



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

405/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ARCOLINEE S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Ambrosio

CUSTODE:

Avv. Sabina Villa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/07/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Stefano Balconi

CF:BLCSFN73M21M052T

con studio in MONZA (MB) Via San Martino, 2

telefono: 039367754

email: mail@studiodiarchitettura.com

PEC: stefano@pec.studiodiarchitettura.com

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 405/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Compendio immobiliare a SOLARO, (catastalmente Via Varese) Via Drizza - Via Donizetti 20, della superficie commerciale (che si invita a verificare) di **1.792,80** mq per la quota di:

- 1000/1000 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***
- 1000/1000 di piena proprietà complessiva *** DATO OSCURATO ***

Compendio immobiliare in parte inserito in un più ampio piano attuativo e con "*destinazioni d'uso ammesse / possibilità di trasformazioni*" così come meglio precisate nel CDU allegato che qui si intende integralmente riportato.

Compendio immobiliare in pessimo stato di manutenzione a destinazione varia: "*capannone industriale con depositi, uffici e servizi - abitazioni - negozio - terreni e aree pertinenziali (in parte da adibire a strade, parcheggi e mariapiedi)*" così come meglio descritti successivamente nell'identificazione catastale e nel CDU.

Si segnalano materiali di risulta derivanti dall'attività produttiva precedentemente insediata (costi di smaltimento già preventivati da IVG Monza).

Si evidenzia infine che con comunicazione del 20-01-2021 lo scrivente CTU ha così informato gli organi della procedura:

"A seguito di sopralluogo è emerso che le aree oggetto delle sopracitate procedure esecutive sono utilizzate per lo stoccaggio di materiale non ben definito, in stato di abbandono e quindi considerato come "rifiuto abbandonato" la cui rimozione spetta al proprietario dell'area.

Prima di procedere all'eventuale rimozione occorre però definire la tipologia di rifiuto facendone analizzare dei campioni e attribuendo un codice CER (Codice Europeo dei Rifiuti) a seguito del quale verrà definita la modalità di smaltimento (discarica, impianto specializzato, inceneritore,...).

Inoltre, a causa dell'incendio, sarebbe necessario verificare se sono state rilasciate sostanze inquinanti sul suolo o nel sottosuolo. L'incendio ha costituito comunque una criticità ambientale da appurare e l'intervento dei vigili del fuoco potrebbe aver peggiorato le cose comportando una potenziale diluizione in sospensione liquida degli agenti inquinanti.

Si consiglia, quindi, di eseguire una semplice analisi del terreno in corrispondenza dell'incendio e in corrispondenza dei rifiuti abbandonati appurando eventuali criticità ambientali e eventuale presenza di sostanze inquinanti che, se rilevate, potrebbero incidere notevolmente sulla valutazione del compendio immobiliare e dei relativi terreni pertinenziali."

Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, (NB ben noto al "partecipante all'asta", per averne esaustivamente verificato gli aspetti costruttivi, architettonici, tecnici, urbanistici ed edilizi, ambientali... anche attraverso la verifica documentale in materia civile, fiscale ed amministrativa, ambientale e l'analisi comparativa del mercato immobiliare) con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza (che qui si intendono integralmente riportati) anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista in relazione ai mezzi e ai tempi forniti per la stima. Si invitano pertanto gli interessati all'asta a eseguire una verifica di quanto riportato prima di procedere all'acquisto dell'immobile e si esclude ogni responsabilità per eventuali ulteriori difformità, vizi, difetti o non conformità, inquinanti presenti sul suolo o sottosuolo, materiali da bonificare, errori di valutazione, nulla escluso... non riportate nella presente relazione.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di bonifiche, adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore (se del caso), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Eventuali maggiori oneri rispetto a quelli riportati sono ricompresi nella valutazione.

Premesso che il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) *“L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali”*; lo scrivente dichiara l'esenzione dall'obbligo di allegazione per il decreto di trasferimento.

Si fa inoltre presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella valutazione

Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come “valore a corpo”.

Per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca dell'edificazione-ristrutturazione (requisiti acustici, sismici, energetici,...) Tali aspetti sono riscontrabili solo con verifiche ad hoc.

Si precisa infine che gli impianti (elettrici, idrici, igienico-sanitari, di riscaldamento e di utilizzazione del gas,...) posti a servizio dell'unità oggetto della presente valutazione potrebbero essere privi dei requisiti tecnici di perfetta efficienza e regolare funzionamento, quali previsti dalla normativa speciale in essere all'epoca della materiale realizzazione od ultimo adeguamento obbligatorio, precisando che l'elencazione di cui sopra ha comunque carattere meramente esemplificativo e non tassativo.

Il partecipante all'asta, avendo prima d'ora:

- avuto accesso ai documenti relativi al compendio immobiliare messi a disposizione dalla procedura;
- effettuato comunque, in modo indipendente, una indagine di due diligence in merito al compendio immobiliare, ivi inclusa, senza limitazioni, le verifiche di conformità edilizia urbanistica, verifiche ambientali e presenza di inquinanti/materiali da bonificare, verifiche circa lo stato di fatto e di diritto,...;
- avuto accesso al compendio immobiliare e interamente visionato ed ispezionato lo stesso (e relativi impianti), rilevandone l'attuale occupazione e stato di fatto

dichiara di conoscere ed accettare lo stato di fatto dell'immobile e di ritenersi integralmente soddisfatto degli esiti dell'indagine di due diligence svolta, in merito ad ogni elemento e aspetto sopra considerato.

In aggiunta, resta fin d'ora espressamente inteso e convenuto che sia lo scrivente CTU sia il delegato alla vendita saranno esentati da qualsivoglia responsabilità o obbligo derivante da eventuali difformità tra le situazioni planimetricamente descritte e lo stato di fatto del compendio immobiliare e vieppiù che tali eventuali difformità non potranno intendersi come ostative o impeditive al decreto di trasferimento dell'immobile stesso.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 4 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 1.822,00 Euro, indirizzo catastale: Via Varese n. 20, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/03/2012 protocollo n. MI0213888 in atti dal 26/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23649.1/2012) - FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 30/06/2011 protocollo n. MI0588865 in atti dal 30/06/2011 (n. 121397.1/2011)
- foglio 10 particella 4, sub 702 graffato con particella 5 sub 701 - particella 198 - particella 59 - particella 199 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 2.586,00 Euro, indirizzo catastale: Via Varese n. 20, piano: T , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/03/2012 protocollo n. MI0213888 in atti dal 26/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23649.1/2012) - FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 30/06/2011 protocollo n. MI0588865 in atti dal 30/06/2011 (n. 121397.1/2011)
- foglio 10 particella 4 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 103,29 Euro, indirizzo catastale: Via Varese n. 20, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/01/2015 Pratica n. MI0007295 in atti dal 01/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6609.1/2015)
- foglio 10 particella 4 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 20, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- foglio 10 particella 4 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 20, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/01/2015 Pratica n. MI0007293 in atti dal 01/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6607.1/2015)
- foglio 10 particella 4 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 199 mq, rendita 2.713,26 Euro, indirizzo catastale: Via Varese n. 20, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- foglio 10 particella 197 (catasto terreni), superficie 575, indirizzo catastale: ente urbano - Bene Comune Non Censibile, derivante da FRAZIONAMENTO del 04/05/2011 Pratica n. MI0434907 in atti dal 04/05/2011 presentato il 03/05/2011 (n. 434907.1/2011)
- foglio 10 particella 127 (catasto terreni), partita 3676, qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 395, reddito agrario 2,24 €, reddito dominicale 2,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/12/1991 in atti dal 07/01/1992 (n. 45802.5/1991)
- foglio 10 particella 128 (catasto terreni), partita 3676, qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 279, reddito agrario 1,59 €, reddito dominicale 1,73 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/12/1991 in atti dal 07/01/1992 (n. 45802.6/1991)
- foglio 10 particella 129 (catasto terreni), partita 3676, qualita/classe SEMINATIVO 1,

superficie 1050, reddito agrario 5,97 €, reddito dominicale 6,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE GEOMETRICA del 23/07/1999 in atti dal 28/07/1999 (n. 322886.1/1999)

- foglio 10 particella 141 (catasto terreni), partita 3676, qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 31, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,19 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/12/1991 in atti dal 07/01/1992 (n. 45802.5/1991)
- foglio 10 particella 142 (catasto terreni), partita 3676, qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 32, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/12/1991 in atti dal 07/01/1992 (n. 45802.6/1991)
- foglio 10 particella 6 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT STER, superficie 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/03/2017 Pratica n. MI0127152 in atti dal 08/03/2017 BONIFICA FR (n. 5110.1/2017)
- foglio 10 particella 7 (catasto terreni), partita 830, qualita/classe FU D ACCERT, superficie 51, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 10/12/1964
- foglio 10 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe AREA FAB DM, superficie 560, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/01/2018 Pratica n. MI0024582 in atti dal 22/01/2018 BONIFICA FR (n. 845.1/2018)
- foglio 10 particella 131 (catasto terreni), partita 3787, qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 205, reddito agrario 1,16 €, reddito dominicale 1,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 02/10/1989 in atti dal 06/10/1989 MOD 8 NUM 89537/89 (n. 89537.6/1989)
- foglio 10 particella 168 (catasto terreni), partita 3787, qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 121, reddito agrario 0,69 €, reddito dominicale 0,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 24/02/1999 in atti dal 01/03/1999 (n. 305357.1/1999)
- foglio 10 particella 178 (catasto terreni), partita 3787, qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 452, reddito agrario 2,57 €, reddito dominicale 2,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 23/07/1999 in atti dal 28/07/1999 (n. 322886.2/1999)

Coerenze in un sol corpo da nord in senso orario: particelle 170 - 171 - 52; particelle 57 - 149; particelle 61 - 169; particelle 110 - 176 - 177 - 174 - 172 - 143 - 109 - 108 - 140.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.792,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 717.120,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 717.120,00

Data della valutazione:

01/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

I beni oggetto della presente relazione sono in parte liberi e in parte occupati senza titolo da soggetto terzo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior precisazione si rimanda al certificato notarile e/o alle ispezioni ipotecarie allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non trascritto nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intendono integralmente riportati. La verifica delle formalità pregiudizievoli è stata eseguita solamente sui beni oggetto della presente relazione. I titoli richiamati e allegati alla presente relazioni si intendo qui integralmente riportati.

