
negozi al dettaglio
supermercato
centro commerciale
ospedale



COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 15
autostrada distante km. 13
superstrada distante km. 3
ferrovia distante km. 5



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento
rivestimento interno: realizzato in intonaco di cemento



Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura



*copertura: unica falda costruita in legno. manto di
copertura in lastre ondulate*



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto coperto al piano terra	52,00	x	100 %	=	52,00
Totale:	52,00				52,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento estimativo è riferito al prezzo unitario al mq. considerando la superficie commerciale lorda, (calcolata valutando l'ingombro totale delle murature interne ed esterne, pilastri, sguinci e soglie), tenendo in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite degli immobili assimilabili per consistenza, giacitura, dimensioni, esposizione, grado di finiture, vetustà etc.con parametro di finitura, lo stato attuale.

Il procedimento estimativo è calcolato con il metodo comparativo con unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche e vetustà e confrontando le seguenti banche dati:

"Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", periodo di rilevazione 1° semestre 2024 pubblicato in collaborazione con Collegio agenti d'affari in mediazione delle province di Milano, Monza & Brianza dal 1945 (F.I.M.A.A.) – territori mercati ambiente TeMA;

Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2024 – Semestre I.

In base a quanto evidenziato e descritto e alla luce dei risultati ottenuti, si esegue una stima sommaria del valore di mercato seguente:

considerando i prezzi rilevati sul mercato immobiliare per immobili simili si è optato per assumere il valore medio riportato nelle sopra indicate banche dati, per cui sono stati utilizzati i seguenti criteri:

criterio 1 (F.I.M.A.A.) - centro - :

- non sono presenti valori per i posti auto coperti

criterio 2 (OMI) - Centrale/INTERO CENTRO URBANO - :

- non sono presenti valori per i posti auto coperti

viene utilizzato un valore a corpo per box doppi ridotto del 20% pari a 18.000 circa (€/mq. 350,00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 52,00 x 350,00 = 18.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 18.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.650,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa bifamiliare	135,57	0,00	146.144,46	109.608,35
B	posto auto coperto	52,00	0,00	18.200,00	13.650,00
				164.344,46 €	123.258,35 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 14.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 108.658,35**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 108.658,35**

Ulteriore riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 5.432,92**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 103.225,43**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - CONTENZIOSO CIVILE
109/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa bifamiliare a MAGNAGO VIA GUGLIELMO MARCONI 68, della superficie commerciale di 135,00 mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà ~~di proprietà di [redacted]~~ a favore dell'usufruttuario ~~[redacted]~~
- 1/2 di nuda proprietà ~~di proprietà di [redacted]~~ a favore dell'usufruttuario ~~[redacted]~~

L'immobile oggetto della presente perizia è una porzione di fabbricato di abitazione di "edilizia storica di pregio" composta da due appartamenti disposti in "orizzontale" assimilabile a villetta bifamiliare.

L'unità è situata al piano terra ed è composta da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, 2 camere e cantina/ripostiglio al piano interrato.

L'accesso avviene dall'ingresso comune al piano terra.

Le parti comuni sono catastalmente indicate con il sub. 1 (BCNC). L'accesso al cortile comune avviene da via Guglielmo Marconi, 68.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di cm 275. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 268 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 68, piano: T-S1, intestato a ~~[redacted]~~. Nuda proprietà 1/2 - ~~[redacted]~~. Nuda proprietà 1/2 - ~~[redacted]~~. Usufrutto per 1/1, derivante da DA SUB. 2: VARIAZIONE del 13/11/2024 Pratica n. MI0546048 in atti dal 14/11/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4792922.13/11/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 546048.1/2024)
Coerenze: Abitazione al P.T: cortile comune mapp. 268 su 3 lati, mapp. 146 e altro foglio di mappa Cantina/Ripostiglio al P.S1: terrapieno mapp. 268 su 4 lati
Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) Per l'U.I.U. originaria SUB. 2: COSTITUZIONE del 08/05/2008 Pratica n. MI0418986 in atti dal 08/05/2008 COSTITUZIONE (n. 3212.1/2008)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 1997.

B rustico a MAGNAGO VIA GUGLIELMO MARCONI 68, della superficie commerciale di 13,25 mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà ~~di proprietà di [redacted]~~ a favore dell'usufruttuario ~~[redacted]~~

- 1/2 di nuda proprietà ~~BRIZIO GIACOMELLI~~ a favore dell'usufruttuario ~~FRANCESCO~~

L'unità è una porzione di rustico adibita a ripostiglio su 2 piani fuori terra. L'altezza interna al piano terra è di m. 2,90, mentre al piano primo è variabile da m. 3,10 a 5,00.

L'accesso avviene dal cortile comune.

