



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 413/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
TEVERE SPV S.R.L.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dr.ssa Giulia Caliarì

CUSTODE:  
Dr. Cristiano Fracassi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Dario Mottadelli**

CF: MTTDRA78M18B729K  
con studio in SEREGNO (MB) via Magenta 34  
telefono: 3395324085  
email: dmottad@hestudio.com  
PEC: dmottad@pec.hestudio.com

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 413/2023

## LOTTO 1

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

**A** villa singola a RONCO BRIANTINO via Sant'Antonio 35, della superficie commerciale di **430,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di una villa da ristrutturare che si sviluppa su 4 livelli e precisamente: piano terra composto da ingresso, cucina, bagno, tre locali e scala di accesso ai piani; piano primo composto da 5 locali e bagni; sottotetto senza permanenza di persone e cantina al piano interrato. Completa la proprietà un ampio giardino e un box.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 311 sub.701 graffato 103 sub.701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 15 vani, rendita 1.394,43 Euro, piano: S1-T-1-2  
Coerenze: da nord in senso orario: androne carraio, cortile mappale 312, mappale 254 e mappale 515, via Sant'Antonio per due lati

**A.1** box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 100 sub. 714 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 32 mq, rendita 92,55 Euro  
Coerenze: da nord in senso orario: corsello comune, sub.715, terrapieno per due lati

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>430,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>17,50 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 411.524,01</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 411.524,01</b>
Data della valutazione:	<b>11/06/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

COSTITUZIONE DI VINCOLO, stipulata il 23/09/2009 a firma di LOVISETTI PAOLO ai nn. 295511/47838 di repertorio, trascritta il 08/10/2009 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 83611 Registro Generale 132912, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Premesso che con atto del notaio Paolo Loviseti repertorio n. 290538/44737 in data 11/12/2007, trascritto a Milano 2 in data 12/12/2007 ai nn. 186847/98505, la H\*\*\* s.r.l. con sede in Milano, viale regina margherita n. 3, numero di iscrizione al registro delle imprese di Milano e codice fiscale 05890500969 ha acquistato i seguenti immobili: in comune di Ronco Briantino (mi), via parrocchia n. 12 e via sant'Antonio: complesso immobiliare composto da quattro fabbricati con annessa area di pertinenza di superficie scoperta di circa mq. 1.817, il tutto allora identificato al catasto fabbricati con i seguenti dati: - foglio 6, mappale 100, subalterno 502, via parrocchia n. 12, piano t-1, categoria a/10, classe 2, vani 2, rendita catastale euro 531,95; - foglio 6, mappale 100, subalterno 701, via parrocchia n. 12, piano t-1, categoria a/10, classe 1, vani 4,5, rendita catastale euro 1022,58; - foglio 6, mappale 254, subalterno 501, via sant'Antonio n. 35, piano t, categoria c/6, classe 3, mq. 33, rendita catastale euro 81,81; - foglio 6, mappale 311, subalterno 501, via sant'Antonio n. 35, piano t-1-s1, categoria a/2, classe 3, vani 14, rendita catastale euro 1301,47; - foglio 6, mappale 311, subalterno 502, via sant'Antonio n. 35, piano t, categoria a/10, classe 2, vani 2, rendita catastale euro 531,95; - foglio 6, mappale 311, subalterno 503, via sant'Antonio n. 35, piano t, categoria a/4, classe 2, vani 3, rendita catastale euro 82,12; - foglio 6, mappale 311, subalterno 504, via sant'Antonio n. 35, piano t-1, categoria a/4, classe 3, vani 5, rendita catastale euro 160,10; - foglio 6, mappale 311, subalterno 505, via sant'Antonio n. 35, piano t, categoria c/2, classe 2, mq. 45, rendita catastale euro 53,45; - foglio 6, mappale 311, subalterno 506, via sant'Antonio n. 35, piano t-1, categoria a/4, classe 1, vani 6,5, rendita catastale euro 151,06; l'area di pertinenza e' identificata al catasto terreni con i seguenti dati: - foglio 6, mappale 99, seminativo, classe 1, superficie ha 00.15.60, reddito dominicale 9,67, reddito agrario 8,86; - foglio 6, mappale 312, ente urbano, superficie ha 00.00.97, senza reddito; - foglio 6, mappale 103, ente urbano, superficie ha 00.01.60, senza reddito; confini a corpo: via sant'Antonio, mappali 302, 303, 305, 306, 307, 308, 310, via parrocchia; - che in data 8/6/2009 prot.n. 0004697 la H\*\*\* srl ha presentato al comune di Ronco Briantino denuncia di inizio attivita' per la ristrutturazione dei fabbricati di cui sopra ed il recupero di sottotetti mediante la realizzazione di due nuove unita' ad uso abitazione; - che il comune di Ronco Briantino con comunicazione in data 31.8.2009 prot. 6665, in relazione alla dia di cui sopra (pratica edilizia n. 29dia/2009), ha richiesto alla H\*\*\* srl, tra l'altro: vincolo di asservimento, mediante scrittura privata, dell'area di pertinenza ai sensi dell'art. 45 della nta vigenti; vincolo di pertinenzialita' per i posti auto relativi alle nuove unita' immobiliari ricavate dal recupero dei sottotetti esistenti; stante quanto sopra, la H\*\*\* srl con il trascrivendo atto vincola ai sensi dell'art. 45 delle nta vigenti l'intera area di pertinenza del fabbricato, come sopra individuata, di circa mq. 1817, oltre a quella su cui insiste il fabbricato, nel senso che la superficie lorda di pavimento (slp) a seguito della ristrutturazione di cui alla dia menzionata in premessa, di complessivi mq. 1145,87, con la relativa volumetria, costituisce utilizzo delle possibilita' edificatorie, per cui detta

area e' vincolata alla suddetta slp; inoltre la H\*\*\* srl vincola altresì due posti auto quale pertinenza delle due nuove unita' immobiliari da realizzare con il recupero del sottotetto, e precisamente, con riferimento alla planimetria allegata sotto "a" al trascrivendo atto, i posti auto vincolati sono posti nel cortile del fabbricato ed individuati con la scritta "posto auto pertinenziale unita' sottotetto m" e "posto auto pertinenziale unita' sottotetto n", alla rispettiva unita' immobiliare il cui accesso e' individuato con uno la lettera m, l'altro con la lettera n. Si procedera' con altro atto alla identificazione catastale dei posti auto e delle unita' cui sono vincolati a pertinenza quanto sopra in ossequio a quanto disposto dall'art. 9 comma 5 l. 122/89 e dall'art. 64 comma 3 delle legge regionale 12/2005 così come modificata dalla l.r. 20/2005; il vincolo di pertinenzialita' di cui sopra comporta la nullita' degli atti che fanno venir meno il suddetto vincolo. La H\*\*\* srl si impegna a non modificare la destinazione d'uso degli spazi a parcheggio di cui sopra e a non eseguire opere tali da comprometterne l'uso cui sono vincolati; la possibilita' di eseguire le suddette modifiche e' ammessa esclusivamente previa presentazione di pratica edilizia che individui altri spazi o locali di dimensioni, ubicazione e caratteristiche idonee all'uso di parcheggio e comunque da subordinare al vincolo di cui trascrivendo atto d'obbligo.

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 27/07/2011 a firma di LOVISETTI PAOLO ai nn. 301118/51370 di repertorio, trascritta il 04/08/2011 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 55145 Registro Generale 94518, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Convenzione urbanistica per piano attuativo denominato "residenza villa nobili" nel comune di Ronco Briantino tra il "comune di Ronco Briantino" con sede in Ronco Briantino, via iv novembre n. 30, codice fiscale 03611890157 e la societa' "H\*\*\* s.r.l." con sede in milano, viale regina margherita n. 3, numero di iscrizione al registro delle imprese di milano e codice fiscale 05890500969. Premesso che: 1. La societa' H\*\*\* s.r.l. dichiara di avere la piena disponibilita' degli immobili, interessati dal piano attuativo denominato "residenza villa nobili", siti in comune di Ronco Briantino (mi), in via parrocchia n. 12 e via sant'antonio n. 35, identificati, in parte, in catasto fabbricati del predetto comune al foglio 6, con il mappale 100 subb. 502 e 701, con il mappale 254 sub. 501, con il mappale 311 subb. 501, 502, 503, 504, 505 e 506 ed, in parte, al catasto terreni al foglio 6, con il mappale 99 di ha 0.15.60 (mappale, quest'ultimo, oggi frazionato nei mappali 515 di ha 0.12.96 e 516 di ha 0.02.65 sempre del foglio 6) e con i mappali 312 di ha 0.00.97 e 103 di ha 0.01.60, enti urbani 2. Le n.g.t. del piano delle regole adottato con deliberazione del consiglio comunale n. 39 del 25 settembre 2009, approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 15 in data 11 marzo 2010 e pubblicato sul burl serie inserzioni e concorsi n. 23 del 9 giugno 2010 hanno previsto l'imposizione di un vincolo procedurale in forza del quale l'intervento edilizio di cui al punto 2 e' necessariamente subordinato all'approvazione di un piano attuativo convenzionato, qui denominato "piano attuativo residenza villa nobili"; il piano attuativo e' finalizzato a promuovere interventi di recupero compatibile per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche e per caratteristiche tipologiche, con l'identita' testimoniale e paesaggistica del contesto; 3. La societa' H\*\*\* s.r.l. proprietario attuatore intende realizzare un intervento di riqualificazione tipologica urbana in attuazione delle previsioni del comparto denominato cspa1 dell'art. 51.2 delle n.g.t. del piano del governo del territorio e sara' attuato nel rispetto dei parametri di cui alla tabella normativa n.1; 4. Il comparto di cui alla convenzione ha una superficie totale di metri quadrati 2.554 e nelle disposizioni prescrittive del piano delle regole, e' stato classificato come segue: "unita' territoriale cs centri storici e nuclei di antica formazione" (art. 51 ngt) e al suo interno il comparto prevede differenti prescrizioni e indirizzi qualitativi di ordine morfologico, tipologico e materico per gli interventi da attuarsi così come disciplinati dall'art.51.2 delle n.g.t.; 5. Quanto sopra dichiarato, con la sottoscrizione della trascrivenda convenzione da parte del rappresentante del comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d.p.r. n. 380 del 2001; 6. La l.r. n. 12/2005 come modificata dalla l.r. n. 20/2005 prevede, in deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione

comunale negli edifici, destinati a residenza per almeno il 25% della superficie lorda complessiva, esistenti alla data del 31 dicembre 2005 la possibilita' del recupero volumetrico dei sottotetti ai soli fini residenziali; 7. Si attesta, ai fini del recupero di cui al punto 6, con apposito atto ricognitivo contenuto nella tavola 2 del piano attuativo, lo stato di fatto e l'esistenza del sottotetto, che, durante l'intervento di ristrutturazione edilizia, verra' demolito e ricostruito e contestualmente recuperato ai fini abitativi, configurandosi anche quest'ultimo intervento come ristrutturazione edilizia ai dell'art. 27 comma 1, lettera d) della l.r. n. 12/2005; lo stato di fatto inoltre risulta ulteriormente asseverato nella denuncia di inizio attivita' presentata dalla proprieta' prima dell'approvazione del p.g.t. in data 8 giugno 2009 per opere di manutenzione straordinarie; 8. Sul comparto non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali, che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorita'; visti a. La domanda di autorizzazione al piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al comune di Ronco Briantino prot. 334 del 15 gennaio 2011, e successiva documentazione integrativa; b. La deliberazione del consiglio comunale n. 39 in data 25 settembre 2009, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo; c. L'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni; d. La deliberazione del consiglio comunale n. 15 in data 11 marzo 2010, esecutiva, con la quale e' stato approvato definitivamente il piano attuativo; e. Visto il parere del competente ufficio del comune con il quale sono state date le seguenti prescrizioni: f. Visto il parere favorevole espresso dalla provincia di milano concessione stradale per accessi ed occupazioni definitive settore gestione sviluppo strade brianza in merito alla viabilita' sulla strada provinciale 136 al km. 1 e mt. 500; tanto premesso si riportano i punti salienti del trascrivendo atto: "art. 1 - obbligo generale 1. L'attuatore, societa' H\*\*\* s.r.l., come sopra rappresentato, assume, gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto e' da considerarsi per se' vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune, ai sensi della presente convenzione. Art. 2 - disposizioni preliminari 1. L'intero comparto ha una consistenza volumetrica valutata ai fini urbanistici prima dell'adozione del pgt pari a metri quadrati millecentoquarantanove virgola zero due (1.149,02) ad esclusione della superficie derivante dal recupero dei sottotetti. 2. La convenzione ha per oggetto l'attuazione del progetto del piano attuativo riferito agli immobili di proprieta' dell'attuatore, cosi' come indicati in premessa e qui da intendersi integralmente riportati e trascritti; di essa, fanno parte integrante e sostanziale le premesse, gli allegati grafici e scritti, e gli eventuali elaborati allegati. Gli interventi edilizi consistono in: a. Riqualficazione tipologica tramite ricostruzione previa demolizione, con contestuale recupero del sottotetto esistente (secondo le modalita' del punto 7 delle premesse) degli edifici facenti parte del comparto denominato cspal e retinati nella tavola delle disposizioni prescrittive del p.d.r. come conservazione edilizia coerente; b. Riqualficazione tipologica tramite intervento di ristrutturazione edilizia con completa demolizione e ricostruzione finalizzata alla ricomposizione del manufatto originario e riconversione a residenza dell'edificio (ex fienile) retinato nella tavola delle disposizioni prescrittive del p.d.r. come riqualficazione tipologica; l'intervento di ristrutturazione comportante demolizione e successiva ricostruzione nel mantenimento della sagoma e della s.l.p. sara' documentata al momento della presentazione della pratica edilizia, con adeguata relazione statica, che sostanzia l'impossibilita' del recupero; c. Riqualficazione tipologica tramite intervento di ristrutturazione edilizia con parziale demolizione e ricostruzione con sagoma differente e altezza differente dell'edificio retinato nella tavola delle disposizioni prescrittive del p.d.r. come conservazione edilizia compatibile; d. Riqualficazione tipologica tramite intervento di risanamento conservativo dell'edificio retinato nella tavola delle disposizioni prescrittive del p.d.r. come conservazione edilizia integrale; e. Opere riqualficazione energetica sull'intero comparto; f. Opere di consolidamento strutturale opere esterne con il mantenimento degli aspetti tipologici dell'architettura, la realizzazione di box interrati con annesse cantine e spazi distributivi nell'area di giardino non

