



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 312/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA

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

GIUDICE:  
Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:  
Dott. Francesco Antonio Pozzoli

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Giorgio Radaelli**

CF: RDLGRG73L02F133B  
con studio in USMATE VELATE (MB) via Venezia 8  
telefono: 039672027  
fax: 0398942596  
email: [ing.radaelli@gmail.com](mailto:ing.radaelli@gmail.com)  
PEC: [giorgio.radaelli@ingpec.eu](mailto:giorgio.radaelli@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 312/2023

# LOTTO 1

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

**A** villa singola a CARATE BRIANZA via Fiume 15/17, della superficie commerciale di **365,38** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/1 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'edificio risulta così composto: PIANO TERRA: ingresso senza permanenza di persone, soggiorno/cottura, n.1 locale, disimpegno, wc, locale impianti; A PIANO PRIMO (collegato da scala interna): atrio scala senza permanenza di persone; n.3 locali, n.2 bagni, spogliatoio senza permanenza di persone; A PIANO SOTTOTETTO (collegato da scala interna): locale open space non abitabile senza permanenza di persone. Presente area a giardino/bosco da considerarsi libera da costruzioni in quanto tutte le opere attualmente presenti esternamente all'edificio non sono autorizzate e non si ritengono sanabili. L'altezza interna è di mt 3,20 circa per il piano terra, mt 3,10 circa per il piano primo e variabile da mt 0,65 circa a mt 2,75 circa (misure sottotravetto) per il piano sottotetto non abitabile.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 30 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 10 vani, rendita 1.084,56 Euro, indirizzo catastale: VIA FIUME n.15, piano: T-1  
Coerenze: Da ultimo atto notarile: coerenze in un sol corpo: fiume Lambro, particella 246, strada vicinale. salvo errori e come meglio in fatto. Nota bene: Sul lato sudovest, il mappale 30 confina con ex canale presumibilmente di proprietà demaniale.  
Si segnala: Mappali Terreni Correlati: Foglio 13 Particella 30 Ente Urbano mq 2527.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>365,38 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>€. 388.070,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 388.070,00</b>
Data della valutazione:	<b>21/03/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli, usi civici, ecc. non trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportati espressamente nel certificato notarile e/o nell'ultimo atto di provenienza. Compete all'immobile in oggetto la proporzionale quota di proprietà delle parti e spazi comuni dello stabile come per Legge e art. 1117 C.C.e, se presente, Regolamento di Condominio.

#### **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:*

Servitù attive e passive.

- Nell'ultimo atto notarile del 2007 si legge: "In particolare, quale avente causa di parte venditrice, prende atto dell'esistenza delle servitù apparenti: di passo, a carico del mappale 34, con quest'atto di sua proprietà; e attiva di passo gravante sul mappale 100 per il collegamento con l'adiacente via Fiume; servitù enunciate nel riferito titolo di provenienza e ivi meglio descritte e regolamentate anche ai fini degli obblighi di manutenzione." Nulla è specificato nella nota di trascrizione sezione D. - Nell'atto notarile del 1994 si legge: "La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che su parte del mappale 34 e più specificatamente su una striscia di terreno larga mtl. 3,00 sussiste servitù di passo a favore della parte venditrice e aventi diritto. Altresì la parte venditrice concede servitù di passo a favore della parte acquirente sulla chiusa del canale per poter accedere attraverso il mappale 100 all'adiacente via Fiume. Resta inteso che tutte le opere di manutenzione alla chiusa sono a carico della parte venditrice, mentre le opere per la creazione del passaggio pedonale sono a carico della parte acquirente". ATTENZIONE: Risulterà a completo carico dell'Aggiudicatario la risoluzione di qualsiasi eventuale problematica relativa a qualsiasi servitù o accordi tra confinanti; in particolare, tra l'altro, si annota: - attualmente il passaggio sulla chiusa e verso il mappale 100 non risulta utilizzato; - l'accesso al mappale 30 avviene attraverso gli attuali mappale 245, mappale 44, mappale 246 e con passaggio su canale presumibilmente di proprietà del demanio: per tale servitù di passo è stata riscontrata documentazione relativa solamente all'attuale mappale 246, che deriva dal precedente mappale 34 indicato nell'atto notarile del 1994; - è presente un ponte pedonale sul fiume Lambro, a nord del lotto, che si innesta direttamente sul mappale 30: potrebbero essere presenti pertanto eventuali servitù di passo passive a favore di terzi o pubbliche, che però non sono state riscontrate negli atti visionati (vedasi ad esempio l'estratto mappa attuale e le mappe storiche dove appaiono, tra l'altro, tratteggi sui mappali); nell'ultima pratica edilizia n.60/94 viene indicata parallelamente al fiume una servitù di passo a favore della proprietà confinante per raggiungere il ponte pedonale; - è presente servitù impiantistica passiva attraverso il mappale 30 (fognatura del mappale 33), come indicato nelle pratiche edilizie, non riscontrata negli atti notarili.

