



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 555/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

RED SEA SPV S.R.L. RAPPRESENTATA DA PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO LONGOBARDI

CUSTODE:

DOTT.SSA STEFANIA ALETTO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**ING. SALVATORE CORREALE**

CF:CRRSVT64L10F839U

con studio in MONZA (MB) VIA PHILIPS 12

telefono: 0399140777

email: [salvatore.correale@ingpec.eu](mailto:salvatore.correale@ingpec.eu)

PEC: [salvatore.correale@ingpec.eu](mailto:salvatore.correale@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 555/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** villa singola a BESANA IN BRIANZA Via Mazzini Giuseppe 65, frazione Villa Raverio, della superficie commerciale di **357,59** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* L'immobile oggetto di procedura è una villa unifamiliare edificata nel 1981 presso la frazione di Villa Raverio (Besana in Brianza). La villa occupa una posizione centrale all'interno del lotto ed è circondata su tutti i fronti da un giardino.

L'accesso pedonale si trova sulla Via Giuseppe Mazzini, mentre l'accesso carraio (con un secondo accesso pedonale) è posizionato sulla strada vicinale San Vincenzo che costeggia il lato est del fabbricato. I confini della proprietà sono delimitati da una recinzione metallica con steccato in legno.

La villa si eleva su due piani fuori terra (con sottotetto soppalcato sul soggiorno) e un piano interrato adibito a cantina ed autorimessa (subalterno 2).

Il piano terra è composto da una zona giorno con ingresso su soggiorno (dotato di camino) e cucina. La zona notte è separata da una porta con disimpegno che da accesso alle due camere e una bagno. Una scala interna, rivestita in legno, collega al piano sottotetto "non abitabile" con servizio igienico e al piano interrato adibito a locali deposito e caldaia. Il vano autorimessa (accatastato con un proprio subalterno) è collegato tramite una porta alla restante porzione del piano interrato.

Le pareti interni sono intonacate a civile, i pavimenti dei locali al piano terra e sottotetto sono rivestiti in parquet con zoccolino in legno, tranne quelli dei bagni e una porzione della cucina realizzati in piastrelle; gli infissi esterni sono in legno doppio vetro con sistema di oscuramento dotato di persiane in legno; gli infissi interni sono in legno con sopra luce in vetro.

Il sistema di riscaldamento è costituito da una caldaia marchio Artel (Curit: FJ1ZMB8040386403) ubicata al piano interrato e termosifoni in ghisa. Si precisa che in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento di tutta la parte impiantistica, ma allegati alla pratica di agibilità dell'immobile sono presenti i certificati di conformità degli impianti (elettrico, ecc...).

Dalle ricerche effettuate presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale) della Regione Lombardia è presente un Attestato di Prestazione Energetica n. 10800800007311 registrato il 02/08/2021 e scaduto per decorrenza dei 10 anni dal deposito nel CEER.

Completa la proprietà un box al piano interrato e un giardino di pertinenza dell'unità immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T- 1, ha un'altezza interna di PT (400/540 cm) P1 (112/272 cm) S1 (200 cm). Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 174 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 10 vani, rendita 1.110,38 Euro, indirizzo catastale: VIA MAZZINI GIUSEPPE n. 65, piano: S1 - T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/11/2010 Pratica n. MI0898907 in atti dal 12/11/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 70534.1/2010) Notifica effettuata con protocollo n. MI0166633 del 02/03/2009

Coerenze: (da nord in senso orario): via Mazzini, strada vicinale San Vincenzo, proprietà di

terzi al mappale 11, proprietà di terzi al mappale 175;

- foglio 43 particella 174 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 40 mq, rendita 95,03 Euro, indirizzo catastale: VIA MAZZINI GIUSEPPE n. 65, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 Pratica n. MI0954200 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 388157.1/2011)  
Coerenze: (da nord in senso orario): via Mazzini, strada vicinale San Vincenzo, proprietà di terzi al mappale 11, porzione di villa al subalterno 1;

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>357,59 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 586.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 586.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/03/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

costituzione di fondo patrimoniale, stipulata il 10/04/2014 a firma di Notaio Dott. RESCHIGNA Antonio ai nn. 50131/16947 di repertorio, trascritta il 18/04/2014 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 34860/24495, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto notarile.

