



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

218/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
GESTINV NPL SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA CATERINA RIZZOTTO

CUSTODE:
AVV. ANNA ISABELLA PERRONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/11/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Tiziano Cesana

CF:CSNTZN59D24A849A
con studio in BIASSONO (MB) via Locatelli 13
telefono: 0392495114
email: architetto@tizianocesana.it
PEC: tiziano.cesana@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 218/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa bifamiliare a MUGGIO' Via Italia n°117, della superficie commerciale di **857,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In zona residenziale di espansione, villa bifamiliare anni '80 con ampio giardino. Si sviluppa su tre livelli: seminterrato di servizio, rialzato con zona giorno e primo con zona notte. La villa più grande è di 8 locali più servizi e la più piccola di 5 più servizi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, scala interna, ha un'altezza interna di cm 288. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 80 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/1, classe 2, consistenza 16 vani, rendita 2.768,21 Euro, indirizzo catastale: Via Italia 117, piano: S1- T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Considerando l'intero lotto in un sol corpo da nord in senso orario: ente urbano mapp 459 (via Italia), mapp 384-74-70-75-76, mapp 368, mapp 368-369 e 78
- foglio 6 particella 80 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/1, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 1.471,90 Euro, indirizzo catastale: Via Italia 117, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 6 particella 80 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 78 mq, rendita 120,85 Euro, indirizzo catastale: Via Italia 117, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 6 particella 80 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 78 mq, rendita 241,70 Euro, indirizzo catastale: Via Italia 117, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	857,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.500.082,59
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 1.500.000,00

trova:

Data della valutazione:

28/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/09/2013 a firma di Notaio Giuseppe Bellucci ai nn. 265609/35076 di repertorio, iscritta il 26/09/2013 a Milano 2 ai nn. 87333/15372, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: € 1.600.000,00.

Importo capitale: € 800.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Annotazione ad iscrizione nn 5792/667 del 17/01/2024 derivante da cessione dell'ipoteca del 12/12/2023 notaio Campanile Lucia sede Carate Brianza. rep 7303/6527 a favore *** DATO OSCURATO ***

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/03/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2076 di repertorio, iscritta il 21/03/2014 a Milano2 ai nn. 23480/3717, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: €470.000,00.

Importo capitale: €450.000,00

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 16/04/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2980 di repertorio, iscritta il 18/04/2014 a Milano2 ai nn. 34638/5424, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €1.350.000,00.

Importo capitale: €1.161.159,12

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/06/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 11191 di repertorio,

trascritta il 22/07/2014 a Milano 2 ai nn. 67771/47251, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento

pignoramento, stipulata il 23/04/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3939 di repertorio, trascritta il 13/05/2024 a Milano 2 ai nn. 61430/44190, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 27/02/1980 a firma di Notaio Alessandro Canali ai nn. 56326 di repertorio, trascritto il 15/03/1980 ai nn. 15889/13267.

*** DATO OSCURATO *** detiene la quota di 1/3, *** DATO OSCURATO *** la quota di 2/3 del terreno su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente esecuzione.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 07/03/1980 a firma di Notaio Alessandro Canali ai nn. 56371 di repertorio, trascritto il 28/03/1980 ai nn. 18723/15474.

*** DATO OSCURATO *** detiene la quota di 1/3, *** DATO OSCURATO *** la quota di 2/3 del terreno su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente esecuzione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **8/1982**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di casa di civile abitazione bifamiliare, rilasciata il 17/02/1982.

Agibilità non richiesta

Concessione edilizia N. **173/1980**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di recinzione, rilasciata il 03/06/1980

Permesso di costruire in sanatoria N. **21/condono**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per

lavori di recinzione, formazione di passo carraio e pedonale, presentata il 07/12/2004 con il n. 27780 di protocollo.