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/06/2007 a firma di Notaio Magaldi Carlo ai nn. 3407/1625 di repertorio, iscritta il 27/06/2007 a Milano2 ai nn. 100144/26836, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: Euro 900.000,00.

Importo capitale: Euro 600.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Grava su Carate Brianza Foglio 13 Particella 30,27,28,34

ipoteca , stipulata il 01/06/2016 ai nn. 8459/6816 di repertorio, iscritta il 07/06/2016 a Milano2 ai nn. 64382/11506, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: Euro 67.697,72.

Importo capitale: Euro 33.848,86.

Grava su Carate Brianza Foglio 13 Particella 30

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

pignoramento, stipulata il 28/06/2023 a firma di U.G. Tribunale di Monza ai nn. 3492 di repertorio, trascritta il 25/07/2023 a Milano2 ai nn. 105275/74088, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Grava su Carate Brianza Foglio 13 Particella 30 con unità precedente identificata da Foglio 13 Particella 30,27,28,34

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

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

NOTA: (l'indicazione 0,00 è da intendersi come "non determinabile insede di perizia").

NOTA BENE: Considerata l'esistenza di parti comuni/passaggi su altre proprietà, sono da tenere in conto eventuali spese da suddividere tra i vari proprietari (fognatura, marciapiedi, pavimentazione, luci, elettricità, pulizie, manutenzione verde, eccetera) non computabili in questa sede in assenza di documentazione amministrativa. Si segnala che dalle tavole rinvenute nelle pratiche edilizie risulta che l'edificio "gemello" di cui al mappale 33 ha la condotta della fognatura collegata alla stessa condotta dell'edificio in perizia (la situazione non è verificabile in sede di perizia in quanto trattasi di condutture interrante; qualsiasi onere/servitù/costo, ecc. rimarrà pertanto a carico dell'Aggiudicatario). Si segnala tra l'altro la presenza di aree dismesse nelle vicinanze e la possibilità di inondazioni come indicato anche nel PGRA regione Lombardia.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita (dal 15/06/2007), con atto stipulato il 15/06/2007 a firma di Notaio Magaldi Carlo ai nn. 3406/1624 di repertorio, trascritto il 27/06/2007 a Milano2 ai nn. 100143/52471.

Atto relativo a Carate Brianza Foglio 13 Particella 30 e Foglio 13 Particella 27,28,34. NOTA BENE: nel rogito notarile non è riportato il piano sottotetto nella descrizione dell'immobile.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 13/12/1958 fino al 29/12/1964)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/12/1964 fino al 23/03/1994), con atto stipulato il 29/12/1964 a firma di Notaio Lelio Ruggeri ai nn. 43355 di repertorio.

Atto riferito a beni in diversa consistenza

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita (dal 23/03/1994 fino al 15/06/2007), con atto stipulato il 23/03/1994 a firma di Notaio Angela Pedone ai nn. 69125/2895 di repertorio, trascritto il 29/03/1994 a Milano2 ai nn. 25303/16475

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

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

Concessione in sanatoria N. **174/1991**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ricostruzione tetto, rilasciata il 10/12/1991.

Non rilevata comunicazione di fine lavori

N. **133/1992**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Lavori vari, presentata il 22/07/1992.

La pratica non è corredata da concessione edilizia. Si segnala la presenza di fotografie.

