



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

NUOVO RITO FALLIMENTARE

5/2021

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Caterina GIOVANETTI

CURATORE:

Dott.ssa Francesca BORZOMI'

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/07/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Maurizio CERANA

CF:CRNMRZ68S22D286E

con studio in SEREGNO (MB) Piazza Risorgimento 1/A

telefono: 0362330247

email: mail@studioexnovo.com

PEC: maurizio.cerana@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 5/2021

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

PORZIONE DI VILLA a LISSONE Via Fiume 15, della superficie commerciale di **417,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato - Terra - Primo - Secondo , ha un'altezza interna di 2.30m P.S1;3.25m.P.T;2.70m-,5.00-3.70m P.1°; 3.00m-3.15m. P.ammezzato; 1.75m.-2.45m. P.2°.

Identificazione catastale:

- **Foglio 34 particella 252 sub. 701** (catasto fabbricati), categoria A/8, classe 1, consistenza 11,5 vani, rendita 2.256,92 Euro, indirizzo catastale: Via Fiume n. 4, piano: Terra - Primo - Secondo,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: Via XX Settembre ad est: Mapp. 254 a sud: Mapp. 258 e Mapp. 253 ad ovest: Mapp. 253 e Via Fiume

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B

PORZIONE DI VILLA a LISSONE Via Fiume 15, della superficie commerciale di **121,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo, ha un'altezza interna di 2.75m al P.T; 2.30-3.20 al P.1.

Identificazione catastale:

- **Foglio 34 particella 254 sub. 702** (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 415,75 Euro, indirizzo catastale: Via XX Settembre n. 4, piano: Terra - Primo,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: Via XX Settembre ad est: Mapp. 285 a sud: Mapp. 258 ad ovest: Mapp. 252

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

C

PORTICO - RICOVERO AUTO a LISSONE Via Fiume 15, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.65-3.50m. circa.

Identificazione catastale:

- **Foglio 34 particella 253 sub. 701** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 41 mq, rendita 97,40 Euro, indirizzo catastale: Via fiume n. 4, piano: Terra,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: Mapp. 252 ad est: Mapp. 252 a sud: Mapp. 257 ad ovest: Via Fiume

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	588,95 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 806.088,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 806.088,00
Data della valutazione:	07/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto (il contratto è stato stipulato in data antecedente la sentenza di fallimento).

- Contratto di locazione ultranovennale del 14.06.2017 a repertorio n. 39295/18132 del Notaio Angelo Busani, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 in data 16.06.2017 al n. 20301 serie 1T trascritto a Milano 2 il 16.06.2017 ai nn. 73322/47157 stipulato tra la società "SETTEMBRE S.A.S. di DEROSA MARISA & C. e la società NEWEDIL S.R.L.S con sede in Seregno C.F. 09219470961

La locazione avrà la durata di anni dieci con decorrenza dal giorno 15/06/2017 al giorno di 14/06/2027.

Il canone annuo di locazione è convenuto ed accettato in Euro 1000,00.

Il canone di locazione è da considerarsi NON CONGRUO.

Il contratto di locazione è riferito solamente agli immobili identificati con Il Mapp. 252 sub. 701 e Mapp. 253 sub. 701.

- Contratto di locazione per uso deposito del 27.06.2017 registrato all'Ufficio delle entrate di Desio il 04.07.2017 al n. 4932 serie 3t stipulato tra la società "SETTEMBRE S.A.S. di DEROSA MARISA & C. e la società NEWEDIL S.R.L.S con sede in Seregno C.F. 09219470961.

La locazione avrà durata dal 27.06.2017 al 26.06.2023

Il canone annuo di locazione è convenuto ed accettato in Euro 4.800,00.

Il canone di locazione è da considerarsi NON CONGRUO.

Nel contratto vengono erroneamente indicati i dati catastali e la destinazione d'uso dell'immobile. L'immobile concesso in locazione è a destinazione residenziale ed accatastato come tale.

Il sottoscritto ritiene di poter stabilire il canone mensile di locazione per entrambi gli immobili in € 2.500,00/3000,00

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 04/08/2003 a firma di Notaio Picone Giovanni ai nn. 49162/4560 di repertorio, iscritta il 07/08/2003 a Milano 2 ai nn. 123985/27015, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: € 3.000.000,00.