Le parti comuni sono catastalmente indicate con il sub. 1 (BCNC). L'accesso al cortile comune avviene da via Guglielmo Marconi, 68.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 268 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 42 mq, rendita 84,60 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 68, piano: T-1, intestato a ~~FRANCESCO~~ Nuda proprietà 1/2 - ~~FRANCESCO~~ Nuda proprietà 1/2 - ~~FRANCESCO~~ Usufrutto per 1/1, derivante da SUB. 2: VARIAZIONE del 13/11/2024 Pratica n. MI0546048 in atti dal 14/11/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-STI.REGISTRO UFFICIALE.4792922.13/11/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 546048.1/2024)
Coerenze: Ripostiglio al piano terra: altra u.i.u. mapp. 268, cortile comune mapp. 268, altra u.i.u. mapp. 268, altra proprietà (altro foglio di mappa) --- Ripostiglio al piano primo: cortile comune mapp. 268 su due lati, altra u.i.u. mapp. 268, altra proprietà (altro foglio di mappa)
Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) Per l'U.I.U. originaria SUB 2 : COSTITUZIONE del 08/05/2008 Pratica n. MI0418986 in atti dal 08/05/2008 COSTITUZIONE (n. 3212.1/2008)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1942.

C rustico a MAGNAGO VIA GUGLIELMO MARCONI 68, della superficie commerciale di 16,25 mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà ~~BRIZIO GIACOMELLI~~ a favore dell'usufruttuario ~~FRANCESCO~~
- 1/2 di nuda proprietà ~~FRANCESCO~~ a favore dell'usufruttuario ~~FRANCESCO~~

L'unità è una porzione di rustico su 2 piani fuori terra.

È composta:

- al piano terra: ripostiglio, bagno, disimpegno e altro ripostiglio, L'altezza interna al piano terra è di m. 2,90
- al piano primo: ripostiglio con altezza variabile da m. 3,10 a 5,00.

L'accesso avviene dal cortile comune.

Le parti comuni sono catastalmente indicate con il sub. 1 (BCNC). L'accesso al cortile comune avviene da via Guglielmo Marconi, 68.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 268 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 48 mq, rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 68, piano: T-1, intestato a ~~FRANCESCO~~ Nuda proprietà 1/2 - ~~FRANCESCO~~ Nuda proprietà 1/2 - ~~FRANCESCO~~ Usufrutto per 1/1, derivante da SUB. 2: VARIAZIONE del 13/11/2024 Pratica n. MI0546048 in atti dal 14/11/2024 Protocollo NSD n.

ENTRATE.AGEV-STI.REGISTRO UFFICIALE.4792922.13/11/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 546048.1/2024)
Coerenze: altra u.i.u. mapp. 268, cortile comune mapp. 268 su due lati, altra proprietà (altro foglio di mappa)
Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) Per l'U.I.U. originaria SUB 2 : COSTITUZIONE del 08/05/2008 Pratica n. MI0418986 in atti dal 08/05/2008 COSTITUZIONE (n. 3212.1/2008)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1942.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	164,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.985,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.985,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 117.785,75
Data di conclusione della relazione:	13/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
ALLA DATA DEI SOPRALLUOGHI DEL 11/09/2024 - 28/09/2024 - 08/11/2024 L'IMMOBILE RISULTAVA OCCUPATO DAL SIG. ~~XXXXXXXXXXXX~~ e famiglia, come risulta anche dal certificato di residenza allegato alla presente

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

È PRESENTE UNA DOMANDA GIUDIZIALE PER DIVISIONE GIUDIZIALE da TRIBUNALE MILANO del 03/06/2005 Numero di repertorio 39744/2005

Trascrizione del 05/07/2005 ai nn. 99986/51066

A favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO & INDUSTRIA S.P.A.

Contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ nuda proprietà per la quota di 8/16 - ~~XXXXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXXXX~~ nuda proprietà per la quota di 8/16

Sono indicate le particelle 122,123,124,125,169 del Foglio 10 - catasto terreni

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 **legale** attiva, stipulata il 02/05/2012 a firma di EQUITALIA NORD SPA ai nn. 271/11712 di repertorio, iscritta il 11/05/2012 a MILANO 2 ai nn. 48110/7955, a favore di EQUITALIA NORD S.P.A., contro ~~UNICREDIT S.P.A.~~, derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DEL DPR. 602 DEL 29/09/1973 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI.

Importo ipoteca: € 427.618,16.

Importo capitale: € 213.809,08.

L'ipoteca è riferita alle tre unità immobiliari identificate col foglio 10 particella 268 sub. 2, sub. 3 e sub. 4

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/11/2016 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 26400 di repertorio, iscritta il 23/04/2018 a MILANO 2 ai nn. 51731/8605, a favore di UNICREDIT S.P.A., contro ~~UNICREDIT S.P.A.~~, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 27.000,00.

Importo capitale: € 21.393,29.

L'ipoteca è riferita alle tre unità immobiliari identificate col foglio 10 particella 268 sub. 2, sub. 3 e sub. 4 oltre al BCNC di cui al sub. 1. Sono indicate anche la particella 268 al catasto terreni e le precedenti particelle (122,123,124,125,169)

ipoteca attiva, stipulata il 24/10/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 14924/6819 di repertorio, iscritta il 28/10/2019 a MILANO 2 ai nn. 133478/25560, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro ~~AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE~~, derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: € 326.125,84.

Importo capitale: € 163.062,92.