sottoposta a vincolo storico-ambientale da tutelare; g. Realizzazione di parcheggio e percorsi pedonali protetti; realizzazione opere di riqualificazione di via parrocchia (sp n. 136), mediante creazione di ampia platea sormontabile; tutte le aree saranno cedute al comune a titolo gratuito, mentre le opere verranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria. L'intervento sull'intero comparto sarà autorizzato con provvedimento edilizio successivo all'approvazione del piano attuativo e alla sottoscrizione della presente convenzione. 3. L'attuatore è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo. 4. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dall'attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione. 5. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del comune allo scopo finalizzati e conformi alle previsioni della convenzione stessa. Art. 3 - termini per gli adempimenti tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono a partire dalla data di approvazione in consiglio comunale. Il soggetto attuatore si impegna: 1. Entro 2 (due) anni a presentare atto edilizio abilitativo alla realizzazione delle opere del comparto; 2. Entro 5 (cinque) anni a terminare le opere del comparto e del parcheggio pubblico; 3. Entro 1 (un) anno a realizzare il percorso pedonale protetto e la platea sormontabile. Inoltre si precisa che: 4. Tutte le opere di urbanizzazione devono essere consegnate al comune non oltre quattro mesi dalla loro ultimazione di cui al comma 2) e 3) del presente articolo. Il collaudo definitivo dovrà essere effettuato dal comune non oltre 3 (tre) mesi dall'avvenuta consegna delle opere. 5. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione di cui ai commi 2 e 3 devono essere iniziate contestualmente all'atto di assenso per gli interventi edilizi previsti nelle premesse. 6. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse. 7. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 5 (cinque) anni. Entro lo stesso termine l'attuatore deve aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti nelle premesse e averli ultimati e collaudati. 8. L'attuatore, H\*\*\* s.r.l., come sopra rappresentato, cede al titolo gratuito, al comune di Ronco Briantino, che come sopra rappresentato, accetta, l'area, come in seguito specificato all'art. 15.2. Art. 4 - progettazione delle opere di urbanizzazione 1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto integrante il piano attuativo, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali. 2. La denuncia di inizio attività del progetto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione deve essere presentata presso gli uffici del comune di Ronco Briantino e resa disponibile per le prescritte approvazioni entro 2 (due) mesi dalla stipula della presente convenzione. 3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dagli attuatori, a loro cura e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui al comma 2, salvo proroghe motivate o sospensioni per cause di forza maggiore, il comune può, previa diffida notificata agli attuatori, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese degli attuatori. 4. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche, di cui all'articolo 4, comma 5, del d. Lgs. 163/2006 e successive modifiche e integrazioni, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di

cui agli articoli 2, 3 e 6 del decreto legislativo 17 marzo 1995, n. 158. Tali opere possono essere progettate dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico degli attuatori; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 8. Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve comunque tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere. 5. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, da elaborati che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'articolo 40 del d.p.r. n. 554 del 1999." "art. 5 - esecuzione delle opere di urbanizzazione 1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite a cura e spese dell'attuatore e in conformità all'apposito progetto esecutivo di cui all'articolo 4. L'individuazione dell'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione previste in convenzione dovrà avvenire nel rispetto dei disposti del d. Lgs. 163/2006 e s.m.i.". "3. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, di cui all'articolo 4, comma 5, del d. Lgs. 163/2006 e successive modifiche e integrazioni, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli articoli 2, 3 e 6 del decreto legislativo 17 marzo 1995, n. 158. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico degli attuatori; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 8. 4. Alle prestazioni della direzione dei lavori si applicano le medesime disposizioni previste per l'esecuzione delle opere ai sensi del comma 1. Art. 6 - opere di urbanizzazione primaria 1. Gli attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'articolo 4, e di seguito descritte: a.1. Realizzazione parcheggio ad uso pubblico come da progetto presentato al comune; a.2. Realizzazione di camminamento pedonale ad uso pubblico come da progetto presentato al comune a garanzia della sicurezza dei passanti; a.3 realizzazione opere di riqualificazione di via parrocchia (sp 136) mediante realizzazione di ampia platea sormontabile come da progetto. 2. La potenzialità minima dei servizi per l'intero comparto è di 80 kw per l'energia elettrica, di 500 kw per il gas metano, di n. 15 utenti per la rete telefonica e di n. 14+1 abitanti serviti per l'acqua. Tali potenzialità devono essere distribuite razionalmente. Ogni maggiore richiesta, che si rendesse necessaria nel futuro è comunque a carico degli attuatori o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del comune. La potenzialità minima dei servizi al parcheggio è di 10 kw per l'energia elettrica. Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria nel futuro è comunque a carico del comune. 3. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla "direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla gazzetta ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999) e con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26. 4. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al titolo iii, capi iii e iv e all'allegato 5 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate. 5. L'attuatore assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria: a) impianto di illuminazione del parcheggio collegato alla pubblica illuminazione mediante due lampioni; b) allacciamento delle opere di urbanizzazione ai pubblici servizi e servizio di fornitura illuminazione pubblica sino a favorevole collaudo.". "art. 7 - opere di urbanizzazione in regime di esclusiva 1. Le seguenti opere: - opere di allacciamento alla pubblica fognatura solo relativamente al parcheggio ad uso pubblico in progetto; - fornitura e posa in opera dell'impianto di illuminazione pubblica sono riservate ai soggetti che operano in regime di

esclusiva di cui all'articolo 5, comma 2, i quali curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo delle stesse. 2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. 3. Per quanto attiene le opere di cui all'articolo 6 e al punto 1 del presente articolo, gli attuatori provvedono tempestivamente, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento delle aree a parcheggio pubblico e passaggio pedonale in cessione. Gli attuatori provvedono al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione. 4. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria. 5. Restano in ogni caso a carico degli attuatori, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi attuatori ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto esecutivo. Art. 8 - dimensionamento delle aree a standard e di quelle in cessione 1. In relazione all'attuazione delle previsioni del piano dei servizi per gli interventi soggetti a pianificazione attuativa l'art.9 del p.s. secondo comma prevede per gli insediamenti residenziali il reperimento di aree per attrezzature pubbliche nella misura di metri quadrati 26,5 (ventisei virgola cinque) ogni abitante teorico; il progetto edilizio riguarda l'intervento su una superficie lorda di pavimento di consistenza accertata superficie pari a 1.149,02 (millecentoquarantanove virgola zero due) per un volume virtuale pari a 3.447,06 (tre mila quattrocento quarantasette virgola zero sei) mc., che corrispondono a 23 (ventitre) abitanti teorico e la necessita' quindi il reperimento di aree per spazi di parcheggio da cedere al comune come aree a standard pari a metri quadrati 609,50 (seicentonove virgola cinquanta). Le esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano attuativo "residenza villa nobili", all'interno di quest'ultimo sono state reperite aree a standards da destinare ad attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico per una superficie netta di metri quadrati 265 (duecentosessantacinque). Tale cessione risulta inferiore al minimo previsto dal p.s., e la residua parte dovuta pari ad una superficie di mq. 344,50 (trecentoquarantaquattro virgola cinquanta) sarà monetizzata. 2. Non costituiscono aree a standard e non possono pertanto essere computate come tali: a. Le aree di viabilità; b. Le aree di manovra che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici; c. Le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazioni percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport; d. Le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi ovvero ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti. Art. 9 - monetizzazione delle aree a standard non cedute 1. Ai sensi dell'art. 46, comma 1 lett a) della l.r. n.12/2005 e visto l'art.8 della presente convenzione, le aree a standard che competono al comparto attuativo e che non vengono reperite direttamente assommano a metri quadrati 344,50.". "art. 10 - obblighi particolari 1. L'attuatore si impegna a rimborsare al comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del piano attuativo. 2. La realizzazione del presente piano attuativo comporta anche l'esecuzione di opere necessarie per allacciare il comparto ai pubblici servizi, e precisamente: a) allacciamento alla fognatura; b) allacciamento alla rete elettrica pubblica. 3. Le parti danno atto che le predette opere ricadono su aree esterne al perimetro del comparto disciplinato dalla presente convenzione. 4. Pertanto, l'attuatore ravvisando nelle opere di cui sopra le caratteristiche di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza, si obbliga entro i termini di validità della presente convenzione ad acquisire i necessari permessi di

manomissione ed allacciamento.". "art. 12 - realizzazione degli interventi edilizi 1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione, gli attuatori possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire ovvero le denunce di inizio attivita' per la ristrutturazione, la ricostruzione, il risanamento conservativo e la manutenzione straordinaria in attuazione dell'intervento previsto al punto 2 delle premesse, in conformita' ai vigenti strumenti urbanistici nonche' al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo. 2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizio attivita', in qualunque forma ai sensi del comma 1, sara' subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 48 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, con le modalita' e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o al trentesimo giorno successivo alla presentazione della denuncia di inizio attivita'. 3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 6, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono dovuti in misura ridotta, deducendo dalla misura in vigore al momento del rilascio stesso la quota del costo previsto distintamente per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate. 4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 3, e' sempre effettuata alla condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Art. 13 - varianti 1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planovolumetriche, a condizione che queste non contrastino con le previsioni del piano attuativo denominato c.s.p.a.1. E non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. 2. Le varianti non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere comunque esplicitamente autorizzate sotto il profilo edilizio mediante titolo abilitativo nei modi e nei termini determinati dalla leggi vigenti in materia. 3. Fatto salvo quanto previsto all'articolo 13, le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto gia' realizzato. 4. Le variazioni non possono comportare, ne' espressamente ne' tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che cio' non dipenda da comportamenti del comune. Art. 14 - edifici con destinazione diversa 1. Qualora su parte degli immobili inclusi nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edilizi con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attivita' sono reperite le aree a standard urbanistico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del piano attuativo. 2. E' facolta' del comune disporre affinche' tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, lettera a) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, in rapporto ai valori che saranno vigenti a suo tempo. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione e' versato prima del rilascio dell'atto di assenso ovvero prima del trentesimo giorno dalla presentazione della denuncia di inizio attivita'. 3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore dell'attuatore, non si procedera' ad alcuna restituzione da parte del comune, ne' in termini di quantita' di area, ne' in termini di monetizzazione. Cio' sia in ragione della reversibilita' della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonche' in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettivita' rappresentata dal comune in seguito alla stipula della convenzione. 4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente e secondo i dettami delle leggi vigenti in materia, relativi ad edifici in corso di costruzione o gia' ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti. Art. 15 - collaudo del piano attuativo 1. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, gli

attuatori presentano al comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del comune e a spese degli attuatori che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi. 2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il comune o il tecnico incaricato non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo s'intende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego. 3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo 4, comma 4, della presente convenzione, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti di cui all'articolo 8, commi 1 e 2. In difetto il comune, previa diffida agli attuatori, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dell'attuatore; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo. L'area ceduta gratuitamente al comune a titolo di standards (spazi di sosta e di parcheggio pubblico), di cui alla seconda nota del trascrivendo atto, e' di superficie pari mq. 265 ed evidenziate con colore arancione, nella tavola n. 4a denominata "classificazione degli interventi-calcolo aree in cessione" la cessione dell'area e' fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione, fatta eccezione per l'atto unilaterale d'obbligo stipulato dalla società H\*\*\* s.r.l. ed il comune di Ronco Briantino, con mio atto in data 23 settembre 2009 rep. N. 295511/47838, registrato a milano 5 il 7 ottobre 2009 al n. 20931 serie 1t e trascritto a milano 2 in data 8 ottobre 2009 ai nn. 132912/83611, a favore del predetto comune. Il comune può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che gli attuatori possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta. "art. 17 - manutenzione e consegna delle aree e delle opere 1. La manutenzione e la conservazione dell'area e delle opere, cedute al comune, resta a carico dell'attuatore sino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del comune, sino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 14, comma 2 ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali; per tali interventi il comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'art.10 comma 2. 2. La rete di pubblica illuminazione non sarà attivata fino a che non siano stati ultimati completamente gli spazi a parcheggio pubblico. Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione saranno a carico degli attuatori sino a positivo collaudo dell'opera di che trattasi. A seguito di collaudo positivo essi saranno a carico del comune. 3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse a causa degli interventi nei cantieri per la ristrutturazione degli edifici sul comparto di proprietà degli attuatori o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo. 4. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, dopo il collaudo definitivo resta a carico del comune."

CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO, stipulata il 27/07/2011 a firma di LOVISETTI PAOLO ai nn. 301118/51370 di repertorio, trascritta il 04/08/2011 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 55146 Registro Generale 94519, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a area al foglio 6 mappale 516

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/12/2009 a firma di LOVISETTI PAOLO ai nn. 296327/48354 di repertorio, iscritta il 18/12/2009 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 34731 Registro Generale 174273, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 4.200.000 €.

Importo capitale: 2.100.000 €.

Durata ipoteca: 25 anni.

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4866 del 21/03/2012 (ATTO DI PROROGA DI PERIODO DI UTILIZZO DI FINANZIAMENTO CON GARANZIA IPOTECARIA MODIFICA CONDIZIONI), 2. Annotazione n. 12716 del 10/10/2014 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA), 3. Annotazione n. 12717 del 10/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI), 4. Annotazione n. 14553 del 13/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI), 5. Annotazione n. 14715 del 17/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI), 6. Annotazione n. 14811 del 19/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI), 7. Annotazione n. 610 del 16/01/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA), 8. Annotazione n. 611 del 16/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI), 9. Annotazione n. 11421 del 30/05/2016 (RINEGOZIAZIONE), 10. Annotazione n. 17567 del 01/09/2016 (RESTRIZIONE DI BENI), 11. Annotazione n. 17568 del 01/09/2016 (RESTRIZIONE DI BENI), 12. Annotazione n. 11550 del 05/06/2017 (ATTO DI MODIFICA DI DURATA DI RIMBORSO PER MUTUO), 13. Annotazione n. 10703 del 22/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI), 14. Comunicazione n. 2758 del 14/02/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/01/2019. Cancellazione parziale eseguita in data 14/02/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/07/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 4992 di repertorio, trascritta il 14/08/2023 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 82698 Registro Generale 117663, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### 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: **€. 150,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 15,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 1.100,00**

Ulteriori avvertenze:

Nel regolamento di condominio di rileva all'art.7 che la VILLA NOBILI di cui al mappale 311 sub 701 non fa parte del Condominio; la proprietà ha il diritto di realizzare all'interno della VILLA interventi edilizi atti a trasformarla anche in modo radicale, approntando anche modifiche di destinazione, recuperi ampliamenti modifiche volumetriche, modifiche di facciate e modifiche estetiche; i condomini non potranno vantare diritto alcuno per tale intervento che potrà essere eseguito nei tempi e nelle modalità che la Helion riterrà piu' opportune. Gli ingressi del condominio potranno essere utilizzati dalla società per eseguire tali lavori.