Sul provvedimento la data non è riportata, il disegno riporta invece la data di deposito: 07/12/2004

Concessione in sanatoria N. condono n° 58, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione posti auto coperti, presentata il 28/02/1995 con il n. 4232 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di C.C. 78 del 18/12/2009 + n° 19 del 02/05/2018 , l'immobile ricade in zona B1 area residenziale a villini o palazzine. Norme tecniche di attuazione ed indici: $U_f = 0,47$ mq/mq $R_c = 35\%$ $H = m 11$ $D_c = H/2$ - minimo m 5 $D_f = H$ - minimo m 10 $D_s = m 5$

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Dall'accesso agli atti e dal rilievo in loco è emerso che:

1. la distribuzione interna dei locali è in parte difforme da quanto autorizzato;
2. al piano terra, in corrispondenza della parete Sud del soggiorno, si rileva un lieve aumento di superficie (di circa 3 mq) che corrisponde all'ingombro dell'armadio a muro;
3. nell'interrato sono stati aggiunti due vani ripostiglio con un aumento di 25 mq di superficie accessoria non residenziale (s.n.r.);
4. sempre nell'interrato, i pavimenti della taverna e della cantina risultano ribassati, rispetto al resto dello scantinato, con un aumento dell'altezza utile interna che supera i 2,5 m consentiti;
5. la pratica di condono del portico ad uso ricovero auto non si è mai perfezionata; non essendo stata rilasciata la sanatoria, detto fabbricato è da considerarsi non autorizzato.

Le difformità di cui al punto 1 si configurano come variazioni interne sempre regolarizzabili, mentre il lieve aumento di superficie (punto 2) rientra nelle tolleranze esecutive di cui all'art. 34-bis del DPR 380/2001.

Diverso è il discorso inerente i due vani ripostiglio aggiuntivi nell'interrato (punto 3) che non rientrano nelle tolleranze non sanzionabili; tuttavia, trattandosi di locali che non fanno volume, possono essere regolarizzati con una SCIA in sanatoria (che ricomprenderebbe anche le variazioni interne del precedente punto 1) pagando un'ammenda "non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda" (art. 36-bis, comma 5 b). In questa sede si terrà conto di una decurtazione pari all'importo massimo previsto.

Per quanto riguarda l'abbassamento del piano di calpestio della taverna e della cantina (punto 4), onde evitare che detti ambienti finiscano per essere conteggiati come volume, situazione che comporterebbe un'ammenda rilevante oltre alla conseguente perdita di volume residuo, si reputa più conveniente ripristinare la situazione di progetto con la posa del pavimento alla quota prevista, con una spesa che si stima in circa 20.000 €.

Non è invece regolarizzabile la situazione del portico non condonato che andrebbe rimosso. Si stima che la demolizione con smaltimento delle macerie possa comportare una spesa di 10.000 €. Oltre a ciò si considera la perdita di valore del lotto: avendo stimato un valore unitario di 1.493,87 a mq ed occupando il manufatto una superficie lorda di 88,5 mq indicizzata al 25%, la rimozione del bene comporterebbe un minus valore di $1.493,87 \cdot 88,5 \cdot 0,25 = 33.052$ €. D'altro canto, il sedime del fabbricato tornerebbe ad essere area esterna di pertinenza che nel procedimento di stima viene

indicizzata al 5%; pertanto, il predetto deprezzamento va ridotto del valore del terreno, vale a dire $33.052 - (1.493,87 * 88,5 * 0,05) = 26.442$ che si arrotondano a 26.500 €. Considerando anche i già menzionati costi di demolizione s'introduce una decurtazione onnicomprensiva di 36.500 €. Infine si considerano i costi tecnici, preventivabili in almeno 1.500 €, quale compenso per il tecnico che verrà incaricato d'istruire la pratica e dirigere i lavori di ripristino.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

A conclusione della sanatoria di cui al paragrafo precedente e degli interventi di demolizione o ripristino, sarà necessario aggiornare anche le schede catastali. Considerata la complessità del manufatto si ritiene congrua una decurtazione di 2.000 €.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rifacimento di tutte le schede catastali: €2.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MUGGIO' VIA ITALIA N°117