Importo capitale: € 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno e 6 mesi.

Grava tra altri beni su: Lissone, Fg. 34 Mapp. 253 sub. 701 e Mapp. 252 sub. 701 (svincolati con annotazione di restrizione di beni dell' 11.12.2008 nn. 194322/29646) e sull'immobile al fg. 34 mapp. 254 sub. 701 (ora sub. 702)

IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 26/11/2008 a firma di Notaio De Vivo Ciro di Paullo ai nn. 9223/5879 di repertorio, iscritta il 15/12/2008 a Milano 2 ai nn. 195813/37319, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: € 1.500.000,00.

Importo capitale: € 750.000,00.

Durata ipoteca: 15 Anni.

La formalità è riferita solamente a Lissone Fg. 34 mapp. 252 sub. 701 e Fg. 34 Mapp. 253 sub. 701

IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 12/07/2010 a firma di Notaio Angelo Busani di Milano ai nn. 89381/21605 di repertorio, iscritta il 14/07/2010 a Milano 2 ai nn. 89381/21605, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: € 1.200.000,00.

Importo capitale: € 600.000,00.

La formalità è riferita solamente a Lissone Fg. 34 mapp. 252 sub. 701 e Fg. 34 Mapp. 253 sub. 701

IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 03/09/2010 a firma di Notaio De Vivo Ciro di Milano ai nn. 12653/8795 di repertorio, iscritta il 07/09/2010 a Milano 2 ai nn. 112612/26522, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: € 500.000,00.

Importo capitale: € 250.000,00.

Durata ipoteca: 7 anni.

La formalità è riferita solamente a Lissone Fg. 34 mapp. 254 sub. 701

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

SENTENZA DI FALLIMENTO, stipulata il 16/12/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 5 di repertorio, trascritta il 19/02/2021 a Milano 2 ai nn. 21898/14610, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Grava tra altri beni anche su: Lissone, Fg. 34 Mapp. 253 sub. 701, Mapp. 252 sub. 701, Mapp. 254 sub. 702,

PIGNORAMENTO, stipulata il 22/10/2004 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 5483 di repertorio, trascritta il 16/12/2004 a Milano 2 ai nn. 181856/95273, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Grava tra altri beni anche su: Lissone Fg. 34 mapp. 252 sub. 701 e Fg. 34 Mapp. 253 sub. 701

SENTENZA DI FALLIMENTO, stipulata il 14/12/2004 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 213/2004 di repertorio, trascritta il 12/11/2008 a Milano 2 ai nn. 172423/111512, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.
La formalità è riferita solamente a Lissone Fg. 34 mapp. 252 sub. 701e Fg. 34 Mapp. 253 sub. 701

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

SEQUESTRO CONSERVATIVO, stipulata il 21/02/2014 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 10253/2011 di repertorio, trascritta il 04/03/2014 a Milano 2 ai nn. 17816/12592, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Lissone, Fg. 34 Mapp. 254 sub. 702.

Annotato di revocazione in data 13.01.2016 ai nn. 1998/621

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:

Il fabbricato non è costituito in condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di modifica denominazione sociale (dal 09/12/2011), con atto stipulato il 09/12/2011 a firma di Notaio Angelo Busani ai nn. 1892/9930 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Lissone, Fg. 34 Mapp. 252 sub. 701, Mapp. 253 sub. 701 e Mapp. 254 sub. 702.

L'atto non risulta trascritto.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI IDENTIFICATI CON IL FG. 34 MAPP. 252 SUB. 701 E MAPP. 253 SUB. 701

*** DATO OSCURATO ***

Il titolo è riferito solamente agli originali mappali .

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione in morte di *** DATO OSCURATO *** (dal 09/12/2000 fino al 19/07/2001), registrato il 11/11/2003 a Monza ai nn. 95/517, trascritto il 14/10/2004 a Milano 2 ai nn. 147488/77786.

Il titolo è riferito solamente agli originali mappali.

Si precisa che non risulta trascritta l'accettazione di eredità.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/07/2001 fino al 26/11/2008), con atto stipulato il 19/07/2001 a firma di Notaio Picone Giovanni in Lissone ai nn. 45666/11944 di repertorio, trascritto il 27/07/2001 a Milano 2 ai nn. 84227/53792.

Il titolo è riferito solamente agli immobili originari.

