

IMMOBILE IN RESCALDINA (MI)

MAPP.1126 sub 701 / 14 - via Da Denominare (PA 16)

PROPRIETÀ

"S.I.L.E. Costruzioni srl" / COMUNE DI RESCALDINA

PERIZIA DI STIMA

Oggetto della stima: Unità immobiliari di cui ai
mapp.1216 sub 701 e mapp.1216
sub 14 (quota di 1/4) NCEU,
site nel Comune di Rescaldina
(MI), via Da Denominare sc

Tecnico incaricato: arch. Giuseppe Capellini,
libero professionista con
studio a Varese in via C.
Cattaneo n.2; iscritto
all'Ordine degli Architetti,
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori della Provincia
di Varese al n.457 di
posizione.

Committente: Comune di Rescaldina,
Determina di Incarico n.363
del 08/07/2011 a firma
Responsabile Area 5 Governo
del Territorio.

1 - PREMESSA

Adempiendo a fiducioso incarico conferitomi dal committente Comune di Rescaldina (MI) - Determina n.363 del 08/07/2011 a firma Responsabile dell'Area 5 Governo del Territorio, venivo invitato ad esprimere parere in merito alla valutazione del più probabile valore di mercato dei bene immobili di cui all'oggetto, in previsione della successiva già programmata alienazione del bene medesimo.

Per l'espletamento del mandato nella forma richiesta, il sottoscritto, dopo aver preso visione di tutta la documentazione tecnico-giuridica trasmessa dal committente, ha proceduto alla necessaria verifica delle visure catastali aggiornate. Successivamente ha raccolto, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rescaldina (MI) e presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - tutte le ulteriori disponibili informazioni ritenute necessarie. Infine, ha proceduto ad ispezionare i luoghi.

Ciò premesso si redige con riferimento alla data del 11/08/2011 la seguente relazione di perizia.

2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è situata nel Comune di Rescaldina (MI)

in via Da Denominare s.c. e risulta censita all'Agenzia del Territorio - Sezione Fabbricati - nel modo seguente:

- Mapp.1216/701 (ex sub.8) Via Da Denominare sn. p.T. Cat.F/3 (unità in corso di costruzione);
- Mapp.1216/14 Via Da Denominare sn. p.S2 Cat.D/8 RDE.978,00 (Quota di 1/4).

Si precisa che i dati di identificazione catastale sopra riportati corrispondono all'elaborato planimetrico oggetto di Denuncia di variazione (per divisione - fusione) n.MI0679115 Prot., presentata al Catasto Fabbricati di Milano in data 04/08/2011. Confini del Mapp.1216/701, da nord in senso orario: su un lato mapp.1216/702, mapp.1216/1 sugli altri tre lati.

Confini del Mapp.1216/14, da nord in senso orario: mapp.1216/3, mapp.1216/13, mura perimetrali e mapp.1216/11.

Con riferimento alla condizione attuale dei luoghi, si è accertata la sostanziale rispondenza dello stato dei beni alle risultanze catastali.

3 - PROPRIETA'

In base alle ricerche effettuate, le unità immobiliari individuate al precedente § 2 risultano

intestata, per l'intera quota (1/1), ai seguenti soggetti (ditta):

- S.I.L.E. COSTRUZIONI srl con sede in Barzana (BG) via San Pietro n.5, c.f. 02635690163.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare risulta parte è in corso di costruzione a seguito di D.I.A. 167/2010 del 24/12/2010 e successiva D.I.A. in variante del 28/03/2011.

4 - STATO DI POSSESSO

Alla data di sopralluogo e sulla base delle dichiarazioni acquisite presso il committente, gli immobili in oggetto non risultano occupati da terzi e sono nella piena fruibilità della proprietà. Per quanto è stato possibile accertare, non risultano contratti di locazione, usufrutto, comodato o altro registrati in data antecedente alla presente perizia.

Con Convenzione in data 07/10/2009¹ all'art.14, la Soc. Sile Costruzioni srl si impegna, quale contropartita dell'utilizzo dei mapp.1140 e 1142 di mq.474 di proprietà del Comune di Rescaldina, a cedere gratuitamente al Comune una unità immobiliare del fabbricato da edificarsi

¹ Cfr. successivo paragrafo 6

sull'Area/Lotto 2, per una superficie lorda pari a mq.250,00 da individuarsi a piano terra dell'immobile, con grado di finitura al rustico. Negli elaborati di progetto la porzione immobiliare oggetto della presente stima è individuata in cessione al Comune di Rescaldina.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio è stata rilevata sul terreno di cui al mapp.1216 Catasto Terreni nota di Iscrizione del 21/03/2011 - RG n.31303 RP n.6681 - per Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito contratta con atto notarile pubblico dott. Jean-Pierre Farhat Notaio in Bergamo in data 14/03/2011 rep. n.175782/55748:

- a favore: Credito Bergamasco spa con sede in Bergamo c.f. 00218400166;
- contro: S.I.L.E. Costruzioni srl con sede in Barzana (BG) c.f. 02635690163.

6 - DISCIPLINA URBANISTICA

L'unità immobiliare in oggetto è posta nel comprensorio amministrativo del Comune di Rescaldina (MI). La verifica urbanistica tiene conto della normativa di cui al P.R.G., approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n.32 del

02/04/2004 e pubblicato sul B.U.R.L. - S.I. - n.16 del 14/04/2004 e successive varianti e correzioni errori materiali. La destinazione urbanistica del mapp.1216 - fg.16 - è:

• "Zona D3.4 - Aree di nuova edificazione a destinazione produttiva terziaria (direzionale / commerciale) soggetta a Piano Attuativo" - Piano Attuativo n.16.

- Approvato con Deliberazione G.C. n.45 del 11/03/2009 "Approvazione Piano Urbanistico Attuativo n.16 - Zona D3.4 - del comparto edificatorio tra le vie Marco Polo / Pisacane in conformità al PRG vigente";

- Convenzione con Atto dott. Carmelo Candore, Notaio in Arcisate (VA), in data 07/10/2009 Rep. n.29222 Racc. n.23704, registrato a Varese il 09/10/2009 al n.8358 Serie 1T, trascritto a Milano il 22/10/2009 al n.141371 R.G. ed al n.89591 R.P.

La destinazione d'uso prevista per l'unità immobiliare (mapp.1216 sub701 ex sub 8) oggetto della presente perizia è produttiva terziaria (direzionale/commerciale)².

² Non sono ammissibili le destinazioni agricole, industriali, artigianali e residenziali, nonché quelle commerciali classificabili come grandi strutture di vendita.

L'unità immobiliare è all'esterno del perimetro del centro edificato e all'interno del perimetro del centro abitato.

7 - REGOLARITA' EDILIZIA

Lo stato attuale dei beni rilevato con sopralluogo del 20/07/2011, risulta identico alle originarie porzioni immobiliari e, quindi, conforme a quanto assentito con:

- a) per la costruzione del complesso immobiliare - Denuncia di Inizio Attività protocollata dal Comune di Rescaldina in data 24/12/2010 n.167/10 P.E. - n.24397 Prot. ed alla successiva variante in data 28 marzo 2011 n.5151 Prot. - n.167/10-1 P.E.;
- b) per la realizzazione dei parcheggi interrati - Segnalazione Certificata di Inizio Attività protocollata dal Comune di Rescaldina in data 01/09/2010 n.16406 Prot. - n.118/10 P.E., variata con Denuncia di Inizio Attività protocollata in data 24/12/2010 n.118/10-1 P.E. - n.24399 Prot.; con la precisazione che gli stessi sono stati dichiarati agibili con decorrenza dal 7 aprile 2011;
- c) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione - Permesso di Costruire

rilasciato dal Comune di Rescaldina in data 26/07/2010 n.150/2009 P.E. - n.14106 Prot. e successiva variante in data 4 aprile 2011 n.150/2009-1 P.E. - n.5675 Prot..

Relativamente agli immobili oggetto di perizia, per quanto è stato possibile accertare, non sussistono le condizioni di nullità di cui all'art.40, L. 47/1985 ed all'art.46, comma 1, D.P.R. 380/2001.

8 - DESCRIZIONE DEI BENI - CARATT. ESTRINSECHE

Le unità immobiliari in oggetto sono situate in un comparto edificatorio a vocazione produttivo / commerciale, che gravita lungo la Strada Provinciale n.527.

Il contesto urbano di appartenenza è caratterizzato da una edificazione terziaria e produttiva intensiva. Il tipo edilizio prevalente è quello degli edifici industriali prefabbricati singoli con presenza nelle vicinanze di un massiccio polo commerciale.

9 - DESCRIZIONE DEI BENI - CARATT. INTRINSECHE

Al fabbricato, in fase ultimativa di costruzione, si accede dalla nuova strada di PL (attraverso un piccolo parcheggio condominiale). L'unità immobiliare a destinazione produttiva terziaria (direzionale/commerciale) è posta al piano terreno

con sette luci (due vetrine e cinque finestre) oltre all'ingresso. Il parcheggio (quota di 1/4) è posto al secondo piano interrato.

L'edificio ha forma in pianta trapezoidale, articolato su cinque piani (due interrati, terra, primo, secondo).