Le spese indicate pertanto sono riferite esclusivamente al box.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita (dal 11/12/2007), con atto stipulato il 11/12/2007 a firma di LOVISETTI PAOLO ai nn. 290538/44737 di repertorio, trascritto il 12/12/2007 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 98505 Registro Generale 186847

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in forza di:

- parte per successione legittima ni morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , Seregno 31/01/1893 deceduto a Ronco Briantino il 05/02/1977 (Uff. Reg. Vimercate, den. 19 vol. 16), trascritta li 29/11/1977 ai NN. 49645/41298. In data 27/09/2023 ai n. 127339/88952 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopra citato de cuius da parte dell'erede \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in virtù dell'atto di vendita del 11/12/2007 rep 290538 notaio. Lovisetti Paolo;
- parte in virtù di decreto di trasferimento del Tribunale di Monza, fallimento 166/84, trascritto li 21/02/1987 ai nn. 18246/14236 e ai nn. 18247/14237, da potere di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , Osnago 07/08/1923

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sulla base di quanto esibito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ronco Briantino in occasione dell'accesso atti di fabbrica effettuato in data 16 maggio 2024 (vedasi documentazione in allegato) è stato possibile ricostruire la seguente cronistoria edilizia:

In data **8 giugno 2009 prot. 4697** la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ha presentato **DIA** per la *ristrutturazione dei fabbricati ed il recupero di sottotetti mediante la realizzazione di due nuove unità ad uso abitazione.*

Il Comune di Ronco Briantino, con comunicazione in data 31.08.2009 prot. 6665, in relazione alla DIA di cui sopra, ha richiesto, tra l'altro, l'asservimento dell'area a sensi dell'art.45 delle NTA ed il vincolo di pertinenzialità di posti auto per le due nuove unità in sottotetto.

Vincoli che sono stati apposti con atto unilaterale d'obbligo stipulato in data 23.09.2009 prot. 295511/47838 dott. Paolo Lovisetti.

Successivamente, per la realizzazione di quanto oggetto di stima, venne stipulata **Convenzione Urbanistica per Piano Attuativo denominato "Residenza Villa Nobili"** CSPA1 come da atto del 27.07.2011 rep. 301118/51370 dott. Paolo Lovisetti che prevedeva una serie di obblighi, tra i quali opere di urbanizzazione a scomputo oneri. Opere che, come più avanti riportato, risultano solo in parte collaudate e che inficiano il rilascio dell'Agibilità relativa alle porzioni oggetto di stima.

Con **DIA 26-2011 prot.6979 del 20-09-2011** si è dato luogo alla ristrutturazione degli immobili residenziali mediante realizzazione di nuove strutture in cemento armato, nuova rampa di accesso al piano box, nuovi balconi etc.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste in Convenzione è stata presentata **DIA 6-2012 prot.4274 del 25-05-2012.**

Con **DIA 11-2014 prot.7092 del 17-10-2014**, in Variante alla DIA 26-2011 prot.6979, è stata modificato il progetto sia a riguardo della distribuzione interna che esterna, realizzato un cappotto esterno e modificata la copertura.

A seguito di prima fine lavori parziale dichiarata in data 17.10.2014 prot.7093 e **richiesta di Agibilità n.8-2014 in data 24.10.2014 prot.7314** il Comune di Ronco Briantino ha comunicato in data

3.11.2014 il **diniego della domanda di rilascio del Certificato di Agibilità** in quanto la stessa priva dei requisiti previsti dall'art.24 del DPR 380/01 (vedasi preavviso di rigetto 13.02.2017 prot.1130 in allegato).

Diniego dovuto, sulla base della documentazione visionata ed a seguito di un colloquio con il tecnico Comunale, al mancato collaudo di una parte delle opere previste tra gli obblighi di Convenzione.

In data 27.01.2017 è stata depositata fine lavori parziale con prot.679 e **richiesta di Agibilità n.1-2017 con prot.680.**

L'ottenimento/segnalazione di Agibilità è quindi onere del futuro aggiudicatario, previa acquisizione di tutta la documentazione (certificazioni, collaudi, ecc) nonché l'esecuzione di eventuali opere funzionali al collaudo di quanto previsto in Convenzione.

Di tale aspetto se ne terrà conto in sede valutativa applicando idonea riduzione al valore di mercato stimato.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Dalle indagini effettuate non risulta rilasciato il certificato di agibilità degli immobili oggetto di valutazione. L'ottenimento/segnalazione di Agibilità è quindi onere del futuro aggiudicatario, previa acquisizione di tutta la documentazione (certificazioni, collaudi, ecc) nonché l'esecuzione di eventuali opere funzionali al collaudo di quanto previsto in Convenzione. Di tale aspetto se ne terrà conto in sede valutativa applicando idonea riduzione al valore di mercato stimato.

La riduzione del valore terrà conto quindi delle spese per:

1. rilievo accurato dello stato di fatto;
2. sanatoria di eventuali difformità rilevate (con eventuale aggiornamento anche degli aspetti catastali);
3. opere necessarie all'ottenimento del certificato;
4. certificazione degli impianti;
5. richiesta e ottenimento del certificato di agibilità.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN RONCO BRIANTINO VIA SANT'ANTONIO 35

**VILLA SINGOLA**

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a RONCO BRIANTINO via Sant'Antonio 35, della superficie commerciale di **430,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Trattasi di una villa da ristrutturare che si sviluppa su 4 livelli e precisamente: piano terra composto da ingresso, cucina, bagno, tre locali e scala di accesso ai piani; piano primo composto da 5 locali e bagni; sottotetto senza permanenza di persone e cantina al piano interrato. Completa la proprietà un ampio giardino e un box.

Identificazione catastale:

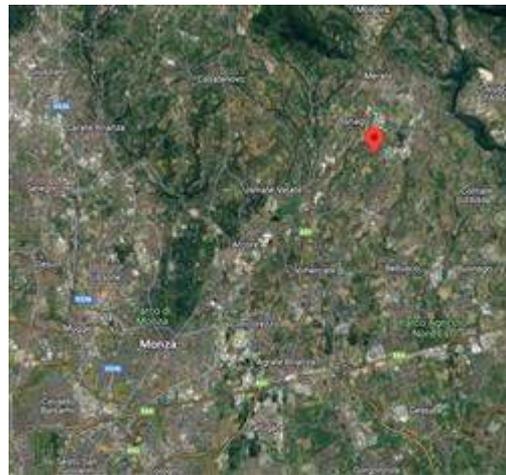
- foglio 6 particella 311 sub.701 graffato 103 sub.701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 15 vani, rendita 1.394,43 Euro, piano: S1-T-1-2

Coerenze: da nord in senso orario: androne carraio, cortile mappale 312, mappale 254 e mappale 515, via Sant'Antonio per due lati



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Internamento l'unità di presenta da ristrutturare e recuperare dal punto di vista architettonico. Tutti gli impianti necessitano di essere completamente sostituiti e le struttura consolidate.





CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali al piano terreno	160,00	x	100 %	=	160,00
locali al piano primo	160,00	x	100 %	=	160,00
sottotetto	160,00	x	25 %	=	40,00
cantina	60,00	x	50 %	=	30,00
giardino	400,00	x	10 %	=	40,00
<b>Totale:</b>	<b>940,00</b>				<b>430,00</b>



**ACCESSORI:**

**box doppio.**

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 100 sub. 714 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 32 mq, rendita 92,55 Euro  
Coerenze: da nord in senso orario: corsello comune, sub.715, terrapieno per due lati

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	35,00	x	50 %	=	17,50
<b>Totale:</b>	<b>35,00</b>				<b>17,50</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 04/04/2024

Fonte di informazione: Registro generale 43690 Registro Particolare 31488

Descrizione: appartamento ad uso abitativo posto al piano primo e composto da ingresso, tre locali, cucina, ripostiglio, disimpegno, due w.c. ed un balcone; annesso pertinenziale vano ad uso cantina posto al primo piano interrato.

Indirizzo: stesso complesso

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie: 15

Prezzo: 250.000,00 pari a 1.851,85 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/05/2023

Fonte di informazione: Registro generale 62818 Registro Particolare 43760

Descrizione: appartamento sito al primo piano e composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, servizio e balcone, con annesso un vano cantina posto al piano primo interrato

Indirizzo: stesso complesso

Superfici principali e secondarie: 56

Superfici accessorie: 10

Prezzo: 117.000,00 pari a 1.772,73 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 05/04/2022

Fonte di informazione: Registro generale 46877 Registro Particolare 31596

Descrizione: dell'appartamento facente parte della "Palazzina A" posto al piano primo con annessa cantina al primo piano interrato

Indirizzo: stesso complesso

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie: 10

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.714,29 Euro/mq

## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	250.000,00	117.000,00	120.000,00
Consistenza	447,50	135,00	66,00	70,00
Data [mesi]	0	2,00	13,00	27,00
Prezzo unitario	-	1.851,85	1.772,73	1.714,29

Immobile di Pregio (al termine della ristrutturazione)	10,00	5,00	5,00	5,00
--	-------	------	------	------

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	208,33	97,50	100,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.714,29	1.714,29	1.714,29
Immobile di Pregio (al termine della ristrutturazione)	10 %	25.000,00	11.700,00	12.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		250.000,00	117.000,00	120.000,00
Data [mesi]		416,67	1.267,50	2.700,00
Prezzo unitario		535.714,29	654.000,00	647.142,86
Immobile di Pregio (al termine della ristrutturazione)		125.000,00	58.500,00	60.000,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>911.130,95</b>	<b>830.767,50</b>	<b>829.842,86</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **857.247,10**

Divergenza: 8,92% < **10%**

al valore stimato è necessario detrarre i costi per la ristrutturazione dell'immobile stimati in circa 1.000 €/mq comprensivi di opere, progettazione, direzione lavori e spese accessorie.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	430,00	x	1.915,64	=	<b>823.725,20</b>
Valore superficie accessori:	17,50	x	1.915,64	=	<b>33.523,70</b>
					<b>857.248,90</b>

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere di ristrutturazione	-400.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 457.248,90**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 457.248,90**

## **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.

**Il valore di stima attribuito è comprensivo della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi come disposto dall'art.568 cpc.**

***Riserve, osservazioni e precisazioni***

- è escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo sugli eventuali vizi e/o difetti, occulti o meno, anche in termini di difformità di qualsiasi natura o comunque non segnalate in perizia, la cui soluzione è a carico ed onere dell'aggiudicatario;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;
- su eventuali criticità riguardanti la staticità dell'edificio, il contenimento energetico e i requisiti acustici;
- sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon;
- sulla presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti esistenti;
- le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

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	430,00	17,50	457.248,90	457.248,90
				<b>457.248,90 €</b>	<b>457.248,90 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
minor valore per assenza di certificato di agibilità e mancanza di garanzia/vizi occulti (-10%) importo stimato anche in base allo stato di manutenzione dell'immobile	-10%	-45.724,89
		<b>45.724,89 €</b>

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: **€. 411.524,01**

**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: **€. 411.524,01**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 413/2023

## LOTTO 2

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

**A** **appartamento** a RONCO BRIANTINO via Sant'Antonio 35, della superficie commerciale di **109,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un appartamento ristrutturato che si sviluppa su tre livelli: al piano terreno sono presenti soggiorno con angolo cottura ed un bagno, al piano primo due camere ed un bagno mentre al piano interrato una ampia cantina con un cavedio che permette l'accesso diretto al box. Completa la proprietà un piccolo giardino antistante l'abitazione e un box

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 311 sub.707 graffato 103 sub.707 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, piano: S1-T-1  
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 308, 310, unità al mappale 100, cortile comune mappale 103 e altra unità stesso mappale 311

**A.1** **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 100 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 40,49 Euro  
Coerenze: da nord in senso orario: abitazione al mappale 311, mappale 100 sub.722, corsello, mappale 100 sub. 711

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>109,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>7,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 176.625,14</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 176.625,14</b>
Data della valutazione:	<b>11/06/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

COSTITUZIONE DI VINCOLO, stipulata il 23/09/2009 a firma di LOVISETTI PAOLO ai nn. 295511/47838 di repertorio, trascritta il 08/10/2009 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 83611 Registro Generale 132912, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Premesso che con atto del notaio Paolo Loviseti repertorio n. 290538/44737 in data 11/12/2007, trascritto a Milano 2 in data 12/12/2007 ai nn. 186847/98505, la H\*\*\* s.r.l. con sede in Milano, viale regina margherita n. 3, numero di iscrizione al registro delle imprese di Milano e codice fiscale 05890500969 ha acquistato i seguenti immobili: in comune di Ronco Briantino (mi), via parrocchia n. 12 e via sant'Antonio: complesso immobiliare composto da quattro fabbricati con annessa area di pertinenza di superficie scoperta di circa mq. 1.817, il tutto allora identificato al catasto fabbricati con i seguenti dati: - foglio 6, mappale 100, subalterno 502, via parrocchia n. 12, piano t-1, categoria a/10, classe 2, vani 2, rendita catastale euro 531,95; - foglio 6, mappale 100, subalterno 701, via parrocchia n. 12, piano t-1, categoria a/10, classe 1, vani 4,5, rendita catastale euro 1022,58; - foglio 6, mappale 254, subalterno 501, via sant'Antonio n. 35, piano t, categoria c/6, classe 3, mq. 33, rendita catastale euro 81,81; - foglio 6, mappale 311, subalterno 501, via sant'Antonio n. 35, piano t-1-s1, categoria a/2, classe 3, vani 14, rendita catastale euro 1301,47; - foglio 6, mappale 311, subalterno 502, via sant'Antonio n. 35, piano t, categoria a/10, classe 2, vani 2, rendita catastale euro 531,95; - foglio 6, mappale 311, subalterno 503, via sant'Antonio n. 35, piano t, categoria a/4, classe 2, vani 3, rendita catastale euro 82,12; - foglio 6, mappale 311, subalterno 504, via sant'Antonio n. 35, piano t-1, categoria a/4, classe 3, vani 5, rendita catastale euro 160,10; - foglio 6, mappale 311, subalterno 505, via sant'Antonio n. 35, piano t, categoria c/2, classe 2, mq. 45, rendita catastale euro 53,45; - foglio 6, mappale 311, subalterno 506, via sant'Antonio n. 35, piano t-1, categoria a/4, classe 1, vani 6,5, rendita catastale euro 151,06; l'area di pertinenza e' identificata al catasto terreni con i seguenti dati: - foglio 6, mappale 99, seminativo, classe 1, superficie ha 00.15.60, reddito dominicale 9,67, reddito agrario 8,86; - foglio 6, mappale 312, ente urbano, superficie ha 00.00.97, senza reddito; - foglio 6, mappale 103, ente urbano, superficie ha 00.01.60, senza reddito; confini a corpo: via sant'Antonio, mappali 302, 303, 305, 306, 307, 308, 310, via parrocchia; - che in data 8/6/2009 prot.n. 0004697 la H\*\*\* srl ha presentato al comune di Ronco Briantino denuncia di inizio attivita' per la ristrutturazione dei fabbricati di cui sopra ed il recupero di sottotetti mediante la realizzazione di due nuove unita' ad uso abitazione; - che il comune di Ronco Briantino con comunicazione in data 31.8.2009 prot. 6665, in relazione alla dia di cui sopra (pratica edilizia n. 29dia/2009), ha richiesto alla H\*\*\* srl, tra l'altro: vincolo di asservimento, mediante scrittura privata, dell'area di pertinenza ai sensi dell'art. 45 della nta vigenti; vincolo di pertinenzialita' per i posti auto relativi alle nuove unita' immobiliari ricavate dal recupero dei sottotetti esistenti; stante quanto sopra, la H\*\*\* srl con il trascrivendo atto vincola ai sensi dell'art. 45 delle nta vigenti l'intera area di pertinenza del fabbricato, come sopra individuata, di circa mq. 1817, oltre a quella su cui insiste il fabbricato, nel senso che la superficie lorda di pavimento (slp) a seguito della ristrutturazione di cui alla dia menzionata in premessa, di complessivi mq. 1145,87, con la relativa volumetria, costituisce utilizzo delle possibilita' edificatorie, per cui detta