ATTO DI COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE dell'08/11/2002 a repertorio n. 47766/13486 a firma del Notaio Picone Giovanni di Lissone, trascritto il 14.11.2002 ai nn. 143143/83078 da parte dei Sigg. *** DATO OSCURATO *** , avente ad oggetto, tra gli altri gli immobili in Lissone Via Fiume n. 4.

A detto atto seguono domanda giudiziale di revoca atto trascritta il 09.12.2004 ai nn. 178081/93290; domanda giudiziale di revoca atto trascritta il 06.04.2006 ai nn. 52877/26634 e successiva annotazione di inefficacia totale presentata il 02.10.2008 il 02.10.2008 ai nn. 143577/23041.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/11/2008 fino al 06/05/2011), con atto stipulato il 26/11/2008 a firma di Notaio De vivo Ciro in Paullo ai nn. 9222/5878 di repertorio, trascritto il 15/12/2008 a Milano 2 ai nn. 195812/128612.

Il titolo è riferito solamente a Lissone, Fg. 34 Mapp. 252 sub. 701, Mapp. 253 sub. 701

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di att (dal 06/05/2011 fino al 12/07/2011), con atto stipulato il 06/05/2011 a firma di Notaio Angelo Busani ai nn. 16779/8973 di repertorio, trascritto il 10/05/2011 a Milano 2 ai nn. 52920/30423.

Il titolo è riferito solamente a Lissone, Fg. 34 Mapp. 252 sub. 701, Mapp. 253 sub. 701

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di modifica denominazione sociale (dal 12/07/2011 fino al 09/12/2011), con atto stipulato il 12/07/2011 a firma di Notaio Angelo Busani ai nn. 17511/9284 di repertorio.

L'atto non risulta trascritto.

RELATIVAMENTE L'IMMOBILE IDENTIFICATO CON IL FG. 34 MAPP. 254 SUB. 702

*** DATO OSCURATO ***

in forza di decreto di trasferimento del 28.06.2007 a rep. 210/2005 del Tribunale di Monza trascritto in data 25.07.2007 ai nn. 118979/62659

*** DATO OSCURATO ***

in forza di atto di compravendita del 04.08.2003 a rep. n. 49160/14558 del Notaio Picone Giovanni trascritto il 07.08.2003 ai nn. 123983/74165.

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

in forza di atto di compravendita del 19.05.2003 a rep. n. 49277 del Notaio Paleari Alberto, trascritto in data 05.06.2003 ai nn. 85367/52705.

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

in forza di successione in morte di *** DATO OSCURATO *** registrata a Milano il 27.11.1981 n.91 vol. 109 trascritta a Milano 2 il 16.11.1982 ai nn. 61574/8952

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di autorizzazione edilizia N. 104/1946,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di locali di civile abitazione da erigersi sull'esistente terrazza, presentata il 08/11/1946 con il n. 3920 di protocollo, rilasciata il 22/11/1946 con il n. 104 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lissone, Via Fiume n. 4

Interventi di manutenzione ordinaria N. 41268/2001,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Esecuzione di ponteggio lungo la Via fiume, ricorso del manto di tegole di copertura., presentata il 15/10/2001 con il n. 41268 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lissone, Fg. 34 Mapp. 252-253

Licenza di costruzione N. 7/1955,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di portico aperto e allagamento apertura su Via Fiume, presentata il 21/01/1955 con il n. 837 di protocollo, rilasciata il 25/01/1955 con il n. n. 7 prog - n. 18prot. divisione di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lissone, Via fiume n. 13

Domanda di autorizzazione edilizia N. 34/1945,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di un locale al piano primo (ad uso bow window), presentata il 09/03/1945 con il n. 1718 di protocollo, rilasciata il 05/05/1945 con il n. 34 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lissone, Via Fiume n. 4

Domanda di autorizzazione edilizia N. 53/1945,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di progetto di costruzione di terrazzo con parapetto in cemento in sostituzione di tetto usuale coprente il laboratorio per la lavorazione dei marmi, presentata il 24/05/1945 con il n. 3319 di protocollo, rilasciata il 25/05/1945 con il n. 53 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lissone, Via Fiume n. 4

Abitabilità n. 14/1948,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 21/10/1948 con il n. 14 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lissone, Via Fiume .