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:

ATTI ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE CHE QUI SI INTENDONO INTEGRALMENTE RIPORTATI

Da atto Notaio Ermanno Casero di Legnano del 29/12/1972 rep. 12197/2943 trascritto a Milano 2 il 29/01/1973 ai nn. 14820/13190

- *"Lungo tutto il confine est dell'immobile venduto per una larghezza di metri 1,50 con pari striscia a carico dei venditori e così per complessivi metri 3, venne costituita servitù di passo pedonale e carraio e di servizi a favore delle proprietà limitrofe"*
- Impegnativa per l'assunzione di vincoli riguardanti l'attività edilizia registrato a Saronno il 28/08/1991 al n. 2492 serie 3.
- Convenzione di lottizzazione con il Comune di Solaro portata dall'atto a rogito del Notaio Alessio Michele Chiambretti di Saronno n data 13/06/1989 rep. 99250/10264 trascritto a Milano 2 il 10/07/1989 ai nn. 54974/39847.
- Atto di permuta a rogito del notaio Alessio Michele Chiambretti di Saronno in data 13 maggio 1999 repertorio n. 169A86 trascritto a Milano 2 il 20 maggio 1999 ai nn. 48.061 /33.361, col quale il Comune di Solaro ha affrancato il vincolo a favore del "Luogo Pio dei Poveri di Solaro" sull'appezzamento di terreno in Comune allora distinto al Catasto Terreni di detto

Comune al foglio 10 (dieci) mappale 3 (tre), mappale 5 (cinque) subalterno 2 (due), mappali 59 (cinquantanove), 60 (sessanta) e 61 (sessantuno).

- **contratto preliminare** trascritto a Milano 2 il giorno 23 ottobre 2009 con nota numeri 142276/89906, a favore di *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO *** sopra citato, riguardante gli enti immobiliari siti in Solaro al foglio 10, mappale 5 subalterno 501, graffato con il mappale 59; foglio 10, mappale 62, foglio 10, mappale 11 e foglio 10, mappale 4;
- **contratto preliminare** trascritto a Milano 2 il giorno 23 ottobre 2009 con nota numeri 142277/89907, a favore di *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO *** , sopra citati, riguardante gli enti immobiliari siti in Solaro al foglio 10, mappale 168 e foglio 10, mappale 178;
- **domanda giudiziale** trascritta a Milano 2 il giorno 6 aprile 2012 con nota numeri 36285/24566, a favore di *** DATO OSCURATO *** , e contro *** DATO OSCURATO *** , sopra citati, riguardante gli enti immobiliari siti in Solaro al foglio 10, mappale 5 subalterno 501, graffato con il mappale 59; foglio 10, mappale 62, foglio 10, mappale 11/part e foglio 10, mappale 4/part, foglio 10, mappale 168 e foglio 10, mappale 178;

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento trascritto a Milano 2 il giorno 12 dicembre 2008 con nota numeri 194746/127971, a favore di *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO *** , sopra citato, riguardante gli enti immobiliari siti in Solaro al fg 10, mappale 4 subalterno 5;

pignoramento, del 18/03/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 5107/2016 di repertorio, trascritto il 14/04/2016 a Milano 2 ai nn. 40326/25423, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario Tribunale di Monza.

La formalità è riferita solamente a beni idenitficati al foglio 10, particella 4, subalterni 701 e 702.

Si precisa che il bene identificato al foglio 10, particella 4, subalterno 702 risulta graffato con il mappale 5 subalterno 701 e con i mappali 59, 198, 199.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

- **sequestro conservativo** trascritto a Milano 2 il giorno 18 gennaio 2018 con nota numeri 6955/4550, a favore di *** DATO OSCURATO *** , e contro *** DATO OSCURATO *** , sopra citati, riguardante gli enti immobiliari siti in Solaro al foglio 10, mappale 198; foglio 10, mappale 4, subalterno 8; foglio 10, mappale 4, subalterno 701; foglio 10, mappale 4, subalterno 5; foglio 10, mappale 4, subalterno 6; foglio 10, mappale 4, subalterno 7; foglio 10, particella 127; foglio 10, particella 128; foglio 10, particella 129; foglio 10, particella 141; foglio 10, particella 142; foglio 10, particella 6; foglio 10, particella 7; foglio 10, particella 8; foglio 10, particella 131; foglio 10, particella 168; foglio 10,

particella 178;

- **sequestro conservativo** trascritto a Milano 2 il giorno 20 dicembre 2018 con nota numeri 163098/107111, in rettifica di quello trascritto a Milano 2 il giorno 18 gennaio 2018 con nota numeri 6955/4550, favore di *** DATO OSCURATO *** , e contro *** DATO OSCURATO *** , sopra citati, riguardante gli enti immobiliari siti in Solaro al foglio 10, mappale 198; foglio 10, mappale 4, subalterno 8; foglio 10, mappale 4, subalterno 701; foglio 10, mappale 4, subalterno 5; foglio 10, mappale 4, subalterno 6; foglio 10, mappale 4, subalterno 7; foglio 10, particella 127; foglio 10, particella 128; foglio 10, particella 129; foglio 10, particella 141; foglio 10, particella 142; foglio 10, particella 6; foglio 10, particella 7; foglio 10, particella 8; foglio 10, mappale 4, subalterno 702; foglio 10, mappale 5, subalterno 701; foglio 10, mappale 4, subalterno 702; foglio 10, mappale 59; foglio 10, mappale 198; foglio 10, mappale 199 (graffati); foglio 10, particella 131; foglio 10, particella 168; foglio 10, particella 178;
- **sentenza di condanna** annotata a Milano 2 il giorno 19 luglio 2019 con nota numeri 95754/15462 a margine del sequestro conservativo trascritto a Milano 2 il giorno 20 dicembre 2018 con nota numeri 163098/107111, in rettifica di quello trascritto a Milano 2 il giorno 18 gennaio 2018 con nota numeri 6955/4550, favore di *** DATO OSCURATO *** , e contro *** DATO OSCURATO *** , sopra citati.

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:

Unità immobiliare non costituita in condominio.

STORIA CATASTALE

- prima del ventennio gli immobili sopra descritti erano censiti a Terreni come segue:
 - foglio 10, mappale 1, seminativo classe 1, ha 0.76.50;
 - foglio 10, mappale 4, ente urbano, ha 0.08.10
 - foglio 10, mappale 5, fr div sub, ha 0.02.00;
 - foglio 10, mappale 6, fabb rurale, ha 0.00.02
 - foglio 10, mappale 7, fu d'accert, ha 0.00.51
 - foglio 10, mappale 8, fabb rurale, ha 0.05.60;
- in forza di frazionamento del giorno 1 aprile 1971 in atti dal 15 Gennaio 1980 (6479) il mappale 1 è stato frazionato e ha generato i mappali 1, 52, 53, 54 e 55;
- in forza di frazionamento del giorno 25 agosto 1988 in atti dal 27 Agosto 1988 mod. 12 n. 17/88 il mappale 1 è stato nuovamente frazionato e ha generato i mappali 1 e 91;
- in forza di frazionamento in data 12 maggio 1989 in atti dal 15 Maggio 1989 mod.8 numero 41465/89 il mappale 91 è stato frazionato e ha generato i mappali 91 e 109;
- in forza di frazionamento in data 2 ottobre 1989 in atti dal 6 Ottobre 1989 mod. 8 n. 89537/89 il mappale 109 del foglio 10 è stato frazionato ed ha generato il mappale 128;

- in forza di frazionamento in data 18 dicembre 1991 in atti dal 7 Gennaio 1992 n. 45802.6/1991 il mappale 128 è stato frazionato e ha generato i mappali 128 e 142;
- in forza di denuncia di variazione presentata all'U.T.E. di Milano in data 24 febbraio 1994 n. MI 0588865 di protocollo in atti dal 30 giugno 2011, gli enti immobiliari identificati al catasto terreni col mappale 4 sono stati censiti al catasto fabbricati al foglio 10, mappale 4, subalterno 1, via Varese n. 20, Piani T-1;
- in forza di denuncia di costituzione presentata all'U.T.E. di Milano in data 24 febbraio 1994 n. MI0307827 di protocollo, gli enti immobiliari identificati al catasto terreni al mappale 4 e mappale 5 sono stati censiti al catasto fabbricati come segue:
 - foglio 10, mappale 4, subalterno 2, graffato con il mappale 5 subalterno 1, via Varese n. 20, piani T-1, categoria D/7, Rendita 4.024,00;
- in forza di denuncia di costituzione presentata all'U.T.E. di Milano in data 24 febbraio 1994 n. 3259/1994, gli enti immobiliari identificati al catasto terreni al mappale 5 e mappale 59 sono stati censiti al catasto fabbricati come segue:
 - foglio 10, mappale 5, subalterno 501 graffato con il mappale 59, via Varese n. 20, Piano T, categoria C/3, cl. 5, metri quadrati 170, Rendita 272,177
- in forza di denuncia di costituzione presentata all'U.T.E. di Milano in data 29 novembre 1999 n. P03128.1/1999, gli enti immobiliari identificati al catasto terreni al mappale 4 sono stati censiti al catasto fabbricati come segue:
 - foglio 10, mappale 4, subalterno 6, via Varese n. 20, Piano 1, categoria A/3, classe 3, vani 4, superficie catastale escluse aree scoperte 101 mq, Rendita 206,58;
 - foglio 10, mappale 4, subalterno 7, via Varese n. 20, Piano 1, categoria A/3, classe 3, vani 2, Rendita 103,29;
- in forza di variazione per frazionamento e fusione del giorno 30 giugno 2011 protocollo n. MI0588865, gli enti immobiliari censiti al foglio 10, mappale 4 subalterno 2, foglio 10, mappale 5 sub. 1, foglio 10, mappale 4 sub. 1, foglio 10, mappale 11 foglio 10 mappale 5 subalterno 501 e foglio 10, mappale 59 sono stati soppressi ed ha dato origine agli enti immobiliari censiti come segue:
 - foglio 10, mappale 4, subalterno 701, via Varese n. 20, Piani T-1, categoria D/8, Rendita 1.822,00;
 - foglio 10, mappale 4, subalterno 702, graffato con il mappale 5 subalterno 701, mappale 59, mappale 198 e mappale 199 via Varese n. 20, Piani T, categoria D/8, Rendita 2.586,00.