area e' vincolata alla suddetta slp; inoltre la H\*\*\* srl vincola altresì due posti auto quale pertinenza delle due nuove unita' immobiliari da realizzare con il recupero del sottotetto, e precisamente, con riferimento alla planimetria allegata sotto "a" al trascrivendo atto, i posti auto vincolati sono posti nel cortile del fabbricato ed individuati con la scritta "posto auto pertinenziale unita' sottotetto m" e "posto auto pertinenziale unita' sottotetto n", alla rispettiva unita' immobiliare il cui accesso e' individuato con uno la lettera m, l'altro con la lettera n. Si procedera' con altro atto alla identificazione catastale dei posti auto e delle unita' cui sono vincolati a pertinenza quanto sopra in ossequio a quanto disposto dall'art. 9 comma 5 l. 122/89 e dall'art. 64 comma 3 delle legge regionale 12/2005 così come modificata dalla l.r. 20/2005; il vincolo di pertinenzialita' di cui sopra comporta la nullita' degli atti che fanno venir meno il suddetto vincolo. La H\*\*\* srl si impegna a non modificare la destinazione d'uso degli spazi a parcheggio di cui sopra e a non eseguire opere tali da comprometterne l'uso cui sono vincolati; la possibilita' di eseguire le suddette modifiche e' ammessa esclusivamente previa presentazione di pratica edilizia che individui altri spazi o locali di dimensioni, ubicazione e caratteristiche idonee all'uso di parcheggio e comunque da subordinare al vincolo di cui trascrivendo atto d'obbligo.

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 27/07/2011 a firma di LOVISETTI PAOLO ai nn. 301118/51370 di repertorio, trascritta il 04/08/2011 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 55145 Registro Generale 94518, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Convenzione urbanistica per piano attuativo denominato "residenza villa nobili" nel comune di Ronco Briantino tra il "comune di Ronco Briantino" con sede in Ronco Briantino, via iv novembre n. 30, codice fiscale 03611890157 e la societa' "H\*\*\* s.r.l." con sede in milano, viale regina margherita n. 3, numero di iscrizione al registro delle imprese di milano e codice fiscale 05890500969. Premesso che: 1. La societa' H\*\*\* s.r.l. dichiara di avere la piena disponibilita' degli immobili, interessati dal piano attuativo denominato "residenza villa nobili", siti in comune di Ronco Briantino (mi), in via parrocchia n. 12 e via sant'antonio n. 35, identificati, in parte, in catasto fabbricati del predetto comune al foglio 6, con il mappale 100 subb. 502 e 701, con il mappale 254 sub. 501, con il mappale 311 subb. 501, 502, 503, 504, 505 e 506 ed, in parte, al catasto terreni al foglio 6, con il mappale 99 di ha 0.15.60 (mappale, quest'ultimo, oggi frazionato nei mappali 515 di ha 0.12.96 e 516 di ha 0.02.65 sempre del foglio 6) e con i mappali 312 di ha 0.00.97 e 103 di ha 0.01.60, enti urbani 2. Le n.g.t. del piano delle regole adottato con deliberazione del consiglio comunale n. 39 del 25 settembre 2009, approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 15 in data 11 marzo 2010 e pubblicato sul burl serie inserzioni e concorsi n. 23 del 9 giugno 2010 hanno previsto l'imposizione di un vincolo procedurale in forza del quale l'intervento edilizio di cui al punto 2 e' necessariamente subordinato all'approvazione di un piano attuativo convenzionato, qui denominato "piano attuativo residenza villa nobili"; il piano attuativo e' finalizzato a promuovere interventi di recupero compatibile per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche e per caratteristiche tipologiche, con l'identita' testimoniale e paesaggistica del contesto; 3. La societa' H\*\*\* s.r.l. proprietario attuatore intende realizzare un intervento di riqualificazione tipologica urbana in attuazione delle previsioni del comparto denominato cspa1 dell'art. 51.2 delle n.g.t. del piano del governo del territorio e sara' attuato nel rispetto dei parametri di cui alla tabella normativa n.1; 4. Il comparto di cui alla convenzione ha una superficie totale di metri quadrati 2.554 e nelle disposizioni prescrittive del piano delle regole, e' stato classificato come segue: "unita' territoriale cs centri storici e nuclei di antica formazione" (art. 51 ngt) e al suo interno il comparto prevede differenti prescrizioni e indirizzi qualitativi di ordine morfologico, tipologico e materico per gli interventi da attuarsi così come disciplinati dall'art.51.2 delle n.g.t.; 5. Quanto sopra dichiarato, con la sottoscrizione della trascrivendo convenzione da parte del rappresentante del comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d.p.r. n. 380 del 2001; 6. La l.r. n. 12/2005 come modificata dalla l.r. n. 20/2005 prevede, in deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione

comunale negli edifici, destinati a residenza per almeno il 25% della superficie lorda complessiva, esistenti alla data del 31 dicembre 2005 la possibilita' del recupero volumetrico dei sottotetti ai soli fini residenziali; 7. Si attesta, ai fini del recupero di cui al punto 6, con apposito atto ricognitivo contenuto nella tavola 2 del piano attuativo, lo stato di fatto e l'esistenza del sottotetto, che, durante l'intervento di ristrutturazione edilizia, verra' demolito e ricostruito e contestualmente recuperato ai fini abitativi, configurandosi anche quest'ultimo intervento come ristrutturazione edilizia ai dell'art. 27 comma 1, lettera d) della l.r. n. 12/2005; lo stato di fatto inoltre risulta ulteriormente asseverato nella denuncia di inizio attivita' presentata dalla proprieta' prima dell'approvazione del p.g.t. in data 8 giugno 2009 per opere di manutenzione straordinarie; 8. Sul comparto non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali, che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorita'; visti a. La domanda di autorizzazione al piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al comune di Ronco Briantino prot. 334 del 15 gennaio 2011, e successiva documentazione integrativa; b. La deliberazione del consiglio comunale n. 39 in data 25 settembre 2009, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo; c. L'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni; d. La deliberazione del consiglio comunale n. 15 in data 11 marzo 2010, esecutiva, con la quale e' stato approvato definitivamente il piano attuativo; e. Visto il parere del competente ufficio del comune con il quale sono state date le seguenti prescrizioni: f. Visto il parere favorevole espresso dalla provincia di milano concessione stradale per accessi ed occupazioni definitive settore gestione sviluppo strade brianza in merito alla viabilita' sulla strada provinciale 136 al km. 1 e mt. 500; tanto premesso si riportano i punti salienti del trascrivendo atto: "art. 1 - obbligo generale 1. L'attuatore, societa' H\*\*\* s.r.l., come sopra rappresentato, assume, gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto e' da considerarsi per se' vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune, ai sensi della presente convenzione. Art. 2 - disposizioni preliminari 1. L'intero comparto ha una consistenza volumetrica valutata ai fini urbanistici prima dell'adozione del pgt pari a metri quadrati millecentoquarantanove virgola zero due (1.149,02) ad esclusione della superficie derivante dal recupero dei sottotetti. 2. La convenzione ha per oggetto l'attuazione del progetto del piano attuativo riferito agli immobili di proprieta' dell'attuatore, cosi' come indicati in premessa e qui da intendersi integralmente riportati e trascritti; di essa, fanno parte integrante e sostanziale le premesse, gli allegati grafici e scritti, e gli eventuali elaborati allegati. Gli interventi edilizi consistono in: a. Riqualficazione tipologica tramite ricostruzione previa demolizione, con contestuale recupero del sottotetto esistente (secondo le modalita' del punto 7 delle premesse) degli edifici facenti parte del comparto denominato cspal e retinati nella tavola delle disposizioni prescrittive del p.d.r. come conservazione edilizia coerente; b. Riqualficazione tipologica tramite intervento di ristrutturazione edilizia con completa demolizione e ricostruzione finalizzata alla ricomposizione del manufatto originario e riconversione a residenza dell'edificio (ex fienile) retinato nella tavola delle disposizioni prescrittive del p.d.r. come riqualficazione tipologica; l'intervento di ristrutturazione comportante demolizione e successiva ricostruzione nel mantenimento della sagoma e della s.l.p. sara' documentata al momento della presentazione della pratica edilizia, con adeguata relazione statica, che sostanzia l'impossibilita' del recupero; c. Riqualficazione tipologica tramite intervento di ristrutturazione edilizia con parziale demolizione e ricostruzione con sagoma differente e altezza differente dell'edificio retinato nella tavola delle disposizioni prescrittive del p.d.r. come conservazione edilizia compatibile; d. Riqualficazione tipologica tramite intervento di risanamento conservativo dell'edificio retinato nella tavola delle disposizioni prescrittive del p.d.r. come conservazione edilizia integrale; e. Opere riqualficazione energetica sull'intero comparto; f. Opere di consolidamento strutturale opere esterne con il mantenimento degli aspetti tipologici dell'architettura, la realizzazione di box interrati con annesse cantine e spazi distributivi nell'area di giardino non

sottoposta a vincolo storico-ambientale da tutelare; g. Realizzazione di parcheggio e percorsi pedonali protetti; realizzazione opere di riqualificazione di via parrocchia (sp n. 136), mediante creazione di ampia platea sormontabile; tutte le aree saranno cedute al comune a titolo gratuito, mentre le opere verranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria. L'intervento sull'intero comparto sarà autorizzato con provvedimento edilizio successivo all'approvazione del piano attuativo e alla sottoscrizione della presente convenzione. 3. L'attuatore è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo. 4. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dall'attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione. 5. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del comune allo scopo finalizzati e conformi alle previsioni della convenzione stessa. Art. 3 - termini per gli adempimenti tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono a partire dalla data di approvazione in consiglio comunale. Il soggetto attuatore si impegna: 1. Entro 2 (due) anni a presentare atto edilizio abilitativo alla realizzazione delle opere del comparto; 2. Entro 5 (cinque) anni a terminare le opere del comparto e del parcheggio pubblico; 3. Entro 1 (un) anno a realizzare il percorso pedonale protetto e la platea sormontabile. Inoltre si precisa che: 4. Tutte le opere di urbanizzazione devono essere consegnate al comune non oltre quattro mesi dalla loro ultimazione di cui al comma 2) e 3) del presente articolo. Il collaudo definitivo dovrà essere effettuato dal comune non oltre 3 (tre) mesi dall'avvenuta consegna delle opere. 5. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione di cui ai commi 2 e 3 devono essere iniziate contestualmente all'atto di assenso per gli interventi edilizi previsti nelle premesse. 6. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse. 7. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 5 (cinque) anni. Entro lo stesso termine l'attuatore deve aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti nelle premesse e averli ultimati e collaudati. 8. L'attuatore, H\*\*\* s.r.l., come sopra rappresentato, cede al titolo gratuito, al comune di Ronco Briantino, che come sopra rappresentato, accetta, l'area, come in seguito specificato all'art. 15.2. Art. 4 - progettazione delle opere di urbanizzazione 1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto integrante il piano attuativo, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali. 2. La denuncia di inizio attività del progetto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione deve essere presentata presso gli uffici del comune di Ronco Briantino e resa disponibile per le prescritte approvazioni entro 2 (due) mesi dalla stipula della presente convenzione. 3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dagli attuatori, a loro cura e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui al comma 2, salvo proroghe motivate o sospensioni per cause di forza maggiore, il comune può, previa diffida notificata agli attuatori, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese degli attuatori. 4. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche, di cui all'articolo 4, comma 5, del d. Lgs. 163/2006 e successive modifiche e integrazioni, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di

cui agli articoli 2, 3 e 6 del decreto legislativo 17 marzo 1995, n. 158. Tali opere possono essere progettate dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico degli attuatori; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 8. Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve comunque tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere. 5. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, da elaborati che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'articolo 40 del d.p.r. n. 554 del 1999." "art. 5 - esecuzione delle opere di urbanizzazione 1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite a cura e spese dell'attuatore e in conformità all'apposito progetto esecutivo di cui all'articolo 4. L'individuazione dell'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione previste in convenzione dovrà avvenire nel rispetto dei disposti del d. Lgs. 163/2006 e s.m.i.". "3. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, di cui all'articolo 4, comma 5, del d. Lgs. 163/2006 e successive modifiche e integrazioni, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli articoli 2, 3 e 6 del decreto legislativo 17 marzo 1995, n. 158. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico degli attuatori; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 8. 4. Alle prestazioni della direzione dei lavori si applicano le medesime disposizioni previste per l'esecuzione delle opere ai sensi del comma 1. Art. 6 - opere di urbanizzazione primaria 1. Gli attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'articolo 4, e di seguito descritte: a.1. Realizzazione parcheggio ad uso pubblico come da progetto presentato al comune; a.2. Realizzazione di camminamento pedonale ad uso pubblico come da progetto presentato al comune a garanzia della sicurezza dei passanti; a.3 realizzazione opere di riqualificazione di via parrocchia (sp 136) mediante realizzazione di ampia platea sormontabile come da progetto. 2. La potenzialità minima dei servizi per l'intero comparto è di 80 kw per l'energia elettrica, di 500 kw per il gas metano, di n. 15 utenti per la rete telefonica e di n. 14+1 abitanti serviti per l'acqua. Tali potenzialità devono essere distribuite razionalmente. Ogni maggiore richiesta, che si rendesse necessaria nel futuro è comunque a carico degli attuatori o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del comune. La potenzialità minima dei servizi al parcheggio è di 10 kw per l'energia elettrica. Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria nel futuro è comunque a carico del comune. 3. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla "direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla gazzetta ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999) e con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26. 4. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al titolo iii, capi iii e iv e all'allegato 5 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate. 5. L'attuatore assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria: a) impianto di illuminazione del parcheggio collegato alla pubblica illuminazione mediante due lampioni; b) allacciamento delle opere di urbanizzazione ai pubblici servizi e servizio di fornitura illuminazione pubblica sino a favorevole collaudo.". "art. 7 - opere di urbanizzazione in regime di esclusiva 1. Le seguenti opere: - opere di allacciamento alla pubblica fognatura solo relativamente al parcheggio ad uso pubblico in progetto; - fornitura e posa in opera dell'impianto di illuminazione pubblica sono riservate ai soggetti che operano in regime di