La tecnologia costruttiva è con strutture in c.a. e tamponamenti perimetrali in muratura di laterizio con paramento esterno intonacato; solai in latero-cemento. L'unità immobiliare al piano terreno si presenta priva di partizioni interne, senza intonaco, senza pavimenti e finiture. Le vetrine e le finestre sono in profilati di alluminio con doppi vetri. Sono stati predisposti: l'impianto elettrico; l'impianto di riscaldamento; l'impianto idrico-sanitario.

Il parcheggio, agibile dal 07/04/2011, ha pavimentazione in battuto di cemento e pareti laterali in c.a.; è dotato di impianto elettrico e di impianto antincendio; si accede attraverso la rampa condominiale.

Disaggregati gli spazi utili sono articolati come di seguito specificato:

1)	negozio e spazi accessori	mq.	250,10
2)	parcheggio	mq	46,21

Totale Piano Terra

mq.

296,31

10 - CRITERIO DI STIMA

Il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, nel presupposto che compratore e venditore operino in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

I metodi estimativi usualmente indicati dalla disciplina dell'estimo per la ricerca del valore di mercato dei beni immobili e richiamati negli standard internazionali di valutazione immobiliare sono riconducibili a tre grandi approcci:

- Metodo del confronto di mercato (sintetico - statistico);
- Metodo della capitalizzazione dei redditi futuri (analitico);
- Metodo dei costi.

La scelta applicativa (singola o in combinazione) è legata alle specifiche caratteristiche dell'immobile da valutare, al suo contesto tecnico, economico e giuridico.

Nel caso in esame l'unità immobiliare è stimata³:

- a) Con l'applicazione del metodo analitico della capitalizzazione dei redditi; il saggio di capitalizzazione è determinato con procedimento indiretto mediante correzioni, in aggiunta o detrazione, al saggio medio (Forte - De Rossi - Realfonzo - Orefice);
- b) Con l'applicazione del metodo sintetico pluri-parametrico per punti di merito (Forte), comparando i risultati ottenuti sulla base di dati forniti da fonti indirette (istituzionali, accreditate);
- c) Con stima per regressione lineare mono-parametrica sulla base di fonte diretta (campione statistico ricavato dal mercato dell'offerta di beni immobili);
- d) Il valore mediano delle precedenti stime è stato sottoposto a giudizio di congruità motivato mediante funzioni e grandezze statistiche tratte dal campione cit. (Di Gennaro - Stellato) e con rappresentazione grafica della distribuzione dei valori rilevati.

11 - FONTI

³ cfr. Allegato n.5

Le fonti dei dati per la stima dei valori immobiliari sono classificabili in due tipologie: dirette e indirette:

- le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative, puntuali (prezzi) ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato (contratti di compravendita, offerte di vendita, perizie giudiziarie, perizie dell'Agenzia del Territorio, testimoni privilegiati);
- le fonti indirette forniscono quotazioni medie, minime e massime ottenute dall'acquisizione e successiva elaborazione di valori (società specializzate, osservatori immobiliari, banche dati, periodici specializzati).

In questa perizia di stima fonte diretta sono i siti web www.immobiliare.it, www.casa.it mentre fonti indirette sono: Agenzia del Territorio, Camera di Commercio della Provincia di Milano, Consulente Immobiliare - Sole 24 ore (periodico specializzato nel campo immobiliare):

- l'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio fornisce le quotazioni per i settori: della residenza con riferimento a diverse tipologie (fabb. civili, ville); box auto;

immobili commerciali; uffici; immobili industriali (laboratori e capannoni). Pubblica i valori immobiliari suddivisi per Comuni classificando il territorio per macrozone. Per il Comune di Rescaldina, zona centrale/ferrovia, Baracca, SP 527 - tipologia spazi commerciali - negozi - indica valori di mercato compresi tra 1300+1500 €/mq e canoni di locazione compresi tra 7,0+8,1 €/mq*mese;

- la C.C.I.A.A. della provincia di Milano - OSMI Borsa immobiliare - diffonde con cadenza semestrale la rilevazione dei prezzi degli immobili disaggregata per comuni della provincia; per destinazione d'uso (residenza, commercio, box e posti auto). Per il Comune di Rescaldina, zona Centro, unità commerciali in buono stato, indica valori di mercato compresi tra 1550+1900 €/mq;

- Consulente immobiliare fornisce le quotazioni medie indicative delle compravendite per le zone centrali, semicentrali e periferiche di immobili a destinazione residenziale e commerciale; fornisce le quotazioni delle locazioni di abitazioni; fornisce la percentuale di incidenza del costo-valore dell'area sulle quotazioni di

mercato delle abitazioni nuove; sono disponibili dati per tutti i capoluoghi di provincia e per i maggiori centri. Per i vicini, e simili, Comuni di Castellanza (VA) e di Uboldo (VA), zona semicentrale/periferica, destinazione commerciale, indica valori di mercato compresi tra $1.900 \div 2.200 \text{ €/mq} \cdot k$ (k = coeff. correttivi);

www.casa.it, www.immobiliare.it raccolgono e consentono di ordinare per comune di appartenenza, zona, classe tipologica, destinazione d'uso, valori, le offerte di diversi operatori immobiliari presenti sul mercato. Ogni offerta è accompagnata da una scheda descrittiva ed adeguato apparato fotografico. La documentazione raccolta da questa fonte (depurata dei margini di contrattazione, intermediazione, ecc.) è stata impiegata per la formazione dei campioni statistici e per la quotazione dei canoni di locazione.

Il dato ottenuto con la regressione lineare è stato corretto al fine di adeguare la stima alle caratteristiche delle finiture dell'unità immobiliare (rustico).

12 - CONSISTENZA

Nella disciplina dell'estimo, per beni omogenei, in genere si assume una sola variabile esplicativa, rappresentata abitualmente da una misura di consistenza del bene (superficie, numero di vani, ecc.). Nel settore immobiliare la variabile esplicativa più comunemente utilizzata è, per i fabbricati, la superficie commerciale.

Tale omogeneità, non estesa anche ai rispettivi criteri di calcolo, rende purtroppo i valori indicati dalle svariate fonti non immediatamente confrontabili tra loro:

- Agenzia del territorio e C.C.I.A.A. fanno riferimento al DPR 138/1998;
- Le agenzie immobiliari utilizzano prevalentemente la norma UNI 10750/2005;
- Consulente immobiliare applica un metodo proprio di valutazione diverso dai precedenti.

Sostanzialmente differenti risultano pertanto le consistenze dei fabbricati oggetto di stima a seconda delle metodiche utilizzate. Nel caso in esame le consistenze dell'unità immobiliare (superficie effettiva, pertinenziale delle aree scoperte, commerciale) misurano rispettivamente⁴:

mapp.	U.I.	Sup.lorda effettiva [mq]	Sup. Pert. [mq]	Sup. Commerciale [mq]		
				DPR 138	UNI 10750	Cons. Imm.
1216 sub701	Negozio	250,10	0	250	242	250
1216 sub14	Parck - quota 1/4	46,21	0	12	0	8
		296,31	0	262	252	258

13 - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

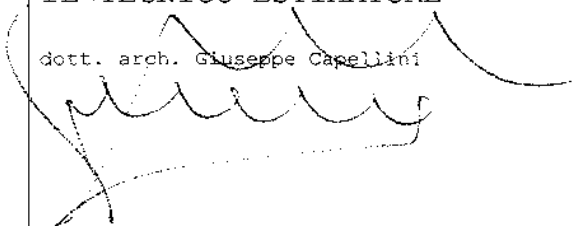
A seguito di stima particolareggiata, (cui per i dettagli di calcolo si rimanda all'allegato⁵) il valore più probabile della porzione immobiliare alla data del 11/08/2011 è risultata di euro:

- mapp.1216 sub 701 e mapp.1216 sub 14 (quota di 1/4): € 485.000,00 (euro quattrocentottantacinquemila,00).

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione del mandato ricevuto.

IL TECNICO ESTIMATORE

dott. arch. Giuseppe Capellini



Varese, 11 agosto 2011

⁴ cfr. Allegato n.5 - pag.1

⁵ cfr. Allegato n.5

Allegati:

- 1) Documentazione Agenzia del Territorio - (n.3 pagg.);
- 2) Documentazione Comune di Rescaldina (MI) - (n.13 pagg.);
- 3) Documentazione fotografica - (n.6 pagg.);
- 4) Fonti dati - (n.6 pagg.);
- 5) Stima dettagliata - (n.7 pagg.).