La formalità è riferita solamente a immobili ubicati in Besana Brianza al Foglio 43 Particella 174 Subalterni 1 e 2

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 23/01/2009 a firma di Notaio Dott.ssa LEGGIO Elisa ai nn. 68161/21833 di repertorio, iscritta il 26/01/2009 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 7046/1432, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 675.000,00 €.

Importo capitale: 450.000,00 €.

Durata ipoteca: 14 anni.

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 52646/7305 del 12/06/2014 derivante da annotazione ad iscrizione proroga di durata del 28/05/2014 Notaio RESCHIGNA Antonio rep. 50231/17002 - ultima scadenza 31/01/2025

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 22/02/2014 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 2306 di repertorio, iscritta il 01/04/2014 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 27785/4277, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino.

Importo ipoteca: 100.000,00 €.

Importo capitale: 81.319,90 €

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/10/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 6392 di repertorio, trascritta il 04/12/2023 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 163835/114740, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario

### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 10/01/2013), con atto stipulato il 10/01/2013 a firma di Notaio Dott. TODESCHINI Edmondo ai nn. 10679/4908 di repertorio, trascritto il 24/01/2013 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 8133/5599

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000 ciascuno (dal 10/05/1979 fino al 10/01/2013), con atto stipulato il 10/05/1979 a firma di Notaio Dott. SALA Paolo ai nn. 12797 di repertorio, trascritto il 05/06/1979 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 31304/25798

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Si precisa che le pratiche edilizie consultate sono quelle messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale di Besana in Brianza, pertanto le verifiche di conformità edilizio-urbanistiche sono state condotte sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dello scrivente perito in sede di accesso agli atti, declinando pertanto ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **14/1979**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione edificio unifamiliare, presentata il 16/03/1979, rilasciata il 18/04/1979, agibilità del 21/12/2011

Concessione edilizia N. **137/1981**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento casa di abitazione e recinzione , presentata il 27/05/1981, rilasciata il 25/06/1981

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **576/1986**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di aumento volumetrico - modifica facciate, interne - formazione servizio igienico a piano sottotetto, presentata il 30/09/1986 con il n. 10633 di protocollo, rilasciata il 07/02/1997

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC del 20.12.2021 n. 56 (adozione variante Piano delle Regole), l'immobile ricade in zona Piano delle Regole - sistema insediativo: aree residenziali di completamento di tipo 1.

Art. 9 – Aree residenziali di completamento

1. Il piano individua le aree residenziali del tessuto consolidato esterne ai centri ed insediamenti storici e le distingue in:

- **aree di completamento di tipo 1**
- aree di completamento di tipo 2
- aree di completamento di tipo 3
- aree a verde privato
- aree di espansione in corso di attuazione

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle stabilite alla lettera a) dell'art. 5.1. 3. Gli indici e parametri di intervento sono i seguenti:

Uf 1 = indice assegnato di utilizzazione fondiaria • per il tipo 1 = 0,5 mq/mq

Uf 2 = indice limite di utilizzazione fondiaria • per il tipo 1 = 0,6 mq/mq

He = altezza massima per il tipo 1 = 11,00 m, con un massimo di 3 piani abitabili

Rc = rapporto di copertura • per il tipo 1 = 40%

Af = superficie permeabile • per il tipo 1 = 30%

Le prescrizioni particolari sono le seguenti:

