



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

416/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Francesco AMBROSIO

CUSTODE:
Avv. Alberto BREZZONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
Geom. Rosario BELLONE

CF: BLLRSR80P09C3510
con studio in LISSONE (MB) VIA SOLFERINO 24
telefono: 0392623966
email: geom.rbellone@gmail.com
PEC: rosario.bellone@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 416/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa bifamiliare a CARATE BRIANZA Via Monte Rosa 8, frazione Agliate, della superficie commerciale di **113,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di villa bifamiliare - da cielo a terra - disposta su due piani (terra e primo) collegati tra loro mediante scala interna composta da ingresso/soggiorno/pranzo, cucina abitabile, anti w.c. e w.c. al piano terra oltre a locali sgombero (non abitabili) al piano primo attualmente adibiti a zona notte ovvero due camere, w.c., soffitta e due balconi. Il tutto oltre ad ampia area esterna parzialmente recintata e box autorimessa in corpo staccato in giardino.

L'accesso pedonale e carraio si attua dal civico 8 di via Monte Rosa per mezzo di una striscia di terreno in comune con la confinante porzione immobiliare di proprietà di terzi.

A miglior descrizione valgono altresì le riprese fotografiche e le planimetrie in allegato.

All'unità immobiliare in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà negli enti e spazi comuni dell'intero fabbricato a sensi art. 1117 e seguenti del C.C.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 198 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 484,18 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Rosa, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (con riferimento alla mappa del Catasto Terreni): area comune - unità immobiliare di cui al mapp.198/3 - area comune - mapp. 281 del Catasto Terreni. Salvo errori e come meglio in fatto.

Si precisa che: - il fabbricato distinto con la particella 198 è stato costruito sull'area distinta con la particella198 - ente urbano di are 3.00 derivante dal frazionamento della originaria particella 198 di are 14.50 in forza di frazionamento del 13.02.1989; - la particella 198 di are 14.50 deriva dal frazionamento della particella 198 di originarie are 15.70 in forza di frazionamento del 20.08.1969; - il fabbricato distinto con la particella 281 è stato costruito sull'area distinta con la particella 281 - ente urbano di are 6.90 derivante dal frazionamento della originaria particella 198 di are 14.50; - dalla sovrapposizione delle mappe si deduce che la particella 198 di originarie are 15.70 deriva dalla soppressione della particella 215 subalterno A - sez. Agliate del cessato Catasto Rustico.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 281 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, rendita 68,17 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Rosa n.8, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (con riferimento alla mappa del Catasto Terreni): mapp. 213 - mapp. 198 - mapp. 51 - mapp. 276 - mapp.49 - mapp. 32. Salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	113,99 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,80 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 163.310,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 163.310,00
Data della valutazione:	05/01/2024

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 **giudiziale**, stipulata il 07/01/2023 a firma di Trib. Lecco ai nn. 27 di repertorio, iscritta il 17/07/2023 a Milano 2[^] ai nn. 100010/17136, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo capitale: €351.232,39

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/06/2013 a firma di notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono ai nn. 204581/42319 di repertorio, iscritta il 10/07/2013 a Milano 2[^] ai nn. 65695/11698, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €187.000,00.

Importo capitale: €110.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 31/07/2012 a firma di notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono ai nn. 203011/41396 di repertorio, iscritta il 03/08/2012 a Milano 2[^] ai nn. 82749/14706, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €.136.000,00.

Importo capitale: €.80.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/12/2023 a firma di Trib. Monza ai nn. 2268 di repertorio, trascritta il 28/07/2023 a Milano 2^a ai nn. 108077/76101, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 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:

Si precisa che dalle indagini presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2^a risultano le seguenti trascrizioni:

- pattuizioni di cui alla donazione per atto del notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono del 31.07.2012 rep.n.203012/41397;
- pattuizioni di cui alla donazione e divisione per atto del notaio Enrica Bettaglio di Seregno del 27.12.1991 rep.n.25459/2806;

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di donazione (dal 31/07/2012), con atto stipulato il 31/07/2012 a firma di notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono ai nn. 203012/41397 di repertorio, trascritto il 06/08/2012 a Milano 2^a ai nn. 83563/56681