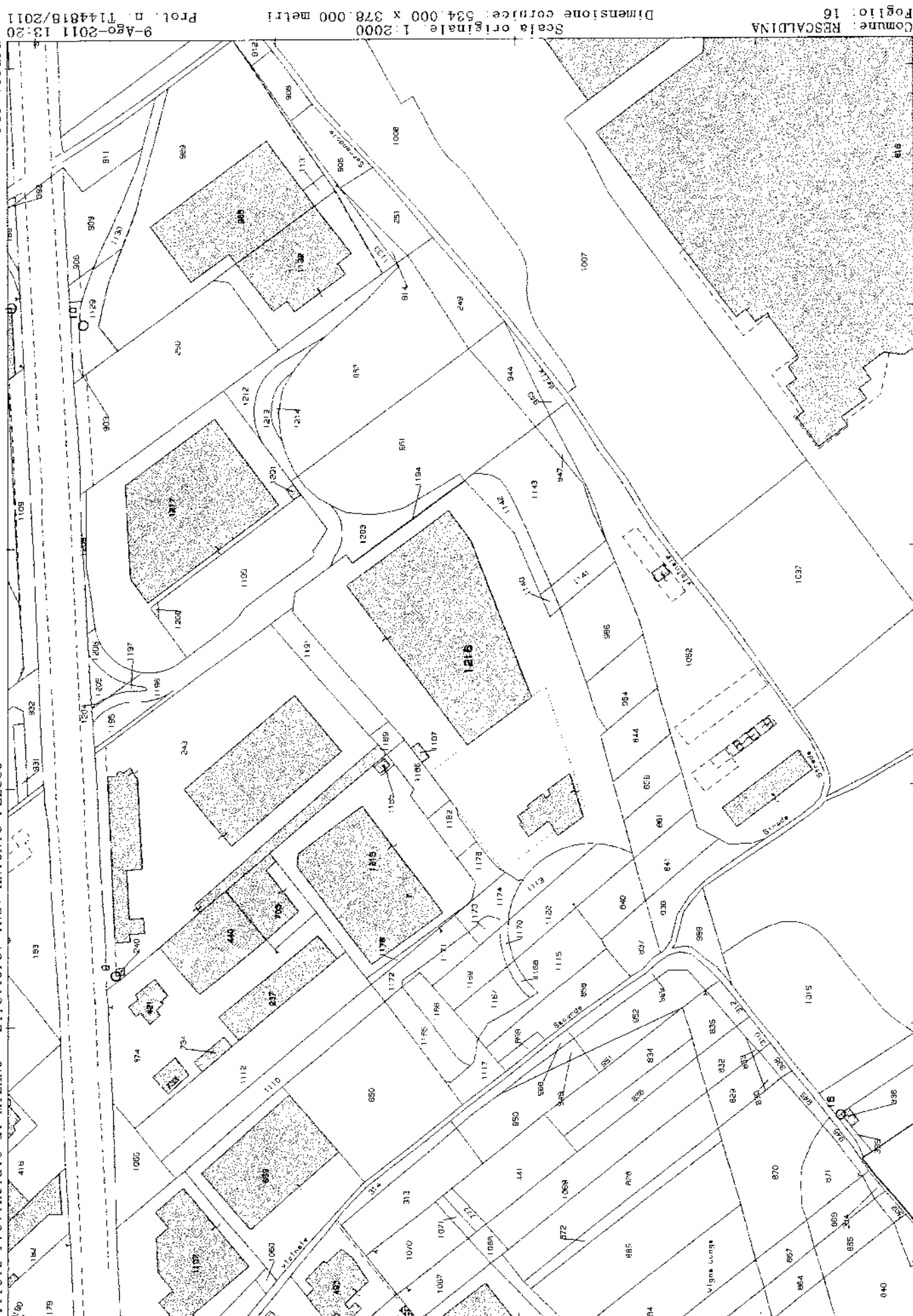
ALLEGATO N. 1 (pagg. 3)

Documentazione Agenzia del Territorio:

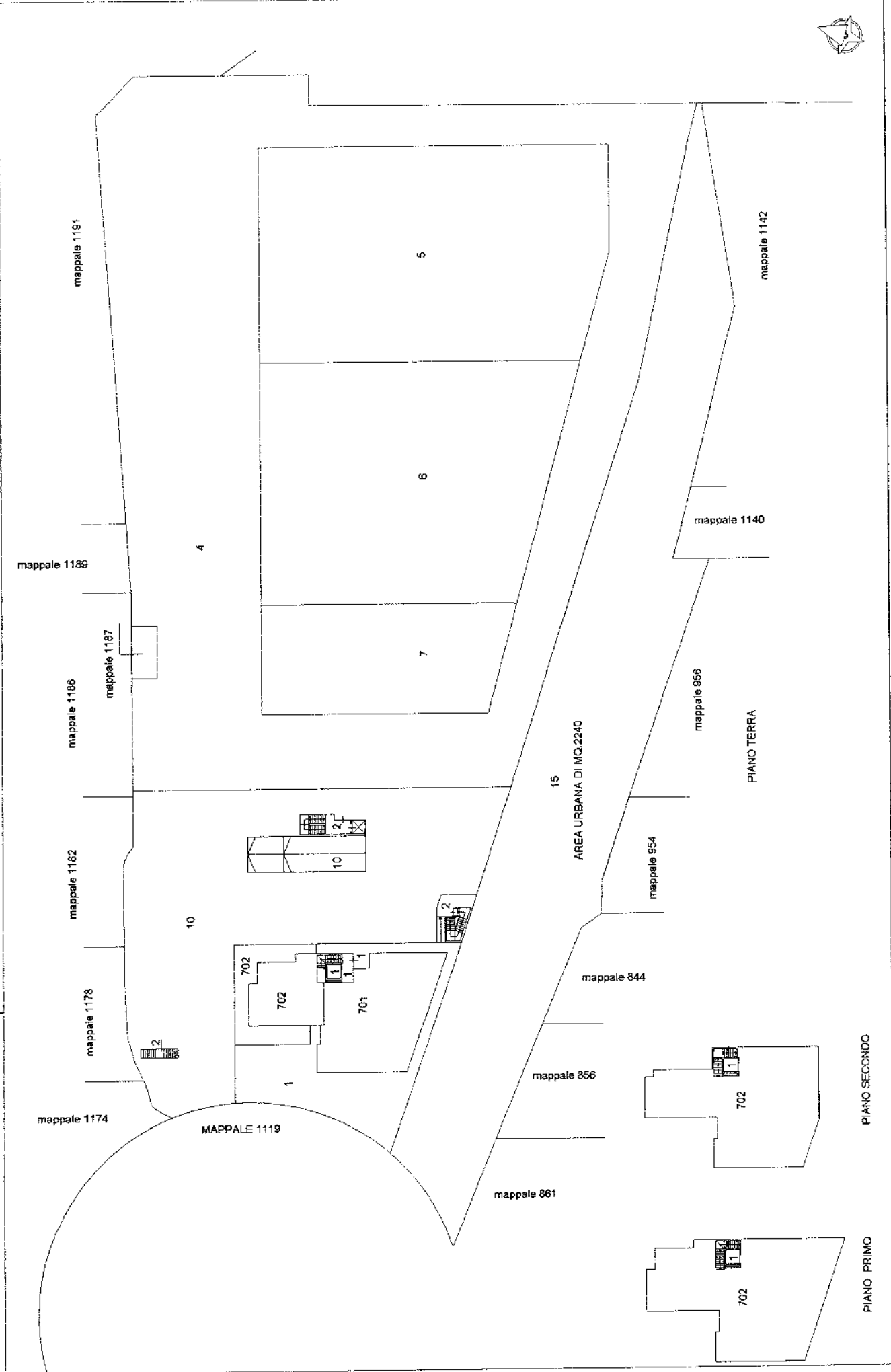
- a) Estratto di mappa;
- b) Elaborato planimetrico delle u.i.u.;
- c) Visura per soggetto.

N=5050700

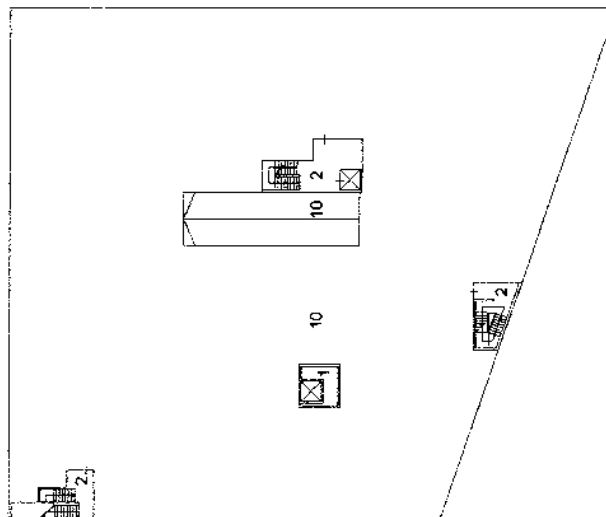
E=1496700



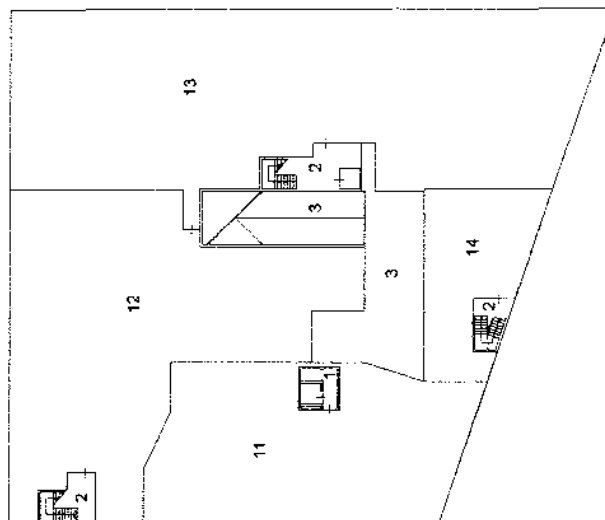
ELABORATO PLANIMETRICO		Compilato da: Piana Gianfranco	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Bergamo	N. 2865
Comune di Roscaldina	Sessione:	Foglio: 16	Particella: 1216	Protocollo n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.		del	Scala 1 : 500



ELABORATO PLANIMETRICO		Compilato da: Piana Gianfranco		Iscritto all'albo: Geometri		Prov. Bergamo		N. 2865	
Comune di Nescaldina		Sezione:		Foglio: 16		Particella: 1216		Protocollo n.	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.		dal		del		Scala 1 : 500	

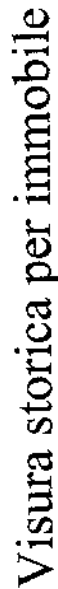


PIANO 1° INTERRATO



PIANO 2° INTERRATO





Data: 11/08/2011 - Ora: 10.06.44

Visura n.: T41717 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/08/2011

Unità immobiliare dal 04/08/2011

Situazione degli intestati dal 04/08/2011

DAI DERIVANTI DA

- foglio 16 particella 1216 subalterno 8
- foglio 16 particella 1216 subalterno 9

Rilasciata da: Servizio Telematico

ALLEGATO N. 2 (pagg. 13)

Documentazione Comune di Rescaldina (MI):

- a) Certificato di destinazione urbanistica;
- b) Estratto aerofotogrammetria;
- c) Estratto tav. azionamento di P.R.G.;
- d) D.I.A. 167/2010 del 24/12/2010
- e) D.I.A. 167/2010/1 in variante del 28/03/2011;
- f) Pianta dell'unità immobiliare - estratto dalla
tavola di progetto allegata alla D.I.A.



