



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

397/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PENELOPE SPV SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Marco LUALDI

CUSTODE:
G.I.V.G. srl - Istituto Vendite Giudiziarie di Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/03/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Esterino Nigro

CF: NGRSRN70T05F839J
con studio in SARONNO (VA) via pozzo 21
telefono: 3917283746
email: archeste@hotmail.it
PEC: esterino.nigro@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
397/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A area di sedime casa di ringhiera demolita-cantiere a PARABIAGO VIA SANT' ANTONIO n. 45 , quartiere CENTRO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'edificio originario ha subito dei crolli ed è stato demolito quasi integralmente tranne un piccolo annesso nel corso dei lavori avviatisi con le varie pratiche edilizie presentate tra il 2003 e il 2007. Nella corte di via sant'Antonio 45 attualmente al posto dell' edificio popolare a ringhiera a due piani degli inizi del 900 che chiudeva la cortina della corte (mappale 140) sul lato sud est e con un porticato passante permettendo l'accesso in una seconda (corte mappale 145) come testimoniato dagli estratti catastali storici e nelle foto allegate, è presente esclusivamente il sedime dell'edificio originario individuabile con la platea in cemento e del vespaio del ricostruendo edificio, i cui lavori sono stati sospesi a seguito della comunicazione dei motivi ostativi accoglimento PDC 284/2007 del 13/09/2007, prot. n° 31698 e delle Ordinanza Sospensione n° 3152 del 14/04/2006 e Ordinanza Sospensione n° 3236 del 20/10/2006 . E' corretto precisare che il motivo del diniego come delle stesso Ordinanze di Sospensione Lavori fu la demolizione di gran parte dell'edificio esistente tranne un piccolo annesso, infatti come argomentato nella nota di diniego per eseguire l'intervento stante la situazione la ricostruzione non era piu' operabile mediante Permesso di Costruzione ma sarebbe stato necessario la predisposizione di un Piano di Recupero, così come previsto dall'allora PRG all'art. 18, procedimento a cui la proprietà non dette seguito lasciando il cantiere nello stato attuale. Pertanto, da quell'atto del Comune i lavori sono stati definitivamente sospesi, e non piu' eseguiti ad esclusione del precedente crollo/demolizione dell'edificio ad esclusione di un piccolo annesso e la realizzazione di trave e della platea con vespaio areato dell'area di sedime Piano Terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 143 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 101,23 Euro, indirizzo catastale: VIA SANT' ANTONIO n. 45, piano: Piano T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 24/01/2003 Pratica n. 62820 in atti dal 28/01/2003 RETTIFICA DEL CLASSAMENTO (n. 56158.1/2003) Notifica effettuata con protocollo n. MI0874583 del 22/12/2004 - VIA SANT' ANTONIO n. 10 Piano T1 - Partita: 1780
Coerenze: da Nord in senso orario : particella 148, particella 149, particella 143 sub 2, particella 647, particella 145, particella 142, corte comune particella 140.
Immobile attuale graffato - Comune di PARABIAGO (G324) (MI) - Foglio 10, Particella 143, Subalterno 1, Foglio 10, Particella 144, Subalterno 2.
- foglio 10 particella 143 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 115,69 Euro, indirizzo catastale: VIA SANT' ANTONIO n. 45 , piano: Piano T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 24/01/2003 Pratica n. 62820 in atti dal 28/01/2003 RETTIFICA DEL CLASSAMENTO (n. 56158.1/2003) Notifica effettuata con protocollo n. MI0874583 del 22/12/2004
Coerenze: da Nord in senso orario : particella 148, particella 149, particella 143 sub 1, particella 647, particella 145, particella 142, corte comune particella 140.

Immobile attuale graffato - Comune di PARABIAGO (G324) (MI) - Foglio 10, Particella 143, Subalterno 2, Foglio 10, Particella 144, Subalterno 1.

L'intero edificio sviluppa 2 piani. Immobile costruito nel 1900.

A1 rustico.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 143 sub. 1 (catasto fabbricati), piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Nord in senso orario : particella 148, particella 149, particella 143 sub 1, particella 647, particella 145, particella 142, corte comune particella 140.

ANNESSO – DEPOSITO ANCORA ESISTENTE Annesso- Deposito collabente da ristrutturare e non demolito, parte del mappale 143 sub 1, delle dimensioni 3,60 m x 2,60 valore a Corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova allo stato attuale di Euro 2.000,00

ANNESSO – DEPOSITO Annesso- deposito collabente da ristrutturare e non demolito, parte del mappale 143 sub 1, delle dimensioni 3,60 m x 2,60 valore a Corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova allo stato attuale di Euro 2.000,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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:	€. 25.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.000,00
Data della valutazione:	13/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Effettuato il 14 e 20 febbraio 2024 l'immobile risulta quasi completamente demolito tranne una piccolo annesso, al posto dell'antico edificio rurale costituito da due piani esiste il basamento del vespaio e del materiale abbandonato a seguito di sospensione dei lavori connessi alle pratiche edilizie riportate nella successiva sezione. Lo stato dell'area è libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/04/2003 a firma di atto Mutuo stipula dal Notaio DE ROSA GIUSEPPE Codice fiscale DRS GPP 55C25 F205 R Sede MILANO (MI) ai nn. 12790 di repertorio, iscritta il 11/04/2003 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 59548/10574, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO - MUTUO.

Importo ipoteca: 271600.

Importo capitale: 181000.

Durata ipoteca: 25.

La formalità è riferita solamente a 1) Immobile n. 1 Gruppo graffiati 1 -Comune G324 - PARABIAGO (MI) - Catasto FABBRICATI- Sezione urbana - Foglio 10 Particella 143 Subalterno 1 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE- Consistenza 3,5 vani -Indirizzo VIA SANT'ANTONIO PARABIAGO N. civico 45 (MI) Piano T-1 2) Immobile n. 2 Gruppo graffiati 1 -Comune G324 - PARABIAGO (MI) - Catasto FABBRICATI -Sezione urbana - Foglio 10 Particella 144 Subalterno 2 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza - 3) Immobile n. 3 Gruppo graffiati 2 - Comune G324 - PARABIAGO (MI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 10 Particella 143 Subalterno 2 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza 4 vani -Indirizzo VIA SANT'ANTONIO N. civico 45 Piano T-1 4) Immobile n. 4 Gruppo graffiati 2 - Comune G324 - PARABIAGO (MI)- Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza -.

Debitori non datori di ipoteca Soggetto n. 1 Cognome F E N I a
SALERNO (SA) Sesso M Codice fiscale J Soggetto n. 2 In qualità di -
Cognome C

C

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 09/04/2003 a firma di atto Mutuo stipula dal Notaio DE ROSA GIUSEPPE Codice fiscale DRS GPP 55C25 F205 R Sede MILANO (MI) ai nn. 12790 di repertorio, iscritta il 11/04/2003 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 59548/10574, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ALTRO ATTO.

Importo ipoteca: 5.460,44.

Importo capitale: 2.730,22.