Si precisa che il mappale 59 (cinquantanove) del foglio 10 (dieci), a parte dell'unità oggetto della presente relazione, risulta derivato dal mappale 28 (ventotto) del foglio 10 (dieci) a seguito di frazionamento catastale n. 180 del 25 agosto 1981, e che il predetto mappale 28 (ventotto) era stato acquistato dai signori *** DATO OSCURATO *** , in regime di comunione legale dei beni, con atto in data 6 novembre 1980 repertorio n. 27.331 autenticato dal notaio Carlo de Mojana di Colonia trascritto a Milano il 2 dicembre 1980 ai nn. 66.345 /53.115.

NB si segnala che il Sig. * DATO OSCURATO *** è deceduto in data 12-10-2023. Dichiarazione di successione non ancora presentata. Accettazione di eredità non trascritta. Si evidenzia che alla data dei pignoramenti risulta rispettata la continuità delle trascrizioni.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A miglior precisazione si rimanda al certificato notarile e/o alle ispezioni ipotecarie allegate.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- *** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 29/12/1972 a firma di Notaio Ermanno Casero ai nn. 12197/2943 di repertorio, trascritto il 29/01/1973 a Milano 2 ai nn. 14820/13190 - riferito ai mappali 4, 5, 59, 198, 199.

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 18/07/1981 a firma di Notaio Giulio Cesare Scarpini rep. 30524, trascritto il 09/07/1981 a Milano 2 ai nn. 43265/34018 - riferito ai mappali 6, 7, 8, 127, 128, 129, 141, 142.

- *** DATO OSCURATO ***

per la quota di 500/1000 ciascuno (1000/1000 complessivi) infra maggiore consistenza, con atto autenticato dal Notaio Carlo de Mojana di Colonia il giorno 6 Novembre 1980 n. 27331 di repertorio, trascritto a Milano 2 il giorno 02/12/1980 con nota n. 66345/53115 - riferito ai mappali 131, 168, 178.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Con la presente si precisa che lo scrivente non ha potuto procedere personalmente alla ricerca delle pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto di procedura. La verifica delle conformità edilizie-urbanistiche è pertanto riferita alle pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizie ad oggi non visionate.

Atti di fabbrica non visionati in quanto non forniti e messi a disposizione per la consultazione in sede di "accesso atti".

NB: le pratiche visionate e di seguito elencate presentano incongruenze nei vari passaggi.

A miglior precisazione in merito alla destinazione d'uso si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione che qui si intende integralmente riportato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione 101/73 a nome *** DATO OSCURATO *** per "ristrutturazione e sostituzione del tetto, senza alterazioni planivolumetriche", prot. 20/07/1973 n 3531 rilasciata in data 27/08/1973.

Concessione 124/78 a nome *** DATO OSCURATO *** per "rifacimento tetto e intonaco/tinteggiatura facciata", prot. 7/12/1978 n 7928 rilasciata in data 11/12/1978

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 421/95, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "ampliamento di capannone in assenza di L.E., cambio di destinazione d'uso da agricolo a industriale, cambio di destinazione d'uso da agricolo a uffici, cambio di destinazione d'uso da agricolo a commerciale", presentata il 30/09/1986 con il n. 9362 di protocollo, rilasciata il 26/10/1995 con il n. 421 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Da provvedimento di rilascio - "Il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità è subordinato alla presentazione dei relativi certificati di conformità degli impianti ai sensi della Legge 46/90 e successive modificazioni e integrazioni. Qualora non vi fosse presenza di impianti tecnologici occorrerà presentare una dichiarazione sostitutiva di notorietà del proprietario che ne attesti tale

mancanza".

DIA C/01/125 a nome *** DATO OSCURATO *** per "demolizione e costruzione di tavolati interni per la formazione di servizi igienici, spogliatoi e ingresso - cambio di destinazione d'uso", presentata in data 24/10/2001 prot. n.15256 - agibilità non rilasciata

DIA n 0534/0198 del 20/01/2003 CAAM a nome *** DATO OSCURATO *** per "opere interne per ampliamento cucina e formazione servizi igienici, rifacimento impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento".

Variante in corso d'opera a PL n 23 per richiesta di frazionamento immobile di proprietà dei Sigg. *** DATO OSCURATO *** - CE 56/91 del 12/03/1992 - variante 1 del 29/12/1994 - C/91/056A

Pratica 81/91 a nome *** DATO OSCURATO *** per formazione recinzione prot. 8142 del 09/07/1991 rilasciata il 19/09/1991

Pratica A/96/156 ai sensi del D.L. 495/96 a nome *** DATO OSCURATO *** per demolizione e ricostruzione recinzione - DIA 12/11/1996 prot. 16764

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione di C.C. n. 52 in data 9.07.2010;

- variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio, approvata con deliberazione di C.C. n. 62 in data 30.09.2011;
- la variante al Piano di Governo del Territorio, approvata con deliberazione di C.C. n. 8 in data 7.02.2014;
- la variante al Piano di Governo del Territorio che individua gli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale ai sensi L.R. n.18/2019, approvata con deliberazione di C.C. n. 78 in data 19.10.2020;
- l'adozione e deposito del nuovo Documento di Piano e delle varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio ai sensi art.13 della L.R. 12/05 e s.m.i. di cui alla deliberazione di C.C. n. 88 in data 12.12.2023 pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi N.52 del 27.12.2023.

Piano di Governo del Territorio vigente

1. L'area censita al Catasto Fabbricati del Comune di Solaro al **foglio 10 mappale n. 4** è destinata in zona funzionale:

- **AMBITI DI TRASFORMAZIONE INTERNI AL TESSUTO CONSOLIDATO SOGGETTI A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO - P.I.I. N.9 - Art.24 Piano delle Regole**

Le principali prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area, alla data del presente certificato, sono le seguenti:

- Indice di utilizzazione territoriale (Ut) **0,8 mq/mq**
- Indice di utilizzazione fondiaria mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale mc/mq
- Indice di edificabilità fondiaria mq/mq
- Rapporto di copertura (Rc) **50 %**
- Altezza massima (H) **12 m**
- Aree per servizi e viabilità: **200% delle SLP non monetizzabili, negli interventi con grandi strutture di vendita, 100% delle SLP , monetizzabili nella misura prevista**

dall'art.9, comma 5, negli altri interventi, destinate a parcheggio per la quota non inferiore ai due terzi del totale; la superficie a parcheggio possono essere ricavate nel sottosuolo anche per più piani interrati e sulla copertura degli edifici.

2. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica dell'area, oltre ad essere soggetti a Permesso di Costruire, sono subordinati a:

- **SI - approvazione piano urbanistico attuativo**
- NO - autorizzazione ex Legge 1497/39 per vincolo paesaggistico
- NO - autorizzazione ex R.D. 3267/23 per vincolo idrogeologico
- NO - parere vincolante Parco Regionale delle Groane
- NO - aree di rispetto:

In tale ambito sono conservate la destinazioni d'uso in atto, secondo la normativa di intervento di cui all'art. 21 del Piano delle Regole relativo le zone consolidate a prevalente destinazione produttiva secondari.

Piano di Governo del Territorio adottato (misure di salvaguardia di cui all'art.13 comma 12 L.R. 12/05 e s.m.)

3. L'area censita al Catasto Fabbricati del Comune di Solaro al **foglio 10 mappale n. 4** è destinata in zona funzionale:

- **R2 - TESSUTO RESIDENZIALE AD ALTA O MEDIO-ALTA DENSITA' - Art. 26 Piano delle Regole (parte)**

Le principali prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area, alla data del presente certificato, sono le seguenti:

- IT - Indice di edificabilità territoriale **0,60 mq/mq**
- IC max - Indice di copertura max **40 %**
- Altezza del fronte max: **14,50 m**
- IPT - Indice di permeabilità minimo **30%**

Destinazioni d'uso: sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- R — Residenziale;
- H1 — Ricettiva alberghiera;
- I12 — Ricettiva non alberghiera;
- T1 — Direzionale primaria;
- T2 — Direzionale secondaria;
- Commerciali e assimilati — Tipologia V__Esercizi di vicinato;
- Commerciali e assimilati — Tipologia M1 Medie Strutture di Livello 1;
- Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande — SM;
- Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale;

Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso ricadenti nelle Categorie Funzionali

indicate all'art.9 del Piano delle Regole • non menzionate tra le destinazioni ammesse di cui sopra.

In particolare all'interno del territorio comunale, sono escluse nuove attività insalubri di prima classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art.216 del RD 1265/34 e ss.mm.ii.

L'insediamento di nuove attività o l'ampliamento/ristrutturazione o che possano creare molestie, sia acustiche che odorigine, all'interno del perimetro del centro edificato, è in ogni caso subordinato all'adozione di soluzioni progettuali atte ad evitare o ridurre l'emissione di sostanze inquinanti e/o gli effetti molesti sulla popolazione.

4. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica dell'area, oltre ad essere soggetti a Permesso di Costruire, sono subordinati a:

NO - approvazione piano urbanistico attuativo

NO - autorizzazione ex Lege 1497/39 per vincolo paesaggistico

NO - autorizzazione ex R.D. 3267/23 per vincolo idrogeologico

NO - parere vincolante Parco Regionale delle Groane

NO - altro:

- **EDIFICIO DI RILEVANZA STORICA ESTERNO AL NAF — Artt. 23 e 24.4 Piano delle Regole (parte residua)**

Le principali prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area, alla data del presente certificato, sono le seguenti:

- IT - Indice di edificabilità territoriale mq/mq.
- IC max - Indice di copertura max
- Altezza del fronte max: m
- IPT - Indice di permeabilità minimo

5. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica dell'area, oltre ad essere soggetti a Permesso di Costruire, sono subordinati a:

- **SI approvazione piano urbanistico attuativo: PIANO DI RECUPERO NEL CASO RISTRUTTURAZIONE CON DEMOLIZIONE**
- NO .. autorizzazione ex Lege 1497/39 per vincolo paesaggistico
- NO.. autorizzazione ex R.D. 3267/23 per vincolo idrogeologico
- NO .. parere vincolante Parco Regionale delle Groane
- NO aree di rispetto:

Piano di Governo del Territorio vigente

6. L'area censita al Catasto Fabbricati del Comune di Solaro al **foglio 10 mappale nn. 5-59-178-198-199** è destinata in zona funzionale:

- **AMBITI DI TRASFORMAZIONE INTERNI AL TESSUTO CONSOLIDATO**

SOGGETTI A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO - N.9 - Art. 24 Piano delle Regole

Le principali prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area, alla data del presente certificato, sono le seguenti:

- Indice di utilizzazione territoriale (Ut) **mq/mq 0,8**
- Indice di utilizzazione fondiaria mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale mc/mq
- Indice di edificabilità fondiaria mq/mq
- Rapporto di copertura (Rc) **% 50**
- Altezza massima (H) **m 12**
- Aree per servizi e viabilità: **200% delle SLP non monetizzabili, negli interventi con grandi strutture di vendita, 100% delle SLP, monetizzabili nella misura prevista dall'art.9, comma 5, negli altri interventi, destinate a parcheggio per la quota non inferiore ai due terzi del totale; la superficie a parcheggio possono essere ricavate nel sottosuolo anche per più piani interrati e sulla copertura degli edifici.**

7. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica dell'area, oltre ad essere soggetti a Permesso di Costruire, sono subordinati a:

- SI - approvazione piano urbanistico attuativo
- NO - autorizzazione ex Lege 1497/39 per vincolo paesaggistico
- NO - autorizzazione ex R.D. 3267/23 per vincolo idrogeologico
- NO - parere vincolante Parco Regionale delle Groane
- NO - aree di rispetto:

In tale ambito sono conservate la destinazioni d'uso in atto, secondo la normativa di intervento di cui all'art. 21 del Piano delle Regole relativo le zone consolidate a prevalente destinazione produttiva secondari.