- a) l'indice Uf1 definisce la capacità edificatoria che il piano assegna alle diverse aree di completamento;
- b) l'indice Uf2 definisce la capacità edificatoria massima raggiungibile dalle stesse aree completando in tutto o in parte lo scarto tra lo stesso Uf2 e Uf1, attraverso l'utilizzo di "bonus" di cui all'art. 7 come le precisazioni di cui alle seguenti lettere c), d), e), f). c) il "bonus" derivante dalla cessione di aree per servizi, di cui al comma 5 dell'art. 7, è utilizzabile fino a raggiungere il valore di Uf2
- d) la compensazione attraverso trasferimento di SLP eccedente in altre aree di cui al comma 6 dell'art. 7 e alla successiva lettera g), è utilizzabile fino a raggiungere il valore di Uf2
- e) l'utilizzazione complessiva dei "bonus" e della compensazione non può superare il valore di Uf2 stabilito per le diverse aree;
- f) nelle aree del presente articolo è consentito il recupero dei sottotetti esistenti in conformità alle disposizioni di cui al capo I del Titolo IV della LR 12/05;
- g) in caso di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento della SLP e della sagoma degli edifici esistenti mediante intervento diretto; la ricostruzione con mantenimento della SLP senza il vincolo di sagoma è consentito solo con IEU (Intervento Edilizio Unitario); è sempre fatta salva la possibilità in caso di demolizione e ricostruzione anche parziale, per quei fabbricati la cui SLP ecceda l'indice Uf2, di trasferire tale SLP eccedente come previsto alla lettera d);
- h) nelle aree a verde privato è prescritto il mantenimento ed il potenziamento della vegetazione esistente, di cui è ammessa la sostituzione e lo spostamento per moria naturale o per intervento di riqualificazione dell'intera area. Le superfici pavimentate in tali aree dovranno essere limitate a quelle strettamente necessarie all'accessibilità e sosta e alla percorribilità e sosta pedonale. Nelle stesse aree è ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali di edifici esistenti nei limiti di un rapporto di copertura (Rc) non superiore al 20% e di una altezza massima di ml 2.70. In caso di intervento attraverso Piano Attuativo, potrà essere consentita la realizzazione di pubblici parcheggi alberati, limitatamente alle parti prive di valore vegetazionale e semprechè la parte prevalente dell'area a verde privato venga congiuntamente sistemata.
- i) nelle aree a verde privato ove esistano aziende agricole:
- A – in caso di mantenimento della attività agricola, è consentito, attraverso un progetto edilizio esteso unitariamente all'intera area classificata a verde privato:
- il recupero agli usi di cui alla lettera a) dell'art. 5.1 e a quelli di cui al punto 3.4 dell'art. 12 degli edifici con tipo di intervento stabilito con apposita simbologia nelle tavole di piano e di quelli con originaria destinazione abitativa;
  - la riorganizzazione dei fabbricati di cui al comma 3.2 dell'art. 12, attraverso gli interventi necessari alla loro messa in coerenza architettonica e paesaggistica con il contesto circostante e alla loro riconduzione all'interno degli indici, e dei limiti di cui al comma 4 dell'art. 12; tale riorganizzazione costituisce condizione pregiudiziale per l'assentibilità degli interventi di recupero di cui al punto precedente.
- B – in caso di dismissione della attività agricola, gli interventi ammissibili sono definiti attraverso specifica variante al presente piano, come al comma 3.12 dell'art. 12, che dovrà comunque prevedere, all'interno dell'area di intervento, il rispetto dei limiti ed indici di cui al comma 4 dell'art. 12.
- l) nelle aree a verde privato è ammesso il mantenimento delle attività florovivaistiche esistenti, applicando per le serre fisse gli indici, parametri e prescrizioni di cui al comma 3.5 dell'art. 12;
- m) la SLP esistente dei pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande è integrabile con strutture leggere, chiuse ed amovibili, esterne al corpo edilizio principale, con una dimensione non superiore al 30% della SLP del pubblico esercizio. Il progetto dovrà prevedere soluzioni architettoniche di particolare qualità per materiali, forme e protezione acustica. In caso di mutamento d'uso tali strutture dovranno essere rimosse;
- n) in ogni caso di intervento di nuova costruzione dovrà essere garantita la piantumazione di essenze autoctone di medio ed alto fusto in ragione di almeno una essenza per ogni 50 mq di SLP realizzata, con riferimento all'elenco di cui all'art. 31 delle NdA del PTC del Parco Regionale della Valle del Lambro.

o) le attività produttive esistenti nelle aree residenziali di completamento possono essere ampliate applicando gli indici e i parametri di cui all'art. 11 alle seguenti condizioni: le aziende siano attive alla data di approvazione del P.G.T. - le attività in essere, e gli ampliamenti richiesti siano affermate compatibili con gli usi residenziali circostanti attraverso specifici pareri dell'ASL e dell'ARPA - le richieste di ampliamento siano avanzate entro cinque anni dalla data di approvazione del P.G.T.

p) gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. nelle aree di cui al presente articolo possono essere ampliati "una tantum" del 20% della SLP esistente e fino ad un massimo di mq 50, anche in eccedenza agli indici limite di utilizzazione, nel rispetto di tutti gli altri indici e parametri stabiliti per la specifica area di intervento, e comunque sulla base dei criteri di perequazione compensativa stabiliti dall'art. 7. 5.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, rispetto al condono n. 573/1986 (nonchè ultimo stato assentito) sono state rilevate le seguenti difformità:

- nel **piano sottotetto** con destinazione stenditoio (locali a servizio dell'abitazione) è stato realizzato un servizio igienico di metratura maggiore e sempre nel sottotetto è stata realizzata una camera da letto. La soluzione più semplice è quella di eseguire opere di demolizione e ripristino, riportando la porzione di immobile del sottotetto allo stato assentito con opere di demolizione/ripristino del servizio, eliminazione delle tramezzature e dell'impianto di riscaldamento.