La formalità è riferita solamente a 1) Immobile n. 1 Gruppo graffiati 1 -Comune G324 - PARABIAGO (MI) - Catasto FABBRICATI- Sezione urbana - Foglio 10 Particella 143 Subalterno 1 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE- Consistenza 3,5 vani -Indirizzo VIA SANT'ANTONIO PARABIAGO N. civico 45 (MI) Piano T-1 2) Immobile n. 2 Gruppo graffiati 1 -Comune G324 - PARABIAGO (MI) - Catasto FABBRICATI -Sezione urbana - Foglio 10 Particella 144 Subalterno 2 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza - 3) Immobile n. 3 Gruppo graffiati 2 - Comune G324 - PARABIAGO (MI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 10 Particella 143 Subalterno 2 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza

4 vani -Indirizzo VIA SANT'ANTONIO N. civico 45 Piano T-1 4) Immobile n. 4 Gruppo graffiati 2 - Comune G324 - PARABIAGO (MI)- Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza -, ANNOTAZIONE presentata il 26/11/2004 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 41449 Registro generale n. 171830 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/04/2003 a firma di atto Mutuo stipula dal Notaio DE ROSA GIUSEPPE Codice fiscale DRS GPP 55C25 F205 R Sede MILANO (MI) ai nn. 12790 di repertorio, iscritta il 20/03/2023 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 36764/ 5879, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE -IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 271600.

Importo capitale: 181000.

La formalità è riferita solamente a 1) Immobile n. 1 Gruppo graffiati 1 -Comune G324 - PARABIAGO (MI) - Catasto FABBRICATI- Sezione urbana - Foglio 10 Particella 143 Subalterno 1 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE- Consistenza 3.5 vani -Indirizzo VIA SANT'ANTONIO PARABIAGO N. civico 45 (MI) Piano T-1; - graffiata con Catasto FABBRICATI - Foglio 10 Particella 144 Subalterno 2 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza -. 2) Immobile n. 2 Gruppo graffiati 2 - Comune G324 - PARABIAGO (MI) - Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 10 Particella 143 Subalterno 2 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza 4 vani - Indirizzo VIA SANT'ANTONIO N. civico 45 Piano T-1 ; - graffiata con Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza -.

Debitori non datori di ipoteca Soggetto n. 1 Cognome I . ; Nome F . Nato il . l a SALERNO (SA) Sesso M Codice fiscale l . Soggetto n. 2 In qualità di - Cognome t . Nome L . Nata il 0 . NOLA (NA) Sesso F Codice fiscale t . Formalità di riferimento Servizio di PI di MILANO 2 Iscrizione Numero di registro particolare 10574 del 11/04/2003 Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C Richiedente PENELOPE SPV S.R.L. Indirizzo CONEGLIANO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/11/2023 a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE BUSTO ARSIZIO - UNEP Repertorio ai nn. 6789 di repertorio, trascritta il 13/12/2023 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 168404/118212, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a 1) Immobile n. 1 Gruppo graffiati 1 -Comune G324 - PARABIAGO (MI) - Catasto FABBRICATI- Sezione urbana - Foglio 10 Particella 143 Subalterno 1 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE- Consistenza 3.5 vani -Indirizzo VIA SANT'ANTONIO PARABIAGO N. civico 45 (MI) Piano T-1; - graffiata con Catasto FABBRICATI - Foglio 10 Particella 144 Subalterno 2 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza -. 2) Immobile n. 2 Gruppo graffiati 2 - Comune G324 - PARABIAGO (MI) - Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 10 Particella 143 Subalterno 2 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza 4 vani - Indirizzo VIA SANT'ANTONIO N. civico 45 Piano T-1 ; - graffiata con Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza -.

PENELOPE SPV SRL e la INTRUM ITALY SPA quale sua mandataria con rappresentanza ha notificato in data 18.08.2023 atto di precetto, con l'intimazione di pagamento della somma di euro 171.352,84 oltre spese legali ed occorrente tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, ed ha

preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Comunicazione dei motivi ostativi accoglimento PDC 284/2007 del 13/09/2007, prot. n° 31698, in precedenza i lavori furono sospesi con due atti, Ordinanza Sospensione n° 3152 del 14/04/2006 e Ordinanza Sospensione n° 3236 del 20/10/2006 la motivo del diniego come delle stesso Ordinanze di Sospensione Lavori fu la demolizione di gran parte dell'edificio esistente tranne un piccolo annesso.

All'area di sedime e all'annesso si accede mediante la corte comune mappale 140 e vi è una servitù di passaggio di fatto per l'altra corte mappale 145.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita Atto tra vivi scrittura privata con sottoscrizione autenticata (dal 09/04/2003), con atto stipulato il 09/04/2003 a firma di Notaio DE ROSA GIUSEPPE Codice fiscale DRS GPP 55C25 F205 R- Sede MILANO (MI) ai nn. 12789 di repertorio, trascritto il 11/04/2003 a Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio Da Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 59547/37797.

Venditore : _____) _____, Sede PARABIAGO (MI), Codice fiscale l

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

l'edificio ha subito dei crolli ed è stato demolito quasi integralmente tranne un piccolo annesso.

Successivamente la Comunicazione dei motivi ostativi accoglimento PDC 284/2007 del 13/09/2007, prot. n° 31698, in precedenza i lavori furono sospesi con due atti, Ordinanza Sospensione n° 3152 del 14/04/2006 e Ordinanza Sospensione n° 3236 del 20/10/2006 la motivo del diniego come delle stesso Ordinanze di Sospensione Lavori fu la demolizione di gran parte dell'edificio esistente tranne un piccolo annesso è come argomentato nella nota di diniego per eseguire l'intervento stante la situazione non era piu' operabile con Permesso di Costruzione ma sarebbe stato necessario la predisposizione di un Piano di Recupero, così come previsto dall'allora PRG all'art. 18.

Da quell'atto del Comune i lavori sono stati sospesi, e non piu' eseguiti tranne la precedente

demolizione dell'edificio ad esclusione di un piccolo annesso e la realizzazione della platea con vespaio areato del Piano Terra.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' - SDIA N. **DIA N° 118/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO CON RECUPERO SOTTOTETTO PER REALIZZAZIONE DI N°6 UNITA' IMMOBILIARI., presentata il 19/06/2003 con il n. 20708 di protocollo.

Il portale di ricerca telematico del Sue riporta: Situazione: In corso lavori denunciati non eseguiti tranne demolizione parziale e realizzazione di platea con vespaio areato

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' - SDIA N. **DIA n° 420/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO CON RECUPERO SOTTOTETTO PER REALIZZAZIONE DI N°6 UNITA' IMMOBILIARI (VARIANTE ALLA PE-118/2003) (DIVENTA PE-469/2005), presentata il 12/10/2005 con il n. 33972 di protocollo.

Il portale di ricerca telematico del Sue riporta: Archiviazione del 12/02/2007 Num. PE-420/2007

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' - SDIA N. **DIA n° 469/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DEMOLIZIONE DI RUSTICO CON ACCORPAMENTO DEL VOLUME NELL'EDIFICIO PRINCIPALE - COSTRUZIONE DI SCALA ESTERNA - MODIFICHE INTERNE/ESTERNE (VARIANTE ALLA PE 118/2003)., presentata il 18/11/2005 con il n. 38761 di protocollo.