COMUNE DI RESCALDINA

Provincia di Milano

piazza Chiesa n. 15 - 20027 Rescaldina (MI)
Tel. 0331.467811 - Fax 0331.464755 - www.comune.rescaldina.mi.it



AREA N. 5 - GOVERNO DEL TERRITORIO
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA
DLJs

Registro N. _____
Ricevuta N. _____

COMUNE DI RESCALDINA

Prot. ~~4226-4~~ Del 20/07/2011

Codice Ente 15181

Tit. VI Cla. 2 Fas. 3

IL RESPONSABILE DI AREA

Visto l'art. 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380:

CERTIFICA CHE LA DESTINAZIONE URBANISTICA

A norma del Vigente Piano Regolatore Generale, approvato con Delibera CC N. 32 del 02.04.2004 e pubblicato sul B.U.R.L. S.I. n. 16 del 14 aprile 2004, e successive varianti e correzioni errori materiali, è la seguente:

MAPPALI N. 1216 FOGLIO N.16

- "Zona D3.4 - Aree di nuova edificazione a destinazione produttiva terziaria (direzionale/commerciale) soggetta a Piano Attuativo" - Piano Attuativo n. 16:
 - Approvato con Deliberazione GC n. 45 del 11/03/2009 "Approvazione Piano Urbanistico Attuativo n. 16 - Zona D3.4 - del Comparto edificatorio tra le vie Marco Polo / Carlo Pisacane in conformità al PRG vigente".
 - Convenzionato con Atto Dottor Candore Carmelo, notaio in Arcisate, in data 07.10.2009 Rep. n. 29222 Racc. n. 23704, registrato a Varese il 09.10.2009 al n. 8358 Serie 1T, trascritto Milano 2 il 22.10.2009 al n. 141372 Reg. Generale ed al n. 89591 Reg. Particolare.

In dettaglio si precisa quanto segue:

- **Mappali 1216 sub. 2-10:**
individuati dal Piano Attuativo come "Standard Parcheggio - asserviti ad uso pubblico" (Art. 20 comma 2b, della citata Convenzione).
Esterni P.C.E. - Interni P.C.A;
- **Mappali 1216 sub.15:**
individuati dal Piano Attuativo come "Standard Verde - asserviti ad uso pubblico" (Art. 20 comma 2b, della citata Convenzione).
Sul Mappale 1216 sub.15 insiste fascia di rispetto stradale di cui all'art. 24 delle N.T.A.
Esterni P.C.E. - Interni P.C.A;
- **Mappale 1216 sub. 1-3-4-5-6-7-8-9-11-12-13-14:**
individuati dal Piano Attuativo come "Area privata ad edificazione" su cui insistono immobili assentiti con Titolo Abilitativo n. 104/2010 Area 3, Titolo Abilitativo n. 167/2010 Area 2 e Titolo Abilitativo n. 118/2010 Parcheggio interrato quota -2.
L'immobile identificato al Mappale 1216 sub.8 è soggetto a cessione gratuita al Comune di Rescaldina (Art. 14 comma 2, della citata Convenzione).
Esterni P.C.E. - Interni P.C.A;



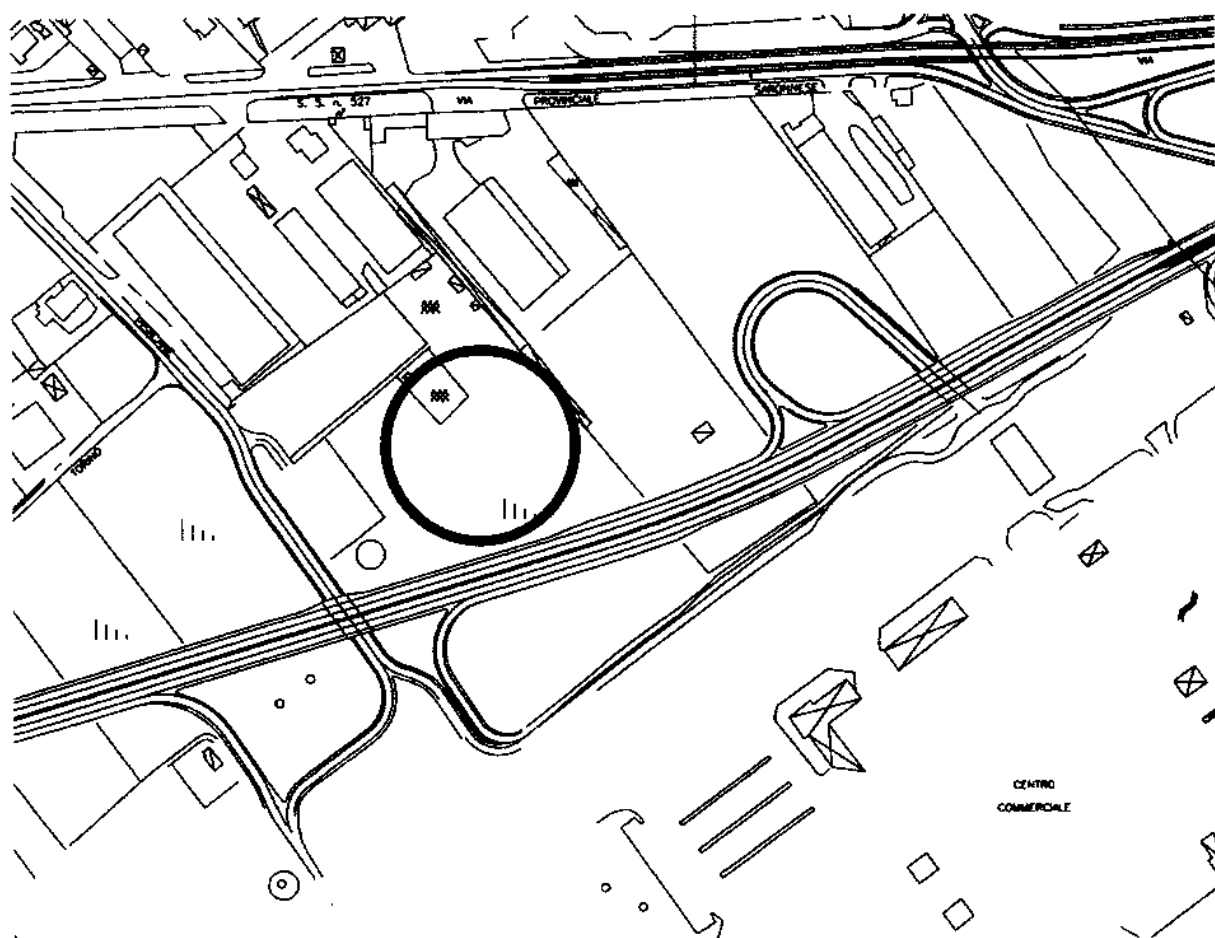
Sono fatte salve le verifiche urbanistiche per le edificazioni già esistenti sul comparto originario, il cui titolo abilitativo risulta legato alla superficie fondiaria del suddetto mappale anche a seguito di successivi frazionamenti.

Rilasciato in carta semplice, per uso Perizia di stima.