Ai soli di completezza peritale si precisa che un eventuale proposta di recupero del sottotetto, essendo l'attuale altezza interna media inferiore a 2,40 m, non sarebbe perseguibile se non con una modifica dell'intera copertura.

- la disposizione interna degli spazi è conforme, se non fosse che le misure prese in loco sono differenti rispetto alle tavole allegate al condono: attualmente la metratura realizzata risulta inferiore rispetto a quanto assentito;

- gli **abbaini condonati** in realtà sono stati costruiti in maniera difforme, in particolare si fa riferimento a quello presente sul prospetto est in corrispondenza del servizio/bagno al piano sottotetto che risulta essere più grande. La modifica dell'abbaino potrebbe comportare un aumento della volumetria totale rispetto a quella condonata;

- nella tavola n. 2 allegata al condono, sui prospetti della copertura sono **rappresentati dei lucernari** che nello stato di fatto non sono presenti. I rapporti aeroilluminanti dei vani abitabili sono comunque soddisfatti;

- le **altezze interne** risultano difformi (per la precisione inferiori) rispetto a quelle assentite e non rientrano nella tolleranza garantita per legge del 2%; le altezze rispettano comunque i criteri di legge minimi per i locali abitabili (270 m per l'abitazione e 240 per i locali interrati) (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo ripristino sottotetto: €20.000,00



Planimetria piano sottotetto - Difformità

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA MAZZINI GIUSEPPE 65, FRAZIONE VILLA  
RAVERIO

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a BESANA IN BRIANZA Via Mazzini Giuseppe 65, frazione Villa Raverio, della superficie commerciale di **357,59** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* L'immobile oggetto di procedura è una villa unifamiliare edificata nel 1981 presso la frazione di Villa Raverio (Besana in Brianza). La villa occupa una posizione centrale all'interno del lotto ed è circondata su tutti i fronti da un giardino.

L'accesso pedonale si trova sulla Via Giuseppe Mazzini, mentre l'accesso carraio (con un secondo accesso pedonale) è posizionato sulla strada vicinale San Vincenzo che costeggia il lato est del fabbricato. I confini della proprietà sono delimitati da una recinzione metallica con steccato in legno.

La villa si eleva su due piani fuori terra (con sottotetto soppalcato sul soggiorno) e un piano interrato adibito a cantina ed autorimessa (subalterno 2).

Il piano terra è composto da una zona giorno con ingresso su soggiorno (dotato di camino) e cucina. La zona notte è separata da una porta con disimpegno che dà accesso alle due camere e un bagno. Una scala interna, rivestita in legno, collega al piano sottotetto "non abitabile" con servizio igienico e al piano interrato adibito a locali deposito e caldaia. Il vano autorimessa (accatastato con un proprio subalterno) è collegato tramite una porta alla restante porzione del piano interrato.

Le pareti interne sono intonacate a civile, i pavimenti dei locali al piano terra e sottotetto sono rivestiti in parquet con zoccolino in legno, tranne quelli dei bagni e una porzione della cucina realizzati in piastrelle; gli infissi esterni sono in legno doppio vetro con sistema di oscuramento dotato di persiane



in legno; gli infissi interni sono in legno con sopra luce in vetro.

Il sistema di riscaldamento è costituito da una caldaia marchio Artel (Curit: FJ1ZMB8040386403) ubicata al piano interrato e termosifoni in ghisa. Si precisa che in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento di tutta la parte impiantistica, ma allegati alla pratica di agibilità dell'immobile sono presenti i certificati di conformità degli impianti (elettrico, ecc...).

Dalle ricerche effettuate presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale) della Regione Lombardia è presente un Attestato di Prestazione Energetica n. 1080080007311 registrato il 02/08/2021 e scaduto per decorrenza dei 10 anni dal deposito nel CEER.