Il portale di ricerca telematico del Sue riporta: Situazione: In corso Lavori denunciati non eseguiti tranne demolizione parziale e realizzazione di platea con vespaio areato

Permesso di Costruire N. **PDC n° 246/2006** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE ALLA DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA' N.118/03 E N.469/05 RIGUARDANTE LA MANCATA ESECUZIONE DI PARTE DI SOTTOTETTO DOPO IL CROLLO DEGLI EDIFICI PER MOTIVI STATICI., presentata il 09/05/2006 con il n. 16319 di protocollo, rilasciata il 04/08/2006.

Il portale di ricerca telematico del Sue riporta: Situazione: In corso Lavori denunciati non eseguiti tranne demolizione parziale e realizzazione di platea con vespaio areato

Permesso di Costruire N. **PDC n° 284/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE ALLA PE 246/06 - DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA CON MODIFICA DI APERTURE DI FACCIATA ED AGGIORNAMENTO SITUAZIONE DEMOLIZIONI/CROLLI/RICOSTRUZIONI, presentata il 22/06/2007 con il n. 22298 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Comunicazione dei motivi ostativi accoglimento PDC 284/2007 del 13/09/2007, prot. n° 31698, in precedenza i lavori furono sospesi con due atti , ordinanza sospensione n° 3152 del 14/04/2006 e ordinanza sospensione n° 3236 del 20/10/2006 la motivo del diniego fu la demolizione di gran parte dell'edificio esistente tranne un piccolo annesso è come argomentato nella nota per eseguire l'intervento in quella situazione non era piu' un PdC ma un Piano di Recupero ai sensi dell'art. 18 dell'allora PRG. Da quell'atto i lavori sono stati sospesi, e non piu' eseguiti tranne la precedente demolizione dell'edificio ad esclusione di un piccolo annesso e la realizzazione della platea con vespaio areato del piano Terra

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n.20 del

29.03.2021, l'immobile ricade in zona Articolo 19 Unità territoriale O1 – Tessuto di impianto tradizionale. Norme tecniche di attuazione ed indici: 1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID con le limitazioni prevalenti di cui ai commi successivi. 2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Carburanti, Logistica, Medio commercio e Grande commercio. 3. Devono essere mantenuti gli allineamenti planimetrici degli edifici filo strada esistenti rappresentati nell'elaborato PdR1 come "Fronti da mantenere". Gli interventi devono obbligatoriamente tendere alla costruzione delle facciate lungo la sede stradale, ma solo laddove le distanze minime tra fabbricati lo consentano. Qualora le distanze tra fabbricati non possono essere rispettate tale disposizione risulta evidentemente cedevole al disposto normativo della distanza minima. Tale disposizione è da valersi anche in caso di edifici parzialmente interessati dalla disposizione e per la quale la stessa esplica gli effetti per l'intero lotto fronteggiante la strada, comprensivo di eventuali incroci/angoli. 4. Qualora possa essere rispettata la Df minima, la Ds = 0,00 m è obbligatoria fatto salvo il rispetto delle distanze minime imposte dal Codice Civile. 5. Si applicano i seguenti parametri: - IC massimo = SCOP esistente alla data di adozione della presente Variante PGT maggiorata del 20% - SCOP nel caso di lotti ineditati o edificati con IC inferiore al 50% = 50% - H = 17,00 m, salvo mantenimento altezza esistente alla data di adozione della presente Variante PGT se maggiore o per allineamento con edificio adiacente - SL massima = SL esistente. 6. Nei limiti di SCOP e H di cui sopra, la SL può essere aumentata solo in caso di: a. Riutilizzo dei rustici ex agricoli secondo le modalità di cui all'Articolo 13. b. Trasferimento di Capacità Edificatoria di Compensazione come disciplinate dall'Articolo 42 del PS, ovvero con aumento limite pari al 30% della SL esistente; c. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante PGT, modifica o eliminazione di scala interna all'unità immobiliare con un limite 10 mq. 7. Tutti gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento, completamento o ricostruzione dell'impianto a corte e/o a cortina edilizia. E' vietata l'edificazione in forma isolata ovvero non realizzata in ampliamento/aderenza di edifici esistenti. Laddove possibile le costruzioni esistenti disgiunte dalle cortine costituenti l'impianto a corte devono essere demolite e ricostruite al fine di raggiungere la composizione planimetrica a corte. Il PGT ha acquistato efficacia in data 27 gennaio 2021, a seguito della pubblicazione dell'avviso della loro approvazione definitiva sul Bollettino ufficiale della Regione (BURL N. 4 DEL 27.01.2021).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Comunicazione dei motivi ostativi accoglimento PDC 284/2007 del 13/09/2007, prot. n° 31698 i lavori sono stati sospesi, e non più eseguiti tranne la precedente demolizione dell'edificio ad esclusione di un piccolo annesso e la realizzazione della platea con vespaio areato del Piano Terra sul vecchio sedime

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'edificio originario di origine rurale crollato e demolito si può utilizzare l'area nello stato di fatto in cui è come parcheggio privato ai sensi dell'art. 14 delle NTA vigenti ma (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: l'immobile può essere utilizzato nello stato di fatto in cui è quale parcheggio privato -posti auto ai sensi dell'art. 14 delle NTA del PGT vigente. Ovvero potenzialmente l'immobile potrebbe essere ricostruito con un intervento di ristrutturazione nello stato di fatto preesistente planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;" ovvero l'area può essere usata nello stato di fatto in cui si trova ora per