Piano di Governo del Territorio adottato (misure di salvaguardia di cui all'art. 13 comma 12 L.R. 12/05 e s.m.i.)

8. L'area censita al Catasto Fabbricati del Comune di Solaro al **foglio 10 mappale nn. 5-59-178-198-199** è destinata in zona funzionale:

- **R2 - TESSUTO RESIDENZIALE AD ALTA O MEDIO-ALTA DENSITA' -Art. 26 Piano delle Regole**

Le principali prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area, alla data del presente certificato, sono le seguenti:

- IT - Indice di edificabilità territoriale **0,60 mq/mq**
- IC max - Indice di copertura max **40%**
- Altezza del fronte max: **14,50 m**
- IPT - Indice di permeabilità minimo **30 %**

Destinazioni d'uso: sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- R - Residenziale;
- H1 - Ricettiva alberghiera;
- H2 - Ricettiva non alberghiera;
- TI - Direzionale primaria;
- T2 - Direzionale secondaria;
- Commerciali e assimilati - Tipologia V_Esercizi di vicinato
- Commerciali e assimilati - Tipologia MI _ Medie Strutture di Livello 1;
- Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande - SM;
- Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale;

Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso ricadenti nelle Categorie Funzionali indicate all'art.9 del Piano delle Regole e non menzionate tra le destinazioni ammesse di cui sopra.

In particolare all'interno del territorio comunale, sono escluse nuove attività insalubri di prima classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art.216 del RD 1265/34 e ss.mm.ii.

L'insediamento di nuove attività o l'ampliamento/ristrutturazione o che possano creare molestie, sia acustiche che odorigine, all'interno del perimetro del centro edificato, è in ogni caso subordinato all'adozione di soluzioni progettuali atte ad evitare o ridurre l'emissione di sostanze inquinanti e/o gli effetti molesti sulla popolazione.

9. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica dell'area, oltre ad essere soggetti a Permesso di Costruire, sono subordinati a:

- NO - approvazione piano urbanistico attuativo
- NO - autorizzazione ex Lege 1497/39 per vincolo paesaggistico
- NO - autorizzazione ex R.D. 3267/23 per vincolo idrogeologico
- NO - parere vincolante Parco Regionale delle Groane
- SI - aree di rispetto: FASCIA DI RISPETTO STRADALE (mapp. 178-199 parte)

Piano di Governo del Territorio vigente

10. L'area censita al Catasto Fabbricati del Comune di Solaro al **foglio 10 mappale n. 197** è destinata in zona funzionale:

- **AMBITI DI TRASFORMAZIONE INTERNI AL TESSUTO CONSOLIDATO SOGGETTI A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO - P.I.I. N.9 - Art.24 Piano delle Regole (parte)**

Le principali prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area, alla data del presente certificato, sono le seguenti:

- Indice di utilizzazione territoriale (Ut) **0,8 mq/mq**
- Indice di utilizzazione fondiaria mc/mq

- Indice di edificabilità territoriale mc/mq
- Indice di edificabilità fondiaria mq/mq
- Rapporto di copertura (Rc) **50%**
- Altezza massima (H) **12 m**
- Aree per servizi e viabilità: **200% delle SLP non monetizzabili, negli interventi con grandi strutture di vendita, 100% delle SLP monetizzabili nella misura prevista dall'art.9, comma 5, negli altri interventi, destinate a parcheggio per la quota non inferiore ai due terzi del totale; la superficie a parcheggio possono essere ricavate nel sottosuolo anche per più piani interrati e sulla copertura degli edifici.**

11. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica dell'area, oltre ad essere soggetti a Permesso di Costruire, sono subordinati a:

- **SI - approvazione piano urbanistico attuativo**
- NO - autorizzazione ex Legge 1497/39 per vincolo paesaggistico
- NO - autorizzazione ex R.D. 3267/23 per vincolo idrogeologico
- NO - parere vincolante Parco Regionale delle Groane
- NO - aree di rispetto:

In tale ambito sono conservate la destinazioni d'uso in atto, secondo la normativa di intervento di cui all'art. 21 del Piano delle Regole relativo le zone consolidate a prevalente destinazione produttiva secondari.

- **AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' (parte residua)**

Le principali prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area, alla data del presente certificato, sono le seguenti:

- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale mc/mq
- Indice di utilizzazione fondiaria mq/mq
- Rapporto di copertura..%

12. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica dell'area, oltre ad essere soggetti a Permesso di Costruire, sono subordinati a:

- NO - approvazione piano urbanistico attuativo
- NO - autorizzazione ex D.Lgs 42/2004 per vincolo paesaggistico
- NO - autorizzazione ex R.D. 3267/23 per vincolo idrogeologico
- NO - parere vincolante Parco Regionale delle Groane
- NO - altro:

Piano di Governo del Territorio adottato (misure di salvaguardia di cui all'art.13 comma 12 L.R. 12/05 e s.m.i.)

13. L'area censita al Catasto Fabbricati del Comune di Solaro al **foglio 10 mappale n. 197** è destinata in zona funzionale:

- **R2 - TESSUTO RESIDENZIALE AD ALTA O MEDIO-ALTA DENSITA' - Art. 26 Piano delle Regole (parte)**

Le principali prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area, alla data del presente certificato, sono le seguenti:

- IT - Indice di edificabilità territoriale **0,60 mq/mq**
- IC max - Indice di copertura max **40%**
- Altezza del fronte max: **14,50 m**
- IPT - Indice di permeabilità minimo **30%**

Destinazioni d'uso: sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- R — Residenziale;
- HI — Ricettiva alberghiera;
- H2 — Ricettiva non alberghiera;
- TI -- Direzionale primaria;
- T2 — Direzionale secondaria;
- Commerciali e assimilati — Tipologia V_Esercizi di vicinato
- Commerciali e assimilati — Tipologia MI _ Medie Strutture di Livello 1
- Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande — SM;
- Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale;

Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso ricadenti nelle Categorie Funzionali indicate all'art.9 del Piano delle Regole e non menzionate tra le destinazioni ammesse di cui sopra.

In particolare all'interno del territorio comunale, sono escluse nuove attività insalubri di prima classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art.216 del RD 1265/34 e ss.mm.ii..

L'insediamento di nuove attività o l'ampliamento/ristrutturazione o che possano creare molestie, sia acustiche che odorigine, all'interno del perimetro del centro edificato, è in ogni caso subordinato all'adozione di soluzioni progettuali atte ad evitare o ridurre l'emissione di sostanze inquinanti e/o gli effetti molesti sulla popolazione.

- **AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' (parte residua)**

Le principali prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area, alla data del presente certificato, sono le seguenti:

- Indice di fabbricabilità fondiaria mc./mq
- Indice di edificabilità territoriale mc./mq.
- Indice di utilizzazione fondiaria mq./mq.
- Rapporto di copertura %

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica dell'area, oltre ad essere soggetti a Permesso di Costruire, sono subordinati a:

NO - approvazione piano urbanistico attuativo

NO - autorizzazione ex Legge 1497/39 per vincolo paesaggistico

NO - autorizzazione ex R.D. 3267/23 per vincolo idrogeologico

NO - parere vincolante Parco Regionale delle Groane

NO - aree di rispetto:

Piano di Governo del Territorio vigente

14. L'area censita al Catasto Fabbricati del Comune di Solaro al **foglio 10 mappale n. 168** è destinata in zona funzionale:

- **AMBITI DI TRASFORMAZIONE INTERNI AL TESSUTO CONSOLIDATO SOGGETTI A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO - P.I.I. N.9 - Art. 24 Piano delle Regole (parte)**

Le principali prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area, alla data del presente certificato, sono le seguenti:

- Indice di utilizzazione territoriale (Ut) **0,8 mq/mq**
- Indice di utilizzazione fondiaria mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale mc/mq
- Indice di edificabilità fondiaria mq/mq
- Rapporto di copertura (Rc) **50%**
- Altezza massima (H) **12 m**
- Aree per servizi e viabilità : **200% delle SLP non monetizzabili, negli interventi con grandi strutture di vendita, 100% delle SLP monetizzabili nella misura prevista dall'art.9, comma 5, negli altri interventi, destinate a parcheggio per la quota non inferiore ai due terzi del totale; la superficie a parcheggio possono essere ricavate nel sottosuolo anche per più piani interrati e sulla copertura degli edifici.**

15. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica dell'area, oltre ad essere soggetti a Permesso di Costruire, sono subordinati a:

- **SI - approvazione piano urbanistico attuativo**
- NO - autorizzazione ex Legge 1497/39 per vincolo paesaggistico

- NO - autorizzazione ex R.D. 3267/23 per vincolo idrogeologico
- NO - parere vincolante Parco Regionale delle Groane
- NO - aree di rispetto:

In tale ambito sono conservate la destinazioni d'uso in atto, secondo la normativa di intervento di cui all'art. 21 del Piano delle Regole relativo le zone consolidate a prevalente destinazione produttiva secondari.