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a MUGGIO' Via Italia n°117, della superficie commerciale di **857,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In zona residenziale di espansione, villa bifamiliare anni '80 con ampio giardino. Si sviluppa su tre livelli: seminterrato di servizio, rialzato con zona giorno e primo con zona notte. La villa più grande è di 8 locali più servizi e la più piccola di 5 più servizi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, scala interna, ha un'altezza interna di cm 288. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 80 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/1, classe 2, consistenza 16 vani, rendita 2.768,21 Euro, indirizzo catastale: Via Italia 117, piano: S1- T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Considerando l'intero lotto in un sol corpo da nord in senso orario: ente urbano mapp 459 (via Italia), mapp 384-74-70-75-76, mapp 368, mapp 368-369 e 78
- foglio 6 particella 80 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/1, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 1.471,90 Euro, indirizzo catastale: Via Italia 117, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 6 particella 80 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 78 mq, rendita 120,85 Euro, indirizzo catastale: Via Italia 117, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 6 particella 80 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 78 mq,

rendita 241,70 Euro, indirizzo catastale: Via Italia 117, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	biblioteca	nella media
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante Linate 23km, Orio al Serio e Malpensa 44km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 50m	COLLEGAMENTI	nella media
autostrada distante A4 - 6km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Stazione di Lissone 3km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante Cologno Monzese 11km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante SS 36 2km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In zona residenziale di espansione, villa bifamiliare anni '80 con ampio giardino. Si sviluppa su tre livelli: seminterrato di servizio, rialzato con zona giorno e primo con zona notte. La villa più grande è di 8 locali più servizi e la più piccola di 5 più servizi. Lo stato di manutenzione complessivo è molto buono, tuttavia prima di utilizzare gli immobili si consiglia di far verificare gli impianti da parte di personale specializzato.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : anta singola a battente realizzato in acciaio con apertura elettrica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in coppi in cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura a cassa vuota , il rivestimento è realizzato in mattoni a mano faccia a vista	buono	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle in ceramica	al di sotto della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in granito, parquet, ceramica	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane a battente realizzate in legno	al di sotto della media	
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare	nella media	
<i>gas:</i> con tubazioni a vista con alimentazione a metanodotto conformità: da verificare	nella media	
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in acquedotto conformità: da verificare	nella media	
<i>termico:</i> centralizzato con alimentazione in gas i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: da verificare	nella media	

CONSISTENZA:

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

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

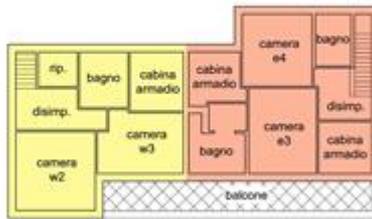
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Unità Ovest - PT - ingresso/disimp. (15 mq netti)	17,70	x	100 %	=	17,70
Unità Ovest - PT - cucina (8,8 mq netti)	11,10	x	100 %	=	11,10
Unità Ovest - PT - pranzo (27,4 mq netti)	31,10	x	100 %	=	31,10
Unità Ovest - PT - soggiorno (33,1 mq netti)	39,60	x	100 %	=	39,60
Unità Ovest - PT - ripostiglio (1 mq netto)	1,20	x	100 %	=	1,20
Unità Ovest - PT - bagno (5,9 mq netti)	7,40	x	100 %	=	7,40
Unità Ovest - PT - camera "w1" (14 mq netti)	18,30	x	100 %	=	18,30
Unità Ovest - vano scala (una tantum per tutti i piani)	6,40	x	100 %	=	6,40
Unità Est - PT - ingresso (9 mq netti)	10,70	x	100 %	=	10,70