posti auto e l'annesso come ripostiglio. Appare possibile ricostruzione dell'edificio come preesistente con la funzione residenziale al piano 1° abitabile il piano Terra funzioni di autorimessa o non residenziali per l'altezza inter piano inferiore ai 2.7 m applicando in combinato disposto la normativa Nazionale e le NTA del PGT ed in particolare: • D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Art. 3 (L) - Definizioni degli interventi edilizi - comma 1 lettera d): "... interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;" (lettera modificata dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020, poi dall'art. 28, comma 5-bis, lettera a), legge n. 34 del 2022, poi dall'art. 14, comma 1-ter, legge n. 91 del 2022) • NTA del PGT Vigente - Articolo 3 Modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche Per gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici con parziale o totale demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma o sedime e disposizione planimetrica, è sempre ammesso il mantenimento della SL e SCOP esistente anche se non conforme agli indici di utilizzazione ammessi, fatta salva diversa specifica prescrizione delle presenti norme o vincolo contenuti nelle tavole o nelle NDA. Qualora la sagoma o sedime sia modificata devono in ogni caso essere rispettate le altezze massime e le distanze minime prescritte. In ogni caso dovrà essere asseverata la SL esistente prima degli interventi di demolizione. - Articolo 13 - Trasformazione e riutilizzo dei rustici ex agricoli 1. Le costruzioni denominate "rustici ex agricoli" disciplinate dal presente Articolo, sono gli edifici originariamente destinati a stalla/ricovero al piano terra e a fienile/deposito al piano primo. Tipologicamente sono costituiti da uno spazio chiuso al piano terra e uno al piano primo aperto sul fronte e, in alcuni casi, sui lati (con o senza presenza di elementi schermanti in legno o mattoni). Non fanno parte di queste costruzioni le tettoie e i porticati aperti (Voce 39 delle Definizioni Tecniche Uniformi) ancorché in aderenza. 2. Fatte salve le specifiche e prevalenti disposizioni nelle norme delle singole Unità territoriali, sono ammessi tutti gli interventi edilizi finalizzati alla trasformazione dei sopradescritti edifici ed al loro riutilizzo funzionale, senza la necessità del reperimento di aree o dotazioni aggiuntive di servizi, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse nelle singole Unità territoriali e con l'osservanza delle seguenti prescrizioni: a. La SL è pari a 1/3 del Volume Totale (VT). b. La SL non concorre alla determinazione dell'IF. c. Le trasformazioni che configurano, anche senza demolizione integrale e ricostruzione, l'aumento del numero di unità immobiliari (avendo a riferimento i dati catastali ed indipendente dalla specifica categoria), devono garantire la dotazione di parcheggi privati nella misura minima pari a 1/10 del VU dell'intero fabbricato. d. la parte aperta esistente del fabbricato è considerata parete finestrata - Articolo 19 Unità territoriale O1 – Tessuto di impianto tradizionale 1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID con le limitazioni prevalenti di cui ai commi successivi. 2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Carburanti, Logistica, Medio commercio e Grande commercio. 3. Devono essere mantenuti gli allineamenti planimetrici degli edifici filo strada esistenti rappresentati nell'elaborato PdRl come "Fronti da mantenere". Gli interventi devono obbligatoriamente tendere alla costruzione delle facciate lungo la sede stradale, ma solo laddove le distanze minime tra fabbricati lo consentano. Qualora le distanze tra fabbricati non possono essere rispettate tale disposizione risulta evidentemente cedevole al disposto normativo della distanza minima. Tale disposizione è da valersi anche in caso di edifici parzialmente interessati dalla disposizione e per la quale la stessa esplica gli effetti per l'intero lotto fronteggiante la strada, comprensivo di eventuali incroci/angoli. 4. Qualora possa essere rispettata la Df minima, la Ds = 0,00 m è obbligatoria fatto salvo il rispetto delle distanze minime imposte dal Codice Civile. 5. Si applicano i seguenti parametri: - IC massimo = SCOP esistente alla data di adozione della presente Variante PGT maggiorata del 20% - SCOP nel caso di lotti ineditati

o edificati con IC inferiore al 50% = 50% - H = 17,00 m, salvo mantenimento altezza esistente alla data di adozione della presente Variante PGT se maggiore o per allineamento con edificio adiacente - SL massima = SL esistente. 6. Nei limiti di SCOP e H di cui sopra, la SL può essere aumentata solo in caso di: a. Riutilizzo dei rustici ex agricoli secondo le modalità di cui all'Articolo 13. b. Trasferimento di Capacità Edificatoria di Compensazione come disciplinate dall'Articolo 42 del PS, ovvero con aumento limite pari al 30% della SL esistente; c. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante PGT, modifica o eliminazione di scala interna all'unità immobiliare con un limite 10 mq. 7. Tutti gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento, completamento o ricostruzione dell'impianto a corte e/o a cortina edilizia. E' vietata l'edificazione in forma isolata ovvero non realizzata in ampliamento/aderenza di edifici esistenti. Laddove possibile le costruzioni esistenti disgiunte dalle cortine costituenti l'impianto a corte devono essere demolite e ricostruite al fine di raggiungere la composizione planimetrica a corte. Lo stato di fatto legittimo per la ristrutturazione può essere dimostrato ai sensi dell'art 9 comma 1 bis del DPR 380/2001 dalla documentazione allegata alla DIA 118/2003 e seguenti in particolare dalle tavole dello stato di fatto, dalle foto e dalle schede catastali, che non sono state oggetto di osservazione di sorta in quella pratica e in quelle di varianti successive, è l'esistenza dell'edificio è implicitamente riconosciuta dall'Amministrazione Comunale con la Comunicazione dei motivi ostativi accoglimento PDC 284/2007 del 13/09/2007, prot. n° 31698, dalla ordinanza sospensione n° 3152 del 14/04/2006 e ordinanza sospensione n° 3236 del 20/10/2006 la motivo del diniego e delle stesse ordinanze fu la demolizione di gran parte dell'edificio esistente tranne un piccolo annesso è come argomentato nella nota per eseguire l'intervento in quella situazione non era più necessario un Permesso di Costruire ma un Piano di Recupero ai sensi dell'art. 18 dell'allora PRG. La dimostrazione dello stato di fatto può essere vista l'epoca di costruzione ampiamente ante 1967 ai sensi dell' Art. 9-bis. Comma 1-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 9 mesi

Questa situazione è riferita solamente a edificio come esistente pre crollo e demolizione.

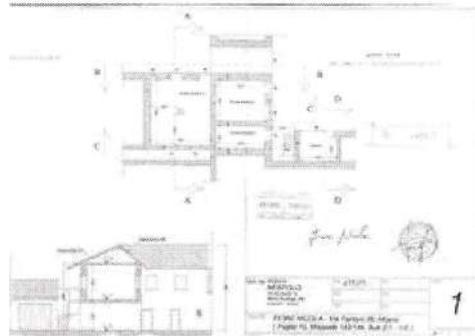
L'immobile potrebbe essere ricostruito con un intervento di ristrutturazione nello stato di fatto preesistente ai sensi Art. 3 (L) - Definizioni degli interventi edilizi Comma 1 lettera d). "nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;" ovvero l'area può essere usata nello stato di fatto in cui si trova ora per posti auto.



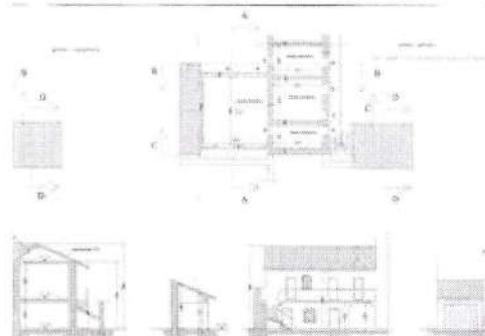
Foto allegate alla prima DIA 118/ 2003 - edificio a ringhiera crollato e demolito e ammesso esistente



Foto allegate alla prima DIA 118/ 2003 - edificio a ringhiera crollato e demolito



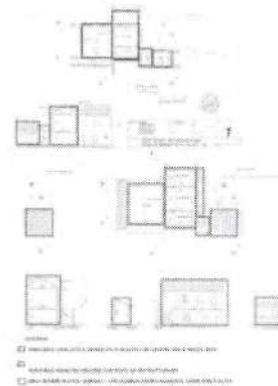
TAV stato di fatto DIA 118/ 2003 - PIANO TERRA edificio a ringhiera crollato e demolito



TAV stato di fatto DIA 118/ 2003 - PIANO PRIMO edificio a ringhiera crollato e demolito



Foto allegate alla prima DIA 118/ 2003 - edificio a ringhiera crollato e demolito



STATO di FATTO attuale - porzioni demolite e/o crollate, esistenti e zona platea

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Immobile n. 1 Gruppo graffati 1 -Comune G324 - PARABIAGO (MI) - Catasto FABBRICATI- Sezione urbana - Foglio 10 Particella 143 Subalterno 1 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE- Consistenza 3.5 vani -Indirizzo VIA SANT'ANTONIO PARABIAGO N. civico 45 (MI) Piano T-1; - graffata con Catasto FABBRICATI -

Foglio 10 Particella 144 Subalterno 2 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza - , 2) Immobile n. 2 Gruppo graffiati 2 - Comune G324 - PARABIAGO (MI) - Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 10 Particella 143 Subalterno 2 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza 4 vani - Indirizzo VIA SANT'ANTONIO N. civico 45 Piano T-1 ; - graffiata con Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza - (normativa di riferimento: art. 29 comma 1 bis L. 52/85, come modificata dal D.L. n. 78/10, convertito in L. n. 122/10)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentando le nuove schede nel caso di ricostruzione dell'edificio ovvero una planimetria con l'individuazione dei vari sub dei posti auto e un nuovo sub per l'annesso ancora esistente.