• **AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' (parte residua)**

Le principali prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area, alla data del presente certificato, sono le seguenti:

- Indice di fabbricabilità fondiaria mc./mq.
- Indice di edificabilità territoriale mc./mq.
- Indice di utilizzazione fondiaria mq./mq.
- Rapporto di copertura %

16. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica dell'area, oltre ad essere soggetti a Permesso di Costruire, sono subordinati a:

- NO - approvazione piano urbanistico attuativo
- NO - autorizzazione ex D.Lgs 42/2004 per vincolo paesaggistico
- NO - autorizzazione ex R.D. 3267/23 per vincolo idrogeologico
- NO - parere vincolante Parco Regionale delle Groane
- NO - altro

Piano di Governo del Territorio adottato (misure di salvaguardia di cui all'art. 13 comma 12 L.R. 12/05 e s.m.i.)

17. L'area censita al Catasto Fabbricati del Comune di Solaro al **foglio 10 mappale n. 168** è destinata in zona funzionale:

• **R2 - TESSUTO RESIDENZIALE AD ALTA O MEDIO-ALTA DENSITA' -Art. 26 Piano delle Regole (parte)**

Le principali prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area, alla data del presente certificato, sono le seguenti:

- IT - Indice di edificabilità territoriale **0,60 mq/mq**
- IC max - Indice di copertura max **40%**
- Altezza del fronte max: **14,50 m**
- IPT - Indice di permeabilità minimo **30%**

Destinazioni d'uso: sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- R - Residenziale;
- HI - Ricettiva alberghiera;
- H2 - Ricettiva non alberghiera;
- TI - Direzionale primaria;
- T2 - Direzionale secondaria;
- Commerciali e assimilati - Tipologia V _ Esercizi di vicinato
- Commerciali e assimilati - Tipologia MI_Medie Strutture di Livello 1;
- Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande - SM;
- Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale;

Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso ricadenti nelle Categorie Funzionali indicate all'art.9 del Piano delle Regole e non menzionate tra le destinazioni ammesse di cui sopra.

In particolare all'interno del territorio comunale, sono escluse nuove attività insalubri di prima classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art.216 del RD 1265/34 e ss.mm.ii..

L'insediamento di nuove attività o l'ampliamento/ristrutturazione o che possano creare molestie, sia acustiche che odorigine, all'interno del perimetro del centro edificato, è in ogni caso subordinato all'adozione di soluzioni progettuali atte ad evitare o ridurre l'emissione di sostanze inquinanti e/o gli effetti molesti sulla popolazione.

- **AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' (parte residua)**

Le principali prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area, alla data del presente certificato, sono le seguenti:

- Indice di fabbricabilità fondiaria mc./mq.
- Indice di edificabilità territoriale mc./mq.
- Indice di utilizzazione fondiaria mq./mq.
- Rapporto di copertura.. %

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica dell'area, oltre ad essere soggetti a Permesso di Costruire, sono subordinati a:

- NO - approvazione piano urbanistico attuativo
- NO - autorizzazione ex Legge 1497/39 per vincolo paesaggistico
- NO - autorizzazione ex R.D. 3267/23 per vincolo idrogeologico
- NO - parere vincolante Parco Regionale delle Groane
- **SI - aree di rispetto: FASCIA DI RISPETTO STRADALE**

Piano di Governo del Territorio vigente

18. L'area censita al Catasto Fabbricati del Comune di Solaro al **foglio 10 mappale nn. 127-128-131** è destinata in zona funzionale:

- **AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' (parte)**
- **AREE DESTINATE A PARCHEGGIO (parte residua)**

Le principali prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area, alla data del presente certificato, sono le seguenti:

- Indice di utilizzazione territoriale (Ut) mq/mq
- Indice di utilizzazione fondiaria mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale mc/mq
- Indice di edificabilità fondiaria mq/mq
- Rapporto di copertura (Rc) %
- Altezza massima (H) m
- Aree per servizi e viabilità

19. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica dell'area, oltre ad essere soggetti a Permesso di Costruire, sono subordinati a:

- NO - approvazione piano urbanistico attuativo
- NO - autorizzazione ex Lege 1497/39 per vincolo paesaggistico
- NO - autorizzazione ex R.D. 3267/23 per vincolo idrogeologico
- NO - parere vincolante Parco Regionale delle Groane
- NO - aree di rispetto:

Piano di Governo del Territorio adottato (misure di salvaguardia di cui all'art. 13 comma 12 L.R. 12/05 e s.m.i.)

20. L'area censita al Catasto Fabbricati del Comune di Solaro al **foglio 10 mappale nn. 127-128-131** è destinata in zona funzionale:

- **AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' (parte)**
- **P - MOBILITA' - PARCHEGGI PUBBLICI / PRIVATI AD USO PUBBLICO — Piano dei Servizi (parte residua)**

Le principali prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area, alla data del presente certificato, sono le seguenti:

- Indice di utilizzazione territoriale (Ut) mq/mq
- Indice di utilizzazione fondiaria mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale mc/mq
- Indice di edificabilità fondiaria mq/mq

- Rapporto di copertura (Rc) %
- Altezza massima (H) m
- Aree per servizi e viabilità :

21. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica dell'area, oltre ad essere soggetti a Permesso di Costruire, sono subordinati a:

- NO - approvazione piano urbanistico attuativo
- NO - autorizzazione ex Lege 1497/39 per vincolo paesaggistico
- NO - autorizzazione ex R.D. 3267/23 per vincolo idrogeologico
- NO - parere vincolante Parco Regionale delle Groane
- NO - aree di rispetto:

Piano di Governo del Territorio vigente

22. L'area censita al Catasto Fabbricati del Comune di Solaro al **foglio 10 mappale nn. 6-7-8-142** è destinata in zona funzionale:

AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'

Le principali prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area, alla data del presente certificato, sono le seguenti:

- Indice di utilizzazione territoriale (Ut) mq/mq
- Indice di utilizzazione fondiaria mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale mc/mq
- Indice di edificabilità fondiaria mq/mq
- Rapporto di copertura (Rc) %
- Altezza massima (H) m
- Aree per servizi e viabilità

23. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica dell'area, oltre ad essere soggetti a Permesso di Costruire, sono subordinati a:

- NO - approvazione piano urbanistico attuativo
- NO - autorizzazione ex Lege 1497/39 per vincolo paesaggistico
- NO - autorizzazione ex R.D. 3267/23 per vincolo idrogeologico
- NO - parere vincolante Parco Regionale delle Groane
- NO - aree di rispetto

Piano di Governo del Territorio adottato (misure di salvaguardia di cui all'art. 13 comma 12 L.R.

12/05 e s.m.i.)

24. L'area censita al Catasto Fabbricati del Comune di Solaro al **foglio 10 mappale n. 6-7-8-142** è destinata in zona funzionale:

- **P4 - DEPOSITO A CIELO APERTO - Art. 30 Piano delle Regole (parte)**

Le principali prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area, alla data del presente certificato, sono le seguenti:

- IT - Indice di edificabilità territoriale mq/mq.
- IC max - Indice di copertura max %
- Altezza del fronte max: m
- IPT - Indice di permeabilità minimo **15%**

- **AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' (parte residua)**

Le principali prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area, alla data del presente certificato, sono le seguenti:

- Indice di utilizzazione territoriale (Ut) mq/mq
- Indice di utilizzazione fondiaria mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale mc/mq
- Indice di edificabilità fondiaria mq/mq
- Rapporto di copertura (Rc) %
- Altezza massima (H) m
- Aree per servizi e viabilità

25. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica dell'area, oltre a essere soggetti a Permesso di Costruire, sono subordinati a:

- NO - approvazione piano urbanistico attuativo
- NO - autorizzazione ex Lege 1497/39 per vincolo paesaggistico
- NO - autorizzazione ex R.D. 3267/23 per vincolo idrogeologico
- NO - parere vincolante Parco Regionale delle Groane
- NO - aree di rispetto

Piano di Governo del Territorio vigente

26. L'area censita al Catasto Fabbricati del Comune di Solaro al **foglio 10 mappale n. 129** è destinata in zona funzionale:

- **AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' (parte)**

Le principali prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area, alla data del presente certificato, sono le seguenti:

- Indice di fabbricabilità fondiaria mc./mq.
- Indice di edificabilità territoriale mc./mq.
- Indice di utilizzazione fondiaria mq./mq.
- Rapporto di copertura...%

27. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica dell'area, oltre ad essere soggetti a Permesso di Costruire, sono subordinati a:

- NO - approvazione piano urbanistico attuativo
- NO - autorizzazione ex D.Lgs 42/2004 per vincolo paesaggistico
- NO - autorizzazione ex R.D. 3267/23 per vincolo idrogeologico
- NO - parere vincolante Parco Regionale delle Groane
- NO - altro

- **AMBITI DI TRASFORMAZIONE INTERNI AL TESSUTO CONSOLIDATO SOGGETTI A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO - P.I.I. N.9 - Art. 24 Piano delle Regole (parte residua)**

Le principali prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area, alla data del presente certificato, sono le seguenti:

- Indice di utilizzazione territoriale (Ut) **0,8 mq/mq**
- Indice di utilizzazione fondiaria mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale mc/mq
- Indice di edificabilità fondiaria mq/mq
- Rapporto di copertura (Rc) **50%**
- Altezza massima (H) **12 m**
- Aree per servizi e viabilità: **200% delle SLP non monetizzabili, negli interventi con grandi strutture di vendita, 100% delle SLP monetizzabili nella misura prevista dall'art.9, comma 5, negli altri interventi, destinate a parcheggio per la quota non inferiore ai due terzi del totale; la superficie a parcheggio possono essere ricavate nel sottosuolo anche per più piani interrati e sulla copertura degli edifici.**

28. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica dell'area, oltre ad essere soggetti a Permesso di Costruire, sono subordinati a:

- **SI - approvazione piano urbanistico attuativo**
- NO - autorizzazione ex Legge 1497/39 per vincolo paesaggistico
- NO - autorizzazione ex R.D. 3267/23 per vincolo idrogeologico
- NO - parere vincolante Parco Regionale delle Groane

- NO - aree di rispetto

In tale ambito sono conservate la destinazioni d'uso in atto, secondo la normativa di intervento di cui all'art. 21 del Piano delle Regole relativo le zone consolidate a prevalente destinazione produttiva secondari.

Piano di Governo del Territorio adottato (misure di salvaguardia di cui all'art. 13 comma 12 L.R. 12/05 e s.m.i.)