L'ipoteca è riferita alle tre unità immobiliari identificate col foglio 10 particella 268 sub. 2, sub. 3 e sub. 4

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 27/05/1997 a firma di Notaio MARIO LAINATI ai nn. 66863 di repertorio, iscritta il 17/06/1997 a MILANO 2 ai nn. 43305/10539, a favore di CARIPLO-CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE SPA, contro ~~CARIPLO-CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE SPA~~ - ~~CARIPLO-CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE SPA~~ - ~~CARIPLO-CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE SPA~~ - ~~CARIPLO-CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE SPA~~, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: £ 175.000.000.

Importo capitale: £ 70.000.000.

Durata ipoteca: 10 anni.

Comunicazione n. 8021 del 15/11/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/07/2007. Cancellazione totale eseguita in data 15/11/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 20/02/2002 a firma di TRIBUNALE DI VARESE ai nn. 132/2002 di repertorio, iscritta il 21/03/2002 a MILANO 2 ai nn. 35770/7674, a favore di BANCA POPOLARE DI LUINO E DI VARESE S.P.A., contro ~~ROBERTA COLOMBO PAOLA~~ derivante da ATTO GIUDIZIARIO: DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 20.000,00.

Importo capitale: € 12.626,61.

Sono indicate le particelle 122,123,124,125,169 del Fg. 10 - catasto terreni oltre a beni in Rescaldina (proprietà ~~ROBERTA COLOMBO PAOLA~~ non oggetto della presente perizia. ANNOTAZIONE presentata il 01/08/2005 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 26349 Registro generale n. 120697 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI immobili in Rescaldina di proprietà Colombo Paola

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 20/06/2002 a firma di TRIBUNALE MILANO ai nn. 786 di repertorio, iscritta il 14/12/2002 a MILANO 2 ai nn. 158685/36466, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BUSTO GAROLFO E BUGUGGIATE SOC. COOP. A RESP. LIMITATA, contro ~~ROBERTA COLOMBO PAOLA~~, derivante da ATTO GIUDIZIARIO: DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 12.000,00.

Importo capitale: € 9.944,29.

Sono indicate le particelle 122,123,124,125,169 del Fg. 10 - catasto terreni oltre a beni in Rescaldina (proprietà ~~ROBERTA COLOMBO PAOLA~~ non oggetto della presente perizia. ANNOTAZIONE presentata il 01/08/2005 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 26351 Registro generale n. 120699 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI immobili in Rescaldina di proprietà Colombo Paola

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/05/2024 a firma di UNEP C/O TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 3172 di repertorio, trascritta il 13/06/2024 a MILANO 2 ai nn. 78681/56448, a favore di FINO 1 SECURITISATION S.R.L., contro ~~ROBERTA COLOMBO PAOLA~~ derivante da ATTO GIUDIZIARIO: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Il pignoramento è riferito alle tre unità immobiliari identificate col foglio 10 particella 268 sub. 2, sub. 3 e sub. 4 oltre al BCNC di cui al sub. 1. È indicata anche la particella 268 al catasto terreni

pignoramento, stipulata il 04/07/2003 a firma di TRIBUNALE MILANO ai nn. 8869 di repertorio, trascritta il 23/09/2003 a MILANO 2 ai nn. 137347/83474, a favore di BANCA POPOLARE DI LUINO E VARESE S.P.A., contro ~~ROBERTA COLOMBO PAOLA~~, derivante da ATTO GIUDIZIARIO: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Sono indicate le particelle 122,123,124,125,169 del Fg. 10 del catasto terreni

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

trascrizione atto giudiziario, stipulata il 18/06/2025 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 109 di repertorio, trascritta il 11/12/2025 a MILANO 2 ai nn. 177649/121956, a favore di ~~ROBERTA COLOMBO PAOLA~~ - ~~ROBERTA COLOMBO PAOLA~~ ~~ROBERTA COLOMBO PAOLA~~, contro ~~ROBERTA COLOMBO PAOLA~~ ~~ROBERTA COLOMBO PAOLA~~ ~~ROBERTA COLOMBO PAOLA~~ derivante da ATTO GIUDIZIARIO: ORDINANZA DI DIVISIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 1113 E 2646 CC.

LA PRESENTE IN RETTIFICA ALLA NOTA GIÀ TRASCRITTA IN DATA 06/02/2025 AI NN. 14618/10024 IN QUANTO NELLA PRECEDENTE TRASCRIZIONE RISULTAVA MANCANTE L'IMMOBILE DI CUI AL FOGLIO 10 PARTICELLA 268 SUB. 702. NELLA REDAZIONE DELL'ORDINANZA DIVISIONALE IN DATA 12.12.2024 ED OGGETTO DI TRASCRIZIONE SI