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

Costi di regolarizzazione:

- incarico tecnico : €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 9 mesi.

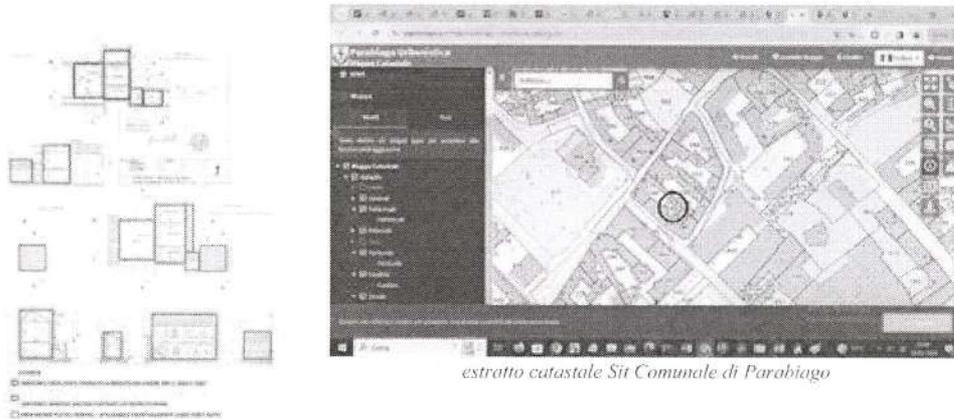
Per regolarizzare andranno presentate le nuove schede nel caso di ricostruzione dell'edificio ovvero una planimetria con l'individuazione dei vari sub dei posti auto e un nuovo sub per l'annesso ancora esistente.



scheda catastale pre demolizione - MAPP. 143 SUB 1



scheda catastale pre demolizione - MAPP. 143 SUB 2



estratto catastrale Sit Comunale di Parabiago

*STATO DI FATTO PORZIONI IMMOBILI
demolite e/o crollate, esistenti e zona platea*



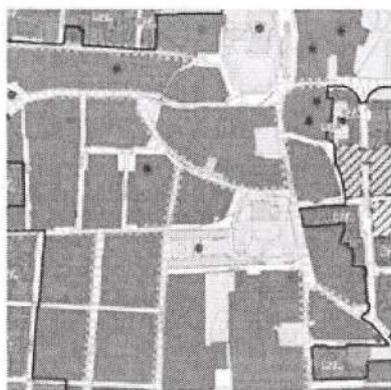
Allegato I - PGT 2012 -tavola edifici storici l'immobile risulta antecedente il 1940

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a per lo stato di fatto attuale vale anche l'art. 14 delle NTA parcheggi privati.

PGT - NTA Articolo 19 Unità territoriale O1 – Tessuto di impianto tradizionale Con la delibera di Consiglio Comunale n.80 del 25.11.2020, esecutiva ai sensi di legge, sono state controdedotte le osservazioni ed approvati gli atti costituenti la Variante Generale del P.G.T. vigente e della correlata Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Secondo le disposizioni di cui all'art. 13 della Legge Regionale n. 12 del 11.03.2005 gli atti di PGT hanno acquistato efficacia in data 27 gennaio 2021, a seguito della pubblicazione dell'avviso della loro approvazione definitiva sul Bollettino ufficiale della Regione (BURL N. 4 DEL 27.01.2021).



Estratto Tavola del Piano delle Regole del PGT

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN PARABIAGO VIA SANT' ANTONIO N. 45 , QUARTIERE CENTRO
**AREA DI SEDIME CASA DI RINGHIERA DEMOLITA-
CANTIERE**
DI CUI AL PUNTO A

area di sedime casa di ringhiera demolita-cantiere a PARABIAGO VIA SANT' ANTONIO n. 45 , quartiere CENTRO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'edificio originario ha subito dei crolli ed è stato demolito quasi integralmente tranne un piccolo annesso nel corso dei lavori avviatisi con le varie pratiche edilizie presentate tra il 2003 e il 2007. Nella corte di via sant'Antonio 45 attualmente al posto dell' edificio popolare a ringhiera a due piani degli inizi del 900 che chiudeva la cortina della corte (mappale 140) sul lato sud est e con un porticato passante permettendo l'accesso in una seconda (cortè mappale 145) come testimoniato dagli estratti catastali storici e nelle foto allegate, è presente esclusivamente il sedime dell'edificio originario individuabile con la platea in cemento e del vespaio del ricostruendo edificio, i cui lavori sono stati sospesi a seguito della comunicazione dei motivi ostativi accoglimento PDC 284/2007 del 13/09/2007, prot. n° 31698 e delle Ordinanza Sospensione n° 3152 del 14/04/2006 e Ordinanza Sospensione n° 3236 del 20/10/2006 . E' corretto precisare che il motivo del diniego come delle stesso Ordinanze di Sospensione Lavori fu la demolizione di gran parte dell'edificio esistente tranne un piccolo annesso, infatti come argomentato nella nota di diniego per eseguire l'intervento stante la

situazione la ricostruzione non era piu' operabile mediante Permesso di Costruzione ma sarebbe stato necessario la predisposizione di un Piano di Recupero, così come previsto dall'allora PRG all'art. 18, procedimento a cui la proprietà non dette seguito lasciando il cantiere nello stato attuale. Pertanto, da quell'atto del Comune i lavori sono stati definitivamente sospesi, e non piu' eseguiti ad esclusione del precedente crollo/demolizione dell'edificio ad esclusione di un piccolo annesso e la realizzazione di trave e della platea con vespaio areato dell'area di sedime Piano Terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 143 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 101,23 Euro, indirizzo catastale: VIA SANT' ANTONIO n. 45, piano: Piano T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 24/01/2003 Pratica n. 62820 in atti dal 28/01/2003 RETTIFICA DEL CLASSAMENTO (n. 56158.1/2003) Notifica effettuata con protocollo n. MI0874583 del 22/12/2004 - VIA SANT' ANTONIO n. 10 Piano T1 - Partita: 1780

Coerenze: da Nord in senso orario : particella 148, particella 149, particella 143 sub 2, particella 647, particella 145, particella 142, corte comune particella 140.

Immobile attuale graffiato - Comune di PARABIAGO (G324) (MI) - Foglio 10, Particella 143, Subalterno 1, Foglio 10, Particella 144, Subalterno 2.