29. L'area censita al Catasto Fabbricati del Comune di Solaro al **foglio 10 mappale n. 129** è destinata in zona funzionale:

- **AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' (parte)**

Le principali prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area, alla data del presente certificato, sono le seguenti:

- Indice di fabbricabilità fondiaria mc./mq.
- Indice di edificabilità territoriale mc./mq.
- Indice di utilizzazione fondiaria mq./mq.
- Rapporto di copertura. %

30. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica dell'area, oltre ad essere soggetti a Permesso di Costruire, sono subordinati a:

- NO - approvazione piano urbanistico attuativo
- NO - autorizzazione ex D.Lgs 42/2004 per vincolo paesaggistico
- NO - autorizzazione ex R.D. 3267/23 per vincolo idrogeologico
- NO - parere vincolante Parco Regionale delle Groane
- NO - altro

R2 - TESSUTO RESIDENZIALE AD ALTA O MEDIO-ALTA DENSITA' - Art. 26 Piano delle Regole (parte residua)

Le principali prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area, alla data del presente certificato, sono le seguenti:

- IT - Indice di edificabilità territoriale **0,60 mq/mq**
- IC max - Indice di copertura max **40%**
- Altezza del fronte max: **14,50 m**
- IPT - Indice di permeabilità minimo **30%**

Destinazioni d'uso: sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- R Residenziale;
- HI Ricettiva alberghiera;
- H2 - Ricettiva non alberghiera;
- TI - Direzionale primaria;
- T 2 - Direzionale secondaria;
- Commerciali e assimilati - Tipologia V _ Esercizi di vicinato
- Commerciali e assimilati - Tipologia MI _ Medie Strutture di Livello 1;
- Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande - SM;
- Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale;

Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso ricadenti nelle Categorie Funzionali indicate all'art.9 del Piano delle Regole e non menzionate tra le destinazioni ammesse di cui sopra. In particolare all'interno del territorio comunale, sono escluse nuove attività insalubri di prima classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art.216 del RD 1265/34 e ss.mm.ii..

L'insediamento di nuove attività o l'ampliamento/ristrutturazione o che possano creare molestie, sia acustiche che odorigine, all'interno del perimetro del centro edificato, è in ogni caso subordinato all'adozione di soluzioni progettuali atte ad evitare o ridurre l'emissione di sostanze inquinanti e/o gli effetti molesti sulla popolazione.

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica dell'area, oltre ad essere soggetti a Permesso di Costruire, sono subordinati a:

- NO - approvazione piano urbanistico attuativo
- NO - autorizzazione ex Lege 1497/39 per vincolo paesaggistico
- NO - autorizzazione ex R.D. 3267/23 per vincolo idrogeologico
- NO - parere vincolante Parco Regionale delle Groane
- NO - altro:

Piano di Governo del Territorio vigente

31. L'area censita al Catasto Fabbricati del Comune di Solaro al foglio 10 mappale n. 141 è destinata in zona funzionale:

AMBITI DI TRASFORMAZIONE INTERNI AL TESSUTO CONSOLIDATO SOGGETTI A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO - P.I.I. N.5 - Art. 24 Piano delle Regole

Le principali prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area, alla data del presente certificato, sono le seguenti:

- Indice di utilizzazione territoriale (Ut) **0,8 mq/mq**
- Indice di utilizzazione fondiaria mc/mq

- Indice di edificabilità territoriale mc/mq
- Indice di edificabilità fondiaria mq/mq
- Rapporto di copertura (Rc) **50%**
- Altezza massima (H) **12 m**
- Aree per servizi e viabilità: **200% delle SLP non monetizzabili, negli interventi con grandi strutture di vendita, 100% delle SLP monetizzabili nella misura prevista dall'art.9, comma 5, negli altri interventi, destinate a parcheggio per la quota non inferiore ai due terzi del totale; la superficie a parcheggio possono essere ricavate nel sottosuolo anche per più piani interrati e sulla copertura degli edifici.**

32. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica dell'area, oltre ad essere soggetti a Permesso di Costruire, sono subordinati a:

- **SI - approvazione piano urbanistico attuativo**
- NO - autorizzazione ex Lege 1497/39 per vincolo paesaggistico
- NO - autorizzazione ex R.D. 3267/23 per vincolo idrogeologico
- NO - parere vincolante Parco Regionale delle Groane
- NO - aree di rispetto:

In tale ambito sono conservate la destinazioni d'uso in atto, secondo la normativa di intervento di cui all'art. 21 del Piano delle Regole relativo le zone consolidate a prevalente destinazione produttiva secondari.

Piano di Governo del Territorio adottato misure di salvaguardia di cui all'art.13 comma 12 L.R. 12/05 e s.m.i.)

33. L'area censita al Catasto Fabbricati del Comune di Solaro al foglio **10 mappale n. 141** è destinata in zona funzionale:

- **P1 - TESSUTO PER ATTIVITA' ARTIGIANALI E PRODUTTIVE Art. 28 Piano delle Regole**
-

Le principali prescrizioni urbanistiche riguardanti presente certificato, sono le seguenti:

- IT - Indice di edificabilità territoriale **1,00 mq/mq**
- IC max - Indice di copertura max **60%**
- Altezza del fronte max: **14,00 m**
- IPT - Indice di permeabilità minimo **20%**

Destinazioni d'uso: sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- P1 - industriale e artigianale;
- P2 -Logistica primaria;

- P3 - Logistica secondaria;
- P4 - Depositi a cielo aperto;
- H1 - Ricettiva alberghiera;
- H2 - Ricettiva non alberghiera;
- T1 - Direzionale primaria;
- T2 — Direzionale secondaria;
- Commerciali e assimilati - Tipologia V_Esercizi di vicinato
- Commerciali e assimilati - Tipologia M1_Medie Strutture di Livello 1;
- Commerciali e assimilati - Tipologia M2_Medie Strutture di Livello 2;
- Commerciali e assimilati - Tipologia M3_Medie Strutture di Livello 3;
- Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande - SM;
- Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale;
- R - Residenziale (nel limite di n. 1 unità immobiliare, per area di pertinenza fondiaria, non eccedente i 150 mq di SL destinata a residenza del custode o del proprietario).

Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso ricadenti nelle Categorie Funzionali indicate all'art.9 del Piano delle Regole e non menzionate tra le destinazioni ammesse di cui sopra.

In particolare all'interno del territorio comunale, sono escluse nuove attività insalubri di prima classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art.216 del RD 1265/34 e ss.mm.ii..

L'insediamento di nuove attività o l'ampliamento/ristrutturazione o che possano creare molestie, sia acustiche che odorigine, all'interno del perimetro del centro edificato, è in ogni caso subordinato all'adozione di soluzioni progettuali atte ad evitare o ridurre l'emissione di sostanze inquinanti e gli effetti molesti sulla popolazione.

- **AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' (parte residua)**

Le principali prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area, alla data del presente certificato, sono le seguenti:

- Indice di fabbricabilità fondiaria mc./mq.
- Indice di edificabilità territoriale mc./mq.
- Indice di utilizzazione fondiaria mq./mq.
- Rapporto di copertura... %

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica dell'area, oltre ad essere soggetti a Permesso di Costruire, sono subordinati a:

- NO - approvazione piano urbanistico attuativo
- NO - autorizzazione ex Legge 1497/39 per vincolo paesaggistico
- NO - autorizzazione ex R.D. 3267/23 per vincolo idrogeologico
- NO - parere vincolante Parco Regionale delle Groane
- **SI - aree di rispetto: FASCIA DI RISPETTO STRADALE**

34. L'area sopra menzionata, alla data odierna, non è sottoposta a lottizzazione abusiva.

IL TUTTO SALVO ERRORI, COSI' COME MEGLIO RIPORTATO NEL CDU ALLEGATO.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

N.B. Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale. Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza. E' possibile pertanto definire con certezza la sanabilità delle difformità evidenziate e l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia solo a seguito di deposito di apposita domanda e relativo progetto.

Le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative e regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti al momento del deposito dell'istanza/istruttoria.

La mancata regolarizzazione delle difformità può costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

Inoltre, nel caso in cui in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica/messa in pristino delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. Ad oggi pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile oggetto della presente stima. Quanto indicato qui sotto è da ritenersi come indicazione di massima

I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Sanzione amministrativa non quantificabile. A seguito di istruttoria, i competenti uffici potrebbero emanare provvedimento ostativo all'ottenimento dei permessi di regolarizzazione e pertanto le opere non conformi dovranno essere rimosse secondo le indicazioni dell'ente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Non tutto il compendio immobiliare è stato oggetto di sopralluogo in quanto parte dei locali risultavano chiusi e la fitta vegetazione / presenza di rifiuti non hanno consentito la completa visione dei luoghi

Si riporta un elenco indicativo e non esaustivo delle principali criticità evidenziate:

- Ampliamento capannone in assenza di titolo abilitativo
- Ampliamento volumetrico (1 piano in più porzione alla particella 4) in assenza di titolo abilitativo
- Interventi di modifiche strutturali in assenza di idonea autorizzazione
- Stato dei luoghi non conforme ai titoli abilitativi visionati
- Presenza di eternit in copertura
- Incoerenza nella consequenzialità delle pratiche edilizie
- Presenza di scarti di lavorazioni da smaltire (prestazione già preventivata da IVG Monza)

- Possibile presenza di inquinanti sul suolo e nel sottosuolo
- ...

L'immobile risulta **non conforme, in parte regolarizzabile e in parte non regolarizzabile.**

N.B. Trattasi di stima di massima dei costi per la regolarizzazione-messa in pristino riferito al momento di redazione della perizia. Il conteggio preciso può essere effettuato solo a seguito del deposito di idonea istanza. Si invita, prima dell'acquisto del bene, a verificare presso l'ufficio tecnico comunale quanto sopra riportato. Esclusi diritti dell'ente.

Costi di regolarizzazione: vedi punto "DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE"

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Anche in merito alle visure e planimetrie catastali si segnalano incongruenze.

Si invita a procedere a verifica celerimetrica dei luoghi ad accertamento delle effettive consistenze inicate nella presente relazione.

Costi di regolarizzazione: vedi punto "DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE"

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SOLARO CATASTALMENTE VIA VARESE TRATTASI IN REALTÀ DI DI VIA
DRIZZA - VIA DONIZETTI 20

COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

Compendio immobiliare a SOLARO, (catastalmente Via Varese) Via Drizza - Via Donizetti 20, della superficie commerciale (che si invita a verificare) di **1.792,80** mq per la quota di:

- 1000/1000 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***
- 1000/1000 di piena proprietà complessiva *** DATO OSCURATO ***

Compendio immobiliare in parte inserito in un più ampio piano attuativo e con "*destinazioni d'uso ammesse / possibilità di trasformazioni*" così come meglio precisate nel CDU allegato che qui si intende integralmente riportato.