esclusiva di cui all'articolo 5, comma 2, i quali curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo delle stesse. 2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. 3. Per quanto attiene le opere di cui all'articolo 6 e al punto 1 del presente articolo, gli attuatori provvedono tempestivamente, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento delle aree a parcheggio pubblico e passaggio pedonale in cessione. Gli attuatori provvedono al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione. 4. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria. 5. Restano in ogni caso a carico degli attuatori, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi attuatori ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto esecutivo. Art. 8 - dimensionamento delle aree a standard e di quelle in cessione 1. In relazione all'attuazione delle previsioni del piano dei servizi per gli interventi soggetti a pianificazione attuativa l'art.9 del p.s. secondo comma prevede per gli insediamenti residenziali il reperimento di aree per attrezzature pubbliche nella misura di metri quadrati 26,5 (ventisei virgola cinque) ogni abitante teorico; il progetto edilizio riguarda l'intervento su una superficie lorda di pavimento di consistenza accertata superficie pari a 1.149,02 (millecentoquarantanove virgola zero due) per un volume virtuale pari a 3.447,06 (tre mila quattrocento quarantasette virgola zero sei) mc., che corrispondono a 23 (ventitre) abitanti teorico e la necessita' quindi il reperimento di aree per spazi di parcheggio da cedere al comune come aree a standard pari a metri quadrati 609,50 (seicentonove virgola cinquanta). Le esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano attuativo "residenza villa nobili", all'interno di quest'ultimo sono state reperite aree a standards da destinare ad attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico per una superficie netta di metri quadrati 265 (duecentosessantacinque). Tale cessione risulta inferiore al minimo previsto dal p.s., e la residua parte dovuta pari ad una superficie di mq. 344,50 (trecentoquarantaquattro virgola cinquanta) sarà monetizzata. 2. Non costituiscono aree a standard e non possono pertanto essere computate come tali: a. Le aree di viabilità; b. Le aree di manovra che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici; c. Le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazioni percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport; d. Le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi ovvero ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti. Art. 9 - monetizzazione delle aree a standard non cedute 1. Ai sensi dell'art. 46, comma 1 lett a) della l.r. n.12/2005 e visto l'art.8 della presente convenzione, le aree a standard che competono al comparto attuativo e che non vengono reperite direttamente assommano a metri quadrati 344,50.". "art. 10 - obblighi particolari 1. L'attuatore si impegna a rimborsare al comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del piano attuativo. 2. La realizzazione del presente piano attuativo comporta anche l'esecuzione di opere necessarie per allacciare il comparto ai pubblici servizi, e precisamente: a) allacciamento alla fognatura; b) allacciamento alla rete elettrica pubblica. 3. Le parti danno atto che le predette opere ricadono su aree esterne al perimetro del comparto disciplinato dalla presente convenzione. 4. Pertanto, l'attuatore ravvisando nelle opere di cui sopra le caratteristiche di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza, si obbliga entro i termini di validità della presente convenzione ad acquisire i necessari permessi di

manomissione ed allacciamento.". "art. 12 - realizzazione degli interventi edilizi 1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione, gli attuatori possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire ovvero le denunce di inizio attivita' per la ristrutturazione, la ricostruzione, il risanamento conservativo e la manutenzione straordinaria in attuazione dell'intervento previsto al punto 2 delle premesse, in conformita' ai vigenti strumenti urbanistici nonche' al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo. 2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizio attivita', in qualunque forma ai sensi del comma 1, sara' subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 48 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, con le modalita' e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o al trentesimo giorno successivo alla presentazione della denuncia di inizio attivita'. 3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 6, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono dovuti in misura ridotta, deducendo dalla misura in vigore al momento del rilascio stesso la quota del costo previsto distintamente per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate. 4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 3, e' sempre effettuata alla condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Art. 13 - varianti 1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planovolumetriche, a condizione che queste non contrastino con le previsioni del piano attuativo denominato c.s.p.a.1. E non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. 2. Le varianti non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere comunque esplicitamente autorizzate sotto il profilo edilizio mediante titolo abilitativo nei modi e nei termini determinati dalla leggi vigenti in materia. 3. Fatto salvo quanto previsto all'articolo 13, le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto gia' realizzato. 4. Le variazioni non possono comportare, ne' espressamente ne' tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che cio' non dipenda da comportamenti del comune. Art. 14 - edifici con destinazione diversa 1. Qualora su parte degli immobili inclusi nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edilizi con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attivita' sono reperite le aree a standard urbanistico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del piano attuativo. 2. E' facolta' del comune disporre affinche' tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, lettera a) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, in rapporto ai valori che saranno vigenti a suo tempo. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione e' versato prima del rilascio dell'atto di assenso ovvero prima del trentesimo giorno dalla presentazione della denuncia di inizio attivita'. 3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore dell'attuatore, non si procedera' ad alcuna restituzione da parte del comune, ne' in termini di quantita' di area, ne' in termini di monetizzazione. Cio' sia in ragione della reversibilita' della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonche' in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettivita' rappresentata dal comune in seguito alla stipula della convenzione. 4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente e secondo i dettami delle leggi vigenti in materia, relativi ad edifici in corso di costruzione o gia' ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti. Art. 15 - collaudo del piano attuativo 1. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, gli

attuatori presentano al comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del comune e a spese degli attuatori che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi. 2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il comune o il tecnico incaricato non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo s'intende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego. 3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo 4, comma 4, della presente convenzione, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti di cui all'articolo 8, commi 1 e 2. In difetto il comune, previa diffida agli attuatori, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dell'attuatore; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo. L'area ceduta gratuitamente al comune a titolo di standards (spazi di sosta e di parcheggio pubblico), di cui alla seconda nota del trascrivendo atto, e' di superficie pari mq. 265 ed evidenziate con colore arancione, nella tavola n. 4a denominata "classificazione degli interventi-calcolo aree in cessione" la cessione dell'area e' fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione, fatta eccezione per l'atto unilaterale d'obbligo stipulato dalla società H\*\*\* s.r.l. ed il comune di Ronco Briantino, con mio atto in data 23 settembre 2009 rep. N. 295511/47838, registrato a milano 5 il 7 ottobre 2009 al n. 20931 serie 1t e trascritto a milano 2 in data 8 ottobre 2009 ai nn. 132912/83611, a favore del predetto comune. Il comune può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che gli attuatori possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta. "art. 17 - manutenzione e consegna delle aree e delle opere 1. La manutenzione e la conservazione dell'area e delle opere, cedute al comune, resta a carico dell'attuatore sino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del comune, sino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 14, comma 2 ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali; per tali interventi il comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'art.10 comma 2. 2. La rete di pubblica illuminazione non sarà attivata fino a che non siano stati ultimati completamente gli spazi a parcheggio pubblico. Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione saranno a carico degli attuatori sino a positivo collaudo dell'opera di che trattasi. A seguito di collaudo positivo essi saranno a carico del comune. 3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse a causa degli interventi nei cantieri per la ristrutturazione degli edifici sul comparto di proprietà degli attuatori o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo. 4. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, dopo il collaudo definitivo resta a carico del comune."

CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO, stipulata il 27/07/2011 a firma di LOVISETTI PAOLO ai nn. 301118/51370 di repertorio, trascritta il 04/08/2011 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 55146 Registro Generale 94519, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a area al foglio 6 mappale 516

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/12/2009 a firma di LOVISETTI PAOLO ai nn. 296327/48354 di repertorio, iscritta il 18/12/2009 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 34731 Registro Generale 174273, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 4.200.000 €.

Importo capitale: 2.100.000 €.

Durata ipoteca: 25 anni.

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4866 del 21/03/2012 (ATTO DI PROROGA DI PERIODO DI UTILIZZO DI FINANZIAMENTO CON GARANZIA IPOTECARIA MODIFICA CONDIZIONI), 2. Annotazione n. 12716 del 10/10/2014 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA), 3. Annotazione n. 12717 del 10/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI), 4. Annotazione n. 14553 del 13/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI), 5. Annotazione n. 14715 del 17/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI), 6. Annotazione n. 14811 del 19/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI), 7. Annotazione n. 610 del 16/01/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA), 8. Annotazione n. 611 del 16/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI), 9. Annotazione n. 11421 del 30/05/2016 (RINEGOZIAZIONE), 10. Annotazione n. 17567 del 01/09/2016 (RESTRIZIONE DI BENI), 11. Annotazione n. 17568 del 01/09/2016 (RESTRIZIONE DI BENI), 12. Annotazione n. 11550 del 05/06/2017 (ATTO DI MODIFICA DI DURATA DI RIMBORSO PER MUTUO), 13. Annotazione n. 10703 del 22/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI), 14. Comunicazione n. 2758 del 14/02/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/01/2019. Cancellazione parziale eseguita in data 14/02/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/07/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 4992 di repertorio, trascritta il 14/08/2023 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 82698 Registro Generale 117663, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### 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: **€. 1.550,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 130,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 11.500,00**

Ulteriori avvertenze:

Nel regolamento di condominio di rileva all'art.7 che la VILLA NOBILI di cui al mappale 311 sub 701 non fa parte del Condominio; la proprietà ha il diritto di realizzare all'interno della VILLA interventi edilizi atti a trasformarla anche in modo radicale, approntando anche modifiche di destinazione, recuperi ampliamenti modifiche volumetriche, modifiche di facciate e modifiche estetiche; i condomini non potranno vantare diritto alcuno per tale intervento che potrà essere eseguito nei tempi e nelle modalità che la Helion riterrà piu' opportune. Gli ingressi del condominio potranno essere utilizzati dalla società per eseguire tali lavori.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita (dal 11/12/2007), con atto stipulato il 11/12/2007 a firma di LOVISETTI PAOLO ai nn. 290538/44737 di repertorio, trascritto il 12/12/2007 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 98505 Registro Generale 186847

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in forza di:

- parte per successione legittima ni morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , Seregno 31/01/1893 deceduto a Ronco Briantino il 05/02/1977 (Uff. Reg. Vimercate, den. 19 vol. 16), trascritta li 29/11/1977 ai NN. 49645/41298. In data 27/09/2023 ai n. 127339/88952 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopra citato de cuius da parte dell'erede \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in virtù dell'atto di vendita del 11/12/2007 rep 290538 notaio. Lovisetti Paolo;
- parte in virtù di decreto di trasferimento del Tribunale di Monza, fallimento 166/84, trascritto li 21/02/1987 ai nn. 18246/14236 e ai nn. 18247/14237, da potere di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , Osnago 07/08/1923

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sulla base di quanto esibito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ronco Briantino in occasione dell'accesso atti di fabbrica effettuato in data 16 maggio 2024 (vedasi documentazione in allegato) è stato possibile ricostruire la seguente cronistoria edilizia:

In data **8 giugno 2009 prot. 4697** la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ha presentato **DIA** per la *ristrutturazione dei fabbricati ed il recupero di sottotetti mediante la realizzazione di due nuove unità ad uso abitazione.*

Il Comune di Ronco Briantino, con comunicazione in data 31.08.2009 prot. 6665, in relazione alla DIA di cui sopra, ha richiesto, tra l'altro, l'asservimento dell'area a sensi dell'art.45 delle NTA ed il vincolo di pertinenzialità di posti auto per le due nuove unità in sottotetto.

Vincoli che sono stati apposti con atto unilaterale d'obbligo stipulato in data 23.09.2009 prot. 295511/47838 dott. Paolo Lovisetti.

Successivamente, per la realizzazione di quanto oggetto di stima, venne stipulata **Convenzione Urbanistica per Piano Attuativo denominato "Residenza Villa Nobili"** CSPA1 come da atto del 27.07.2011 rep. 301118/51370 dott. Paolo Lovisetti che prevedeva una serie di obblighi, tra i quali opere di urbanizzazione a scomputo oneri. Opere che, come più avanti riportato, risultano solo in parte collaudate e che inficiano il rilascio dell'Agibilità relativa alle porzioni oggetto di stima.

Con **DIA 26-2011 prot.6979 del 20-09-2011** si è dato luogo alla ristrutturazione degli immobili residenziali mediante realizzazione di nuove strutture in cemento armato, nuova rampa di accesso al piano box, nuovi balconi etc.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste in Convenzione è stata presentata **DIA 6-2012 prot.4274 del 25-05-2012.**

Con **DIA 11-2014 prot.7092 del 17-10-2014**, in Variante alla DIA 26-2011 prot.6979, è stata modificato il progetto sia a riguardo della distribuzione interna che esterna, realizzato un cappotto esterno e modificata la copertura.

A seguito di prima fine lavori parziale dichiarata in data 17.10.2014 prot.7093 e **richiesta di Agibilità n.8-2014 in data 24.10.2014 prot.7314** il Comune di Ronco Briantino ha comunicato in data 3.11.2014 il **diniego della domanda di rilascio del Certificato di Agibilità** in quanto la stessa priva dei

requisiti previsti dall'art.24 del DPR 380/01 (vedasi preavviso di rigetto 13.02.2017 prot.1130 in allegato).

Diniego dovuto, sulla base della documentazione visionata ed a seguito di un colloquio con il tecnico Comunale, al mancato collaudo di una parte delle opere previste tra gli obblighi di Convenzione.

In data 27.01.2017 è stata depositata fine lavori parziale con prot.679 e **richiesta di Agibilità n.1-2017 con prot.680.**

L'ottenimento/segnalazione di Agibilità è quindi onere del futuro aggiudicatario, previa acquisizione di tutta la documentazione (certificazioni, collaudi, ecc) nonché l'esecuzione di eventuali opere funzionali al collaudo di quanto previsto in Convenzione.

Di tale aspetto se ne terrà conto in sede valutativa applicando idonea riduzione al valore di mercato stimato.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Dalle indagini effettuate non risulta rilasciato il certificato di agibilità degli immobili oggetto di valutazione. L'ottenimento/segnalazione di Agibilità è quindi onere del futuro aggiudicatario, previa acquisizione di tutta la documentazione (certificazioni, collaudi, ecc) nonché l'esecuzione di eventuali opere funzionali al collaudo di quanto previsto in Convenzione. Di tale aspetto se ne terrà conto in sede valutativa applicando idonea riduzione al valore di mercato stimato.