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di donazione e divisione (fino al 31/07/2012), con atto stipulato il 27/12/1991 a firma di notaio Enrica Bettaglio di Sesegno ai nn. 25459/2806 di repertorio, trascritto il 25/01/1992 a Milano 2^a ai nn. 11736/9583, con le quali:

- in primo luogo *** DATO OSCURATO *** nato il 24.08.1942, ha donato ad *** DATO OSCURATO *** la nuda proprietà per 5/21 ed a Sergio Consonni, nato il 12/7/1932, la nuda proprietà pari a 2/21, fermo restando l'usufrutto uxorio a favore della madre *** DATO OSCURATO *** , nata il 19.10.1908;

- in secondo luogo è stata assegnata ad *** DATO OSCURATO *** la nuda proprietà, fermo

restando l'usufrutto uxorio a favore della madre *** DATO OSCURATO *** , nata il 19.10.1908;

NB: Si fa avvertenza che, dalla sola indagine catastale, l'usufruttuaria *** DATO OSCURATO *** è deceduta l'11.06.1996, riunendosi così l'usufrutto alla nuda proprietà in capo ad *** DATO OSCURATO *** .

- Successione legittima di *** DATO OSCURATO *** deceduto il 24.02.1957 (denuncia registrata a Carate Brianza il 24.05.1957 ai nn.35237/28755), apertasi in favore del coniuge *** DATO OSCURATO *** , per l'usufrutto uxorio, e dei figli *** DATO OSCURATO *** , per la nuda proprietà, della originaria particella 215 sub. A Sezione Agliate del cessato Catasto Rustico.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto Perito ha provveduto a richiedere domanda di accesso atti presso il Comune di Carate Brianza in data 13.11.2023, riportando elenco pratiche edilizie indicate nell'atto notarile di compravendita, richiedendo, inoltre, eventuali altre pratiche edilizie, per gli immobili oggetto della presente perizia, di cui non si conoscevano i riferimenti.

Premesso ciò, il Perito declina ogni responsabilità relativamente l'esistenza di altre pratiche edilizie siano esse migliorative o peggiorative dalla situazione di fatto, non sottoposte e messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale in occasione dell'accesso atti effettuato in data 18.12.2023 tramite accesso al portale telematico.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. **79/1959**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di casetta (piano terreno) ad uso abitativo, presentata il 17/11/1959, rilasciata il 14/12/1959, agibilità **non ancora rilasciata**.

A riguardo dell'Abitabilità si segnala il parere favorevole rilasciato in data 8.09.1960 prot.n.1195 dall'Ufficiale Sanitario al quale tuttavia non è seguito il sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale e quindi mai rilasciato il Certificato di Abitabilità.

Concessione Edilizia N. **38/1980**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di due box autorimessa, presentata il 28/03/1980 con il n. 4936 di protocollo, rilasciata il 30/05/1980

Concessione Edilizia N. **12/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di manutenzione straordinaria e di adeguamento consistenti nella modifica di piante e prospetti nonché aumento slp abitativa mediante il recupero del solaio al piano primo, presentata il 30/01/1986 con il n. 1908 di protocollo, rilasciata il 20/02/1986, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che al momento non è possibile quantificare con precisione la sanzione amministrativa che

il Comune richiederà.

Sarà pertanto necessario un confronto preliminare con l'Ufficio Tecnico Comunale al fine di impostare adeguatamente la **pratica edilizia in sanatoria**.

L'importo in questa sede detratto è da intendersi sommario e prudenziale, pertanto, si segnala che l'aggiudicatario potrà incorrere in ulteriori spese che al momento risultano di difficile quantificazione. L'eventuale maggior onere deve intendersi comunque ricompreso nella detrazione del 10% applicata in sede valutativa.

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

N.B. Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale. Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza. Sarà possibile, pertanto, definire con certezza la sanabilità delle difformità evidenziate e l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia solo a seguito di deposito di apposita domanda e relativo progetto.

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 al momento del deposito dell'istanza/istruttoria.

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

Inoltre, nel caso in cui in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica/messa in pristino delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. Ad oggi, pertanto, non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile oggetto della presente stima. Quanto indicato è da ritenersi come indicazione di massima.