Completa la proprietà un box al piano interrato e un giardino di pertinenza dell'unità immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T- 1, ha un'altezza interna di PT (400/540 cm) P1 (112/272 cm) S1 (200 cm). Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 174 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 10 vani, rendita 1.110,38 Euro, indirizzo catastale: VIA MAZZINI GIUSEPPE n. 65, piano: S1 - T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/11/2010 Pratica n. MI0898907 in atti dal 12/11/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 70534.1/2010) Notifica effettuata con protocollo n. MI0166633 del 02/03/2009

Coerenze: (da nord in senso orario): via Mazzini, strada vicinale San Vincenzo, proprietà di terzi al mappale 11, proprietà di terzi al mappale 175;

- foglio 43 particella 174 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 40 mq, rendita 95,03 Euro, indirizzo catastale: VIA MAZZINI GIUSEPPE n. 65, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 Pratica n. MI0954200 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 388157.1/2011)

Coerenze: (da nord in senso orario): via Mazzini, strada vicinale San Vincenzo, proprietà di terzi al mappale 11, porzione di villa al subalterno 1;

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.



Villetta - fronte Via G. Mazzini



Zona giorno



*Bagno*



*Camera*



*Camera*



*Cucina*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco (28,2 km) Monza (17 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

asilo nido	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
COLLEGAMENTI	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 800 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante Z332 (450 m)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante Orio al Serio (61,3 km) Linate (33,5 km)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Dai controlli effettuati presso il catasto online CENED risulta presente una certificazione energetica n. 10800800007311 registrata il 02/08/2011 con valido fino al 02/08/2021. L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) risulta scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.**

Si precisa 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) "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".

**Il decreto di trasferimento riosulta pertanto esente dall'obbligo di allegazione.**

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> anta singola a battente - pedonale realizzato in ferro verniciato con assi in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello:</i> anta singola realizzato in ferro verniciato con assi in legno con apertura automatica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in percorsi pedonali in lastre di pietra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in coppi in laterizio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet incollato - piano terra / sottotetto / scala interna	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica - cucina	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in rustico (mista in piastrelle e mattoncini di cotto) - piano interrato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> anta singola a battente realizzati in	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

legno

*infissi esterni*: anta doppia realizzati in legno  
doppio vetronella media *protezioni infissi esterni*: persiane a battentenella media *infissi interni*: anta singola realizzati in legnoal di sopra della media 

Degli Impianti:

*citofonico*: video conformità: non rilevabileal di sopra della media *elettrico*: sottotraccia conformità: non rilevabileal di sopra della media *termico*: autonomo con alimentazione in caldaia i  
diffusori sono in termosifoni misti (ghisa e  
scaldasalviette in alluminio) conformità: non  
rilevabile. caldaia in locale dedicato nel piano  
interratonella media 

CLASSE ENERGETICA:

[291,04 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 108008000073/11 registrata in data 02/08/2011

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PT - Soggiorno/cucina	113,00	x	100 %	=	113,00
PT - Camera	23,00	x	100 %	=	23,00
PT - Camera	20,00	x	100 %	=	20,00
PT - Disimpegno	9,00	x	100 %	=	9,00
PT - Scala	9,00	x	100 %	=	9,00
PT - Porticato	13,40	x	35 %	=	4,69
S1 - Cantina	143,00	x	50 %	=	71,50
P1 - Sottotetto	46,00	x	40 %	=	18,40
P1 - Balcone	3,60	x	25 %	=	0,90
S1 - Box	50,00	x	50 %	=	25,00
Giardino	631,00	x	10 %	=	63,10
<b>Totale:</b>	<b>1.061,00</b>				<b>357,59</b>



Planimetrie catastali

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/10/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 313/2022

Descrizione: Immobile residenziale sito in via silvio pellico 16 besana in brianza, 1

Indirizzo: Via Silvio Pellico, 16 Besana In Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 76.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 94.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 76.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 477.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/06/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 418/2017

Descrizione: NUDA PROPRIETÀ DI PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE mq. 195,68, in "Residence Primavera". p. S1-T-1, 4 locali, doppi servizi e cucina, seminterrato uso box e cantina, sottotetto non agibile e giardino., 1

Indirizzo: Frazione Villa Raverio, Via Matteotti , 4 Besana In Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 80.212,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 161.925,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 610.00 m

Numero Tentativi: 4

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/03/2024

Fonte di informazione: Engel & Volkers Monza e Brianza

Descrizione: villa composta da due unità abitative e circondata da uno splendido giardino piantumato di circa 1.100 mq.