ERA INCORSI IN ERRORE MATERIALE CHE NECESSITA DI ESSERE RETTIFICATO NEL SENSO CHE OVE SI LEGGE * FOGLIO 10 PARTICELLA 268 SUB. 703 (CATASTO FABBRICATI) CATEGORIA C/2 CLASSE 4 CONSISTENZA 48 MQ, RENDITA 84,60 EURO, INDIRIZZO CATASTALE: VIA GUGLIELMO MARCONI N . 68, PIANO: T-1, INTESTATO A ~~PIRAMIDEA CARLO~~ - ~~ROBERTO LAINATI~~ - ~~ROBERTO LAINATI~~ USUFRUTTO PER 1/1, DERIVANTE DA SUB. 2: VARIAZIONE DEL 13/11/2024 PRATICA N. MI0546048 IN ATTI DAL 14/11/2024 PROTOCOLLO NSD N. ENTRATE. AGEV- TI.REGISTRO UFFICIALE.4792922.13/11/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (N. 546048.1/202 4)DEVE INVECE LEGGERSI ED INTENDERSI FOGLIO 10 PARTICELLA 268 SUB. 702 (CATASTO FABBRICATI), CATEGORIA C/2, CLASSE 4, CONSISTENZA 42 MQ, RENDITA 84,60 EURO, INDIRIZZO CATASTALE: VIA GUGLIELMO MARCONI N. 68, PIANO: T-1, INTESTATO A ~~PIRAMIDEA CARLO~~ - ~~ROBERTO LAINATI~~ - ~~ROBERTO LAINATI~~ USUFRUTTO PER 1/1, DERIVANTE DA SUB. 2: VARIAZIONE DEL 13/11/2024 PRATICA N. MI0546048 IN ATTI DAL 14/11/2024 PROTOCOLLO NSD N. ENTRATE.AGEV-STI.REGISTRO UFFICIALE.4792922.13/11/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (N. 546048.1/2024)CO ME DISPOSTO DA PROVVEDIMENTO DI CORREZIONE EMESSE DAL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO IN DATA 18/06/2025. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO AI DATI ANAGRAFICI E FISCALI DEI SOGGETTI RIPORTATI NEL QUADRO C DELLA PRESENTE.

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:

IN SEGUITO AL DECESSO DEL SIG. ~~PIRAMIDEA CARLO~~ AVVENUTO IN DATA 26/12/2020, LA SIG.RA ~~PIRAMIDEA CARLOTTA~~ È DIVENTATA USUFRUTTUARIA PER LA QUOTA INTERA IN QUANTO NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IL 27/05/1997 A FIRMA DI NOTAIO MARIO LAINATI AI NN. 66862/20018 DI REPERTORIO, ERA PREVISTO L'USUFRUTTO CON DIRITTO DI ACCRESCIMENTO A FAVORE DEL CONIUGE. L'INTESTAZIONE CATASTALE È STATA AGGIORNATA MEDIANTE RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO del 26/12/2020 - RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n. 72860.1/2023 - Pratica n. MI0420519 in atti dal 24/10/2023

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

~~PIRAMIDEA CARLOTTA~~ per la quota di 8/16 di nuda proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 27/05/1997 a firma di Notaio MARIO LAINATI ai nn. 66862/20018 di repertorio, registrato il 12/06/1997 a Gallarate ai nn. 1478 serie 1, trascritto il 17/06/1997 a MILANO 2 ai nn. 43304/31686.
Identificativi catastali - catasto terreni Foglio 10, particelle 122, 123, 124 (fabbricati rurali), 125 e 169 (terreni)

~~CONTRATTO DI COMPRAVENDITA~~ per la quota di 8/16 di nuda proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 27/05/1997 a firma di Notaio MARIO LAINATI ai nn. 66862/20018 di repertorio, registrato il 12/06/1997 a Gallarate ai nn. 1478 serie 1, trascritto il 17/06/1997 a MILANO 2 ai nn. 43304/31686.

Identificativi catastali - catasto terreni Foglio 10, particelle 122, 123, 124 (fabbricati rurali), 125 e 169 (terreni)

~~CONTRATTO DI COMPRAVENDITA~~ per la quota di 8/16 di usufrutto, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 27/05/1997 a firma di Notaio MARIO LAINATI ai nn. 66862/20018 di repertorio, registrato il 12/06/1997 a Gallarate ai nn. 1478 serie 1, trascritto il 17/06/1997 a MILANO 2 ai nn. 43304/31686.

Identificativi catastali - catasto terreni Foglio 10, particelle 122, 123, 124 (fabbricati rurali), 125 e 169 (terreni)

~~CONTRATTO DI COMPRAVENDITA~~ per la quota di 8/16 di usufrutto, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 27/05/1997 a firma di Notaio MARIO LAINATI ai nn. 66862/20018 di repertorio, registrato il 12/06/1997 a Gallarate ai nn. 1478 serie 1, trascritto il 17/06/1997 a MILANO 2 ai nn. 43304/31686.

Identificativi catastali - catasto terreni Foglio 10, particelle 122, 123, 124 (fabbricati rurali), 125 e 169 (terreni)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le pratiche edilizie vengono riportate per entrambi i lotti oggetto della perizia in quanto interessano parte dell'attuale mapp. 268.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. 8/62, intestata a ~~CONTRATTO DI COMPRAVENDITA~~ per lavori di COSTRUZIONE LAVANDERIA, presentata il 06/02/1962, rilasciata il 15/06/1962 con il n. 8/62 di protocollo

NULLA OSTA N. 23/50, intestata a ~~CONTRATTO DI COMPRAVENDITA~~ per lavori di AMPLIAMENTO ABITAZIONE, presentata il 13/04/1950 con il n. 615 di protocollo, rilasciata il 15/04/1950 con il n. 23/50 di protocollo