Compendio immobiliare in pessimo stato di manutenzione a destinazione varia: "*capannone industriale con depositi, uffici e servizi - abitazioni - negozio - terreni e aree pertinenziali (in parte da adibire a strade, parcheggi e mariapiedi)*" così come meglio descritti successivamente nell'identificazione catastale e nel CDU.

Si segnalano materiali di risulta derivanti dall'attività produttiva precedentemente insediata (costi di smaltimento già preventivati da IVG Monza).

Si evidenzia infine che con comunicazione del 20-01-2021 lo scrivente CTU ha così informato gli organi della procedura:

"A seguito di sopralluogo è emerso che le aree oggetto delle sopracitate procedure esecutive sono utilizzate per lo stoccaggio di materiale non ben definito, in stato di abbandono e quindi considerato come "rifiuto abbandonato" la cui rimozione spetta al proprietario dell'area.

Prima di procedere all'eventuale rimozione occorre però definire la tipologia di rifiuto facendone analizzare dei campioni e attribuendo un codice CER (Codice Europeo dei Rifiuti) a seguito del quale verrà definita la modalità di smaltimento (discarica, impianto specializzato, inceneritore,...).

Inoltre, a causa dell'incendio, sarebbe necessario verificare se sono state rilasciate sostanze inquinanti sul suolo o nel sottosuolo. L'incendio ha costituito comunque una criticità ambientale da appurare e l'intervento dei vigili del fuoco potrebbe aver peggiorato le cose comportando una potenziale diluizione in sospensione liquida degli agenti inquinanti.

Si consiglia, quindi, di eseguire una semplice analisi del terreno in corrispondenza dell'incendio e in corrispondenza dei rifiuti abbandonati appurando eventuali criticità ambientali e eventuale presenza di sostanze inquinanti che, se rilevate, potrebbero incidere notevolmente sulla valutazione del compendio immobiliare e dei relativi terreni pertinenziali."

Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, (NB ben noto al "partecipante all'asta", per averne esaustivamente verificato gli aspetti costruttivi, architettonici, tecnici, urbanistici ed edilizi, ambientali... anche attraverso la verifica documentale in materia civile, fiscale ed amministrativa, ambientale e l'analisi comparativa del mercato immobiliare) con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza (che qui si intendono integralmente riportati) anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista in relazione ai mezzi e ai tempi forniti per la stima. Si invitano pertanto gli interessati all'asta a eseguire una verifica di quanto riportato prima di procedere all'acquisto dell'immobile e si esclude ogni responsabilità per eventuali ulteriori difformità, vizi, difetti o non conformità, inquinanti presenti sul suolo o sottosuolo, materiali da bonificare, errori di valutazione, nulla escluso... non riportate nella presente relazione.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di bonifiche, adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore (se del caso), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Eventuali maggiori oneri rispetto a quelli riportati sono ricompresi nella valutazione.

Premesso che il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) *"L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali"*; lo scrivente dichiara l'esenzione dall'obbligo di allegazione per il decreto di trasferimento.

Si fa inoltre presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella valutazione

Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

Per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca dell'edificazione-ristrutturazione (requisiti acustici, sismici, energetici,...) Tali aspetti sono riscontrabili solo con verifiche ad hoc.

Si precisa infine che gli impianti (elettrici, idrici, igienico-sanitari, di riscaldamento e di utilizzazione del gas,...) posti a servizio dell'unità oggetto della presente valutazione potrebbero essere privi dei requisiti tecnici di perfetta efficienza e regolare funzionamento, quali previsti dalla normativa speciale in essere all'epoca della materiale realizzazione od ultimo adeguamento obbligatorio, precisando che l'elencazione di cui sopra ha comunque carattere meramente esemplificativo e non tassativo.

Il partecipante all'asta, avendo prima d'ora:

- avuto accesso ai documenti relativi al compendio immobiliare messi a disposizione dalla procedura;
- effettuato comunque, in modo indipendente, una indagine di due diligence in merito al compendio immobiliare, ivi inclusa, senza limitazioni, le verifiche di conformità edilizia urbanistica, verifiche ambientali e presenza di inquinanti/materiali da bonificare, verifiche circa lo stato di fatto e di diritto,...;
- avuto accesso al compendio immobiliare e interamente visionato ed ispezionato lo stesso (e relativi impianti), rilevandone l'attuale occupazione e stato di fatto

dichiara di conoscere ed accettare lo stato di fatto dell'immobile e di ritenersi integralmente soddisfatto degli esiti dell'indagine di due diligence svolta, in merito ad ogni elemento e aspetto sopra considerato.

In aggiunta, resta fin d'ora espressamente inteso e convenuto che sia lo scrivente CTU sia il delegato alla vendita saranno esentati da qualsivoglia responsabilità o obbligo derivante da eventuali difformità tra le situazioni planimetricamente descritte e lo stato di fatto del compendio immobiliare e vieppiù che tali eventuali difformità non potranno intendersi come ostantive o impeditive al decreto di trasferimento dell'immobile stesso.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 4 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 1.822,00 Euro, indirizzo catastale: Via Varese n. 20, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/03/2012 protocollo n. MI0213888 in atti dal 26/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23649.1/2012) - FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 30/06/2011 protocollo n. MI0588865 in atti dal 30/06/2011 (n. 121397.1/2011)
- foglio 10 particella 4, sub 702 graffato con particella 5 sub 701 - particella 198 - particella 59 - particella 199 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 2.586,00 Euro, indirizzo catastale: Via Varese n. 20, piano: T , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/03/2012 protocollo n. MI0213888 in atti dal 26/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23649.1/2012) - FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 30/06/2011 protocollo n. MI0588865 in atti dal 30/06/2011 (n. 121397.1/2011)
- foglio 10 particella 4 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 103,29 Euro, indirizzo catastale: Via Varese n. 20, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/01/2015 Pratica n. MI0007295 in atti dal 01/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6609.1/2015)
- foglio 10 particella 4 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 20, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- foglio 10 particella 4 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 20, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/01/2015

Pratica n. MI0007293 in atti dal 01/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6607.1/2015)

- foglio 10 particella 4 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 199 mq, rendita 2.713,26 Euro, indirizzo catastale: Via Varese n. 20, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- foglio 10 particella 197 (catasto terreni), superficie 575, indirizzo catastale: ente urbano - Bene Comune Non Censibile, derivante da FRAZIONAMENTO del 04/05/2011 Pratica n. MI0434907 in atti dal 04/05/2011 presentato il 03/05/2011 (n. 434907.1/2011)
- foglio 10 particella 127 (catasto terreni), partita 3676, qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 395, reddito agrario 2,24 €, reddito dominicale 2,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/12/1991 in atti dal 07/01/1992 (n. 45802.5/1991)
- foglio 10 particella 128 (catasto terreni), partita 3676, qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 279, reddito agrario 1,59 €, reddito dominicale 1,73 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/12/1991 in atti dal 07/01/1992 (n. 45802.6/1991)
- foglio 10 particella 129 (catasto terreni), partita 3676, qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 1050, reddito agrario 5,97 €, reddito dominicale 6,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE GEOMETRICA del 23/07/1999 in atti dal 28/07/1999 (n. 322886.1/1999)
- foglio 10 particella 141 (catasto terreni), partita 3676, qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 31, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,19 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/12/1991 in atti dal 07/01/1992 (n. 45802.5/1991)
- foglio 10 particella 142 (catasto terreni), partita 3676, qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 32, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/12/1991 in atti dal 07/01/1992 (n. 45802.6/1991)
- foglio 10 particella 6 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT STER, superficie 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/03/2017 Pratica n. MI0127152 in atti dal 08/03/2017 BONIFICA FR (n. 5110.1/2017)
- foglio 10 particella 7 (catasto terreni), partita 830, qualita/classe FU D ACCERT, superficie 51, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 10/12/1964
- foglio 10 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe AREA FAB DM, superficie 560, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/01/2018 Pratica n. MI0024582 in atti dal 22/01/2018 BONIFICA FR (n. 845.1/2018)
- foglio 10 particella 131 (catasto terreni), partita 3787, qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 205, reddito agrario 1,16 €, reddito dominicale 1,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 02/10/1989 in atti dal 06/10/1989 MOD 8 NUM 89537/89 (n. 89537.6/1989)
- foglio 10 particella 168 (catasto terreni), partita 3787, qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 121, reddito agrario 0,69 €, reddito dominicale 0,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 24/02/1999 in atti dal 01/03/1999 (n. 305357.1/1999)
- foglio 10 particella 178 (catasto terreni), partita 3787, qualita/classe SEMINATIVO 1,

superficie 452, reddito agrario 2,57 €, reddito dominicale 2,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 23/07/1999 in atti dal 28/07/1999 (n. 322886.2/1999)

Coerenze in un sol corpo da nord in senso orario: particelle 170 - 171 - 52; particelle 57 - 149; particelle 61 - 169; particelle 110 - 176 - 177 - 174 - 172 - 143 - 109 - 108 - 140.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palazzetto dello sport
- polizia
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 28 km
- autobus distante 300 m



autostrada distante 5 km
 ferrovia distante 3 km
 metropolitana distante 17 km
 tangenziale distante 14 km
 tram distante 5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto della presente relazione è inserita in un più ampio piano attuativo così come meglio precisato al paragrafo 7.

Compendio immobiliare in pessimo stato di manutenzione a destinazione varia: "capannone industriale con depositi, uffici e servizi - abitazioni - negozio - terreni e aree pertinenziali (in parte da adibire a strade e marciapiedi)" così come meglio descritti successivamente nell'identificazione catastale e nel CDU.

Si segnalano materiali di risulta derivanti dall'attività produttiva precedentemente insediata che saranno da smaltire a cura e oneri di parte aggiudicataria.

Si evidenzia infine che con comunicazione del 20-01-2021 lo scrivente CTU ha così informato gli organi della procedura:

"A seguito di sopralluogo è emerso che le aree oggetto delle sopracitate procedure esecutive sono utilizzate per lo stoccaggio di materiale non ben definito, in stato di abbandono e quindi considerato come "rifiuto abbandonato" la cui rimozione spetta al proprietario dell'area.