Unità Est - PT - soggiorno (71,5 mq netti)	85,10	x	100 %	=	85,10
Unità Est - PT - disimpegno (3,5 mq netti)	4,00	x	100 %	=	4,00
Unità Est - PT - ripostiglio (2,1 mq netti)	2,50	x	100 %	=	2,50
Unità Est - PT - vano scala (una tantum per entrambi i piani)	8,10	x	100 %	=	8,10
Unità Est - PT - cucina (11,3 mq netti)	14,00	x	100 %	=	14,00
Unità Est - PT - pranzo (25,8 mq netti)	30,10	x	100 %	=	30,10
Unità Est - PT - disimpegno (3,3 mq netti)	3,70	x	100 %	=	3,70
Unità Est - PT - bagno (5,1 mq netti)	6,50	x	100 %	=	6,50
Unità Est - PT - camera "e1" (11 mq netti)	14,60	x	100 %	=	14,60
Unità Est - PT - camera "e2" (19 mq netti)	23,90	x	100 %	=	23,90
Unità Ovest - P1 - disimpegno (10,7 mq netti)	12,50	x	100 %	=	12,50
Unità Ovest - P1 - camera "w2" (21,2 mq netti)	27,00	x	100 %	=	27,00
Unità Ovest - P1 - camera "w3" (17,3 mq netti)	20,60	x	100 %	=	20,60
Unità Ovest - P1 - cabina armadio (10,7 mq netti)	13,10	x	100 %	=	13,10
Unità Ovest - P1 - bagno (9,2 mq netti)	11,00	x	100 %	=	11,00
Unità Ovest - P1 - ripostiglio (4,6 mq netti)	6,00	x	100 %	=	6,00
Unità Est - P1 - vano scala (una tantum per entrambi i piani)	8,20	x	100 %	=	8,20
Unità Est - P1 - disimpegno (7,6 mq netti)	9,00	x	100 %	=	9,00
Unità Est - P1 - camera "e3" (19,7 mq netti)	22,40	x	100 %	=	22,40

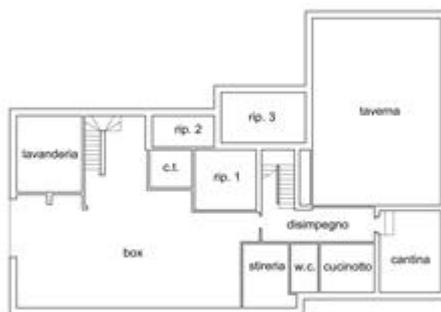
Unità Est - P1 - bagno (12,3 mq netti)	15,80	x	100 %	=	15,80
Unità Est - P1 - cabina armadio (9,2 mq netti)	11,70	x	100 %	=	11,70
Unità Est - P1 - camera "e4" (17,1 mq netti)	20,80	x	100 %	=	20,80
Unità Est - P1 - bagno (6,3 mq netti)	8,10	x	100 %	=	8,10
Balcone (primi 25 mq)	25,00	x	30 %	=	7,50
Balcone (quota eccedente i 25 mq)	9,60	x	10 %	=	0,96
Portico perimetrale	300,00	x	10 %	=	30,00
Area scoperta	2.130,00	x	5 %	=	106,50
Interrato - box (79,5 mq netti)	88,70	x	50 %	=	44,35
Interrato - sbarco scala Ovest (17,7 mq netti)	19,80	x	50 %	=	9,90
Interrato - lavanderia (17,1 mq netti)	21,20	x	50 %	=	10,60
Interrato - centrale termica (5,4 mq netti)	6,10	x	25 %	=	1,53
Interrato - ripostiglio "1" (12,6 mq netti)	14,20	x	50 %	=	7,10
Interrato - ripostiglio "2" (6,6 mq netti)	9,30	x	50 %	=	4,65
Interrato - ripostiglio "3" (14,4 mq netti)	19,10	x	50 %	=	9,55
Interrato - stileria (10,4 mq netti)	12,70	x	50 %	=	6,35
Interrato - disimpegno (13,1 mq netti)	14,30	x	50 %	=	7,15
Interrato - bagno (4,5 mq netti)	5,40	x	50 %	=	2,70
Interrato - cucinotto (9 mq netti)	11,10	x	50 %	=	5,55
Interrato - taverna (81,7 mq netti)	95,60	x	50 %	=	47,80
Interrato - cantina (17 mq netti)	21,90	x	50 %	=	10,95
Portico posti auto (sub. 701)	88,50	x	25 %	=	22,13
arrotondamento	-0,46	x	100 %	=	-0,46
Totale:	3.414,24				857,00