Trattasi di due locali di nuova costruzione (una stanza ed una cucina) in corpo di fabbricato preesistente del quale se ne fa uso dei servizi.

Domanda di autorizzazione edilizia N. 37214/2001, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Richiesta di sanatoria - rimozione macerie del fabbricato posto a sud del lotto con destinazione porticato e demolizione della parte adibita a deposito ed inizio opere di risanamento conservativo consistente in rimozioni pavimentazione, realizzazione di intercapedine perimetrale per

isolamento nell'edificio di cui ai mapp. 252-253 parte. presentata il 19/09/2001 con il n. 37214 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lissone, Fg. 34 mapp. 252 - 253.

Il provvedimento edilizio è in SOSPEso a seguito della commissione edilizia del 14.02.2002

Concessione edilizia N. 20668/2002,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Richiesta sanatoria lavori di ristrutturazione , presentata il 31/05/2002 con il n. 20668 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lissone, Fg. 34 Mapp. 252-253.

A seguito della commissione edilizia del 11.07.2002 viene espresso PARERE CONTRARIO in quanto gli elementi di finitura esterni, nello specifico consistenti pietre che contornano i pilastri, fasce marcapiano e zoccolatura della facciata e della recinzione, sono in contrasto con il rispetto della morfologia del tessuto urbano circostante e degli elementi costruttivi tipici della tradizione locale in riferimento all'art. 20.1 delle norme Tecniche di attuazione del piano Regolatore Generale adottato per gli ambiti di recupero morfologico (RM) ed in contrasto con l'art. 61 del Regolamento edilizio.

Denuncia di inizio attività N. 14518/2008,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di edificio esistente e soprizzo, presentata il 27/03/2008 con il n. 14518 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lissone, Fg. 34 Mapp. 254.

Il Comune diffida al permesso di dare inizio ai lavori in quanto trattandosi di ristrutturazione edilizia in sanatoria e di nuovo ampliamento residenziale occorre presentazione di apposita domanda di permesso di costruire in sanatoria.

Permesso di costruire parzialmente in sanatoria N. 34/2008,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di edificio esistente e soprizzo, presentata il 06/06/2008 con il n. 24391 di protocollo, rilasciata il 10/07/2008 con il n. 34 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lissone, Fg. 34 Mapp. 254

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile nello stato di fatto in cui si trova è difforme rispetto ai provvedimenti edilizi autorizzati. Nel corso degli anni sono state presentate diverse pratiche edilizie alcune delle quali in sanatoria atte a regolarizzare la situazione esistente senza ottenere esito favorevole da parte della Commissione edilizia del Comune di Lissone. La situazione dello stato di fatto più verosimile relativamente alla villa ed al portico/ricovero auto insistenti sul Mapp. 252 e Mapp. 253 è rappresentato negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria presentata il 31.05.2002 al n. 20668, anch'essa non accoglibile dall'Amministrazione Comunale in quanto in contrasto con le norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale adottato. La porzione di casa insistente sul Mappale 254 è interessata dal Permesso di costruire parzialmente in sanatoria presentato il 06.06.2008 al n. 24391e rilasciato il 10.07.2008 con il numero 34, risultando però difforme in modo sostanziale rispetto a quanto rilevato in loco. Della stessa pratica non risulta presentata la fine lavori e la conseguente richiesta del certificato di agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per la loro regolarizzazione sarà necessario presentare provvedimenti edilizi in sanatoria con ripristino dello stato precedentemente autorizzato per quanto concerne le opere non sanabili. Nel determinare il valore finale degli immobili, non potendo

quantificare in modo dettagliato l'entità dei costi relativi agli oneri sanzionatori e quelli necessari per le eventuali opere di rimessa in pristino, a causa delle importanti criticità rilevate, il sottoscritto ritiene opportuno applicare una decurtazione cautelativa per la loro regolarizzazione ed adeguamento. L'aggiudicatario del bene è consapevole che solo successivamente la presentazione di idoneo provvedimento edilizio sarà possibile stabilire con certezza i dovuti costi per la sanatoria e quelli per la rimessa in pristino.

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

Questa situazione è riferita solamente a Lissone, Fg. 34 Mapp. 252,253,254

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Difformità riscontrate rispetto allo stato di fatto.