La riduzione del valore terrà conto quindi delle spese per:

1. rilievo accurato dello stato di fatto;
2. sanatoria di eventuali difformità rilevate (con eventuale aggiornamento anche degli aspetti catastali);
3. opere necessarie all'ottenimento del certificato;
4. certificazione degli impianti;
5. richiesta e ottenimento del certificato di agibilità.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN RONCO BRIANTINO VIA SANT'ANTONIO 35

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a RONCO BRIANTINO via Sant'Antonio 35, della superficie commerciale di **109,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Trattasi di un appartamento ristrutturato che si sviluppa su tre livelli: al piano terreno sono presenti soggiorno con angolo cottura ed un bagno, al piano primo due camere ed un bagno mentre al piano interrato una ampia cantina con un cavedio che permette l'accesso diretto al box. Completa la proprietà un piccolo giardino antistante l'abitazione e un box

Identificazione catastale:

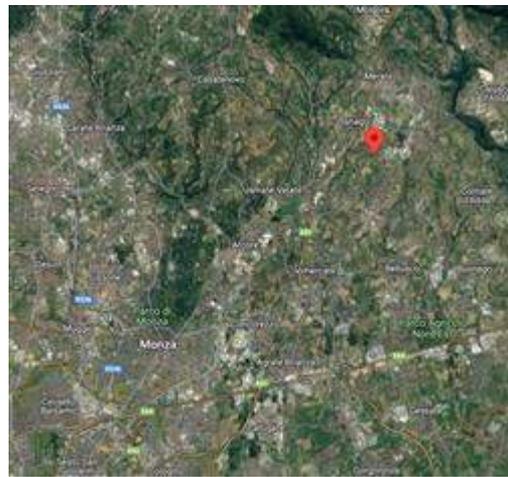
- foglio 6 particella 311 sub.707 graffato 103 sub.707 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, piano: S1-T-1

Coerenze: da nord in senso orario: mappale 308, 310, unità al mappale 100, cortile comune mappale 103 e altra unità stesso mappale 311



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Internamente l'unità si trova in un discreto stato di manutenzione, per maggiori informazioni sullo stato di manutenzione e le finiture si rimanda al seguente rilievo fotografico.





CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali al piano terreno	42,00	x	100 %	=	42,00
locali al piano primo	42,00	x	100 %	=	42,00
cantina	42,00	x	50 %	=	21,00
cavedio	12,00	x	25 %	=	3,00
giardino	10,00	x	10 %	=	1,00
<b>Totale:</b>	<b>148,00</b>				<b>109,00</b>



**ACCESSORI:**

**box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 100 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 40,49 Euro  
Coerenze: da nord in senso orario: abitazione al mappale 311, mappale 100 sub.722, corsello, mappale 100 sub. 711

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	14,00	x	50 %	=	7,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>7,00</b>



## **VALUTAZIONE:**

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 04/04/2024

Fonte di informazione: Registro generale 43690 Registro Particolare 31488

Descrizione: appartamento ad uso abitativo posto al piano primo e composto da ingresso, tre locali, cucina, ripostiglio, disimpegno, due w.c. ed un balcone; annesso pertinenziale vano ad uso cantina posto al primo piano interrato.

Indirizzo: stesso complesso

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie: 15

Prezzo: 250.000,00 pari a 1.851,85 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/05/2023

Fonte di informazione: Registro generale 62818 Registro Particolare 43760

Descrizione: appartamento sito al primo piano e composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, servizio e balcone, con annesso un vano cantina posto al piano primo interrato

Indirizzo: stesso complesso  
 Superfici principali e secondarie: 56  
 Superfici accessorie: 10  
 Prezzo: 117.000,00 pari a 1.772,73 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 05/04/2022  
 Fonte di informazione: Registro generale 46877 Registro Particolare 31596  
 Descrizione: dell'appartamento facente parte della "Palazzina A" posto al piano primo con annessa cantina al primo piano interrato  
 Indirizzo: stesso complesso  
 Superfici principali e secondarie: 60  
 Superfici accessorie: 10  
 Prezzo: 120.000,00 pari a 1.714,29 Euro/mq

## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	250.000,00	117.000,00	120.000,00
Consistenza	116,00	135,00	66,00	70,00
Data [mesi]	0	2,00	13,00	27,00
Prezzo unitario	-	1.851,85	1.772,73	1.714,29

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	208,33	97,50	100,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.714,29	1.714,29	1.714,29

## TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		250.000,00	117.000,00	120.000,00
Data [mesi]		416,67	1.267,50	2.700,00
Prezzo unitario		-32.571,43	85.714,29	78.857,14
<b>Prezzo corretto</b>		<b>217.845,24</b>	<b>203.981,79</b>	<b>201.557,14</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **207.794,72**  
 Divergenza: 7,48% < **10%**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 109,00 x 1.791,33 = **195.254,97**

Valore superficie accessori:	7,00	x	1.791,33	=	<b>12.539,31</b>
					<b>207.794,28</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. **207.794,28****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **207.794,28**

## 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.*

### ***Criteria 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.

**Il valore di stima attribuito è comprensivo della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi come disposto dall'art.568 cpc.**

#### ***Riserve, osservazioni e precisazioni***

- è escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo sugli eventuali vizi e/o difetti, occulti o meno, anche in termini di difformità di qualsiasi natura o comunque non segnalate in perizia, la cui soluzione è a carico ed onere dell'aggiudicatario;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;
- su eventuali criticità riguardanti la staticità dell'edificio, il contenimento energetico e i requisiti acustici;
- sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon;
- sulla presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti esistenti;
- le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

#### 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	appartamento	109,00	7,00	207.794,28	207.794,28
				<b>207.794,28 €</b>	<b>207.794,28 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
minor valore per assenza di certificato di agibilità e mancanza di garanzia/vizi occulti (-15%)	-15%	-31.169,14
		<b>31.169,14 €</b>

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: **€. 176.625,14**

**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: **€. 176.625,14**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 413/2023

## LOTTO 3

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

**A** appartamento a RONCO BRIANTINO via Sant'Antonio 35, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Trattasi di un monolocale posto al piano terra composta da un unico locale con angolo cottura e bagno senza finestra.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 311 sub. 722 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 108,46 Euro, piano: T  
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 302, altre unità mappale 311, passaggio carraio, via Sant'Antonio

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>42,00 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>€. 64.525,61</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 64.525,61</b>
Data della valutazione:	<b>11/06/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

COSTITUZIONE DI VINCOLO, stipulata il 23/09/2009 a firma di LOVISETTI PAOLO ai nn. 295511/47838 di repertorio, trascritta il 08/10/2009 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 83611 Registro Generale 132912, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Premesso che con atto del notaio Paolo Lovisetti repertorio n. 290538/44737 in data 11/12/2007, trascritto a Milano 2 in data 12/12/2007 ai nn. 186847/98505, la H\*\*\* s.r.l. con sede in Milano, viale regina margherita n. 3, numero di iscrizione al registro delle imprese di Milano e codice fiscale 05890500969 ha acquistato i seguenti immobili: in comune di Ronco Briantino (mi), via parrocchia n. 12 e via sant'Antonio: complesso immobiliare composto da quattro fabbricati con annessa area di pertinenza di superficie scoperta di circa mq. 1.817, il tutto allora identificato al catasto fabbricati con i seguenti dati: - foglio 6, mappale 100, subalterno 502, via parrocchia n. 12, piano t-1, categoria a/10, classe 2, vani 2, rendita catastale euro 531,95; - foglio 6, mappale 100, subalterno 701, via parrocchia n. 12, piano t-1, categoria a/10, classe 1, vani 4,5, rendita catastale euro 1022,58; - foglio 6, mappale 254, subalterno 501, via sant'Antonio n. 35, piano t, categoria c/6, classe 3, mq. 33, rendita catastale euro 81,81; - foglio 6, mappale 311, subalterno 501, via sant'Antonio n. 35, piano t-1-s1, categoria a/2, classe 3, vani 14, rendita catastale euro 1301,47; - foglio 6, mappale 311, subalterno 502, via sant'Antonio n. 35, piano t, categoria a/10, classe 2, vani 2, rendita catastale euro 531,95; - foglio 6, mappale 311, subalterno 503, via sant'Antonio n. 35, piano t, categoria a/4, classe 2, vani 3, rendita catastale euro 82,12; - foglio 6, mappale 311, subalterno 504, via sant'Antonio n. 35, piano t-1, categoria a/4, classe 3, vani 5, rendita catastale euro 160,10; - foglio 6, mappale 311, subalterno 505, via sant'Antonio n. 35, piano t, categoria c/2, classe 2, mq. 45, rendita catastale euro 53,45; - foglio 6, mappale 311, subalterno 506, via sant'Antonio n. 35, piano t-1, categoria a/4, classe 1, vani 6,5, rendita catastale euro 151,06; l'area di pertinenza e' identificata al catasto terreni con i seguenti dati: - foglio 6, mappale 99, seminativo, classe 1, superficie ha 00.15.60, reddito dominicale 9,67, reddito agrario 8,86; - foglio 6, mappale 312, ente urbano, superficie ha 00.00.97, senza reddito; - foglio 6, mappale 103, ente urbano, superficie ha 00.01.60, senza reddito; confini a corpo: via sant'Antonio, mappali 302, 303, 305, 306, 307, 308, 310, via parrocchia; - che in data 8/6/2009 prot.n. 0004697 la H\*\*\* srl ha presentato al comune di Ronco Briantino denuncia di inizio attivita' per la ristrutturazione dei fabbricati di cui sopra ed il recupero di sottotetti mediante la realizzazione di due nuove unita' ad uso abitazione; - che il comune di Ronco Briantino con comunicazione in data 31.8.2009 prot. 6665, in relazione alla dia di cui sopra (pratica edilizia n. 29dia/2009), ha richiesto alla H\*\*\* srl, tra l'altro: vincolo di asservimento, mediante scrittura privata, dell'area di pertinenza ai sensi dell'art. 45 della nta vigenti; vincolo di pertinenzialita' per i posti auto relativi alle nuove unita' immobiliari ricavate dal recupero dei sottotetti esistenti; stante quanto sopra, la H\*\*\* srl con il trascrivendo atto vincola ai sensi dell'art. 45 delle nta vigenti l'intera area di pertinenza del fabbricato, come sopra individuata, di circa mq. 1817, oltre a quella su cui insiste il fabbricato, nel senso che la superficie lorda di pavimento (slp) a seguito della ristrutturazione di cui alla dia menzionata in premessa, di complessivi mq. 1145,87, con la relativa volumetria, costituisce utilizzo delle possibilita' edificatorie, per cui detta area e' vincolata alla suddetta slp; inoltre la H\*\*\* srl vincola altresì due posti auto quale pertinenza delle due nuove unita' immobiliari da realizzare con il recupero del sottotetto, e precisamente, con riferimento alla planimetria allegata sotto "a" al trascrivendo atto, i posti auto vincolati sono posti nel cortile del fabbricato ed individuati con la scritta "posto auto pertinenziale unita' sottotetto m" e "posto auto pertinenziale unita' sottotetto n", alla rispettiva unita' immobiliare il cui accesso e'

individuato con uno la lettera m, l'altro con la lettera n. Si procederà con altro atto alla identificazione catastale dei posti auto e delle unità cui sono vincolati a pertinenza quanto sopra in ossequio a quanto disposto dall'art. 9 comma 5 l. 122/89 e dall'art. 64 comma 3 delle legge regionale 12/2005 così come modificata dalla l.r. 20/2005; il vincolo di pertinenza di cui sopra comporta la nullità degli atti che fanno venir meno il suddetto vincolo. La H\*\*\* srl si impegna a non modificare la destinazione d'uso degli spazi a parcheggio di cui sopra e a non eseguire opere tali da comprometterne l'uso cui sono vincolati; la possibilità di eseguire le suddette modifiche è ammessa esclusivamente previa presentazione di pratica edilizia che individui altri spazi o locali di dimensioni, ubicazione e caratteristiche idonee all'uso di parcheggio e comunque da subordinare al vincolo di cui trascrivendo atto d'obbligo.

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 27/07/2011 a firma di LOVISETTI PAOLO ai nn. 301118/51370 di repertorio, trascritta il 04/08/2011 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 55145 Registro Generale 94518, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Convenzione urbanistica per piano attuativo denominato "residenza villa nobili" nel comune di Ronco Briantino tra il "comune di Ronco Briantino" con sede in Ronco Briantino, via iv novembre n. 30, codice fiscale 03611890157 e la società "H\*\*\* s.r.l." con sede in milano, viale regina margherita n. 3, numero di iscrizione al registro delle imprese di milano e codice fiscale 05890500969. Premesso che: 1. La società H\*\*\* s.r.l. dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili, interessati dal piano attuativo denominato "residenza villa nobili", siti in comune di Ronco Briantino (mi), in via parrocchia n. 12 e via sant'antonio n. 35, identificati, in parte, in catasto fabbricati del predetto comune al foglio 6, con il mappale 100 subb. 502 e 701, con il mappale 254 sub. 501, con il mappale 311 subb. 501, 502, 503, 504, 505 e 506 ed, in parte, al catasto terreni al foglio 6, con il mappale 99 di ha 0.15.60 (mappale, quest'ultimo, oggi frazionato nei mappali 515 di ha 0.12.96 e 516 di ha 0.02.65 sempre del foglio 6) e con i mappali 312 di ha 0.00.97 e 103 di ha 0.01.60, enti urbani 2. Le n.g.t. del piano delle regole adottato con deliberazione del consiglio comunale n. 39 del 25 settembre 2009, approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 15 in data 11 marzo 2010 e pubblicato sul burl serie inserzioni e concorsi n. 23 del 9 giugno 2010 hanno previsto l'imposizione di un vincolo procedurale in forza del quale l'intervento edilizio di cui al punto 2 è necessariamente subordinato all'approvazione di un piano attuativo convenzionato, qui denominato "piano attuativo residenza villa nobili"; il piano attuativo è finalizzato a promuovere interventi di recupero compatibile per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche e per caratteristiche tipologiche, con l'identità testimoniale e paesaggistica del contesto; 3. La società H\*\*\* s.r.l. proprietario attuatore intende realizzare un intervento di riqualificazione tipologica urbana in attuazione delle previsioni del comparto denominato cspa1 dell'art. 51.2 delle n.g.t. del piano del governo del territorio e sarà attuato nel rispetto dei parametri di cui alla tabella normativa n.1; 4. Il comparto di cui alla convenzione ha una superficie totale di metri quadrati 2.554 e nelle disposizioni prescrittive del piano delle regole, è stato classificato come segue: "unità territoriale centri storici e nuclei di antica formazione" (art. 51 ngt) e al suo interno il comparto prevede differenti prescrizioni e indirizzi qualitativi di ordine morfologico, tipologico e materico per gli interventi da attuarsi così come disciplinati dall'art.51.2 delle n.g.t.; 5. Quanto sopra dichiarato, con la sottoscrizione della trascrivenda convenzione da parte del rappresentante del comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d.p.r. n. 380 del 2001; 6. La l.r. n. 12/2005 come modificata dalla l.r. n. 20/2005 prevede, in deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione comunale negli edifici, destinati a residenza per almeno il 25% della superficie lorda complessiva, esistenti alla data del 31 dicembre 2005 la possibilità del recupero volumetrico dei sottotetti ai soli fini residenziali; 7. Si attesta, ai fini del recupero di cui al punto 6, con apposito atto ricognitivo contenuto nella tavola 2 del piano attuativo, lo stato di fatto e l'esistenza del sottotetto, che, durante l'intervento di ristrutturazione edilizia, verrà demolito e ricostruito e contestualmente recuperato ai