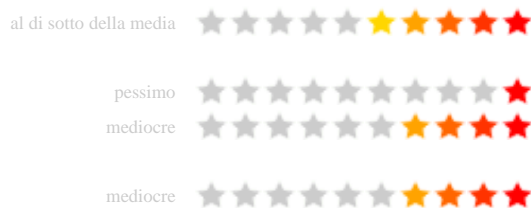
Prima di procedere all'eventuale rimozione occorre però definire la tipologia di rifiuto facendone analizzare dei campioni e attribuendo un codice CER (Codice Europeo dei Rifiuti) a seguito del quale verrà definita la modalità di smaltimento (discarica, impianto specializzato, inceneritore,...).

Inoltre, a causa dell'incendio, sarebbe necessario verificare se sono state rilasciate sostanze inquinanti sul suolo o nel sottosuolo. L'incendio ha costituito comunque una criticità ambientale da appurare e l'intervento dei vigili del fuoco potrebbe aver peggiorato le cose comportando una potenziale diluizione in sospensione liquida degli agenti inquinanti.

Si consiglia, quindi, di eseguire una semplice analisi del terreno in corrispondenza dell'incendio e in corrispondenza dei rifiuti abbandonati appurando eventuali criticità ambientali e eventuale presenza di sostanze inquinanti che, se rilevate, potrebbero incidere notevolmente sulla valutazione del compendio immobiliare e dei relativi terreni pertinenziali."

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in ferro (capannone) e legno (uffici)
manto di copertura: realizzato in eternit
pareti esterne: costruite in muratura con coibentazione in assente
pavimentazione esterna: realizzata in sterrato



pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia e tubi a vista , la tensione è di 220V-380V conformità: non rilevabile

★★★★★★★★★★★★

fognatura: conformità: non accertabile

★★★★★★★★★★★★

antincendio: conformità: non accertabile

★★★★★★★★★★★★

gas: conformità: non accertabile

★★★★★★★★★★★★

termico: conformità: non accertabile

★★★★★★★★★★★★



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Foglio 10 - Mappale 4 - Subb 701 e 702 - Superficie lorda - circa - ricavata graficamente	930,00	x	100 %	=	930,00
Foglio 10 - Mappale 4 - Sub 8 - da visura catastale	264,00	x	100 %	=	264,00
Foglio 10 - Mappale 4 - Sub 5 - circa - ricavata graficamente	120,00	x	100 %	=	120,00
Foglio 10 - Mappale 4 - Sub 6 - da visura catastale	101,00	x	100 %	=	101,00
Foglio 10 - Mappale 4 - Sub 7 - circa - ricavata graficamente	60,00	x	100 %	=	60,00
Foglio 10 - Mappale 127 - BCNC - da visura catastale	395,00	x	10 %	=	39,50
Foglio 10 - Mappale 128 - da visura catastale	279,00	x	10 %	=	27,90
Foglio 10 - Mappale 129 - da visura catastale	1.050,00	x	10 %	=	105,00
Foglio 10 - Mappale 141 - da visura catastale	31,00	x	10 %	=	3,10
Foglio 10 - Mappale 142 - da visura catastale	32,00	x	10 %	=	3,20
Foglio 10 - Mappale 6 - da visura catastale	2,00	x	10 %	=	0,20
Foglio 10 - Mappale 7 - da visura catastale	51,00	x	10 %	=	5,10
Foglio 10 - Mappale 8 - da visura catastale	560,00	x	10 %	=	56,00
Foglio 10 - Mappale 131 - da visura catastale	205,00	x	10 %	=	20,50
Foglio 10 - Mappale 168 - da visura catastale	121,00	x	10 %	=	12,10
Foglio 10 - Mappale 178 - da visura catastale	452,00	x	10 %	=	45,20
Totale:	4.653,00				1.792,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/05/2018

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 120/2016

Descrizione: LOTTO 1: Villetta a schiera al rustico sita in Gerenzano, in Via Rovello, della superficie commerciale di mq. 164,33.L'immobile è disposto su due livelli fuori terra oltre piano interrato, non è ultimato, in quanto mancano diverse finiture, tra le quali serramenti esterni e altro.Annesso all'immobile vi è un box di mq. 35, privo di pavimentazione., 1

Indirizzo: Via Rovello Gerenzano Gerenzano, VA

Superfici principali e secondarie: 164

Superfici accessorie: 35

Prezzo: 150.000,00 pari a 753,77 Euro/mq

Valore Ctu: 175.000,00 pari a: 879,40 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 165.000,00 pari a: 829,15 Euro/mq

Distanza: 994.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/11/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 132/2009

Descrizione: Appartamento di mq. 108,40, piano 1°, soggiorno, cucina, tre camere, bagno e ripostiglio con annessa cantina e box singolo di mq.14,6., 1

Indirizzo: Piazza San Pietro, 24 Solaro, MI

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo: 62.000,00 pari a 574,07 Euro/mq

Valore Ctu: 148.462,50 pari a: 1.374,65 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 49.800,00 pari a: 461,11 Euro/mq

Distanza: 1,142.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/11/2017

Fonte di informazione: https://www.immobiliare.it/58649742-immobili_commerciali-capannone-in-vendita-Garbagnate_Milanese.html

Descrizione: Trattasi di una porzione di capannone a pianta rettangolare delle dimensioni lorde di 31,00 ml x 29,80 ml con all'interno due corpi accessori destinato il primo a servizi e il secondo disposto su due piani, suddiviso in locali...

Indirizzo: Garbagnate Milanese

Superfici principali e secondarie: 1005

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 550.000,00 pari a 547,26 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 440.000,00 pari a 437,81 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/11/2017

Fonte di informazione: https://www.immobiliare.it/63908526-immobili_commerciali-capannone-in-vendita-Bovisio_Masciago.html

Descrizione: Bovisio Masciago: In zona artigianale vendesi capannone di mq. 900 c. al piano terra piu' uffici/show-room di mq. 400 c. al piano primo. L' immobile e' dotato di soppalco in struttura ferro di mq. 200 c. , doppio portone carraio , impianto elettrico

Indirizzo: Bovisio Masciago

Superfici principali e secondarie: 1300

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 740.000,00 pari a 569,23 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 592.000,00 pari a 455,38 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/11/2017

Fonte di informazione: https://www.immobiliare.it/61392052-immobili_commerciali-capannone-in-vendita-Garbagnate_Milanese.html

Descrizione: Garbagnate Milanese in posizione strategica e di forte passaggio, ottimamente collegato con le principali arterie autostradali, tangenziali, Milano - Laghi, Monza - Saronno, all'interno di un complesso industriale di recente costruzione, proponiamo l

Indirizzo: Garbagnate Milanese

Superfici principali e secondarie: 790

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 450.000,00 pari a 569,62 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 360.000,00 pari a 455,70 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico monoparametrico per confronto, cioè per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata secondo usi e consuetudini locali, tenuto conto della destinazione d'uso. La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di

25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliata con appositi coefficienti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.792,80 x 500,00 = **896.400,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Abbattimento forfettario per difformità di cui al punto 8, per eventuali ulteriori difformità, vizi, difetti o non conformità, costi per bonifiche, errori di valutazione, nulla escluso... (-20%)	-179.280,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 717.120,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 717.120,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Definizione dei valori

VALORE DI MERCATO

Secondo gli “**International Valuation Standards**” il “**valore di mercato**” è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente. (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all’accesso all’attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Tito-lo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il valore di vendita giudiziaria viene definito in conformità a quanto disposto dall’art.568 cpc recentemente introdotto con la L.132/2015 Legge di conversione con modifiche del D.L. 83/2015.

Agli effetti dell’espropriazione il valore dell’immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall’esperto nominato ai sensi dell’articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e

precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il **valore di mercato** di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello “*comparativo*” in quanto è adottabile mediante un’osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. E’ necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell’eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell’economia.

Il tutto aggravato anche dall’incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU, TARI, TASI) e dall’attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e di solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell’esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull’orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da un decennio nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili *fonti di informazione* a disposizione ovvero:

- i **prezzi vendita** desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- gli **asking price** relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in “internet”;
- le principali **quotazioni di mercato** quali l’OMI e la CCIA.

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- i *prezzi* sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall’analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell’immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi ed accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione.
- gli *asking price* sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi,

verranno considerati nella valutazione, ma con un “peso” ed una attendibilità inferiore.

- le *quotazioni di mercato* non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l’attendibilità del valore attribuito.

Analisi del segmento di mercato

Il mercato immobiliare verrà analizzato non solamente considerando i livelli dei prezzi, ma verificando anche la domanda potenziale e l’offerta attualmente disponibile in modo da determinare **il tempo di assorbimento** delle unità immobiliari accettabile in conformità alla definizione di Valore di Mercato.

Il processo valutativo verrà affrontato con l’analisi dei seguenti aspetti:

- *offerta potenziale*
- *domanda storica*
- *offerta attuale*

L’offerta potenziale rappresenta il bacino di offerta che potenzialmente potrebbe essere posto in vendita ovvero tutte quelle unità immobiliari simili, per caratteristiche e destinazione d’uso, che si trovano nella stessa area dell’immobile oggetto di stima. L’offerta potenziale è quindi anche un indice della coerenza della destinazione d’uso nella specifica zona.

La **domanda storica** evidenzia tutte le unità immobiliari che sono state realmente vendute in un arco temporale più o meno ampio a seconda di due fattori: la destinazione d’uso ed il tempo medio di assorbimento del bene dal mercato.

L’offerta attuale riferita immobili simili in zona identifica la attuale concorrenza ovvero gli immobili che potenzialmente potrebbero essere venduti al posto di quelli oggetto di stima. Questa analisi permette di effettuare delle specifiche considerazioni in condizioni di mercato di scarso dinamismo.

Le transazioni immobiliari rappresentano in conclusione la concretizzazione dell’incontro tra la domanda e l’offerta dalla quale ne scaturisce il prezzo.

La riduzione percentuale applicata tiene in considerazione anche tutti gli elementi sopra espressamente specificati ed anche quegli elementi che non è stato possibile acquisire durante il sopralluogo anche considerato la tipologia di incarico soprattutto da un punto di vista impiantistico e strutturale dell’edificio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monza, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Solaro, agenzie: Solaro, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare della Provincia di Monza e della Brianza, ed inoltre: Gabetti, Tempocasa, Tecnocasa, Professionecasa, professionisti del settore, internet

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	commerciale	1.792,80	0,00	717.120,00	717.120,00
				717.120,00 €	717.120,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 717.120,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 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: **€. 717.120,00**

data 01/07/2024

il tecnico incaricato
Arch. Stefano Balconi