Relativamente all'unità identificata con il Mapp. 252:

Diversa distribuzione degli spazi interni, errata indicazione delle altezze utili interne, diversa rappresentazione delle aperture; mancata rappresentazione del piano interrato. In planimetria non è rappresentata la piscina. L'unità è collegata direttamente con l'unità identificata con il Mapp. 254. Il portico non è inserito nella mappa catastale.

Relativamente all'unità identificata con il Mapp. 254:

La scala interna rappresentata sulla planimetria non è presente in loco. Errata indicazione delle altezze utili interne. diversa rappresentazione delle aperture esterne. Al piano primo al posto del balcone è stato realizzato un servizio igienico con disimpegno oltre ad un balcone sui lati est e sud.

Relativamente all'unità identificata con il Mapp. 253:

Il portico è stato chiuso e sono stati realizzati del lucernari in copertura. Errata indicazione dell'intestazione nella visura catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Tipo mappale e Denuncia di variazione catastale con sistema informatizzato DOC.FA. per la corretta rappresentazione delle opere che si possono sanare.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri catastali: €300,00
- Oneri professionali: €1.700,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LISSONE VIA FIUME 15

PORZIONE DI VILLA

DI CUI AL PUNTO A

PORZIONE DI VILLA a LISSONE Via Fiume 15, della superficie commerciale di **417,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato - Terra - Primo - Secondo , ha un'altezza interna di 2.30m P.S1;3.25m.P.T;2.70m-,5.00-3.70m P.1°; 3.00m-3.15m. P.ammezzato; 1.75m.-

2.45m. P.2°.

Identificazione catastale:

- **Foglio 34 particella 252 sub. 701** (catasto fabbricati), categoria A/8, classe 1, consistenza 11,5 vani, rendita 2.256,92 Euro, indirizzo catastale: Via Fiume n. 4, piano: Terra - Primo - Secondo,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: Via XX Settembre ad est: Mapp. 254 a sud: Mapp. 258 e Mapp. 253 ad ovest: Mapp. 253 e Via Fiume

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media 

spazi verde

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sopra della
media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sopra della
media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della
media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Villa disposta su quattro livelli catastralmente composta da: al piano terra - cucina con zona pranzo, camera, servizio igienico, disimpegno ed ingresso oltre a porticato; al piano primo - soggiorno, due camere, servizio igienico, disimpegno oltre a terrazzino e balcone; al piano primo ammezzato - servizio igienico ed al piano secondo - locale sottotetto non abitabile. Completa il lotto il cortile di proprietà.

L'immobile invece risulta così utilizzato: al piano terra - cucina con pranzo e soggiorno, studio, servizio igienico oltre ad ingresso e porticato; al piano primo - salone, due camere da letto, servizio igienico oltre a terrazzino e balcone; al piano primo ammezzato - servizio igienico; al piano secondo (sottotetto) - locale utilizzato a camera; al piano interrato - locale caldaia/lavanderia. L'immobile è collegato con l'unità residenziale di cui al Corpo B della presente relazione di stima. I piani sono direttamente collegati a mezzo di scala interna.

Fa parte del lotto il cortile di proprietà adibito ad aiuole e camminamenti sul quale è stata realizzata una piscina scoperta.

L'immobile si presenta in buono stato conservativo.

Posta in una zona centrale del Comune di Lissone ha accesso dalla Via Fiume.

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 abitabili - Piano Terra (s.u. mq. circa 124,00)	160,00	x	100 %	=	160,00
Locali abitabili - Piano Primo e Ammezzato (s.u. mq. circa 113,00)	165,00	x	100 %	=	165,00
Locale non abitabile - Piano secondo sottotetto (s.u. mq. circa 45,00)	58,00	x	50 %	=	29,00
Cantina - Piano Interrato (s.u. 32,00)	42,00	x	25 %	=	10,50
Portico - Piano Terra (mq. circa)	60,00	x	30 %	=	18,00
Terrazzino - Piano Primo (mq. circa)	8,00	x	30 %	=	2,40
Balcone - Piano Primo (mq. circa)	3,50	x	30 %	=	1,05
Giardino di proprietà (mq. circa)	260,00	x	10 %	=	26,00
Piscina scoperta (mq. circa)	55,00	x	10 %	=	5,50
Totale:	811,50				417,45

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.450,00

Valore massimo: 1.830,00

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.450,00

Valore massimo: 1.900,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 417,45 x 1.800,00 = **751.410,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 751.410,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 751.410,00

BENI IN LISSONE VIA FIUME 15
PORZIONE DI VILLA
 DI CUI AL PUNTO B

PORZIONE DI VILLA a LISSONE Via Fiume 15, della superficie commerciale di **121,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo, ha un'altezza interna di 2.75m al P.T; 2.30-3.20 al P.1.