fini abitativi, configurandosi anche quest'ultimo intervento come ristrutturazione edilizia ai dell'art. 27 comma 1, lettera d) della l.r. n. 12/2005; lo stato di fatto inoltre risulta ulteriormente asseverato nella denuncia di inizio attivita' presentata dalla proprieta' prima dell'approvazione del p.g.t. in data 8 giugno 2009 per opere di manutenzione straordinarie; 8. Sul comparto non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali, che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorita'; visti a. La domanda di autorizzazione al piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al comune di Ronco Briantino prot. 334 del 15 gennaio 2011, e successiva documentazione integrativa; b. La deliberazione del consiglio comunale n. 39 in data 25 settembre 2009, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo; c. L'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni; d. La deliberazione del consiglio comunale n. 15 in data 11 marzo 2010, esecutiva, con la quale e' stato approvato definitivamente il piano attuativo; e. Visto il parere del competente ufficio del comune con il quale sono state date le seguenti prescrizioni: f. Visto il parere favorevole espresso dalla provincia di milano concessione stradale per accessi ed occupazioni definitive settore gestione sviluppo strade brianza in merito alla viabilita' sulla strada provinciale 136 al km. 1 e mt. 500; tanto premesso si riportano i punti salienti del trascrivendo atto: "art. 1 - obbligo generale 1. L'attuatore, societa' H\*\*\* s.r.l., come sopra rappresentato, assume, gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto e' da considerarsi per se' vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune, ai sensi della presente convenzione. Art. 2 - disposizioni preliminari 1. L'intero comparto ha una consistenza volumetrica valutata ai fini urbanistici prima dell'adozione del pgd pari a metri quadrati millecentoquarantanove virgola zero due (1.149,02) ad esclusione della superficie derivante dal recupero dei sottotetti. 2. La convenzione ha per oggetto l'attuazione del progetto del piano attuativo riferito agli immobili di proprieta' dell'attuatore, cosi' come indicati in premessa e qui da intendersi integralmente riportati e trascritti; di essa, fanno parte integrante e sostanziale le premesse, gli allegati grafici e scritti, e gli eventuali elaborati allegati. Gli interventi edilizi consistono in: a. Riqualficazione tipologica tramite ricostruzione previa demolizione, con contestuale recupero del sottotetto esistente (secondo le modalita' del punto 7 delle premesse) degli edifici facenti parte del comparto denominato cspal e retinati nella tavola delle disposizioni prescrittive del p.d.r. come conservazione edilizia coerente; b. Riqualficazione tipologica tramite intervento di ristrutturazione edilizia con completa demolizione e ricostruzione finalizzata alla ricomposizione del manufatto originario e riconversione a residenza dell'edificio (ex fienile) retinato nella tavola delle disposizioni prescrittive del p.d.r. come riqualficazione tipologica; l'intervento di ristrutturazione comportante demolizione e successiva ricostruzione nel mantenimento della sagoma e della s.l.p. sara' documentata al momento della presentazione della pratica edilizia, con adeguata relazione statica, che sostanzia l'impossibilita' del recupero; c. Riqualficazione tipologica tramite intervento di ristrutturazione edilizia con parziale demolizione e ricostruzione con sagoma differente e altezza differente dell'edificio retinato nella tavola delle disposizioni prescrittive del p.d.r. come conservazione edilizia compatibile; d. Riqualficazione tipologica tramite intervento di risanamento conservativo dell'edificio retinato nella tavola delle disposizioni prescrittive del p.d.r. come conservazione edilizia integrale; e. Opere riqualficazione energetica sull'intero comparto; f. Opere di consolidamento strutturale opere esterne con il mantenimento degli aspetti tipologici dell'architettura, la realizzazione di box interrati con annesse cantine e spazi distributivi nell'area di giardino non sottoposta a vincolo storico-ambientale da tutelare; g. Realizzazione di parcheggio e percorsi pedonali protetti; realizzazione opere di riqualficazione di via parrocchia (sp n. 136), mediante creazione di ampia platea sormontabile; tutte le aree saranno cedute al comune a titolo gratuito, mentre le opere verranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria. L'intervento sull'intero comparto sara' autorizzato con provvedimento edilizio successivo all'approvazione del

piano attuativo e alla sottoscrizione della presente convenzione. 3. L'attuatore e' obbligato in solido per se' e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e cio' indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo. 4. In caso di trasferimento le garanzie gia' prestate dall'attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione. 5. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del comune allo scopo finalizzati e conformi alle previsioni della convenzione stessa. Art. 3 - termini per gli adempimenti tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono a partire dalla data di approvazione in consiglio comunale. Il soggetto attuatore si impegna: 1. Entro 2 (due) anni a presentare atto edilizio abilitativo alla realizzazione delle opere del comparto; 2. Entro 5 (cinque) anni a terminare le opere del comparto e del parcheggio pubblico; 3. Entro 1 (un) anno a realizzare il percorso pedonale protetto e la platea sormontabile. Inoltre si precisa che: 4. Tutte le opere di urbanizzazione devono essere consegnate al comune non oltre quattro mesi dalla loro ultimazione di cui al comma 2) e 3) del presente articolo. Il collaudo definitivo dovra' essere effettuato dal comune non oltre 3 (tre) mesi dall'avvenuta consegna delle opere. 5. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione di cui ai commi 2 e 3 devono essere iniziate contestualmente all'atto di assenso per gli interventi edilizi previsti nelle premesse. 6. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarita' e continuita' prima o contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse. 7. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 5 (cinque) anni. Entro lo stesso termine l'attuatore deve aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attivita' per la completa edificazione degli interventi previsti nelle premesse e averli ultimati e collaudati. 8. L'attuatore, H\*\*\* s.r.l., come sopra rappresentato, cede al titolo gratuito, al comune di Ronco Briantino, che come sopra rappresentato, accetta, l'area, come in seguito specificato all'art. 15.2. Art. 4 - progettazione delle opere di urbanizzazione 1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto integrante il piano attuativo, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali. 2. La denuncia di inizio attivita' del progetto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione deve essere presentata presso gli uffici del comune di Ronco Briantino e resa disponibile per le prescritte approvazioni entro 2 (due) mesi dalla stipula della presente convenzione. 3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e' redatto da tecnici abilitati individuati dagli attuatori, a loro cura e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui al comma 2, salvo proroghe motivate o sospensioni per cause di forza maggiore, il comune puo', previa diffida notificata agli attuatori, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese degli attuatori. 4. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche, di cui all'articolo 4, comma 5, del d. Lgs. 163/2006 e successive modifiche e integrazioni, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtu' di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli articoli 2, 3 e 6 del decreto legislativo 17 marzo 1995, n. 158. Tali opere possono essere progettate dai soggetti gia' competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico degli attuatori; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 8. Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve comunque tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da

sostenere. 5. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, da elaborati che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'articolo 40 del d.p.r. n. 554 del 1999." "art. 5 - esecuzione delle opere di urbanizzazione 1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite a cura e spese dell'attuatore e in conformità all'apposito progetto esecutivo di cui all'articolo 4. L'individuazione dell'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione previste in convenzione dovrà avvenire nel rispetto dei disposti del d. Lgs. 163/2006 e s.m.i.". "3. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, di cui all'articolo 4, comma 5, del d. Lgs. 163/2006 e successive modifiche e integrazioni, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli articoli 2, 3 e 6 del decreto legislativo 17 marzo 1995, n. 158. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico degli attuatori; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 8. 4. Alle prestazioni della direzione dei lavori si applicano le medesime disposizioni previste per l'esecuzione delle opere ai sensi del comma 1. Art. 6 - opere di urbanizzazione primaria 1. Gli attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'articolo 4, e di seguito descritte: a.1. Realizzazione parcheggio ad uso pubblico come da progetto presentato al comune; a.2. Realizzazione di camminamento pedonale ad uso pubblico come da progetto presentato al comune a garanzia della sicurezza dei passanti; a.3 realizzazione opere di riqualificazione di via parrocchia (sp 136) mediante realizzazione di ampia platea sormontabile come da progetto. 2. La potenzialità minima dei servizi per l'intero comparto è di 80 kw per l'energia elettrica, di 500 kw per il gas metano, di n. 15 utenti per la rete telefonica e di n. 14+1 abitanti serviti per l'acqua. Tali potenzialità devono essere distribuite razionalmente. Ogni maggiore richiesta, che si rendesse necessaria nel futuro è comunque a carico degli attuatori o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del comune. La potenzialità minima dei servizi al parcheggio è di 10 kw per l'energia elettrica. Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria nel futuro è comunque a carico del comune. 3. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla "direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla gazzetta ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999) e con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26. 4. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al titolo iii, capi iii e iv e all'allegato 5 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate. 5. L'attuatore assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria: a) impianto di illuminazione del parcheggio collegato alla pubblica illuminazione mediante due lampioni; b) allacciamento delle opere di urbanizzazione ai pubblici servizi e servizio di fornitura illuminazione pubblica sino a favorevole collaudo.". "art. 7 - opere di urbanizzazione in regime di esclusiva 1. Le seguenti opere: - opere di allacciamento alla pubblica fognatura solo relativamente al parcheggio ad uso pubblico in progetto; - fornitura e posa in opera dell'impianto di illuminazione pubblica sono riservate ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 5, comma 2, i quali curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo delle stesse. 2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. 3. Per quanto attiene le opere di cui all'articolo 6 e al punto 1 del presente articolo, gli attuatori provvedono tempestivamente, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o

l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformita' agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento delle aree a parcheggio pubblico e passaggio pedonale in cessione. Gli attuatori provvedono al pagamento di quanto richiesto con le modalita' e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione. 4. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalita' previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria. 5. Restano in ogni caso a carico degli attuatori, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi attuatori ovvero causati da maggiori e piu' onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto esecutivo. Art. 8 - dimensionamento delle aree a standard e di quelle in cessione 1. In relazione all'attuazione delle previsioni del piano dei servizi per gli interventi soggetti a pianificazione attuativa l'art.9 del p.s. secondo comma prevede per gli insediamenti residenziali il reperimento di aree per attrezzature pubbliche nella misura di metri quadrati 26,5 (ventisei virgola cinque) ogni abitante teorico; il progetto edilizio riguarda l'intervento su una superficie lorda di pavimento di consistenza accertata superficie pari a 1.149,02 (millecentoquarantanove virgola zero due) per un volume virtuale pari a 3.447,06 (tre milaquattrocentoquarantasette virgola zero sei) mc., che corrispondono a 23 (ventitre') abitanti teorico e la necessita' quindi il reperimento di aree per spazi di parcheggio da cedere al comune come aree a standard pari a metri quadrati 609,50 (seicentonove virgola cinquanta). Le esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano attuativo "residenza villa nobili", all'interno di quest'ultimo sono state reperite aree a standards da destinare ad attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico per una superficie netta di metri quadrati 265 (duecentosessantacinque). Tale cessione risulta inferiore al minimo previsto dal p.s., e la residua parte dovuta pari ad una superficie di mq. 344,50 (trecentoquarantaquattro virgola cinquanta) sara' monetizzata. 2. Non costituiscono aree a standard e non possono pertanto essere computate come tali: a. Le aree di viabilita'; b. Le aree di manovra che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici; c. Le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazioni percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport; d. Le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi ovvero ad ampliamento in continuita' ad ambiti di verde pubblico preesistenti. Art. 9 - monetizzazione delle aree a standard non cedute 1. Ai sensi dell'art. 46, comma 1 lett a) della l.r. n.12/2005 e visto l'art.8 della presente convenzione, le aree a standard che competono al comparto attuativo e che non vengono reperite direttamente assommano a metri quadrati 344,50.". "art. 10 - obblighi particolari 1. L'attuatore si impegna a rimborsare al comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicita' legale del piano attuativo. 2. La realizzazione del presente piano attuativo comporta anche l'esecuzione di opere necessarie per allacciare il comparto ai pubblici servizi, e precisamente: a) allacciamento alla fognatura; b) allacciamento alla rete elettrica pubblica. 3. Le parti danno atto che le predette opere ricadono su aree esterne al perimetro del comparto disciplinato dalla presente convenzione. 4. Pertanto, l'attuatore ravvisando nelle opere di cui sopra le caratteristiche di pubblica utilita', indifferibilita' e urgenza, si obbliga entro i termini di validita' della presente convenzione ad acquisire i necessari permessi di manomissione ed allacciamento.". "art. 12 - realizzazione degli interventi edilizi 1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione, gli attuatori possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire ovvero le denunce di inizio attivita' per la ristrutturazione, la ricostruzione, il risanamento conservativo e la manutenzione straordinaria in attuazione dell'intervento previsto al punto 2 delle premesse, in conformita' ai vigenti strumenti urbanistici

nonche' al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo. 2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizio attivita', in qualunque forma ai sensi del comma 1, sara' subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 48 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, con le modalita' e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o al trentesimo giorno successivo alla presentazione della denuncia di inizio attivita'. 3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 6, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono dovuti in misura ridotta, deducendo dalla misura in vigore al momento del rilascio stesso la quota del costo previsto distintamente per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate. 4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 3, e' sempre effettuata alla condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Art. 13 - varianti 1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planovolumetriche, a condizione che queste non contrastino con le previsioni del piano attuativo denominato c.s.p.a.1. E non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. 2. Le varianti non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere comunque esplicitamente autorizzate sotto il profilo edilizio mediante titolo abilitativo nei modi e nei termini determinati dalla legge vigente in materia. 3. Fatto salvo quanto previsto all'articolo 13, le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto gia' realizzato. 4. Le variazioni non possono comportare, ne' espressamente ne' tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che cio' non dipenda da comportamenti del comune.