Concessione edilizia N. **60/1994** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione, presentata il 20/07/1995, rilasciata il 28/12/1994, agibilità del 16/07/1996.

SI SEGNALANO: VARIANTE N.1 DEL 11/10/1995 E VARIANTE N.2 DEL 15/07/1996. All'interno della pratica 60/94 si segnala la Certificazione di compatibilità ambientale Prot. 30391 del 12/12/1994 per opere eseguite in mancanza di autorizzazione ex art.7 Legge 29.06.1939 n.1497 Prot. Rif. 44373 del 13.09.1994 per "ricostruzione del tetto con struttura lamellare costituita da travi di colmo e puntoni sporgenti dalla facciata con assito in legno e soprastanti pannelli isolanti con copertura in tegole laterizie." e Autorizzazione Prot. 30390 del 12/12/1994.

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

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 72 del 22.12.2022, l'immobile ricade in zona Ambiti soggetti alla disciplina del PTC Parco della Valle del Lambro - Sistema delle aree fluviali e lacustri (art.10 Nta PTC). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.36 Nta PdR. L'area è soggetta totalmente o parzialmente a numerosi vincoli e regolamenti, tra cui: - PTC parco regionale Valle del Lambro; - Fascia di rispetto del reticolo idrico principale (Dgr 18/12/2017 n.X/7581); - Fascia di rispetto di 150 metri da fiumi (D.Lgs. 42/2004); - Vincolo idrogeologico; - Area potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (P3/H, Tr=10 anni); - Classe IV di fattibilità geologica; PTCP art.31; - PTCP Ambiti vallivi corsi d'acqua; - Regolamento polizia

idraulica, eccetera. Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa comunale e sovracomunale. Si consiglia di contattare preventivamente gli Uffici comunali.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Le valutazioni di ordine tecnico e i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale.

Si precisa che le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative e regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti in materia al momento dell'istanza/istruttoria. Si richiamano le normative vigenti e la giurisprudenza in materia, tra cui DPR 380/2001 art. 34 bis.

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

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia migliorative che peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

Inoltre, si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi, a carico dell'aggiudicatario, paragonabili o superiori a quelli indicati.

Rimarranno a completo carico dell'Aggiudicatario eventuali non conformità edilizie/urbanistiche /impiantistiche inerenti l'intero edificio/parti condominiali (esempio cubatura, superficie, altezza, distacchi, superficie coperta, allineamenti, impianti, eccetera) e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare oggetto della presente perizia; il valore finale è pertanto da intendersi comprensivo di tali difformità.

Per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca, attuali o future (ad esempio in merito ai requisiti acustici, sismici, energetici, eccetera); tali aspetti sono infatti riscontrabili solo con verifiche tecniche specialistiche ad hoc per cui qualsiasi problematica o costo che si dovessero presentare per il mancato rispetto di tali Normative (ad esempio in riferimento all'art. DPR 380/2001 art. 36, alla richiesta di agibilità, eccetera) saranno a totale carico dell'Aggiudicatario e da intendersi ricomprese nel valore di stima.

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione e le relative pertinenze presentano gravi difformità urbanistiche-edilizie che rendono impossibile ad oggi la loro libera commercializzazione inficiando in termini di validità ogni eventuale atto di trasferimento dei beni tra vivi.

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

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nelle planimetrie e tavole progettuali rinvenute nella pratica edilizia sono state riscontrate difformità tra cui: difformità zona ingresso, tavolati difformi a piano terra primo e sottotetto; serramenti con misure diverse tra progetto in pianta (rif. variante n.2 pratica n.60/94) e piante/prospetti (rif. concessione originaria n.60/94); altezze interne.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria per opere interne e esterne, previa autorizzazione paesaggistica (non è definibile preventivamente l'esito delle istanze: tutti gli eventuali oneri-costi per qualsiasi problematica rimarranno pertanto a completo carico dell'Aggiudicatario).