AUTORIZZAZIONE N. 6717/87, intestata a ~~CONTRATTO DI COMPRAVENDITA~~, per lavori di RIFACIMENTO DI PARTI FORMANTI L'ORDITURA DEL TETTO, presentata il 22/07/1987 con il n. 6717 di protocollo, rilasciata il 23/07/1987 con il n. 6717/87 di protocollo

Denuncia inizio attività (DL.25/03/96, N.154) N. 13/96 e successive varianti, intestata a ~~CONTRATTO DI COMPRAVENDITA~~ per lavori di OPERE INTERNE, presentata il 27/04/1996 con il n. 5536 di protocollo.
Variante DIA 11/97 del 20/02/1997 prot. 2221/2222

Denuncia di Inizio Attività N. 83/04 e successive varianti, intestata a ~~CONTRATTO DI COMPRAVENDITA~~ per lavori di COSTRUZIONE BOX ESTERNO, RIFACIMENTO COPERTURA RUSTICO, presentata il 28/06/2004 con il n. 9126 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n 27 del 21.06.2010 avente per oggetto "esame delle osservazioni – controdeduzioni ed approvazione definitiva del Piano di Governo del Territorio", i cui atti hanno assunto efficacia a partire dalla pubblicazione sul B.U.R.L. n. 41 del 13.10.10, l'immobile ricade in zona ambito edificato esistente e di completamento (B2)" (Piano delle Regole – tav PR2). Norme tecniche di attuazione ed indici: per le modalità di intervento ed i parametri urbanistici si rimanda all'art. 21 normativa di piano (PR1) . Si precisa che il mappale n. 268 del foglio 10 è soggetto ai seguenti vincoli: - l'edificio residenziale esistente (mapp. n. 268 fg. 10) è classificato come "edilizia storica di pregio (cfr. allegato 3 di PR1)" (tav. PR2); - ricade nella zona di rispetto (raggio di 200 ml.) del pozzo pubblico, destinato al consumo umano di via Marconi.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: costruzione di locale ad uso ripostiglio sul cortile comune (lato nord-est) avente dimensioni di circa m. 12,65 x 6,20 con altezza di m. 3,10 circa (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione del fabbricato non conforme. Non è possibile sanare il fabbricato in quanto supera l'altezza massima prevista per i fabbricati a confine pari a m. 2,50 all'estradosso. Inoltre è stato appoggiato all'abitazione che risulta avere un vincolo di edilizia storica e di pregio.

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

Costi di regolarizzazione:

- COSTI INDICATIVI DEMOLIZIONE E SMALTIMENTI (come da computo metrico allegato) per la QUOTA DI 1/2 : € 7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a cortile comune mapp. 268 sub. 1.

AL LOTTO 2 VIENE IMPUTATA LA QUOTA DI 1/2 DEL COSTO DI DEMOLIZIONE

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dimensioni dimensioni di alcuni serramenti, alcune misure interne e misure esterne del fabbricato, diversa distribuzione spazi interni locali piano interrato. Pensilina sul lato ovest da rimuovere (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria: diritti di segreteria e sanzione (indicativa): € 1.000,00
- Costi tecnici per pratica SCIA "in sanatoria": € 800,00
- Costo rimozione pensilina a sbalzo: € 700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 10 mapp. 268 sub. 701 - abitazione .

Alcune delle difformità rilevate rientrano nelle tolleranze costruttive

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: per l'abitazione dimensioni di alcuni serramenti, alcune misure interne e misure esterne del fabbricato, per la cantina diversa distribuzione spazi interni (normativa di riferimento: art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: VARIAZIONE del 13/11/2024 Pratica n. MI0546048 in atti dal 14/11/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4792922.13/11/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 546048.1/2024)

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

Costi di regolarizzazione:

- I COSTI DELLA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE SONO STATI CONTEGGIATI NELLA PROCEDURA ESECUTIVA R.G. 182/2024

IL SUB. 2 È STATO SOPPRESSO E SONO STATI COSTITUITI I SUB. 701-702-703 COME DA CIRCOLARE ADE N. 2/E DEL 01/02/2016

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: QUOTE INTESTAZIONE: IL DIRITTO DI ACCRESCIMENTO USUFRUTTO A FAVORE DI T. [REDACTED] ERA INDICATO IN MODO ERRATO

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ISTANZA PER RETTIFICA INTESTAZIONE: PROT. 167664 DEL 08/07/2025 - Voltura n. 80737.1/2025 - Pratica n. MI0536440 in atti dal 04/08/2025

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

Costi di regolarizzazione:

- I COSTI DELLA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE SONO GIÀ STATI CONTEGGIATI NELLA LIQUIDAZIONE DELLA PRESENTE PERIZIA

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MAGNAGO VIA GUGLIELMO MARCONI 68

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a MAGNAGO VIA GUGLIELMO MARCONI 68, della superficie commerciale di 135,00 mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]
- 1/2 di nuda proprietà [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]

L'immobile oggetto della presente perizia è una porzione di fabbricato di abitazione di "edilizia storica di pregio" composta da due appartamenti disposti in "orizzontale" assimilabile a villetta bifamiliare.

L'unità è situata al piano terra ed è composta da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, 2 camere e cantina/ripostiglio al piano interrato.

L'accesso avviene dall'ingresso comune al piano terra.