- foglio 10 particella 143 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 115,69 Euro, indirizzo catastale: VIA SANT' ANTONIO n. 45 , piano: Piano T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 24/01/2003 Pratica n. 62820 in atti dal 28/01/2003 RETTIFICA DEL CLASSAMENTO (n. 56158.1/2003) Notifica effettuata con protocollo n. MI0874583 del 22/12/2004

Coerenze: da Nord in senso orario : particella 148, particella 149, particella 143 sub 1, particella 647, particella 145, particella 142, corte comune particella 140.

Immobile attuale graffiato - Comune di PARABIAGO (G324) (MI) - Foglio 10, Particella 143, Subalterno 2, Foglio 10, Particella 144, Subalterno 1.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile costruito nel 1900.

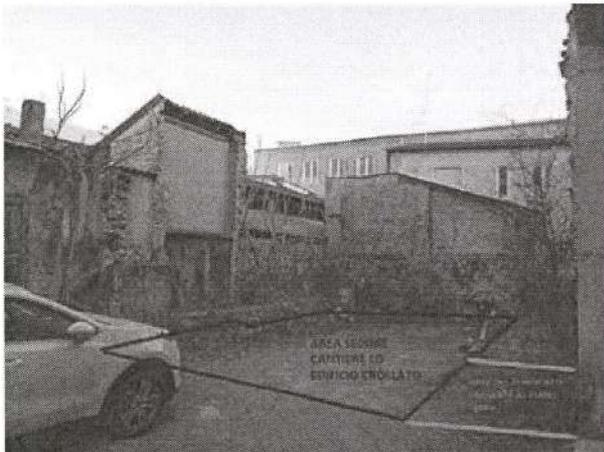


FOTO AREA DI CANTIERE ATTUALE CON INDIVIDUAZIONE AREA SEDIME VECCHIO EDIFICIO

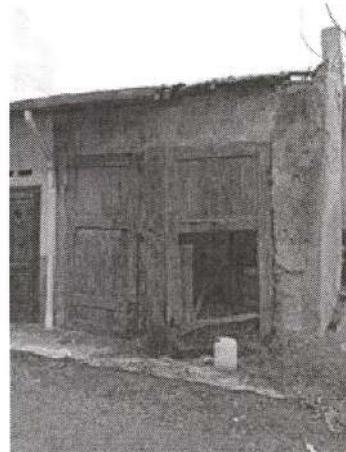


FOTO ANNESSO ANCORA ESISTENTE COLLABENTE



FOTO AREA CANTIERE TRA ANNESSO E PORZIONE DEMOLITA



FOTO AREA DI SEDIME ZONA VECCHIO PASSAGGIO AL PT TRA LE DUE CORTI



FOTO AREA DI SEDIME -PLATEA IN IGLOO E MASSETTO DI CEMENTO PER CREAZIONE VESPAIO E TRAVE DI FONDAZIONE



FOTO VECCHIO EDIFICIO CROLLATO E DEMOLITO A SEGUITO DEI LAVORI

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:	★★★★★★★★★★★★★★
panoramicità:	★★★★★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	★★★★★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	★★★★★★★★★★★★★★
servizi:	★★★★★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Attualmente vista lo situazione e considerato lo stato di fatto a seguito dei crollo e demolizione di grana parte dell'edificio originario si valuta che l'immobile nello stato di fatto puo' essere utilizzato come area per posti auto vista anche la carenza di parcheggi nella corte ai sensi dell'art. 14 delle NTA del PGT vigente, ma non è da escludere la possibilità di ricostruire l'antico edificio con dimensioni, sedime e sagoma pregressa come argomentato nella sezione della conformità edilizia.

L'opportunità di procedere alla riedificazione dell'edificio a righiera allo stato attuale vista la complessità della situazione, anche in considerazione dell'esistenza di alcuni elementi discrezionali della questione in capo alla PA, in quanto anche lo stesso tecnico del SUE nell'appuntamento tenutosi in data 29/02/2024 ha rimandato la questione ad una valutazione sulla base di una circostanziata istanza edilizia, considerato che tale questione non rientra nei compiti dello scrivente e la durata di un istruttoria edilizia mal si conciliano con i tempi della presente perizia, sarà eventualmente l'acquirente in caso di interesse alla riedificazione dell'immobile affidare ad un tecnico la predisposizione di un'istanza edilizia che andrà valutata con l'Amministrazione comunale utilizzando gli strumenti normativi nazionali ed urbanistici sopra evocati.

Considerando anche l'aspetto patrimoniale e di valore di mercato simile tra entrambe le due possibilità di uso dell'area quale parcheggio per posti auto ovvero ricostruzione dell'edificio come argomentato nella sezione della stima.

Le dimensioni dell'area di sedime corrispondente al PT del vecchio edificio come ricavato dalla DIA 118/2023 risulta essere di 76,79 mq con le seguenti dimensioni (5,90 x 6,70) + (5,40x 6,90) .