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche in sanatoria (escluse eventuali opere edili, da intendersi ricomprese nel valore di stima e completamente a carico dell'aggiudicatario): €8.000,00

Si precisa che in caso di eventuali future varianti o regolarizzazioni dello stato di fatto si ritiene necessario il rispetto di tutte le normative e i regolamenti vigenti al momento dell'istruttoria, con eventuali costi e oneri a completo carico dell'aggiudicatario e da intendersi ricompresi nel valore di stima. Si segnala, tra l'altro, quanto segue: per il locale "studio" a piano terra non rispettati i rapporti aeroilluminanti; non è presente bagno "a norma" al piano terra; non rilevato vespaio aerato ai sensi del Regolamento Locale di Igiene vigente. Qualsiasi costo relativo (a titolo di esempio esecuzione/ripristino di idoneo vespaio aerato, esecuzione di bagno completo al piano terra, riduzione della superficie dello "studio", eccetera) è da ritenersi ricompreso nel valore stimato dell'immobile e sarà a totale carico dell'aggiudicatario. Occorre rivalutare dal punto di vista edilizio e paesaggistico la possibile sanatoria in riferimento alla posa di unità esterne di climatizzazione e impianti in facciata; a seguito di istruttoria potrebbe essere necessaria la rimozione con costi a carico dell'aggiudicatario e da intendersi ricompresi nel valore di stima. NOTA: non riscontrata pratica strutturale in riferimento ai lavori effettuati; qualsiasi onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il piano sottotetto e il tetto risultano difformi rispetto a quanto indicato nelle tavole della C.E. 174/1991 e C.E. 60/1994 e relativa autorizzazione paesaggistica, in particolare: altezza in gronda e al colmo, comignoli difformi, lucernari non segnalati.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione e rifacimento del tetto alla quota assentita (trattasi di stima indicativa; importi diversi anche se superiori rimarranno comunque a completo carico dell'aggiudicatario): €100.000,00

Si fa presente inoltre: - occorre eliminare l'impianto di riscaldamento in tutti i locali senza permanenza di persone, tra cui sottotetto, scale, ecc.; - la scala di accesso al piano sottotetto ha misure non a norma. NOTA: In merito ai lucernari e ai comignoli si ritiene possibile una sanatoria; non si ritengono sanabili le misure in altezza del sottotetto in quanto l'edificio risulta più alto rispetto alle tolleranze previste dalla Normativa e presumibilmente tale aumento di altezza non permette la sanatoria dal punto di vista paesaggistico. Si fa presente che al rilascio della concessione in sanatoria 174/1991, si richiedeva che "la sagoma del tetto va uniformata a quella dell'edificio adiacente"(prot. 25708 25/10/1991).

## **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: In riferimento alle planimetrie catastali sono state rilevate alcune difformità in merito ai tavolati, lucernari, altezze, ecc.. L'immobile è accatastato come A/3, si ritiene che la categoria debba essere modificata. Occorre aggiornare alcuni dati catastali tra cui nominativo/codice fiscale del nudo proprietario, numero dei piani dell'edificio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rifacimento planimetrie catastale- Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Rifacimento planimetrie catastale- Docfa: €2.000,00

NOTA BENE: In sede di perizia non è possibile valutare l'esatta conformazione del lotto di pertinenza del fabbricato, determinabile solamente con rilievo strumentale; rimarrà a carico dell'aggiudicatario qualsiasi onere, tassa o spesa relativi al nuovo accatastamento o ad eventuali riconfinamenti.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata rilevata la presenza di varie opere ed edifici NON AUTORIZZATI O DIFFORMI rispetto a quanto indicato nelle tavole allegate alle pratiche edilizie, tra cui: - piscina; - edificio "rimessa"; - edificio in legno; - recinzioni/cancelli in muratura e/o ferro (sia perimetrali che interni al lotto); - portico sul lato est dell'edificio; - tettoia sul lato ovest del lotto; - opere esterne varie (pavimentazioni, ecc.). (normativa di riferimento: in particolare, tra le altre: comma 2art. 10 Norme tecniche PTC Parco Regionale della Valle del Lambro; L.42/2004 e s.m.i.; Regolamento Polizia idraulica.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizioni / ripristini (trattasi di stima indicativa; importi diversi anche se superiori rimarranno comunque a completo carico dell'aggiudicatario): €50.000,00