Identificazione catastale:

- **Foglio 34 particella 254 sub. 702** (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 415,75 Euro, indirizzo catastale: Via XX Settembre n. 4, piano: Terra - Primo,
- intestato a ***** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *****
- Coerenze: a nord: Via XX Settembre ad est: Mapp. 285 a sud: Mapp. 258 ad ovest: Mapp. 252

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media 

spazi verde

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di abitazione disposta su due livelli catastalmente composta da: al piano terra - soggiorno/cucina, servizio igienico e disimpegno oltre a tettoia; al piano primo - locale camera e balcone. Catastalmente i due piani sono collegati tra loro a mezzo di scala interna. Fa parte del lotto la corte esclusiva.

L'immobile in loco risulta così utilizzato: al piano terra - locale studio, servizio igienico e disimpegno oltre a tettoia; al piano primo - camera da letto, servizio igienico e disimpegno oltre a balcone. L'immobile è parte integrante dell'unità residenziale di cui al Corpo A della presente relazione di stima al quale risulta direttamente collegato.

Fa parte del lotto la corte esclusiva adibita ad aiule e camminamenti. Sul fronte est l'area cortilizia non risulta materialmente da recinzione.

Posta in una zona centrale del Comune di Lissone ha accesso dalla Via Fiume.

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 abitabili - Piano Terra (s.u. mq. circa 35,00)	42,00	x	100 %	=	42,00
Locali abitabili - Piano Primo (s.u. mq. circa 35,00)	42,00	x	100 %	=	42,00
Tettoia - Piano Terra (mq. circa)	28,00	x	30 %	=	8,40
Balcone - Piano Primo (mq. circa)	32,00	x	30 %	=	9,60
Corte esclusiva (mq. circa)	195,00	x	10 %	=	19,50
Totale:	339,00				121,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.450,00

Valore massimo: 1.830,00

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.450,00

Valore massimo: 1.900,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 121,50 x 1.800,00 = **218.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 218.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 218.700,00**

BENI IN LISSONE VIA FIUME 15

PORTICO - RICOVERO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

PORTICO - RICOVERO AUTO a LISSONE Via Fiume 15, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.65-3.50m. circa.

Identificazione catastale:

- **Foglio 34 particella 253 sub. 701** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 41 mq, rendita 97,40 Euro, indirizzo catastale: Via fiume n. 4, piano: Terra,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: Mapp. 252 ad est: Mapp. 252 a sud: Mapp. 257 ad ovest: Via Fiume

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media 

spazi verde

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare catastalmente censita come portico/ricovero auto quale accessorio dell'abitazione.

L'immobile in loco è stato trasformato in un deposito; il locale è stato chiuso con pareti vetrate e sono stati ricavati lucernari in copertura.

Andrà ripristinato lo stato di fatto riportando l'immobile alla sua destinazione originaria. Nella determinazione del valore dell'immobile si è già tenuto conto delle spese da sostenere per le opere di ripristino.

Posto in una zona centrale del Comune di Lissone ha accesso dalla Via Fiume

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
Portico/Ricovero auto (s.u. mq. circa 45,00)	50,00	x	100 %	=	50,00
Totale:	50,00				50,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **40.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 40.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 40.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

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, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

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, eventuale presenza di radon, ... ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lissone, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari.

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	PORZIONE DI VILLA	417,45	0,00	751.410,00	751.410,00
B	PORZIONE DI VILLA	121,50	0,00	218.700,00	218.700,00
C	PORTICO - RICOVERO AUTO	50,00	0,00	40.000,00	40.000,00
				1.010.110,00 €	1.010.110,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione per spese da sostenere per provvedimenti di sanatoria e di eventuali opere di ripristino (spese tecnico/professionali, oneri amministrativi/sanzionatori, opere di ripristino ed adeguamento)	-20% -202.022,00
	202.022,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 806.088,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 806.088,00

data 07/07/2023

il tecnico incaricato
Geom. Maurizio CERANA