Schema distributivo del piano terra



Schema distributivo del piano primo



Schema distributivo dell'interrato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Indirizzo: via Montecassino, Lissone
Superfici principali e secondarie: 960
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 1.600.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 1.440.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Indirizzo: via Marzabotto, Nova Milanese
Superfici principali e secondarie: 415
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 760.000,00 pari a 1.831,33 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 684.000,00 pari a 1.648,19 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Indirizzo: via Manzoni 11, Nova Milanese
Superfici principali e secondarie: 590
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 1.500.000,00 pari a 2.542,37 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 1.350.000,00 pari a 2.288,14 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stata condotta una ricerca delle attuali offerte di vendita aventi per oggetto ville di ampia metratura ubicate nei dintorni di Muggiò, nel riuscendo a recuperare 3 annunci. Ai prezzi richiesti per l'acquisto dei beni viene detratto uno sconto di trattativa del 10%; a seguito di questo aggiustamento si rileva che per il comparativo 3 viene richiesto per l'acquisto un prezzo molto più alto della media pertanto, in via cautelativa, lo si esclude dal procedimento comparativo.

I rimanenti due comparativi vengono equiparati all'unità in oggetto sulla base dei seguenti caratteri marginali:

- **CONSISTENZA:** utilizzando il prezzo unitario minimo (1.500 €/mq) si ragguagliano le differenti superfici commerciali;

- **CONTESTO URBANO:** dai macrodati forniti da OMI e dai principali portali web di vendite immobiliari, emerge che il Comune di Lissone è più apprezzato dal mercato: s'introduce quindi una rivalutazione del prezzo pari al 5%

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	1.440.000,00	684.000,00
Consistenza	857,00	960,00	415,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.666,67	1.831,33
Contesto urbano	6,00	7,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.500,00	1.500,00
Contesto urbano	5 %	72.000,00	34.200,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	1.440.000,00	684.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-154.500,00	663.000,00
Contesto urbano	-72.000,00	0,00
Prezzo corretto	1.213.500,00	1.347.000,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **1.280.250,00**
 Divergenza: 9,91% < **10%**

VALORE DELLA VOLUMETRIA RESIDUA

Il fondo (di 2870 mq) sviluppa una cospicua volumetria residua; infatti le vigenti norme tecniche del PGT di Muggiò assegnano all'area un indice fondiario di 0,47 mq/mq da cui deriva una s.l.p. (superficie lorda di pavimento) di 1.348 mq. Di questi, circa 600 (calcolati assumendo l'impronta del piano terra, l'impronta del piano primo e la quota di portici che eccedono la profondità di 2,5 m) sono già impegnati dal fabbricato esistente; rimangono quindi 748 mq di s.l.p. potenzialmente realizzabile. N.B. : i valori qui riportati rappresentano una stima approssimativa ai fini della valutazione, mentre la misura effettiva della s.l.p. disponibile potrà essere definita solo nell'ambito di una futura richiesta di permesso di costruire.

Assumendo un valore di mercato cautelativo di 540 €/mq si attribuisce a detto volume un valore di 403.920 €.

Occorre tuttavia evidenziare che, nel procedimento di stima, l'area scoperta veniva già considerata con un indice mercantile del 5% e sarebbe scorretto valutarla prima come semplice giardino e poi

anche come area edificabile. Considerando che per sperimentare i suddetti 748 mq di s.l.p. occorre impegnare una superficie di terreno di 1.592 mq (ovvero 748/0,47), quanto attribuito a tale superficie come pertinenza esterna della villa va sottratto al valore della pura volumetria.

Avendo stimato per l'intero lotto un valore unitario di 1.493,87 €/mq, si detrae al valore della volumetria un importo di $1.493,87 * 1.592 * 0,05 = 118.912$ €

Fatto salvo quanto sopra, alla voce "Decurtazioni ed adeguamenti del valore" s'introduce quindi un incremento per la volumetria residua di $€ 403.920 - 118.912 = € 285.008$ che si arrotonda a 285.000 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 857,00 x 1.493,87 = **1.280.246,59**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Volumetria residua	285.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.565.246,59**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.565.246,59**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa bifamiliare	857,00	0,00	1.565.246,59	1.565.246,59
				1.565.246,59 €	1.565.246,59 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 65.164,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.500.082,59**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 82,59**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.500.000,00**

data 28/11/2024

il tecnico incaricato
Arch. Tiziano Cesana