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

BENI IN CARATE BRIANZA VIA FIUME 15/17

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a CARATE BRIANZA via Fiume 15/17, della superficie commerciale di **365,38** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/1 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'edificio risulta così composto: PIANO TERRA: ingresso senza permanenza di persone, soggiorno/cottura, n.1 locale, disimpegno, wc, locale impianti; A PIANO PRIMO (collegato da scala interna): atrio scala senza permanenza di persone; n.3 locali, n.2 bagni, spogliatoio senza permanenza di persone; A PIANO SOTTOTETTO (collegato da scala interna): locale open space non abitabile

senza permanenza di persone. Presente area a giardino/bosco da considerarsi libera da costruzioni in quanto tutte le opere attualmente presenti esternamente all'edificio non sono autorizzate e non si ritengono sanabili. L'altezza interna è di mt 3,20 circa per il piano terra, mt 3,10 circa per il piano primo e variabile da mt 0,65 circa a mt 2,75 circa (misure sottotravetto) per il piano sottotetto non abitabile.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 30 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 10 vani, rendita 1.084,56 Euro, indirizzo catastale: VIA FIUME n.15, piano: T-1  
Coerenze: Da ultimo atto notarile: coerenze in un sol corpo: fiume Lambro, particella 246, strada vicinale. salvo errori e come meglio in fatto. Nota bene: Sul lato sudovest, il mappale 30 confina con ex canale presumibilmente di proprietà demaniale.  
Si segnala: Mappali Terreni Correlati: Foglio 13 Particella 30 Ente Urbano mq 2527.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### SERVIZI

asilo nido	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 km (Carate-Calò)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0,7 km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### TABELLA SUPERFICI NETTE LOCALI

#### PIANO TERRA

- ingresso, compreso scala, s.p.p.: mq 32 circa
- soggiorno/cucina: mq 36 circa

- locale n.1: mq 18,5 circa
- disimpegno: mq 2,5 circa
- wc: mq 5 circa
- locale impianti: mq 9,5 circa

**PIANO PRIMO**

- atrio s.p.p.: mq 25 circa
- locale n.1: mq 20,5 circa collegato a spogliatoio s.p.p. di mq 8,5 circa e bagno di mq 8,5 circa
- disimpegno: mq 3,5 circa
- locale n.2: mq 13 circa
- locale n.3: mq 15,5 circa
- bagno: mq 5 circa.

**PIANO SOTTOTETTO NON ABITABILE**

- locale s.p.p.: mq 120 circa.
  - area esterna: mq 2350 circa (si precisa che non è possibile eseguire rilievo strumentale in sede di perizia e che pertanto qualsiasi eventuale diversa metratura/riconfinamento rimarrà a carico dell'aggiudicatario)

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* doppio: ferro-vetro e legno-vetro. Non blindato, non isolato. Si richiama capitolo conformità edilizie.

buono 

*infissi esterni:* a battente realizzati in legno con doppio vetro

nella media 

*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in legno

nella media 

*pareti esterne:* costruite in laterizio e sassi, non isolate. Presenti numerose macchie di umidità, in particolare alla base dell'edificio.

scarso 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di cotto, ceramica e in parte parquet. Non è stata riscontrata la presenza di vespaio aerato (costi non ricompresi nella perizia ed eventualmente a carico dell'aggiudicatario, da ritenersi ricompresi nel valore stimato dell'immobile).

al di sopra della media 

*rivestimento interno:* posto in bagni realizzato in piastrelle di ceramica

al di sopra della media 

*rivestimento interno:* posto in restanti locali realizzato in intonaco con finiture di varie tipologie. Si segnalano macchie di umidità alla base dell'edificio e in alcuni locali

nella media 

*plafoni:* realizzati in intonaco con diverse finiture; presente ribassamento nella zona di ingresso. Si segnalano macchie di umidità in alcuni locali

nella media 

*infissi interni:* a battente o scorrevoli realizzati in legno. Presenti inserti e decorazioni in pietra e mattoni per le porte centrali a piano terra

al di sopra della media 

*scale:* con rivestimento in pietra

al di sopra della media 

*manto di copertura:* realizzato in tegole in laterizio. Vengono segnalate perdite. Qualsiasi costo rimarrà a carico dell'aggiudicatario e da intendersi ricompreso nel valore di stima. Si richiama capitolo conformità edilizie.