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

A seguito di istruttoria, i competenti uffici potrebbero emanare provvedimento ostativo all'ottenimento dei permessi di regolarizzazione e pertanto le opere non conformi dovranno essere rimosse secondo le indicazioni dell'Ente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia (accertamento di conformità Art. 36 DPR 380-2001) con doppia verifica di norme, leggi e dei parametri igienico sanitari (superfici minime dei locali, rapporti di aero-illuminazione...).

In caso di eventuale mancato rispetto delle attuali normative, sarà necessario provvedere a richiesta di deroga da parte degli Enti competenti o alla messa in pristino come da ultimo titolo abilitativo depositato.

La sanatoria che interessa la modifica dei prospetti o la modifica di parti comuni dell'edificio deve essere corredata da apposita delibera di assemblea.

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

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nel fascicolo edilizio **non è presente il Certificato di Abitabilità/Agibilità**. (normativa di riferimento: DPR 380/01 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: l'affidamento ad un tecnico abilitato di apposito incarico che, dopo aver effettuato i rilievi ed acquisito la documentazione necessaria, depositi conseguente Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA).

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi, sommariamente stimati, necessari per il conseguimento dell'Agibilità: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nel giardino di proprietà è presente un **pergolato non autorizzato** che determina un aumento di snr e superficie coperta (normativa di riferimento: DPR 380 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione del manufatto

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi, sommariamente stimati, per la rimozione e smaltimento del pergolato: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Visionata la Pratica Edilizia n.38/1980 si registra un **aumento di volumetria nel corpo box pertinenziale**. E' stato infatti realizzato un locale deposito in aderenza allo stesso, andando così ad aumentare la superficie e volumetria in contrasto con lo stato assentito.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: occorre ripristinare lo stato autorizzato procedendo alla rimozione del locale deposito

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi, sommariamente stimati, per la demolizione e lo smaltimento del locale ripostiglio: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: visionata la Pratica Edilizia n.12/1986 si registrano le seguenti difformità:

- **diversa articolazione** degli spazi interni al piano terreno (zona w.c.) nonché formazione di camino non autorizzato;
- **mutamento di destinazione d'uso non autorizzato** (anche a livello impiantistico) del piano primo da locali sgombero a locali ad uso abitativo;
- al piano primo risulta modificata la posizione del tavolato tra il locale sgombero (attualmente adibito ad uso camera da letto) ed altro locale sgombero (attualmente adibito ad uso servizio igienico);
- creazione di accesso al locale non accessibile e suo utilizzo quale ripostiglio;
- differente **altezza utile del box**; (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- per quanto riguarda la diversa articolazione registrata al piano terreno nonché per l'altezza del box occorrerà presentare apposita Pratica in Sanatoria.
- per quanto riguarda tutte le opere realizzate al piano primo e, non per ultimo, il mutamento di destinazione d'uso attuato, ivi compresi gli impianti (riscaldamento ed idrico-sanitario), lo scrivente Perito segnala che, visti gli artt. 63 e 64 della L.R.12/2005 ed art.16 NTA e quanto previsto dal Regolamento Edilizio del Comune di Carate Brianza, ogni valutazione in merito all'eventuale recupero abitativo dei suddetti "locali sgombero" dovrà essere discussa e valutata dall'Ufficio Tecnico Comunale. Allo stato attuale, pertanto, la destinazione d'uso autorizzata è da considerarsi quella licenziata con Pratica n.12/1986 che non prevede la permanenza di persone al piano primo.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi, sommariamente stimati, per la Pratica in Sanatoria (inclusi eventuale sanzione amministrativa e diritti): €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non prevedibili

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non corrisponde con quanto autorizzato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Si precisa che a seguito di presa visione della scheda catastale ufficiale appare possibile avanzare proposta di nuovo classamento rispetto il calcolo dei vani determinato in occasione della registrazione del Docfa. Quanto sopra comporterebbe, altresì, una differente rendita catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa (inclusi diritti catastali): €650,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CARATE BRIANZA VIA MONTE ROSA 8, FRAZIONE AGLIATE

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a CARATE BRIANZA Via Monte Rosa 8, frazione Agliate, della superficie commerciale di **113,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di villa bifamiliare - da cielo a terra - disposta su due piani (terra e primo) collegati tra loro mediante scala interna composta da ingresso/soggiorno/pranzo, cucina abitabile, anti w.c. e w.c. al piano terra oltre a locali sgombero (non abitabili) al piano primo attualmente adibiti a zona notte ovvero due camere, w.c., soffitta e due balconi. Il tutto oltre ad ampia area esterna parzialmente recintata e box autorimessa in corpo staccato in giardino.