Le parti comuni sono catastalmente indicate con il sub. 1 (BCNC). L'accesso al cortile comune avviene da via Guglielmo Marconi, 68.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di cm 275. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 268 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 68, piano: T-S1, intestato a ~~PIRELLA GÖTTSCHE LOWE~~ Nuda proprietà 1/2 - ~~PIRELLA GÖTTSCHE LOWE~~ proprietà 1/2 - ~~PIRELLA GÖTTSCHE LOWE~~ Usufrutto per 1/1, derivante da DA SUB. 2: VARIAZIONE del 13/11/2024 Pratica n. MI0546048 in atti dal 14/11/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4792922.13/11/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 546048.1/2024) Coerenze: Abitazione al P.T: cortile comune mapp. 268 su 3 lati, mapp. 146 e altro foglio di mappa Cantina/Ripostiglio al P.S1: terrapieno mapp. 268 su 4 lati Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) Per l'U.I.U. originaria SUB. 2: COSTITUZIONE del 08/05/2008 Pratica n. MI0418986 in atti dal 08/05/2008 COSTITUZIONE (n. 3212.1/2008)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista Aerea

SERVIZI

scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola media superiore
negozi al dettaglio
supermercato
centro commerciale



ospedale

di 100 metri dalla strada 10 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 15

di 100 metri dalla strada 10 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

autostrada distante km. 13

di 100 metri dalla strada 10 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

superstrada distante km. 3

di 100 metri dalla strada 10 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ferrovia distante km. 5

di 100 metri dalla strada 10 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

di 100 metri dalla strada 10 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

di 100 metri dalla strada 10 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

livello di piano:

di 100 metri dalla strada 10 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione:

di 100 metri dalla strada 10 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

di 100 metri dalla strada 10 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

qualità degli impianti:

di 100 metri dalla strada 10 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

qualità dei servizi:

di 100 metri dalla strada 10 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare risulta sprovvista di Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno-alluminio. doppi vetri

di 100 metri dalla strada 10 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno. solo per 3 serramenti - gli altri non hanno protezioni esterne

di 100 metri dalla strada 10 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno tamburato

di 100 metri dalla strada 10 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

di 100 metri dalla strada 10 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

di 100 metri dalla strada 10 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto in bagno e parete attrezzata cucina realizzato in piastrelle di ceramica

di 100 metri dalla strada 10 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto in tutti i locali tranne bagno e parete attrezzata cucina realizzato in intonaco tintecciato

di 100 metri dalla strada 10 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento tintecciato. in alcune zone presenta degli scrostamenti

di 100 metri dalla strada 10 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. non sono state reperite dichiarazioni di conformità

di 100 metri dalla strada 10 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio

di 100 metri dalla strada 10 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

conformità: conforme. la caldaia comune è posta al piano interrato. la dichiarazione di conformità è allegata alla relazione e certificato di collaudo della DIA 11/97. In soggiorno è presente il condizionatore (1 split)

idrico: sottotraccia conformità: non rilevabile. non sono state reperite dichiarazioni di conformità

☆☆☆☆☆☆☆☆

gas: sottotraccia e in parte a vista con alimentazione a metano conformità: conforme. la dichiarazione di conformità è allegata alla relazione e certificato di collaudo della DIA 11/97

☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura

☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: latero cemento

☆☆☆☆☆☆☆☆

copertura: a falde costruita in tegole marsigliesi. la coperture presenta delle irregolarità dovute alla vetustà. non è stato possibile controllare lo stato dell'orditura e dei travetti.

☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al piano terra	115,50	x	100 %	=	115,50
Cantina/ripostiglio comunicanti al piano interrato	39,00	x	50 %	=	19,50
Totale:	154,50				135,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento estimativo è riferito al prezzo unitario al mq. considerando la superficie commerciale lorda, (calcolata valutando l'ingombro totale delle murature interne ed esterne, pilastri, sguinci e soglie), tenendo in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite degli immobili assimilabili per consistenza, giacitura, dimensioni, esposizione, grado di finiture, vetustà etc.con parametro di finitura, lo stato attuale.

Il procedimento estimativo è calcolato con il metodo comparativo con unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche e vetustà e confrontando le seguenti banche dati:

1. "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", periodo di rilevazione 1° semestre 2024 pubblicato in collaborazione con Collegio agenti d'affari in mediazione delle province di Milano, Monza & Brianza dal 1945 (F.I.M.A.A.) – territori

mercati ambiente TeMA;

2. Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2024 – Semestre 1.