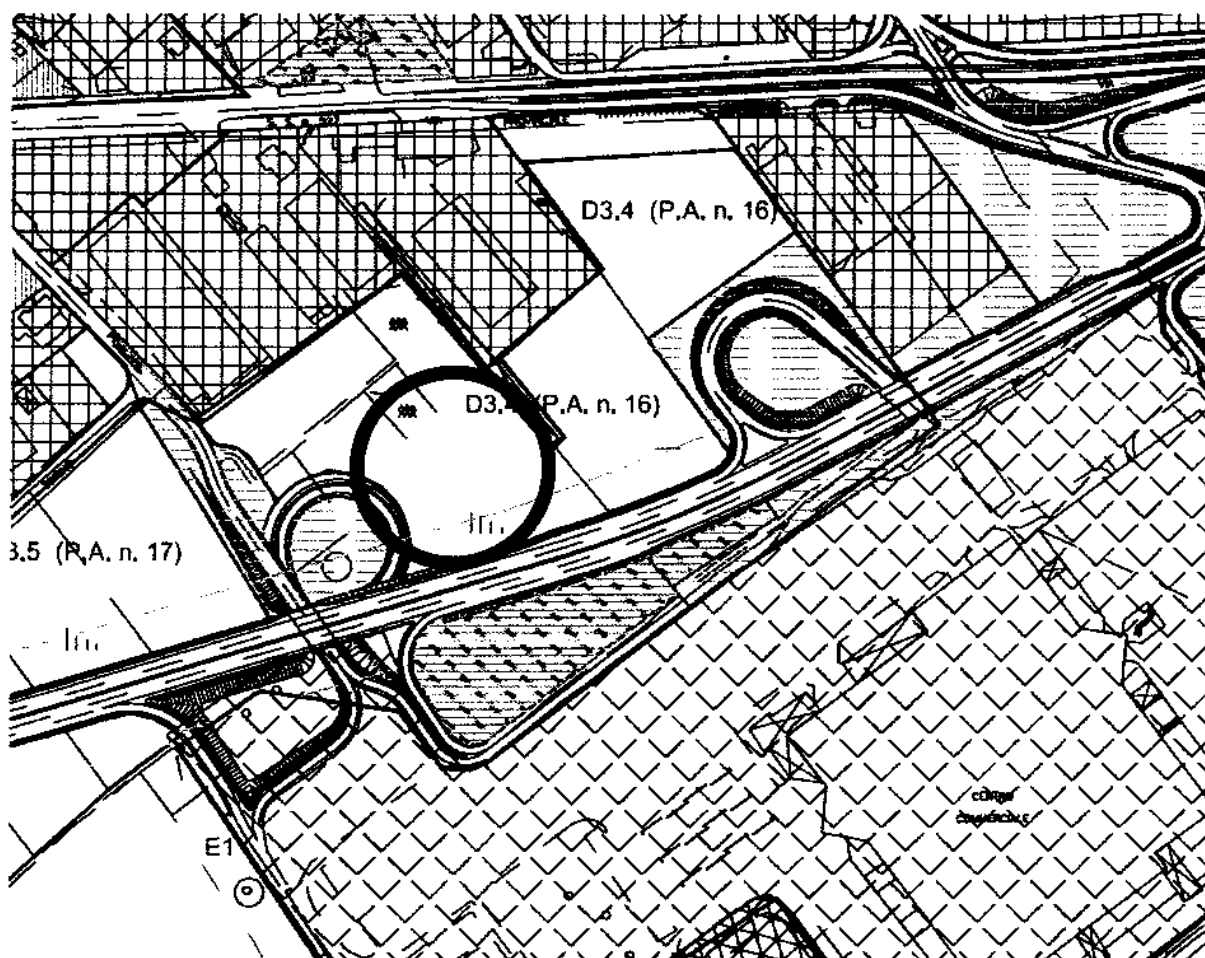
Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio, fatte salve eventuali modifiche alla pianificazione urbanistica che potranno intercorrere.

Rescaldina, 20/07/2011

RESPONSABILE AREA N. 5
GOVERNO DEL TERRITORIO
Arch. Domenico Laganà



Estratto aerofotogrammetria



Estratto azzonamento P.R.G. vigente



COMUNE DI RESCALDINA

Provincia di Milano

piazza Chiesa n. 15 - 20027 Rescaldina (MI)
Tel. 0331.467811 - Fax 0331.464755 - www.comune.rescaldina.mi.it



ISTANZA PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

- ☐ EX ART. 33 della L.R. 11/03/2005 N. 12 e s.m.i.
☐ IN SANATORIA EX ART. 36 del D.P.R. 06/06/2001 N. 380 e s.m.i. (Testo Unico)
☒ DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' - con ASSEVERAZIONE (in alternativa al P. di C.)
EX ART. 41 della L.R. 11/03/2005 N. 12 e s.m.i. ☒ Comma 1 ☐ Comma 2
☐ IN VARIANTE al P. di C. N. _____ c/o alla/e D.I.A. N. _____

VISTO DEL SERVIZIO

LBm

AI RESPONSABILE

AREA N.5 - GOVERNO DEL TERRITORIO
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

COMUNE DI RESCALDINA

Tipo Protocollo A
Prot 20100024397 Del 24-12-2010
Cat VI Cla 3 Fas 1

Ufficio carico
AREA TERRITORIO E EDILIZIA

PRATICA EDILIZIA N.

167/2010-0

Marca
da bollo

(Protocollo generale)

(Riservato all'ufficio)

(Escluso D.I.A.)

Il sottoscritto:

C.F. _____ nato a _____ il _____
residente a _____ in via _____ n. _____
Tel. _____ in qualità di _____

Il sottoscritto:

C.F. _____ nato a _____ il _____
residente a _____ in via _____ n. _____
Tel. _____ in qualità di _____

Altri aventi titolo ☐ ⁽¹⁾

OVVERO:

La Ditta/Società SILVE COSTRUZIONI SRL a socio unico proprietaria/locataria
C.F. PIVA 02635690163 con sede in BARZANA (BG) CAP 24030
Via SAN PIETRO n. 5 Tel. 035 553097
rappresentata dal Sig. LOCATELLI MASSIMO in qualità di: LEGALE RAPPRESENTANTE
C.F. LCTMSM68A061349F nato a SOMOBONO INAGLIA il 06/01/1968
residente a SOMOBONO TERME in via ALE FONTI n. 91

⁽¹⁾ Indicare gli altri intestatari nel foglio a parte.

ASSEGNAZIONE PRATICA

- ☐ Area amministrativa ☐ Area lavori pubblici
☐ Area finanziaria ☒ Area gov. territorio
☐ Area polizia locale ☐ Area servizi alla persona

VISTO: il Sindaco
Trasmesso in data

29 DIC. 2010



☐ ai sensi dell'art. 33 della L.R. 11/03/2005 N. 12 e s.m.i.,

CHIEDE PERMESSO DI COSTRUIRE

☐ IN DEROGA (se ricorre il caso) A: _____

☒ ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/03/2005 N. 12 e s.m.i.,

INOLTRA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

DEFINIZIONE DELL'INTERVENTO

☒ ONEROSO ai sensi dell'art. 43 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

☐ GRATUITO ai sensi dell'art. 17, comma 3, lettera _____, del D.P.R. 06/06/2001 N. 380 e s.m.i.

⇒ Per (qualificazione dell'intervento):

☒ Nuova costruzione (lettera "e", comma 1, dell'art. 27), punto 1 ;

☐ Ristrutturazione urbanistica (lettera "f", comma 1, dell'art. 27);

☐ Ristrutturazione edilizia (lettera "d", comma 1, dell'art. 27);

☐ Restauro e di risanamento conservativo (lettera "c", comma 1, dell'art. 27);

☐ Manutenzione straordinaria (lettera "b", comma 1, dell'art. 27).

⇒ L'intervento comporta mutamento della destinazione d'uso ai sensi dell'art. 52 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

☐ SI ☐ NO

⇒ Le opere, di cui al suddetto intervento, consistono in (tipologia dell'intervento):

REALIZZAZIONE DI PALAZZINA DI TRE PIANI FUORI TERRA
CON FINITURA AL RUSTICO

⇒ Destinazione d'uso dell'immobile:

☐ RESIDENZIALE

☐ COMMERCIALE

☒ DIREZIONALE

PRODUTTIVO:

☐ INDUSTRIALE

☐ ARTIGIANALE

☐ AGRICOLO

☐ CULTURALE

☐ SPORTIVO

☐ DI CULTO

☐ URBANIZZAZIONE

da eseguirsi in Rescaldina in via NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE PL 16 n. AREA 2
sul mappale n. 1100 (PARTE) del Foglio n. 16
843 (PARTE)

**PROGETTISTA:**

ARCHITETTO RECALCATI SILVIO
(Titolo professionale) (Cognome) (Nome)
nato a CERNUSCO S.N. il 13.01.1962 C.F. RCLSLV62A13C523D
residente a CERNUSCO S.N. (MI) in via SVEVO
con studio in CERNUSCO S.N. Via CAVOUR n. 6/C
tel. 02.9249565 e fax 02.9239914
abilitato alla progettazione ed iscritto all'Albo Ing. ARCHITETTI (MI), al n. 5676

DIRETTORE DEI LAVORI:

INGEGNERE VERDOIA PAOLO
(Titolo professionale) (Cognome) (Nome)
nato a AOSTA il 07.05.1966 C.F. VRD PLA 66E07 A326U
residente a AOSTA in via F. CHABOD
con studio in AOSTA Via VEVEY n. 5
tel. 0165.238201 e fax 0165.34872
iscritto all'Albo Ing. INGEGNERI (AO), al n. 338

PROGETTISTA OPERE CEMENTO ARMATO:

INGEGNERE VERDOIA PAOLO
(Titolo professionale) (Cognome) (Nome)
nato a AOSTA il 07.05.1966 C.F. VRD PLA 66E07 A326U
residente a AOSTA in via F. CHABOD
con studio in AOSTA Via VEVEY n. 5
tel. 0165.238201 e fax 0165.34872
iscritto all'Albo Ing. INGEGNERI (AO), al n. 338

ESECUTORE DEI LAVORI:

Impresa SILE COSTRUZIONI SRL
C.F. P.IVA 02635690163 P.I.V.A. _____
Sede BARZANA (BG) in via SAN PIETRO
tel. 035.553097 e fax _____
Iscrizione CCIAA N. 02635690163 Prov. BERGAMO

LEGALE RAPPRESENTANTE LOCATELLI MASSIMO
(Legale rappresentante) (Cognome) (Nome)
nato a S. OMOBONO MAGNA il 06/01/1968 C.F. LCTMSM68A06I349F
residente a S. OMOBONO TERME in via ALLE FONTI 97



Il richiedente altresì chiede che ogni comunicazione relativa alla presente istanza sia inviata a:

Sig. ARCH. SILVIO RECALCATI
Residente a con studio in CERKUSO D. CAP 20063
In via CAVOUR n. 6/C
Tel. 02.9269565 fax 02.9231914

Ognuno, per quanto di propria competenza, si impegna a comunicare tempestivamente ogni variazione dei dati dichiarati.