L'accesso pedonale e carraio si attua dal civico 8 di via Monte Rosa per mezzo di una striscia di terreno in comune con la confinante porzione immobiliare di proprietà di terzi.

A miglior descrizione valgono altresì le riprese fotografiche e le planimetrie in allegato.

All'unità immobiliare in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà negli enti e spazi comuni dell'intero fabbricato a sensi art. 1117 e seguenti del C.C.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 198 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 484,18 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Rosa, piano: T-1, intestato a *** DATO

OSCURATO ***

Coerenze: (con riferimento alla mappa del Catasto Terreni): area comune - unità immobiliare di cui al mapp.198/3 - area comune - mapp. 281 del Catasto Terreni. Salvo errori e come meglio in fatto.

Si precisa che: - il fabbricato distinto con la particella 198 è stato costruito sull'area distinta con la particella198 - ente urbano di are 3.00 derivante dal frazionamento della originaria particella 198 di are 14.50 in forza di frazionamento del 13.02.1989; - la particella 198 di are 14.50 deriva dal frazionamento della particella 198 di originarie are 15.70 in forza di frazionamento del 20.08.1969; - il fabbricato distinto con la particella 281 è stato costruito sull'area distinta con la particella 281 - ente urbano di are 6.90 derivante dal frazionamento della originaria particella 198 di are 14.50; - dalla sovrapposizione delle mappe si deduce che la particella 198 di originarie are 15.70 deriva dalla soppressione della particella 215 subalterno A - sez. Agliate del cessato Catasto Rustico.



prospetto esterno da ingresso



soggiorno



cucina abitabile



locaie sgombero utilizzato come camera da letto in contrasto alle pratiche edilizie



locale sgombero utilizzato come camera da letto in contrasto alle pratiche edilizie



accesso al box in corpo staccato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno con vetrocamera

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

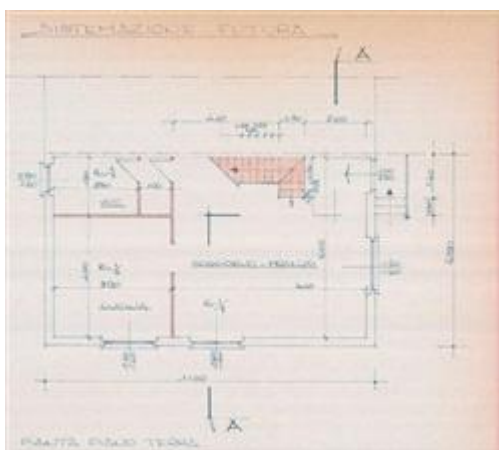
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

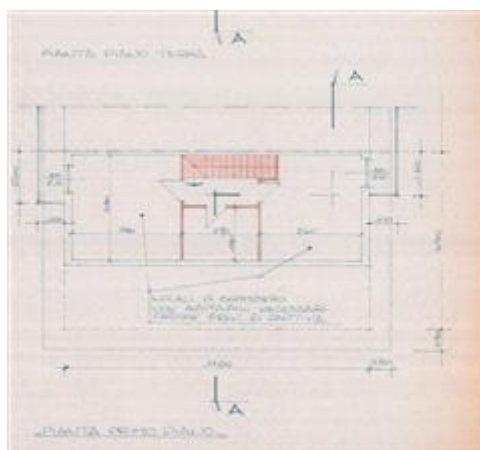
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

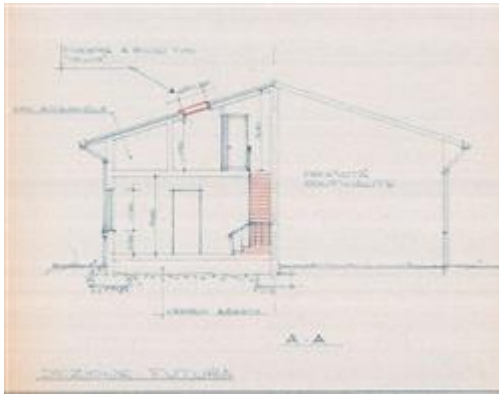
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione piano terreno	72,00	x	100 %	=	72,00
Locali sgombero al piano primo	40,00	x	50 %	=	20,00
Balcone 1	2,90	x	30 %	=	0,87
Balcone 2	1,85	x	30 %	=	0,56
Soffitta	28,80	x	25 %	=	7,20
Area esterna al mapp.281 (mq.690-22)	668,00	x	2 %	=	13,36
Totale:	813,55				113,99