Indirizzo: Via Papa Giovanni XXIII n. 9 - Besana in Brianza

Superfici principali e secondarie: 320

Superfici accessorie:

Prezzo: 430.000,00 pari a 1.343,75 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/03/2024

Fonte di informazione: SweetHome Group

Descrizione: villa singola libera su 4 lati con un piacevole sviluppo su due livelli abitativi.

Indirizzo: Via Cesare Beccaria

Superfici principali e secondarie: 355

Superfici accessorie:

Prezzo: 490.000,00 pari a 1.380,28 Euro/mq

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	430.000,00	490.000,00
Consistenza	357,59	320,00	355,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.343,75	1.380,28
Stato di manutenzione interno (0=mediocre - 1= discreto - 2=buono - 3= ottimo)	3,00	1,00	1,00
Stato di manutenzione esterno (0=mediocre - 1= discreto - 2=buono - 3= ottimo)	2,00	0,00	1,00
Numero di Bagni (1 = Uno - 2 = Due - 3 = Tre o più)	2,00	3,00	3,00

Luminosità (0=mediocre - 1=discreto - 2=buono - 3=ottimo)	3,00	2,00	2,00
Livello di piano fuori terra (1 = terra - 2 = due livelli - 3 = livelli)	2,00	2,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.343,75	1.343,75
Stato di manutenzione interno (0=mediocre - 1=discreto - 2=buono - 3=ottimo)		36.000,00	36.000,00
Stato di manutenzione esterno (0=mediocre - 1=discreto - 2=buono - 3=ottimo)		20.000,00	20.000,00
Numero di Bagni (1 = Uno - 2 = Due - 3 = Tre o più)		8.000,00	8.000,00
Luminosità (0=mediocre - 1=discreto - 2=buono - 3=ottimo)	6 %	25.800,00	29.400,00
Livello di piano fuori terra (1 = terra - 2 = due livelli - 3 = livelli)	5 %	21.500,00	24.500,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	430.000,00	490.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	50.511,56	3.480,31
Stato di manutenzione interno (0=mediocre - 1=discreto - 2=buono - 3=ottimo)	72.000,00	72.000,00
Stato di manutenzione esterno (0=mediocre - 1=discreto - 2=buono - 3=ottimo)	40.000,00	20.000,00

ottimo)		
Numero di Bagni (1 = Uno - 2 = Due - 3 = Tre o più)	-8.000,00	-8.000,00
Luminosità (0=mediocre - 1= discreto - 2=buono - 3= ottimo)	25.800,00	29.400,00
Livello di piano fuori terra (1 = terra - 2 = due livelli - 3 = livelli)	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>610.311,56</b>	<b>606.880,31</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **608.595,94**  
 Divergenza: 0,56% < **10%**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 357,59 x 1.701,94 = **608.596,72**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento per difetto del valore di mercato	-596,72

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 608.000,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 608.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La metodologia di calcolo applicata è conforme agli Standard Internazionali (IVS) e prevede per la stima del valore degli immobili oggetto della procedura - definiti genericamente subject - l'individuazione del segmento di mercato e quindi di immobili comparabili a quelli in esame.

Il processo di segmentazione comporta una analogia comparativa in ragione della quale è opportuno stabilire per il subject: la localizzazione ovvero la posizione delle unità immobiliari nello spazio geografico; la destinazione d'uso degli immobili; la tipologia immobiliare; la tipologia edilizia; la forma di mercato.

La superficie convenzionale scelta è la superficie esterna lorda (SEL), ovvero la consistenza che considera la parte lorda delle unità immobiliari (muri di tamponamento inclusi e partizioni interne al 50%). I rapporti mercantili definiti sono quelli della norma ex UNI 10750. La stima è da intendersi comprensiva dell'area a giardino pertinenziale.

**Ai soli fini di conoscenza parziale sono state inserite le osservazioni legate alle vendite all'asta di beni simili inseriti nella zona dell'immobile oggetto di pignoramento (categoria catastale A/7).**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besana in Brianza



## 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	villa singola	357,59	0,00	608.000,00	608.000,00
				<b>608.000,00 €</b>	<b>608.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 22.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 586.000,00**

**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: **€. 586.000,00**

data 18/03/2024

il tecnico incaricato  
ING. SALVATORE CORREALE