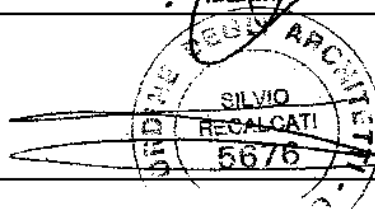
ALLEGATI: "A", "B", "C", "D".

BARZANA il 23.12.2010

IL RICHIEDENTE
(firma)

SILE COSTRUZIONI s.r.l.
a Socio Unico
Via S. Pietro 5 - 20050 BARZANA (BG)

IL PROGETTISTA
(timbro e firma)



IL DIRETTORE DEI LAVORI
(timbro e firma)



L'ESECUTORE DEI LAVORI
(timbro e firma)

SILE COSTRUZIONI s.r.l.
a Socio Unico
Via S. Pietro 5 - 20050 BARZANA (BG)

IL PROGETTISTA OPERE IN C. A.
(timbro e firma)





COMUNE DI RESCALDINA

Provincia di Milano

piazza Chiesa n. 15 - 20027 Rescaldina (MI)
Tel. 0331.467811 - Fax 0331.464755 - www.comune.rescaldina.mi.it



ISTANZA PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

- ☐ EX ART. 33 della L.R. 11/03/2005 N. 12 e s.m.i.
☐ IN SANATORIA EX ART. 36 del D.P.R. 06/06/2001 N. 380 e s.m.i. (Testo Unico)
☒ DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' - con ASSEVERAZIONE (in alternativa al P. di C.)
EX ART. 41 della L.R. 11/03/2005 N. 12 e s.m.i. ☒ Comma 1 ☐ Comma 2
☒ IN VARIANTE al P. di C. N. e/o alla/e D.I.A. N. 167-2010/0

VISTO DEL SERVIZIO

AI RESPONSABILE
AREA N.5 - GOVERNO DEL TERRITORIO
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

COMUNE DI RESCALDINA

Tipo Protocollo A
Prot. 20110005151 Del 28-03-2011
Cat. VI Cla 3 Fas 1

Ufficio carico:
AREA TERRITORIO E EDILIZIA

(Protocollo generale)

PRATICA
EDILIZIA N.

167/2010-1

(Riservato all'ufficio)

Marca
da bollo

(Escluso D.I.A.)

Il sottoscritto: _____
C.F. _____ nato a _____ il _____
residente a _____ in via _____ n. _____
Tel. _____ in qualità di _____

Il sottoscritto: _____
C.F. _____ nato a _____ il _____
residente a _____ in via _____ n. _____
Tel. _____ in qualità di _____

Altri aventi titolo ☐ ⁽¹⁾

OVVERO:

La Ditta/Società SILE COSTRUZIONI SRL A SOCIO UNICO proprietaria/locataria
C.F. P.I.V.A. 02633590163 con sede in BARZANA (BG) CAP 24030
Via SAN PIETRO n. 5 Tel. 035/553097
rappresentata dal Sig. LOCATELLI MASSIMO in qualità di: CEGALE RAPPRESENTANTE
C.F. LCT MSM 684 CG I 349 F nato a S. OMOBONO IMAGNA il 06/01/1968
residente a S. OMOBONO IMAGNA in via ALE FONTI n. 97

⁽¹⁾ Indicare gli altri intestatari nel foglio a parte.

Md SGQ_5.001_1 del 05/02/2010

ASSEGNAZIONE PRATICA

- ☐ Area amministrativa ☐ Area lavori pubblici
☐ Area finanziaria ☒ Area gov. territorio
☐ Area polizia locale ☐ Area servizi alla persona

VISTO: Il Sindaco
Traspresso in data

30 MAR 2011

pag. 1 di 4



☐ ai sensi dell'art. 33 della L.R. 11/03/2005 N. 12 e s.m.i.,

CHIEDE PERMESSO DI COSTRUIRE

☐ IN DEROGA (se ricorre il caso) A: _____

☒ ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/03/2005 N. 12 e s.m.i.,

INOLTRA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

DEFINIZIONE DELL'INTERVENTO

☒ ONEROSO ai sensi dell'art. 43 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

☐ GRATUITO ai sensi dell'art. 17, comma 3, lettera _____, del D.P.R. 06/06/2001 N. 380 e s.m.i.

⇒ Per (qualificazione dell'intervento):

- ☐ Nuova costruzione (lettera "e", comma 1, dell'art. 27), punto _____;
- ☐ Ristrutturazione urbanistica (lettera "f", comma 1, dell'art. 27);
- ☐ Ristrutturazione edilizia (lettera "d", comma 1, dell'art. 27);
- ☐ Restauro e di risanamento conservativo (lettera "c", comma 1, dell'art. 27);
- ☐ Manutenzione straordinaria (lettera "b", comma 1, dell'art. 27).

⇒ L'intervento comporta mutamento della destinazione d'uso ai sensi dell'art. 52 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

☐ SI ☒ NO

⇒ Le opere, di cui al suddetto intervento, consistono in (tipologia dell'intervento):

VARIANTI ALLA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO AL RUSTICO.
DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE, CON LOCALE TECNICO LIMITROFO
(CABINA ENEL)

⇒ Destinazione d'uso dell'immobile:

☐ RESIDENZIALE

☒ COMMERCIALE

☐ DIREZIONALE

PRODUTTIVO:

☐ INDUSTRIALE

☐ ARTIGIANALE

☐ AGRICOLO

☐ CULTURALE

☐ SPORTIVO

☐ DI CULTO

☐ URBANIZZAZIONE

da eseguirsi in Rescaldina in via NUOVA STRADA PL 16 AREA 2 n. _____
sul mappale n. 843, 1120 del Foglio n. 16

**PROGETTISTA:**

ARCHITETTO RECALCATI SILVIO
(Titolo professionale) (Cognome) (Nome)
nato a CERNUSCO S/N il 13.01.1962 C.F. RCLSLV62A13C523D
residente a CERNUSCO S/N in via I. SVEVO 2
con studio in CERNUSCO S/N Via CAVOUR n. 6C
tel. 02/9249565 e fax 02/9231914
abilitato alla progettazione ed iscritto all'Albo degli ARCHITETTI (MILANO), al n. 5676

DIRETTORE DEI LAVORI:

INGEGNERE VERDOLA PAOLO
(Titolo professionale) (Cognome) (Nome)
nato a AOSTA il 07/05/1966 C.F. VRDPLA66E07A326U
residente a AOSTA in via F. CHABOD 44
con studio in AOSTA Via VEVEY n. 5
tel 0165-238201 e fax 0165 34872
iscritto all'Albo degli INGEGNERI (AOSTA), al n. 338

PROGETTISTA OPERE CEMENTO ARMATO:

INGEGNERE VERDOLA PAOLO
(Titolo professionale) (Cognome) (Nome)
nato a AOSTA il 07/05/1966 C.F. VRDPLA66E07A326U
residente a AOSTA in via F. CHABOD 44
con studio in AOSTA Via VEVEY n. 5
tel 0165-238201 e fax 0165-34872
iscritto all'Albo degli INGEGNERI (AOSTA), al n. 338

ESECUTORE DEI LAVORI:

Impresa SILE COSTRUZIONI SRL A SOCIO UNICO
SRL C.I.A. 02635690163 P.I.V.A. _____
Sede BARZANA (BG) in via S. PIETRO 5
tel 035 553097 e fax _____
Iscrizione CCIAA N. 02635690163 Prov. BERGAMO

LEGALE RAPPRESENTANTE LOCATELLI MASSIMO
(Legale rappresentante) (Cognome) (Nome)
nato a S. OMOBONO MAGNA il 06/01/68 C.F. LCTMSM68A06I349F
residente a S. OMOBONO MAGNA in via ALEE FONTI 87



Il richiedente altresì chiede che ogni comunicazione relativa alla presente istanza sia inviata a:

Sig. Arch. SILVIO RECALCATI

Residente a CERNUSCO S/N CAP 20063

In via CAVOUR n. 6C

Tel. 02/9249565 fax 02/9231914

Ognuno, per quanto di propria competenza, si impegna a comunicare tempestivamente ogni variazione dei dati dichiarati.

ALLEGATI: "A", "B", "C", "D".