Art. 14 - edifici con destinazione diversa 1. Qualora su parte degli immobili inclusi nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edilizi con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attivita' sono reperite le aree a standard urbanistico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del piano attuativo. 2. E' facolta' del comune disporre affinche' tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, lettera a) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, in rapporto ai valori che saranno vigenti a suo tempo. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione e' versato prima del rilascio dell'atto di assenso ovvero prima del trentesimo giorno dalla presentazione della denuncia di inizio attivita'. 3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore dell'attuatore, non si procedera' ad alcuna restituzione da parte del comune, ne' in termini di quantita' di area, ne' in termini di monetizzazione. Cio' sia in ragione della reversibilita' della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonche' in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettivita' rappresentata dal comune in seguito alla stipula della convenzione. 4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente e secondo i dettami delle leggi vigenti in materia, relativi ad edifici in corso di costruzione o gia' ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

Art. 15 - collaudo del piano attuativo 1. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, gli attori presentano al comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del comune e a spese degli attori che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi. 2. Fatto salvo il caso della non collaudabilita' delle opere, qualora il comune o il tecnico incaricato non provveda al collaudo finale

entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo s'intende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego. 3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo 4, comma 4, della presente convenzione, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti di cui all'articolo 8, commi 1 e 2. In difetto il comune, previa diffida agli attuatori, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dell'attuatore; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo." L'area ceduta gratuitamente al comune a titolo di standards (spazi di sosta e di parcheggio pubblico), di cui alla seconda nota del trascrivendo atto, e' di superficie pari mq. 265 ed evidenziate con colore arancione, nella tavola n. 4a denominata "classificazione degli interventi-calcolo aree in cessione" la cessione dell'area e' fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione, fatta eccezione per l'atto unilaterale d'obbligo stipulato dalla società H\*\*\* s.r.l. ed il comune di Ronco Briantino, con mio atto in data 23 settembre 2009 rep. N. 295511/47838, registrato a milano 5 il 7 ottobre 2009 al n. 20931 serie 1t e trascritto a milano 2 in data 8 ottobre 2009 ai nn. 132912/83611, a favore del predetto comune. Il comune può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che gli attuatori possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta. "art. 17 - manutenzione e consegna delle aree e delle opere 1. La manutenzione e la conservazione dell'area e delle opere, cedute al comune, resta a carico dell'attuatore sino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del comune, sino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 14, comma 2 ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali; per tali interventi il comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'art.10 comma 2. 2. La rete di pubblica illuminazione non sarà attivata fino a che non siano stati ultimati completamente gli spazi a parcheggio pubblico. Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione saranno a carico degli attuatori sino a positivo collaudo dell'opera di che trattasi. A seguito di collaudo positivo essi saranno a carico del comune. 3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse a causa degli interventi nei cantieri per la ristrutturazione degli edifici sul comparto di proprietà degli attuatori o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo. 4. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, dopo il collaudo definitivo resta a carico del comune."

CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO, stipulata il 27/07/2011 a firma di LOVISETTI PAOLO ai nn. 301118/51370 di repertorio, trascritta il 04/08/2011 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 55146 Registro Generale 94519, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a area al foglio 6 mappale 516

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/12/2009 a firma di LOVISETTI PAOLO ai nn. 296327/48354 di repertorio, iscritta il 18/12/2009 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 34731 Registro Generale 174273, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 4.200.000 €.

Importo capitale: 2.100.000 €.

Durata ipoteca: 25 anni.

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4866 del 21/03/2012 (ATTO DI PROROGA DI PERIODO DI UTILIZZO DI FINANZIAMENTO CON GARANZIA IPOTECARIA MODIFICA CONDIZIONI), 2. Annotazione n. 12716 del 10/10/2014 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA), 3. Annotazione n. 12717 del 10/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI), 4. Annotazione n. 14553 del 13/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI), 5. Annotazione n. 14715 del 17/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI), 6. Annotazione n. 14811 del 19/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI), 7. Annotazione n. 610 del 16/01/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA), 8. Annotazione n. 611 del 16/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI), 9. Annotazione n. 11421 del 30/05/2016 (RINEGOZIAZIONE), 10. Annotazione n. 17567 del 01/09/2016 (RESTRIZIONE DI BENI), 11. Annotazione n. 17568 del 01/09/2016 (RESTRIZIONE DI BENI), 12. Annotazione n. 11550 del 05/06/2017 (ATTO DI MODIFICA DI DURATA DI RIMBORSO PER MUTUO), 13. Annotazione n. 10703 del 22/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI), 14. Comunicazione n. 2758 del 14/02/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/01/2019. Cancellazione parziale eseguita in data 14/02/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/07/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 4992 di repertorio, trascritta il 14/08/2023 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 82698 Registro Generale 117663, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### 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: **€. 650,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 55,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 4.700,00**

Ulteriori avvertenze:

Nel regolamento di condominio di rileva all'art.7 che la VILLA NOBILI di cui al mappale 311 sub 701 non fa parte del Condominio; la proprietà ha il diritto di realizzare all'interno della VILLA interventi edilizi atti a trasformarla anche in modo radicale, approntando anche modifiche di destinazione, recuperi ampliamenti modifiche volumetriche, modifiche di facciate e modifiche estetiche; i condomini non potranno vantare diritto alcuno per tale intervento che potrà essere eseguito nei tempi e nelle modalità che la Helion riterrà piu' opportune. Gli ingressi del condominio potranno essere utilizzati dalla società per eseguire tali lavori.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita (dal 11/12/2007), con atto stipulato il 11/12/2007 a firma di LOVISETTI PAOLO ai nn. 290538/44737 di repertorio, trascritto il

12/12/2007 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 98505 Registro Generale 186847

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in forza di:

- parte per successione legittima ni morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , Seregno 31/01/1893 deceduto a Ronco Briantino il 05/02/1977 (Uff. Reg. Vimercate, den. 19 vol. 16), trascritta li 29/11/1977 ai NN. 49645/41298. In data 27/09/2023 ai n. 127339/88952 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopra citato de cuius da parte dell'erede \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in virtù dell'atto di vendita del 11/12/2007 rep 290538 notaio. Lovisetti Paolo;
- parte in virtù di decreto di trasferimento del Tribunale di Monza, fallimento 166/84, trascritto li 21/02/1987 ai nn. 18246/14236 e ai nn. 18247/14237, da potere di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , Osnago 07/08/1923

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sulla base di quanto esibito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ronco Briantino in occasione dell'accesso atti di fabbrica effettuato in data 16 maggio 2024 (vedasi documentazione in allegato) è stato possibile ricostruire la seguente cronistoria edilizia:

In data **8 giugno 2009 prot. 4697** la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ha presentato **DIA** per la *ristrutturazione dei fabbricati ed il recupero di sottotetti mediante la realizzazione di due nuove unità ad uso abitazione.*

Il Comune di Ronco Briantino, con comunicazione in data 31.08.2009 prot. 6665, in relazione alla DIA di cui sopra, ha richiesto, tra l'altro, l'asservimento dell'area a sensi dell'art.45 delle NTA ed il vincolo di pertinenzialità di posti auto per le due nuove unità in sottotetto.

Vincoli che sono stati apposti con atto unilaterale d'obbligo stipulato in data 23.09.2009 prot. 295511/47838 dott. Paolo Lovisetti.

Successivamente, per la realizzazione di quanto oggetto di stima, venne stipulata **Convenzione Urbanistica per Piano Attuativo denominato "Residenza Villa Nobili"** CSPA1 come da atto del 27.07.2011 rep. 301118/51370 dott. Paolo Lovisetti che prevedeva una serie di obblighi, tra i quali opere di urbanizzazione a scomputo oneri. Opere che, come più avanti riportato, risultano solo in parte collaudate e che inficiano il rilascio dell'Agibilità relativa alle porzioni oggetto di stima.

Con **DIA 26-2011 prot.6979 del 20-09-2011** si è dato luogo alla ristrutturazione degli immobili residenziali mediante realizzazione di nuove strutture in cemento armato, nuova rampa di accesso al piano box, nuovi balconi etc.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste in Convenzione è stata presentata **DIA 6-2012 prot.4274 del 25-05-2012.**

Con **DIA 11-2014 prot.7092 del 17-10-2014**, in Variante alla DIA 26-2011 prot.6979, è stata modificato il progetto sia a riguardo della distribuzione interna che esterna, realizzato un cappotto esterno e modificata la copertura.

A seguito di prima fine lavori parziale dichiarata in data 17.10.2014 prot.7093 e **richiesta di Agibilità n.8-2014 in data 24.10.2014 prot.7314** il Comune di Ronco Briantino ha comunicato in data 3.11.2014 il **diniego della domanda di rilascio del Certificato di Agibilità** in quanto la stessa priva dei requisiti previsti dall'art.24 del DPR 380/01 (vedasi preavviso di rigetto 13.02.2017 prot.1130 in allegato).

Diniego dovuto, sulla base della documentazione visionata ed a seguito di un colloquio con il tecnico Comunale, al mancato collaudo di una parte delle opere previste tra gli obblighi di Convenzione.

In data 27.01.2017 è stata depositata fine lavori parziale con prot.679 e **richiesta di Agibilità n.1-2017 con prot.680.**

L'ottenimento/segnalazione di Agibilità è quindi onere del futuro aggiudicatario, previa acquisizione di tutta la documentazione (certificazioni, collaudi, ecc) nonché l'esecuzione di eventuali opere funzionali al collaudo di quanto previsto in Convenzione.

Di tale aspetto se ne terrà conto in sede valutativa applicando idonea riduzione al valore di mercato stimato.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Dalle indagini effettuate non risulta rilasciato il certificato di agibilità degli immobili oggetto di valutazione. L'ottenimento/segnalazione di Agibilità è quindi onere del futuro aggiudicatario, previa acquisizione di tutta la documentazione (certificazioni, collaudi, ecc) nonché l'esecuzione di eventuali opere funzionali al collaudo di quanto previsto in Convenzione. Di tale aspetto se ne terrà conto in sede valutativa applicando idonea riduzione al valore di mercato stimato.

La riduzione del valore terrà conto quindi delle spese per:

1. rilievo accurato dello stato di fatto;
2. sanatoria di eventuali difformità rilevate (con eventuale aggiornamento anche degli aspetti catastali);
3. opere necessarie all'ottenimento del certificato;
4. certificazione degli impianti;
5. richiesta e ottenimento del certificato di agibilità.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN RONCO BRIANTINO VIA SANT'ANTONIO 35

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a RONCO BRIANTINO via Sant'Antonio 35, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Trattasi di un monolocale posto al piano terra composta da un unico locale con angolo cottura e bagno senza finestra.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 311 sub. 722 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 108,46 Euro, piano: T  
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 302, altre unità mappale 311, passaggio carraio, via Sant'Antonio



DESCRIZIONE DELLA ZONA

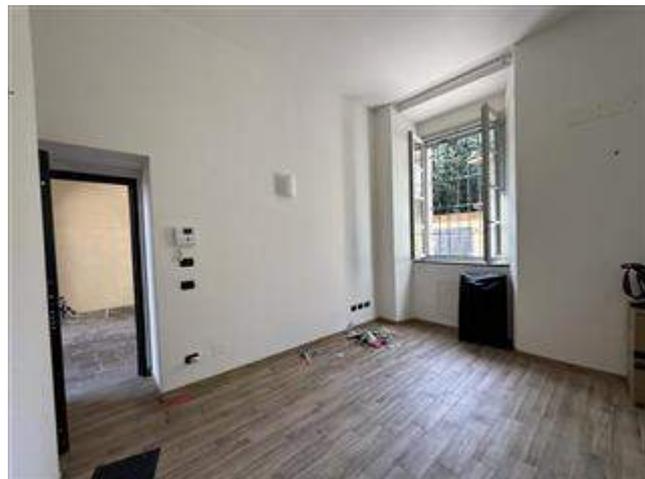
I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Internamente l'unità si trova in un discreto stato di manutenzione, per maggiori informazioni sullo stato di manutenzione e le finiture si rimanda al seguente rilievo fotografico.



## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
monocale piano terra	42,00	x	100 %	=	42,00
<b>Totale:</b>	<b>42,00</b>				<b>42,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 04/04/2024

Fonte di informazione: Registro generale 43690 Registro Particolare 31488

Descrizione: appartamento ad uso abitativo posto al piano primo e composto da ingresso, tre locali, cucina, ripostiglio, disimpegno, due w.c. ed un balcone; annesso pertinenziale vano ad uso cantina posto al primo piano interrato.

Indirizzo: stesso complesso

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie: 15

Prezzo: 250.000,00 pari a 1.851,85 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/05/2023

Fonte di informazione: Registro generale 62818 Registro Particolare 43760

Descrizione: appartamento sito al primo piano e composto da soggiorno con angolo cottura, una

camera, servizio e balcone, con annesso un vano cantina posto al piano primo interrato

Indirizzo: stesso complesso

Superfici principali e secondarie: 56

Superfici accessorie: 10

Prezzo: 117.000,00 pari a 1.772,73 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 05/04/2022

Fonte di informazione: Registro generale 46877 Registro Particolare 31596

Descrizione: dell'appartamento facente parte della "Palazzina A" posto al piano primo con annessa cantina al primo piano interrato

Indirizzo: stesso complesso

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie: 10

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.714,29 Euro/mq

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	117.000,00	120.000,00
Consistenza	42,00	66,00	70,00
Data [mesi]	0	13,00	27,00
Prezzo unitario	-	1.772,73	1.714,29

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	97,50	100,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.714,29	1.714,29

#### TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		117.000,00	120.000,00
Data [mesi]		1.267,50	2.700,00
Prezzo unitario		-41.142,86	-48.000,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>77.124,64</b>	<b>74.700,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **75.912,32**

Divergenza: 3,14% < **10%**

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 42,00 x 1.807,44 = **75.912,48**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 75.912,48**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 75.912,48**

## 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.*

### ***Criteria 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.

**Il valore di stima attribuito è comprensivo della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi come disposto dall'art.568 cpc.**

*Riserve, osservazioni e precisazioni*

- è escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo sugli eventuali vizi e/o difetti, occulti o meno, anche in termini di difformità di qualsiasi natura o comunque non segnalate in perizia, la cui soluzione è a carico ed onere dell'aggiudicatario;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;
- su eventuali criticità riguardanti la staticità dell'edificio, il contenimento energetico e i requisiti acustici;
- sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon;
- sulla presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti esistenti;
- le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

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	appartamento	42,00	0,00	75.912,48	75.912,48
				<b>75.912,48 €</b>	<b>75.912,48 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
minor valore per assenza di certificato di agibilità e mancanza di garanzia/vizi occulti (-15%)	-15%	-11.386,87
		<b>11.386,87 €</b>

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: **€. 64.525,61**

**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: **€. 64.525,61**

data 11/06/2024

il tecnico incaricato  
Geom. Dario Mottadelli