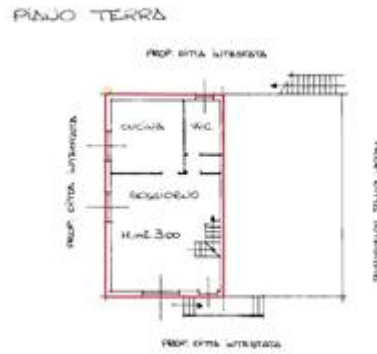
PIANO TERRENO - STATO AUTORIZZATO



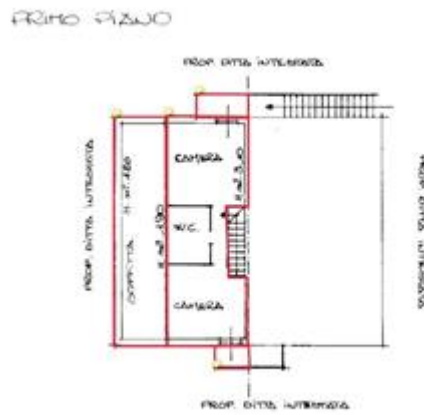
PIANO PRIMO - STATO AUTORIZZATO



SEZIONE - STATO AUTORIZZATO



STRALCIO SCHEDA CATASTALE PIANO TERRA



STRALCIO SCHEDA CATASTALE PIANO PRIMO

ACCESSORI:

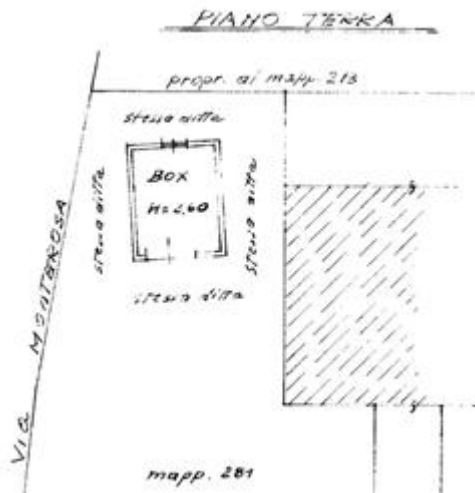
box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 281 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, rendita 68,17 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Rosa n.8, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (con riferimento alla mappa del Catasto Terreni): mapp. 213 - mapp. 198 - mapp. 51 - mapp. 276 - mapp.49 - mapp. 32. Salvo errori e come meglio in fatto.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo ad uso autorimessa	22,00	x	40 %	=	8,80
Totale:	22,00				8,80



stralcio planimetria catastale



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: 28/07/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 77/2017

Descrizione: Appartamento in cascina di mq. 165,25, p.t. 2 locali e servizio, p. 1° 2 locali e servizio, ballatoio e 2 vani ripostiglio p.t. e 1°., 1

Indirizzo: Via Molino Bistorgio, 18 Verano Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 165

Superfici accessorie:

Prezzo: 61.000,00 pari a 369,70 Euro/mq

Valore Ctu: 132.000,00 pari a: 800,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 42.200,00 pari a: 255,76 Euro/mq

Distanza: 133.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/10/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1388/2015

Descrizione: A) Villetta a schiera di mq. 209,70, quattro piani, soggiorno, cucina e bagno al piano terra, 3 camere due balconi e bagno al piano primo, locali di sgombero al piano cantina e al sottotetto, area pertinenziale su due lati. A.1) Box doppio di mq. 15,56, 1

Indirizzo: Via monte bianco, 3 Carate Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 210

Superfici accessorie: 16

Prezzo: 170.000,00 pari a 752,21 Euro/mq

Valore Ctu: 202.730,00 pari a: 897,04 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 152.050,00 pari a: 672,79 Euro/mq