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in muratura portante in laterizio e sassi

★★★★★★★★★★★★

*copertura:* a due falde costruita in travetti di legno

★★★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: Da verificare, eventualmente adeguare e certificare.

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

*gas:* con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: Da verificare, eventualmente adeguare e certificare.

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

*idrico:* sottotraccia conformità: Da verificare, eventualmente adeguare e certificare.

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

*termico:* autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in caloriferi conformità: Da verificare, eventualmente adeguare e certificare. . Presente impianto di climatizzazione con unità esterne (da verificare -anche dal punto di vista edilizio-paesaggistico-, eventualmente adeguare e certificare). Presente bollitore esterno all'edificio che non risulta a norma (costi di rimozione/adeguamento a completo carico dell'aggiudicatario e da intendersi ricompresi nel valore di stima). In relazione alla caldaia occorre certificare (ed eventualmente adeguare con oneri a carico dell'aggiudicatario, da considerare ricompresi nel valore di stima) il rispetto dei requisiti delle normative Vigili del Fuoco in merito a strutture, separazioni, porte, aerazione, impianti, eccetera. In sede di perizia non è peraltro possibile valutare la resistenza al fuoco di strutture e materiali.

mediocre ★★★★★★☆☆☆☆





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
Piano terra	136,00	x	100 %	=	136,00
Piano Primo (escluso scala)	130,00	x	100 %	=	130,00
Piano sottotetto (con h>150 cm)	83,00	x	50 %	=	41,50
Giardino (fino alla sup. del PT)	136,00	x	10 %	=	13,60
Giardino/bosco (oltre la sup. del PT)	2.214,00	x	2 %	=	44,28
<b>Totale:</b>	<b>2.699,00</b>				<b>365,38</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/10/2015

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 208/2010

Descrizione: Appartamento di mq. 64, piano rialzato, semicentrale, ingresso, cucinino, soggiorno, camera letto matrimoniale, bagno. Balcone e cantina.

Indirizzo: Via Enrico Toti, 8 Carate Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 64

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.500,00 pari a 554,69 Euro/mq

Valore Ctu: 105.000,00 pari a: 1.640,63 Euro/mq

Distanza: 435.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/06/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 238/2020

Descrizione: Appartamento di mq. 53, piano 1, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno. Occupato da terzi con titolo opponibile.

Indirizzo: Viale MOLINO PONTE , 2 Verano Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 53

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.000,00 pari a 452,83 Euro/mq

Valore Ctu: 29.680,00 pari a: 560,00 Euro/mq

Distanza: 649.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/06/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 238/2020

Descrizione: Appartamento di mq. 45, in contesto di corte, piano 2°, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno.

Indirizzo: Via Umberto I, 6 Verano Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.000,00 pari a 511,11 Euro/mq

Valore Ctu: 25.200,00 pari a: 560,00 Euro/mq

Distanza: 649.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/06/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 238/2020

Descrizione: Appartamento di mq. 39, in contesto di corte, piano T., angolo cottura, soggiorno e bagno.

Indirizzo: Via Umberto I , 6 Verano Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 39

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.520,00 pari a 500,51 Euro/mq

Valore Ctu: 16.500,00 pari a: 423,08 Euro/mq

Distanza: 649.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: House 4 all

Descrizione: Villa indipendente senza alcun lavoro da fare. PT: cucina abitabile, soggiorno, veranda, rip., bagno e lavanderia. P1 camera padronale, cameretta con soppalco, bagno, rip.sottotetto e terrazzo. Due posti auto. Locale cantina.

Indirizzo: via Riverio Superiore 1

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 380.000,00 pari a 2.714,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 342.000,00 pari a 2.442,86 Euro/mq

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Tecnocasa - studio Carate Nord

Descrizione: Porzione di villa bifamiliare anni '80. P.R.: soggiorno, cucina, camera matrimoniale e cameretta, balconata e bagno. P1 mansardato: ampio locale, terrazzo a pozzo, bagno e locale ripostiglio. SEMINT.: taverna, lavanderia, cantina, bagno, box.