In base a quanto evidenziato e descritto e alla luce dei risultati ottenuti, si esegue una stima sommaria del valore di mercato seguente:

considerando i prezzi rilevati sul mercato immobiliare per immobili simili si è optato per assumere il valore medio riportato nelle sopra indicate banche dati, per cui sono stati utilizzati i seguenti criteri:

criterio 1 (F.I.M.A.A.) - centro - Appartamenti recenti (ristrutturati, epoca e di pregio):

- viene utilizzato il valore medio tra 800,00 e 1.400,00 = € /mq. 1.100,00

criterio 2 (OMI) - Centrale/INTERO CENTRO URBANO - ville e villini (NORMALE):

- considerando la vetustà e lo stato di manutenzione esterno viene utilizzato il valore minimo tra 1.100,00 e 1.500,00 = € /mq. 1.100,00

valore di mercato medio al mq. = € /mq. (1.100,00 + 1.100,00) / 2 = € /mq. 1.100,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 135,00 x 1.100,00 = **148.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Pratica Agibilità (compreso verifica impianti) - riduzione del 2%	-2.970,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 145.530,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 109.147,50

BENI IN MAGNAGO VIA GUGLIELMO MARCONI 68

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO B

rustico a MAGNAGO VIA GUGLIELMO MARCONI 68, della superficie commerciale di **13,25 mq** per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà ~~(ROBERTA EUGENIA COSTA)~~ a favore dell'usufruttuario ~~IRVANO~~ ~~Maria Luisa~~
- 1/2 di nuda proprietà ~~(ROBERTA EUGENIA COSTA)~~ a favore dell'usufruttuario ~~IRVANO~~ ~~Maria Luisa~~

L'unità è una porzione di rustico adibita a ripostiglio su 2 piani fuori terra. L'altezza interna al piano terra è di m. 2,90, mentre al piano primo è variabile da m. 3,10 a 5,00.

L'accesso avviene dal cortile comune.

Le parti comuni sono catastalmente indicate con il sub. 1 (BCNC). L'accesso al cortile comune

avviene da via Guglielmo Marconi, 68.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 268 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 42 mq, rendita 84,60 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 68, piano: T-1, intestato a ~~GIULIO MARCONI~~ Nuda proprietà 1/2 - ~~GIULIO MARCONI~~ Nuda proprietà 1/2 - ~~GIULIO MARCONI~~ Usufrutto per 1/1, derivante da SUB. 2: VARIAZIONE del 13/11/2024 Pratica n. MI0546048 in atti dal 14/11/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-STI.REGISTRO UFFICIALE.4792922.13/11/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 546048.1/2024)
Coerenze: Ripostiglio al piano terra: altra u.i.u. mapp. 268, cortile comune mapp. 268, altra u.i.u. mapp. 268, altra proprietà (altro foglio di mappa) --- Ripostiglio al piano primo: cortile comune mapp. 268 su due lati, altra u.i.u. mapp. 268, altra proprietà (altro foglio di mappa)
Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) Per l'U.I.U. originaria SUB 2 : COSTITUZIONE del 08/05/2008 Pratica n. MI0418986 in atti dal 08/05/2008 COSTITUZIONE (n. 3212.1/2008)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1942.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista Aerea

SERVIZI

scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola media superiore
negozi al dettaglio
supermercato
centro commerciale
ospedale



COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 15	5	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante km. 13	10	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante km. 3	10	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante km. 5	5	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	5	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	5	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	5	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	5	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	5	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento 5 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: realizzato in intonaco di cemento. l'intonaco è parzialmente scrostato 5 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura 5 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

copertura: a falde costruita in legno. manto di copertura in tegole 5 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ripostiglio al piano terra	27,00	x	25 %	=	6,75
Ripostiglio al piano primo	26,00	x	25 %	=	6,50
Totale:	53,00				13,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento estimativo è riferito al prezzo unitario al mq. considerando la superficie commerciale lorda, (calcolata valutando l'ingombro totale delle murature interne ed esterne, pilastri, sguinci e soglie), tenendo in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite degli immobili assimilabili per consistenza, giacitura, dimensioni, esposizione, grado di finiture, vetustà etc.con parametro di finitura, lo stato attuale.

Il procedimento estimativo è calcolato con il metodo comparativo con unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche e vetustà e confrontando le seguenti banche dati:

1. "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", periodo di rilevazione 1° semestre 2024 pubblicato in collaborazione con Collegio agenti d'affari in mediazione delle province di Milano, Monza & Brianza dal 1945 (F.I.M.A.A.) – territori mercati ambiente TeMA;
2. Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2024 – Semestre 1.

In base a quanto evidenziato e descritto e alla luce dei risultati ottenuti, si esegue una stima sommaria del valore di mercato seguente:

considerando i prezzi rilevati sul mercato immobiliare per immobili simili si è optato per assumere il valore medio riportato nelle sopra indicate banche dati, per cui sono stati utilizzati i seguenti criteri:

criterio 1 (F.I.M.A.A.) - centro - Appartamenti recenti (ristrutturati, epoca e di pregio):

- viene utilizzato il valore medio tra 800,00 e 1.400,00 = € /mq. 1.100,00

criterio 2 (OMI) - Centrale/INTERO CENTRO URBANO - ville e villini (NORMALE):

- considerando la vetustà e lo stato di manutenzione esterno viene utilizzato il valore minimo tra 1.100,00 e 1.400,00 = € /mq. 1.100,00

valore di mercato medio al mq. = € /mq. $(1.100,00 + 1.100,00) / 2 = € /mq. 1.100,00$

TRATTANDOSI DI RIPOSTIGLI ESTERNI ALL'ABITAZIONE E DI PERTINENZA DELLA STESSA, LA SUPERFICIE LORDA VIENE RAGGUAGLIATA AL 25% E VIENE UTILIZZATO IL VALORE AL MQ. DELL'ABITAZIONE (CORPO A)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,25 x 1.100,00 = 14.575,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 14.575,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 10.931,25

BENI IN MAGNAGO VIA GUGLIELMO MARCONI 68

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO C

rustico a MAGNAGO VIA GUGLIELMO MARCONI 68, della superficie commerciale di 16,25 mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà ~~ROBERTA LUCIA COSTA~~ a favore dell'usufruttuario ~~ROBERTA LUCIA COSTA~~
- 1/2 di nuda proprietà ~~ROBERTA LUCIA COSTA~~ a favore dell'usufruttuario ~~ROBERTA LUCIA COSTA~~

L'unità è una porzione di rustico su 2 piani fuori terra.