Distanza: 180.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/05/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 534/2021

Descrizione: appartamento mq. 108,50 su due livelli costituita da due locali oltre servizio e cortile al piano terra e tre locali al piano primo. , 1

Indirizzo: Frazione Agliate, Via Molino Ponte , 4 Verano Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 109

Superfici accessorie:

Prezzo: 68.000,00 pari a 623,85 Euro/mq

Valore Ctu: 39.482,50 pari a: 362,22 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 29.612,00 pari a: 271,67 Euro/mq

Distanza: 192.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/09/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 245/2020

Descrizione: Appartamento di mq. 49,88, piano 1°, soggiorno/cottura, camera e servizio igienico., 1

Indirizzo: Frazione Agliate, Via Ronchi, 1 Carate Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 37.000,00 pari a 740,00 Euro/mq

Valore Ctu: 36.400,00 pari a: 728,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 36.400,00 pari a: 728,00 Euro/mq
Distanza: 399.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 05/06/2017
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1231/2014
Descrizione: Villetta a schiera laterale di mq. 72,74, al piano terra soggiorno/camera con angolo cottura e bagno, con accesso da scala interna, al piano sottotetto due locali utilizzati come camere, bagno e ripostiglio, e al piano interrato cantina adibita a lavanderia, oltre a giardino e balconi. Box doppio di mq. 17., 1
Indirizzo: Via Rimembranze, 101 Verano Brianza, MB
Superfici principali e secondarie: 73
Superfici accessorie: 17
Prezzo: 121.000,00 pari a 1.344,44 Euro/mq
Valore Ctu: 125.636,00 pari a: 1.395,96 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 86.000,00 pari a: 955,56 Euro/mq
Distanza: 448.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 03/02/2020
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1309/2018
Descrizione: Appartamento di mq. 69, piano 2, soggiorno, locale cottura ricavato nel balcone, disimpegno, bagno, 2 camere singole. Cantina piano S1 ed un box in corpo separato., 1
Indirizzo: Via Giovanni Pascoli, 8 Carate Brianza, MB
Superfici principali e secondarie: 69
Superfici accessorie: 18
Prezzo: 53.000,00 pari a 609,20 Euro/mq
Valore Ctu: 46.400,00 pari a: 533,33 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 46.500,00 pari a: 534,48 Euro/mq
Distanza: 467.00 m
Numero Tentativi: 1

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

quotazioni OMI - Anno 2023 - Semestre 1 - zona D1 periferia Carate Brianza (18/12/2023)

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: parametri riferiti a ville e villini in normale stato conservativo

andamento del mercato immobiliare edito da Immobiliare.it (18/12/2023)

Domanda: A Novembre 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.990 al metro quadro, con un aumento del 12,49% rispetto a Novembre 2022 (1.769 €/m²).

Valore minimo: 1.990,00

Valore massimo: 1.990,00

Note: parametri medi per tipologia residenziale

Borsinoimmobiliare (18/12/2023)

Valore minimo: 1.244,00

Valore massimo: 1.494,00

Note: parametri riferiti a ville e villini in zona Agliate

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	113,98	x	1.500,00	=	170.970,00
Valore superficie accessori:	8,80	x	1.500,00	=	13.200,00
					184.170,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi come disposto dall'art.568 cpc.	-9.208,50
Arrotondamento	-1,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 174.960,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 174.960,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Obiettivo della valutazione

In ragione dell'obiettivo della presente valutazione, che chiede di esprimere il più probabile **valore di mercato** e quello **di vendita giudiziaria** - alla data odierna - degli immobili in questione, occorre innanzitutto precisare che cosa si intende per "valore di mercato" e per "valore di vendita giudiziaria".

Per "più probabile valore di mercato" di un immobile si intende – in sostanza – il **più probabile prezzo pagabile per il bene in questione in un libero mercato** ovvero un mercato in cui i prezzi di beni e servizi sono raggiunti esclusivamente dalla mutua interazione di venditori e acquirenti nei tempi necessari per il massimo realizzo. Per definizione, nel *libero mercato* venditori e acquirenti non si forzano o ingannano a vicenda, né sono forzati da una terza parte.