BARZANA

il 24.03.2011

IL RICHIEDENTE
(firma)

SILE COSTRUZIONI s.r.l.
a Socio Unico
Via. P.le. 5 - 20063 BARZANA (BG)

IL PROGETTISTA
(timbro e firma)

IL DIRETTORE DEI LAVORI
(timbro e firma)

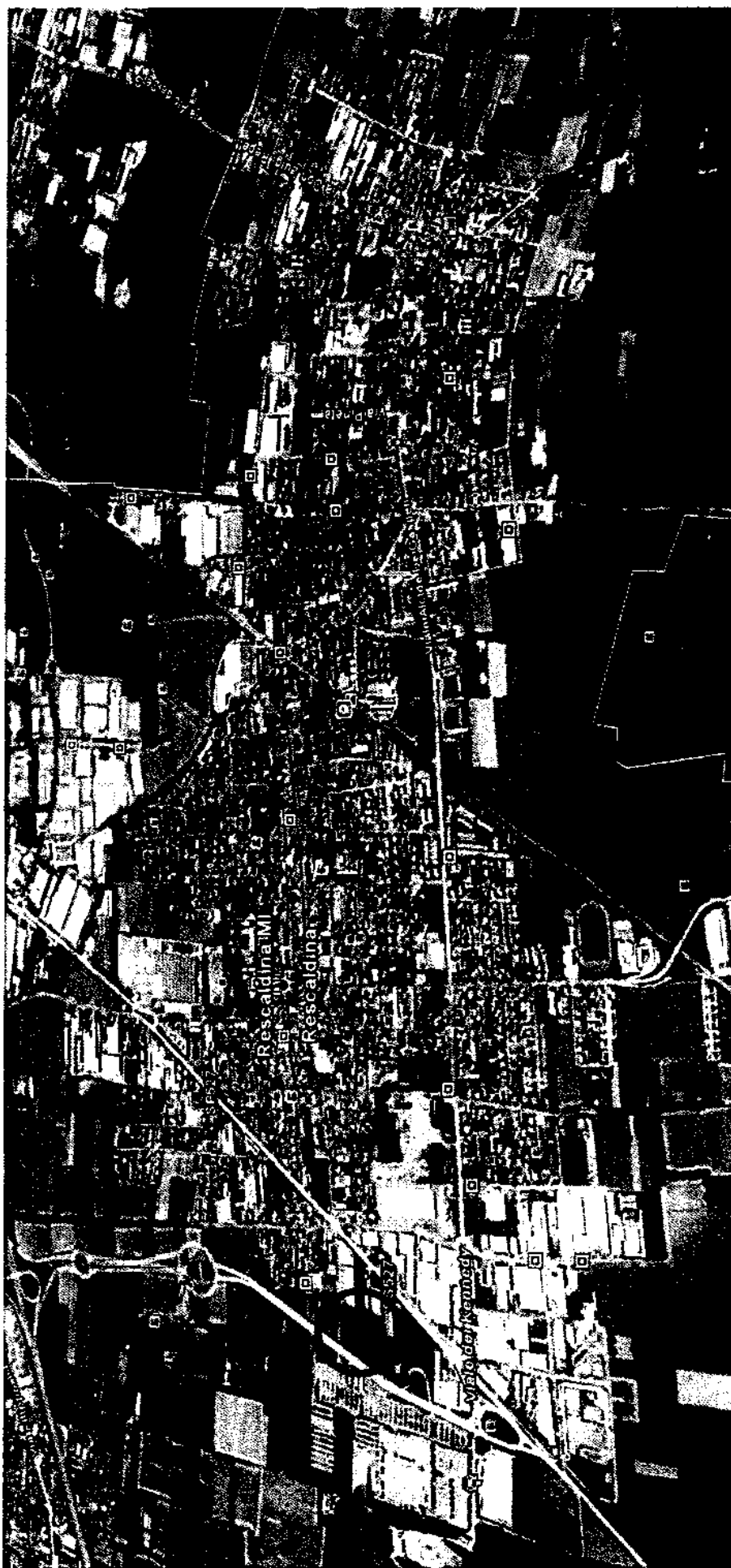
L'ESECUTORE DEI LAVORI
(timbro e firma)

IL PROGETTISTA OPERE IN C. A.
(timbro e firma)

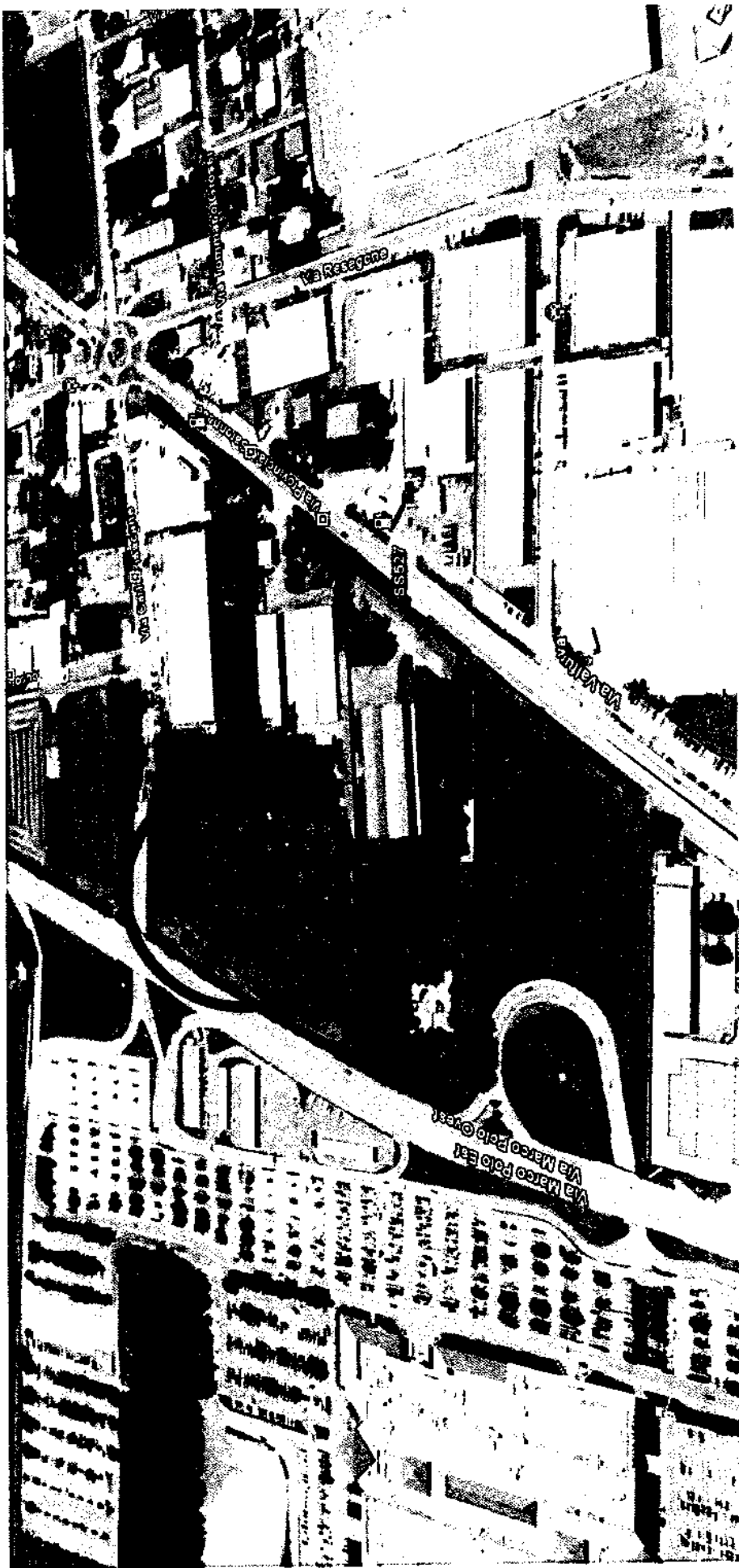
ALLEGATO N. 3 (pagg. 6)

Documentazione fotografica:

- a) Estratto aerofoto Comune di Rascaldina (MI);
- b) Estratto aerofoto Comune di Rascaldina (MI);
- c) L'ingresso al parcheggio e l'intorno edificato;
il fabbricato; lati nord e ovest;
- d) Lati sud ed est; l'interno al rustico;
- e) L'interno al rustico;
- f) L'interno al rustico.