È composta:

- al piano terra: ripostiglio, bagno, disimpegno e altro ripostiglio, L'altezza interna al piano terra

è di m. 2,90

- al piano primo: ripostiglio con altezza variabile da m. 3,10 a 5,00.

L'accesso avviene dal cortile comune.

Le parti comuni sono catastalmente indicate con il sub. 1 (BCNC). L'accesso al cortile comune avviene da via Guglielmo Marconi, 68.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 268 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 48 mq, rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 68, piano: T-1, intestato a ~~CONTRATTORE~~ Nuda proprietà 1/2 - ~~CONTRATTORE~~ Nuda proprietà 1/2 - ~~CONTRATTORE~~ Usufrutto per 1/1, derivante da SUB. 2: VARIAZIONE del 13/11/2024 Pratica n. MI0546048 in atti dal 14/11/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-STI.REGISTRO UFFICIALE.4792922.13/11/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 546048.1/2024)
Coerenze: altra u.i.u. mapp. 268, cortile comune mapp. 268 su due lati, altra proprietà (altro foglio di mappa)
Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) Per l'U.I.U. originaria SUB 2 : COSTITUZIONE del 08/05/2008 Pratica n. MI0418986 in atti dal 08/05/2008 COSTITUZIONE (n. 3212.1/2008)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1942.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista Aerea

SERVIZI

scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola media superiore
negozi al dettaglio
supermercato



centro commerciale
ospedale



COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 15
autostrada distante km. 13
superstrada distante km. 3
ferrovia distante km. 5



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento. nel bagno ceramica



rivestimento interno: realizzato in intonaco di cemento. l'intonaco è parzialmente scrostato



infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in metallo



infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato e vetro



Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura



copertura: a falde costruita in legno. manto di copertura in tegole



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ripostiglio al piano terra	37,00	x	25 %	=	9,25
Ripostiglio al piano primo	28,00	x	25 %	=	7,00
Totale:	65,00				16,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento estimativo è riferito al prezzo unitario al mq. considerando la superficie commerciale lorda, (calcolata valutando l'ingombro totale delle murature interne ed esterne, pilastri, sguinci e soglie), tenendo in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite degli immobili assimilabili per consistenza, giacitura, dimensioni, esposizione, grado di finiture, vetustà etc.con parametro di finitura, lo stato attuale.

Il procedimento estimativo è calcolato con il metodo comparativo con unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche e vetustà e confrontando le seguenti banche dati:

1. "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", periodo di rilevazione 1° semestre 2024 pubblicato in collaborazione con Collegio agenti d'affari in mediazione delle province di Milano, Monza & Brianza dal 1945 (F.I.M.A.A.) – territori mercati ambiente TeMA;
2. Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2024 – Semestre 1.

In base a quanto evidenziato e descritto e alla luce dei risultati ottenuti, si esegue una stima sommaria del valore di mercato seguente:

considerando i prezzi rilevati sul mercato immobiliare per immobili simili si è optato per assumere il valore medio riportato nelle sopra indicate banche dati, per cui sono stati utilizzati i seguenti criteri:

criterio 1 (F.I.M.A.A.) - centro - Appartamenti recenti (ristrutturati, epoca e di pregio):

- viene utilizzato il valore medio tra 800,00 e 1.400,00 = € /mq. 1.100,00

criterio 2 (OMI) - Centrale/INTERO CENTRO URBANO - ville e villini (NORMALE):

- considerando la vetustà e lo stato di manutenzione esterno viene utilizzato il valore minimo tra 1.100,00 e 1.400,00 = € /mq. 1.100,00

valore di mercato medio al mq. = € /mq. (1.100,00 + 1.100,00) / 2 = € /mq. 1.100,00

TRATTANDOSI DI RIPOSTIGLI ESTERNI ALL'ABITAZIONE E DI PERTINENZA DELLA STESSA, LA SUPERFICIE LORDA VIENE RAGGUAGLIATA AL 25% E VIENE UTILIZZATO IL VALORE AL MQ. DELL'ABITAZIONE (CORPO A)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,25 x 1.100,00 = 17.875,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 17.875,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.406,25

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	villa bifamiliare	135,00	0,00	145.530,00	109.147,50
B	rustico	13,25	0,00	14.575,00	10.931,25
C	rustico	16,25	0,00	17.875,00	13.406,25
				177.980,00 €	133.485,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 123.985,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 123.985,00**

Ulteriore riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 6.199,25**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 117.785,75**

data 13/01/2026

il tecnico incaricato
Gianluca Canziani