Indirizzo: via Ippolito Nievo 1

Superfici principali e secondarie: 230

Superfici accessorie: 28

Prezzo richiesto: 355.000,00 pari a 1.375,97 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 319.500,00 pari a 1.238,37 Euro/mq

#### COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Tecnocasa - Studio Carate Nord

Descrizione: Parco del Lambro, in casa colonica recuperata integralmente nel 1996, porzione di casa semi-indipendente di 135 mq circa, disposta su due livelli abitativi oltre piano mansarda/sottotetto,

con tetto interamente rifatto nel 2022. Posto auto.

Indirizzo: via Isonzo 3

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 204.000,00 pari a 1.511,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 183.600,00 pari a 1.360,00 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - ville e villini - stato normale - 2°sem 2023

Valore minimo: 1.350,00

Valore massimo: 1.600,00

OMI - ville e villini - stato ottimo - 2°sem 2023

Valore minimo: 1.650,00

Valore massimo: 2.200,00

Borsino immobiliare - ville e villini

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.552,00

OMI - ville e villini - stato normale - 1°sem 2007

Valore minimo: 1.550,00

Valore massimo: 1.850,00

OMI - ville e villini - stato ottimo - 1°sem 2007

Valore minimo: 1.800,00

Valore massimo: 2.400,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella determinazione del valore si è tenuto conto di quanto indicato nel capitolo relativo alle Pratiche edilizie e ai Giudizi di Conformità, a cui si rimanda. Non sono stati riscontrati atti di compravendita per immobili simili e pertanto si è fatto riferimento agli asking price di immobili con caratteristiche simili o paragonabili, applicando agli stessi una riduzione del 10% al fine per ridurre la potenziale criticità del dato assunto. Si ritiene inoltre valido il confronto tra i prezzi medi OMI del 2007 per ville in stato ottimo (ultimo atto notarile dell'immobile, venduto a 730.000 Euro in condizioni ottime per le caratteristiche tecniche dell'epoca) con i prezzi medi OMI del 2023 per ville in stato normale, da cui si riscontra un calo del valore del 30%, coerente alla valutazione di stima attuale di 1.500 Euro/mq.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	365,38	x	1.500,00	=	<b>548.070,00</b>
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 548.070,00</b>
--	----------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 548.070,00</b>
---	----------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata con metodo comparativo, paragonando le quotazioni di mercato di beni simili ed utilizzando un procedimento sintetico, che porta alla formazione di una scala di prezzi nella

quale il bene da stimare viene inserito in funzione dei beni di confronto che presentano maggiori analogie. Al fine della determinazione del valore si sono valutati vari elementi tra cui la situazione del mercato immobiliare, l'anno di costruzione e lo stato di conservazione del bene, l'ubicazione in riferimento anche ai servizi e ai collegamenti della zona, le caratteristiche dei materiali e degli impianti, le caratteristiche architettoniche, l'esposizione, il livello di piano, la presenza di difetti evidenti, la regolarità urbanistica e l'eventuale potenzialità edificatoria del terreno, la tipologia edilizia, l'eventuale possibilità di suddivisione in più lotti.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta /offerta minima, e comunque a completo carico dell'aggiudicatario. Il valore dei beni è da intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza, scritture private, ecc. anche se non espressamente richiamati nella presente relazione.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione/certificazione saranno da intendersi ricompresi nel valore di stima e decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta e comunque a completo carico dell'aggiudicatario, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche/impiantistiche inerenti parti condominiali (ad esempio cubatura, superficie, altezza, distacchi, superficie coperta, allineamenti, ecc.) e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia. Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano2, ufficio tecnico di Carate Brianza, agenzie: Carate Brianza, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare – OMI (Osservatorio Immobiliare Agenzia delle entrate), ed inoltre: siti internet

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	365,38	0,00	548.070,00	548.070,00
				<b>548.070,00 €</b>	<b>548.070,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 160.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 388.070,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€. 0,00**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. 388.070,00

data 21/03/2024

il tecnico incaricato  
Ing. Giorgio Radaelli