Estratto
aerofoto



Estratto
aerofoto



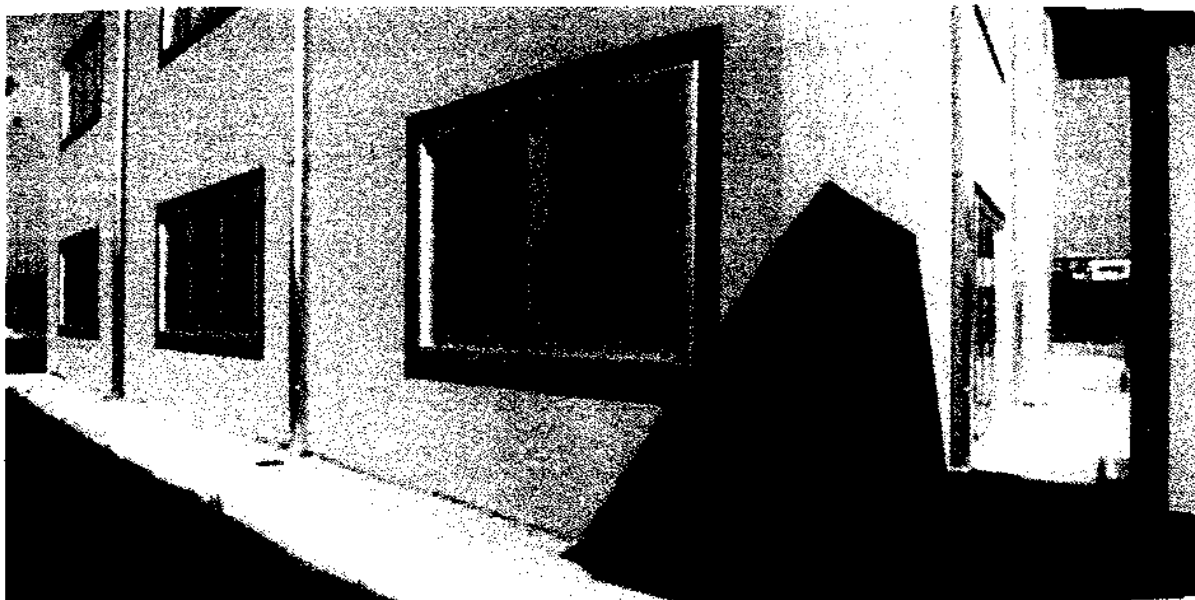
L'ingresso al parcheggio e l'intorno edificato



Il fabbricato



Lati nord e ovest



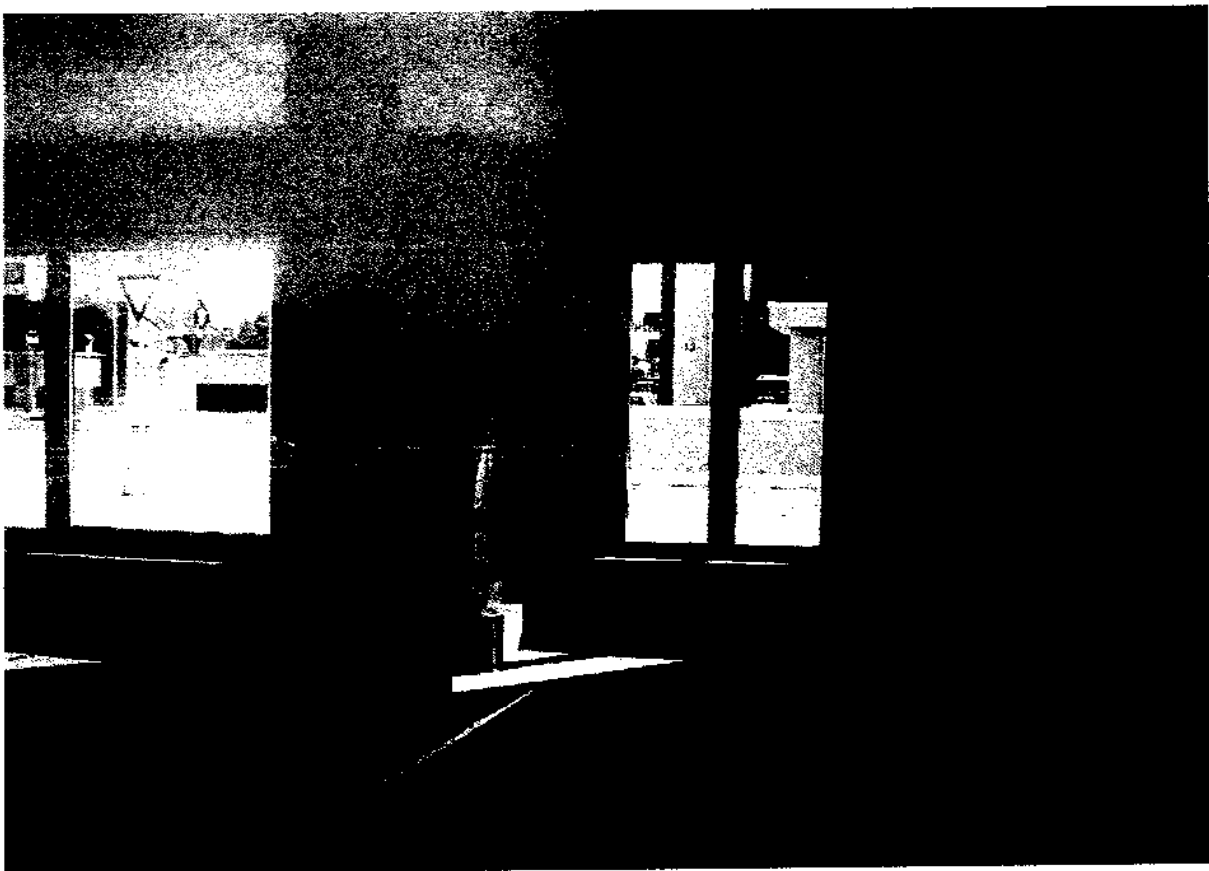
Lati sud ed est



L'interno al rustico



L'interno al rustico



L'interno al rustico



L'interno al rustico

COMUNE DI RESCALDINA

Tipo Protocollo A
Prot. 20110018708 Del 15-10-2011
Cat. IV Cla. 8 Fas. 0

Ufficio carico :
AREA TERRITORIO E EDILIZIA

IMMOBILE IN RESCALDINA (MI)

MAPP.1126 sub 701 / 14 - via Da Denominare (PA 18)

PROPRIETÀ

COMUNE DI RESCALDINA

PERIZIA DI STIMA - INTEGRAZIONE

Oggetto della stima: Unità immobiliari di cui ai
mapp.1216 sub 701 e mapp.1216
sub 14 (quota di 1/4) NCEU,
site nel Comune di Rescaldina
(MI), via Da Denominare sc

Tecnico incaricato: arch. Giuseppe Capellini,
libero professionista con
studio a Varese in via C.
Cattaneo n.2; iscritto
all'Ordine degli Architetti,
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori della Provincia
di Varese al n.457 di
posizione.

Committente: Comune di Rescaldina,
Determina di Incarico n.363
del 08/07/2011 a firma
Responsabile Area 5 Governo
del Territorio.

1 - INTEGRAZIONE

Così come previsto dall'art.14 della Convenzione in data 07/10/2009, dott. Carmelo Candore, Notaio in Arcisate (VA), Rep. n.29222 Racc. n.23704, registrato a Varese il 09/10/2009 al n.8358 Serie 1T, trascritto a Milano il 22/10/2009 al n.141371 R.G. ed al n.89591 R.P., la Soc. "S.I.L.E. COSTRUZIONI S.R.L.", con sede legale in Barzana, Via San Pietro n.5, c.f. 02635690163, ha ceduto al Comune di Rescaldina con atto di cessione senza corrispettivo in data 28/09/2011 a rogito dott. Jean-Pierre Farhat, Notaio di Bergamo, Rep. n.177666, Racc. n.56844 Registrato a Bergamo l in data 30/09/2011 n.14866 Serie 1T, nel compendio immobiliare ad uso commerciale denominato "P.A. 16", alla Via Fratelli D'Italia sn., porzione di fabbricato in corso di costruzione, nonché quota indivisa pari ad 1/4 di parcheggio al secondo piano interrato; il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune, al Foglio 16, nel modo seguente:

- Mapp.1216/701 (ex sub.8) Via Da Denominare sn. p.T. Cat.F/3 (unità in corso di costruzione);
- Mapp.1216/14 Via Da Denominare sn. p.S2 Cat.D/8 RDE.978,00 (Quota di 1/4).

Si precisa che i dati di identificazione catastale sopra riportati corrispondono all'elaborato planimetrico oggetto di Denuncia di variazione (per divisione - fusione) n.MI0679115 Prot., presentata al Catasto Fabbricati di Milano in data 04/08/2011. Confini del Mapp.1216/701, da nord in senso orario: su un lato mapp.1216/702, mapp.1216/1 sugli altri tre lati.

Confini del Mapp.1216/14, da nord in senso orario: mapp.1216/3, mapp.1216/13, mura perimetrali e mapp.1216/11.

Con lo stesso atto unitamente ai detti beni sono stati trasferiti i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile e, precisamente:

- sub.1 - beni comuni non censibili ai subb.701 e 702 (vano scala, ascensore ed area);
- sub.2 - beni comuni non censibili ai subb.10-11-12-13-14 (vani scala e ascensore);
- sub.3 - bene comune non censibile ai subb.11-12-13-14 (spazio di manovra);
- sub.4 - bene comune non censibile ai subb.5-6-7 (area).

2 - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

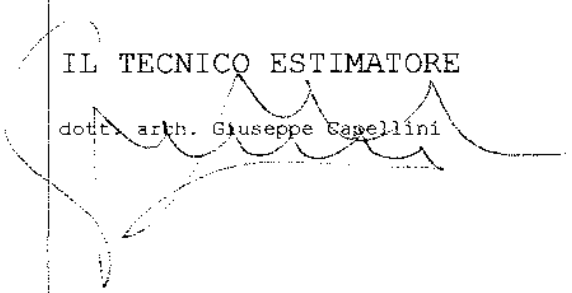
A seguito della stima particolareggiata alla data del 11/08/2011 depositata in Comune di Rescaldina in data 13/08/2011 prot.14817 (cui per i dettagli si rimanda), il valore più probabile della porzione immobiliare è confermato in euro:

- mapp.1216 sub 701 e mapp.1216 sub 14 (quota di 1/4) - € 485.000,00 (euro quattrocentottantacinquemila,00).

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione del mandato ricevuto.

IL TECNICO ESTIMATORE

dott. arch. Giuseppe Capellini



Varese, 06 ottobre 2011