FOTO PARETE IN ADERENZA DEL VECCHIO FABBRICATO DEMOLITO LATO PASSAGGIO AL PIANO TERRA TRA LE DUE CORTI

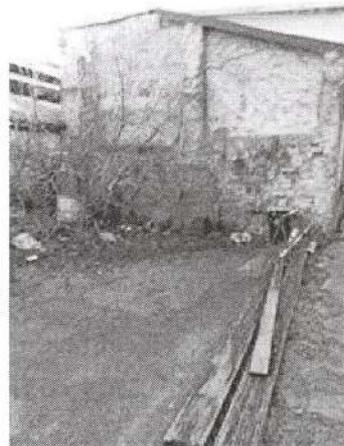


FOTO AREA DI SEDIME VECCHIO EDIFICIO UTILIZZABILE COME PARCHEGGIO-PER 5 POSTI AUT



FOTO AREA DI SEDIME VECCHIO EDIFICIO
UTILIZZABILE COME PARCHEGGIO-PER 5 POSTI AUTO



FOTO AREA DI CANTIERE ATTUALE CON
INDIVIDUAZIONE AREA SEDIME VECCHIO EDIFICIO

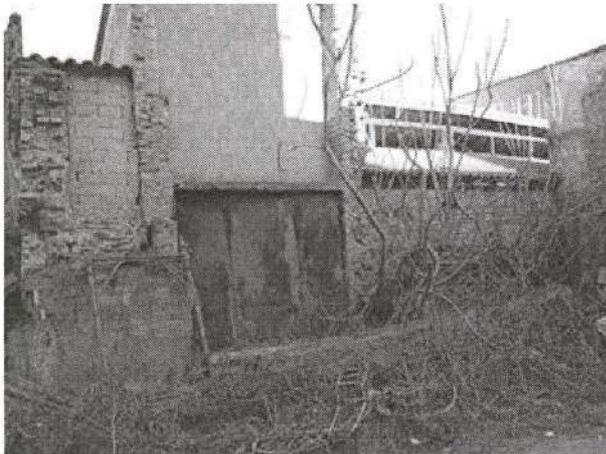


FOTO PARETI PERIMETRALI IN ADERENZA CON IL VECCHIO
EDIFICIO DEMOLITO



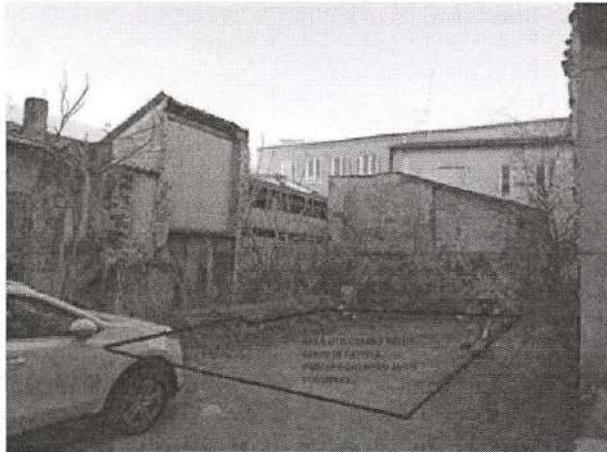
ZONA SCALA DI ACCESSO AL PRIMO PIANO
DEL VECCHIO EDIFICIO ORMAI DEMOLITA
E ANNESSO ANCORA ESISTENTE

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



AREA NELLO STATO DI FATTO UTILIZZABILE A PARCHEGGIO -POSTI AUTO O RICOVERO AUTOVEETTURE.



AREA INDICATA CON TRATTO NERO SEDIME DEL VECCHIO EDIFICIO UTILIZZABILE NELLO STATO DI FATTO A PARCHEGGIO POSTI AUTO

ACCESSORI:

rustico.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 143 sub. 1 (catasto fabbricati), piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Nord in senso orario : particella 148, particella 149, particella 143 sub 1, particella 647, particella 145, particella 142, corte comune particella 140.

ANNESSO – DEPOSITO ANCORA ESISTENTE Annesso- Deposito collabente da ristrutturare e non demolito, parte del mappale 143 sub 1, delle dimensioni 3,60 m x 2,60 valore a Corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova allo stato attuale di Euro 2.000,00

ANNESSO – DEPOSITO Annesso- deposito collabente da ristrutturare e non demolito, parte del mappale 143 sub 1, delle dimensioni 3,60 m x 2,60 valore a Corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova allo stato attuale di Euro 2.000,00



ANNESSE VISTA FRONTALE DALLA CORTE



ANNESSE VISTA LATERALE DALLA CORTE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si provvede a comparare i due possibili scenari dell'utilizzo determinando per entrambi del Valore commerciale e di realizzo

- 1) sulla base dello stato di fatto di utilizzo del sedime degli immobili a parcheggio privato ai sensi dell'art. 14 delle NTA del PGT vigente e l'annesso come piccolo deposito.
- 2) Sul potenziale valore potenzialmente connesso alla ricostruzione dell'originaria costruzione mediante un intervento di ristrutturazione che realizzi un immobile sulla base dello stato di fatto preesistente il crollo e le demolizioni sia da un punto di vista planivolumetrico, che delle altezze, del sedime e della tipologia dell'edificio preesistente e senza la previsione di incrementi di volumetria.

1- PARCHEGGIO POSTI AUTO –AREA SEDIME EDIFICIO

Il valore commerciale dello stato di fatto dell'area per un uso a parcheggio si è determinato sulla base dei valori di mercato delle aree destinate a posto auto delle seguenti fonti primarie di settore:

- Borsinoimmobiliare.it

Posti auto scoperti Valore minimo Euro 258 mq - Valore medio Euro 317 mq - Valore massimo Euro 377 Mq

- Agenzia delle Entrate

Valori Box Normale minimo 600 Euro/mq - Massimo 1050 Euro /mq che considerando che il caso in esame è posto auto scoperto si valuta un terzo dei valori quindi 200 Euro mq minimo e 350 Euro mq

A seguito di questa indagine si determina un Valore medio al mq per un post auto a Parabiago in circa 320 Euro al mq, considerato che la superficie da destinare a posto auto pari all'area di sedime PT dell'edificio demolito (escluso porticato passante) pari a 76,79 mq (così come tav. stato di fatto DIA 118/2003 e seguenti).

TOTALE VALORE COMMERCIALE - PARCHEGGIO POSTI AUTO 76,79 X 320 Euro mq = Euro 24.572,80= a Corpo 25.000,00

TOTALE VALORE DI REALIZZO -PARCHEGGIO POSTI AUTO = 25.000 Euro - 1000 Euro spese tecniche per aggiornamento schede catastali = 24.000,00 Euro

2- RICOSTRUZIONE EDIFICIO A RIGHIERA A DUE PIANI

Premettendo che tale possibile scenario di utilizzo dell'area appare al quanto complessa e subordinata anche a valutazioni in parte discrezionali della Pubblica Amministrazione, considerato che come emerso nel corso dell'incontro tenutosi il 29/02/2024 con un tecnico comunale presso gli Uffici del Sue Comunale, che la complessità della situazione anche da un punto di vista tecnico legale e che alcune questioni possono essere affrontate solo sulla base di un'istruttoria di un'istanza edilizia, la cui sede per i tempi e i modi non è la presente perizia, pertanto starà in capo all'eventuale acquirente valutare il profilo di rischio rispetto alla seguente ipotesi di trasformazione. Comunque al fine di tutelare gli interessi coinvolti nella procedura si procede a effettuare la stima dell'area di sedime dei mappali 143 sub 1 e 2 ipotizzando il valore dell'area e dell'immobile nello stato di fatto quale area edificabile ai fini della ricostruzione del fabbricato originario.

La riedificazione sarà possibile previa dimostrazione della consistenza dello stato di fatto legittimo per la ristrutturazione ai sensi dell'art 9 comma 1 bis del DPR 380/2001 partendo dalla documentazione allegata alla DIA 118/2003 e seguenti, in particolare dalle tavole dello stato di fatto, dalle foto del vecchio edificio e dalle schede catastali, che non sono state oggetto di osservazione di sorta in quella pratica e in quelle di varianti successive, è l'esistenza dell'edificio è implicitamente riconosciuta dall'Amministrazione Comunale con la Comunicazione dei motivi ostativi accoglimento PDC 284/2007 del 13/09/2007, prot. n° 31698, dalla ordinanza sospensione n° 3152 del 14/04/2006 e ordinanza sospensione n° 3236 del 20/10/2006 la motivo del diniego e delle stesse ordinanze fu la demolizione di gran parte dell'edificio esistente tranne un piccolo annesso è come argomentato nella nota per eseguire l'intervento in quella situazione non era più necessario un Permesso di Costruire ma un Piano di Recupero ai sensi dell'art. 18 dell'allora PRG..

Come argomentato nel corso della presente perizia appare potenzialmente plausibile la ricostruzione dell'edificio applicando in combinato disposto la normativa nazionale e le NTA del PGT ed in particolare:

- comma 1 lettera d), dell'art. 3 (L) - Definizioni degli interventi edilizi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 " ... interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;"

- NTA del PGT Vigente

- Articolo 3 Modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici con parziale o totale demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma o sedime e disposizione planimetrica, è sempre ammesso il mantenimento della SL e SCOP esistente anche se non conforme agli indici di utilizzazione ammessi, fatta salva diversa specifica prescrizione delle presenti norme o vincolo contenuti nelle tavole o nelle NDA. Qualora la sagoma o sedime sia modificata devono in ogni caso essere rispettate le altezze massime e le distanze minime prescritte. In ogni caso dovrà essere asseverata la SL esistente prima degli interventi di demolizione.