Secondo gli "International Valuation Standards" il "valore di mercato" è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente. (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Tito-lo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato

in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

Si precisa che *il più probabile valore di mercato in libera contrattazione*, come sopra definito si differenzia, per sostanza e natura, dal *valore di vendita giudiziaria* nel caso di *vendita obbligata in tempi ristretti*.

Il **“valore di vendita giudiziaria”** (o di realizzo dalla vendita obbligata) è ovviamente sempre inferiore al *valore di mercato* proprio perché differente è lo scenario nel quale avviene la vendita.

Il valore di vendita giudiziaria viene definito in conformità a quanto disposto dall'art.568 cpc recentemente introdotto con la L.132/2015 Legge di conversione con modifiche del D.L. 83/2015.

Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Metodo di stima

La valutazione delle unità immobiliari in questione viene in questa sede affrontata in base agli Standard Internazionali di Valutazione con ricorso al **metodo di confronto di mercato (o Market Comparison Approach – MCA)** che è un procedimento di stima del valore di mercato basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme più o meno numeroso di immobili di confronto dalle caratteristiche simili, venduti di recente e di prezzo noto.

Il tutto verificato con le quotazioni delle principali Bande Dati (O.M.I., O.S.M.I., Borsino Immobiliare) come da documentazione allegata.

Le indagini sono state effettuate altresì consultando in rete i due canali immobiliari più noti (immobiliare.it e casa.it) e gli Operatori nonché Professionisti di zona.

In merito alla più consona destinazione d'uso degli immobili in esame ovvero al loro “highest best use” si è proceduto, in ragione delle considerazioni sopra esposte, a ricercare in zona immobili recentemente compravenduti, aventi caratteristiche similari a quelli in valutazione.

Le caratteristiche più significative di questi immobili “comparativi o comparables” sono state riportate nella TABELLA DATI di ciascuna unità immobiliare e adeguate, attraverso Prezzi Marginali (v. TABELLA PREZZI MARGINALI) a ciascuna unità immobiliare da valutare al fine di individuare (v. TABELLA DI VALUTAZIONE) il loro “prezzo corretto”, la cui media aritmetica (Prezzo medio) evidenziasse il valore dell'unità in questione.

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”.

Riserve, osservazioni e precisazioni

La presente perizia include riserve:

- è escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo sugli eventuali vizi e/o difetti, occulti o meno, anche in termini di difformità di qualsiasi natura o comunque non segnalate in perizia, la cui soluzione è a carico ed onere dell'aggiudicatario;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;

- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;
- su eventuali criticità riguardanti la staticità dell'edificio, il contenimento energetico e i requisiti acustici;
- sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon;
- sulla presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti esistenti;
- le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

I costi per la regolarizzazione di eventuali difformità non rilevate devono intendersi comunque compresi nella detrazione più avanti applicata, come prevista per le vendite giudiziarie.

In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzabilità delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto "appropriato al contesto" a cura dell'acquirente/assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione.

L'aggiudicatario dovrà quindi, prima dell'asta, verificare presso l'Ufficio Tecnico Comunale la conformità edilizia aggiornata e le eventuali difformità.

L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, deve intendersi ricompreso nella detrazione forfettaria operata per la vendita giudiziaria (FJV).

Inoltre, il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione alla data del sopralluogo.

Le spese condominiali indicate, con particolare riferimento a quelle insolute, vanno attentamente verificate ed eventualmente fatte aggiornare dall'Amministratore. Gli importi indicati sono riferiti alla data di perizia.

L'accertamento di conformità è da intendersi limitato al bene oggetto di stima e non sull'intero edificio di cui è parte. I vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dalla Ispezione Ipotecaria in allegato. Certificazione e/o Ispezione alla quale si rimanda per ogni eventuale errore od omissione.

Beni peritati 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 anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. 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, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti condominiali e pertanto non rilevabili dal Perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell'immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Carate Brianza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2^, ufficio tecnico di Carate Brianza, osservatori del mercato immobiliare

O.M.I., Borsinoimmobiliare, ed inoltre: Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa bifamiliare	113,98	8,80	174.960,00	174.960,00
				174.960,00 €	174.960,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.650,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 163.310,00**

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: **€. 163.310,00**

data 05/01/2024

il tecnico incaricato
Geom. Rosario BELLONE