- Articolo 13 - Trasformazione e riutilizzo dei rustici ex agricoli

1. Le costruzioni denominate "rustici ex agricoli" disciplinate dal presente Articolo, sono gli edifici originariamente destinati a stalla/ricovero al piano terra e a fienile/deposito al piano primo. Tipologicamente sono costituiti da uno spazio chiuso al piano terra e uno al piano primo aperto sul fronte e, in alcuni casi, sui lati (con o senza presenza di elementi schermanti in legno o mattoni). Non fanno parte di queste costruzioni le tettoie e i porticati aperti (Voce 39 delle Definizioni Tecniche Uniformi) ancorché in aderenza.

2. Fatte salve le specifiche e prevalenti disposizioni nelle norme delle singole Unità territoriali, sono ammessi tutti gli interventi edilizi finalizzati alla trasformazione dei sopradescritti edifici ed al loro riutilizzo funzionale, senza la necessità del reperimento di aree o dotazioni aggiuntive di servizi, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse nelle singole Unità territoriali e con l'osservanza delle

seguenti prescrizioni:

- a. La SL è pari a 1/3 del Volume Totale (VT).
- b. La SL non concorre alla determinazione dell'IF.
- c. Le trasformazioni che configurano, anche senza demolizione integrale e ricostruzione, l'aumento del numero di unità immobiliari (avendo a riferimento i dati catastali ed indipendente dalla specifica categoria), devono garantire la dotazione di parcheggi privati nella misura minima pari a 1/10 del VU dell'intero fabbricato.
- d. la parte aperta esistente del fabbricato è considerata parete finestrata

- Articolo 19 Unità territoriale O1 – Tessuto di impianto tradizionale

7. Tutti gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento, completamento o ricostruzione dell'impianto a corte e/o a cortina edilizia. E' vietata l'edificazione in forma isolata ovvero non realizzata in ampliamento/aderenza di edifici esistenti. Laddove possibile le costruzioni esistenti disgiunte dalle cortine costituenti l'impianto a corte devono essere demolite e ricostruite al fine di raggiungere la composizione planimetrica a corte. Pertanto sulla base di quanto premesso si determina il Valore di Mercato e di Realizzo di questa ipotesi

VALORE DI MERCATO

Si valuta l'area nello stato di fatto come se fosse a tutti gli effetti un'area edificabile e partendo da una fonte certa del valore delle aree fabbricabili come da Deliberazione della Giunta Comunale n. 169 del 21/11/2013 per l'ambito di riferimento dell'area "città storica "ambiti di recupero con incentivazione volumetrica" valore Euro 570/ mq.

Considerando che l'intervento in oggetto non si prevede incettivo volumetrico lo si riduce del 10 % il valore al mq diviene di 513 Euro/mq

Considerata l'area edificabile l'area di sedime dell'intero fabbricato pari a 90,83 mq (così come tav. stato di fatto DIA 118/2003 e seguenti).

Il VALORE DI MERCATO - AREA PER RICOSTRUZIONE EDIFICIO dell'area è di Euro 46.595,79.

Il VALORE DI REALIZZO AREA PER RICOSTRUZIONE EDIFICIO si verrebbe a determinare in questo modo:

- Valore di Mercato Euro 46 595,79
- A dedurre 13.500 Euro quali Oneri concessori, sanzioni per la regolarizzazione e diritti per la ricostruzione del fabbricato;
- A dedurre 9.000 Euro spese tecniche e legali per la formulazione dell'istanza edilizia / Piano di Recupero connesse alla regolarizzazione della questione, alla complessità della stessa.

TOTALE VALORE DI REALIZZO a corpo 24.000,00.

ANNESSO – DEPOSITO

Annesso- deposito collabente da ristrutturare e non demolito, parte del mappale 143 sub 1, delle dimensioni 3,60 m x 2,60 valore a Corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova allo stato attuale di Euro 2.000,00

CONCLUSIONE

Considerato che il prezzo di Realizzo in caso di utilizzo nello stato di fatto a parcheggio – posti auto ha un valore di realizzo simile a quello della ricostruzione dell'edificio originario e considerato che l'uso a parcheggio nello stato di fatto allo stato attuale appare quello più plausibile in base alle condizioni di mercato e alla complessità dello scenario, ai tempi per l'intervento, dello scenario di rischio che si deve assumere dall'eventuale acquirente si determina un valore di realizzo dell' area di sedime del fabbricato in EURO 24.000 per destinazione a parcheggio oltre Euro 2.000, del piccolo deposito esistente per un

TOTALE DI VALORE DI REALIZZO PARI a Euro 25.000,00.

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **26.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 26.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 26.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è provveduto ad effettuare una accurata ricognizione degli immobili, nonché delle pertinenze, allo scambio di indicazioni ed informazioni necessarie per assumere piena conoscenza circa il posizionamento, la consistenza e le condizioni di manutenzione e di conservazione degli stessi. Ad identificare la proprietà anche dal punto di vista ipo-catastale, tenendo conto delle informazioni assunte in loco, prendere atto delle destinazioni urbanistiche, considerando ed analizzando le caratteristiche generali e specifiche della proprietà ricorrendo per la valutazione dei beni al procedimento analitico comparativo, alla trattazione di vendita e valutazione al libero mercato analizzando particolarmente le singole proprietà, considerando il posizionamento dei beni immobiliari, tenendo conto del deprezzamento per vetustà o mancata manutenzione delle singole unità immobiliari, i costi per eventuali opere interne a carattere permanente, le opere di ripristino e le loro caratteristiche tecnico costruttive i vincoli e quant'altro fonte di aggravio. Dalle valutazioni e comparazioni sopra indicate si ritiene determinare il valore in oggetto sulla base dello stato di conservazione, delle peculiarità e per la posizione in prossimità delle vie di comunicazione dell'immobile e della modalità di vendita a corpo ipotizzando un uso a parcheggi posto auto basandosi sullo stato di fatto ovvero sulle potenziali capacità edificatorie. Si precisa che la presente valutazione/analisi è stata compiuta basandosi sulla base della documentazione messa a disposizione degli uffici Comunali di Parabiago in sede di accesso agli atti. Le fonti di informazione consultate sono: la Conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, l' Ufficio Tecnico di Parabiago in particolare per il Valore delle Aree Edificabili, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare CCIAA di Milano".

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio del registro di Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, ufficio tecnico di Parabiago, ed inoltre: Borsino.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEL CORPO:

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

A	area di sedime casa di ringhiera demolita- cantiere	0,00	0,00	26.000,00	26.000,00
				26.000,00 €	26.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	0,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Stante la situazione di interconnessione tra l'area di sedime rimasta e l'annesso gli stessi vanno venduti insieme

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 25.000,00

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: €. 25.000,00

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): €. 0,00

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 25.000,00

data 13/03/2024

il tecnico incaricato
Esterino Nigro