



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 407/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

2WORLDS S.R.L., CF LIBERTY SERVICING SPA, BCC NPLS 2019 S.R.L.

DEBITORE:

PIAZZA EMANUELE MARIA, PIAZZA PIERO RINALDO, DANIELE PIAZZA

GIUDICE:

GNANI ALESSANDRO

CUSTODE:

Avv. SAROLLI DILETTA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/06/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Laura Annita Pozzi**

CF:PZZLNN77E52B729X

con studio in CARATE BRIANZA (MB) VIA VITTORIO VENETO 11

telefono: 3494414695

fax: 0362975891

email: arch.laurapozzi@gmail.com

PEC: laura.pozzi@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 407/2021

## LOTTO 1

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

**A**

**Villa singola con annessa area pertinenziale+area urbana esterna al lotto di proprietà**, site a CORREZZANA, Via Giosuè Carducci n. 8, per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (PIAZZA EMANUELE MARIA)
- 1/3 di piena proprietà (PIAZZA PIERO RINALDO)
- 1/3 di piena proprietà (DANIELE PIAZZA)

Unità disposta su 2 livelli, così composta:

- **PIANO TERRA:** ingresso/disimpegno, soggiorno con affaccio sia su area porticata che (sul fronte opposto), su balcone, cucina (anch'essa comunicante col predetto balcone), bagno, 2 camere doppie.
- **PIANO INTERRATO:** locale principale, disimpegno, dispensa, bagno\*, locale caldaia/cucinino\* oltre a cantina completamente abusiva con accesso dall'esterno (lato Est) ricavata sotto la porzione nord del piano abitabile.

*\* nota: questi locali sono stati impropriamente attrezzati.*

I 2 piani hanno rispettivamente altezze pari a:

- ca 3,20\*\* m al piano terra
- ca 2,85\*\* m al piano interrato. Si evidenzia che quest'ultimo è stato licenziato con altezza interna pari a 2,50 m.
- ca 2,00\*\*m cantina completamente abusiva con accesso dall'esterno (lato Est)

Piano T e S1 sono collegati internamente da scala a chiocciola. Il piano S1 è raggiungibile anche esternamente dal giardino.

**Superficie lorda complessiva\* dell'unità** (esclusi accessori: giardino e area urbana esterna al lotto): ca 323\*\*mq (dato desunto da rilievo in loco) di cui:

- **appartamento piano terra:** ca mq 139\*\*
- **locali piano cantinato (collegati internamente):** ca mq 92\*\* (scorporata scala a chiocciola)
- **cantina completamente abusiva (con accesso dall'esterno):** ca 50\*\*
- **area porticata zona ingresso piano terra:** ca 15\*\* mq
- **balcone sud piano terra:** ca mq 20\*\*
- **area porticata piano interrato:** ca 7\*\* mq

Completa la proprietà il giardino pertinenziale.

- **Superficie giardino** (escluse aree porticate e marciapiedi e strada frazionati (mapp. 365) ca mq 870\*\* (dato approssimato, desunto su base documentale e da verificare in loco con apposita strumentazione)

**NOTA IMPORTANTE: Nella vendita è compresa l'area urbana esterna al lotto (marciapiede e**

strada), facente originariamente parte del mapp. 99 e frazionata in data 03/03/2023, a seguito di regolarizzazione della mappa. **Tale porzione** (identificata al NCEU al fg. 7, mapp. 365 cat F/1 cons. 57 mq), **NON è comunque valorizzata sotto il profilo economico nella stima.**

**Superficie commerciale complessiva** (unità+aree esterne ragguagliate+cantina abusiva) : **mq 234**

**NOTE:**

\*: per superficie lorda complessiva si intende comprensiva di murature, balconi, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

\*\*:*I valori sopra indicati sono stati arrotondati e sono da intendersi puramente indicativi, salvo errori e come meglio in fatto. Il valore è comunque assegnato a corpo e non a misura.*

**Identificazione catastale:**

- villa con giardino pertinenziale: foglio 7, particella 99 (catasto fabbricati), categoria A/7, superficie catastale 228, classe 4, consistenza 11 vani, rendita 1.136,21 Euro;
- area urbana esterna al lotto: fg. 7, mapp. 365, cat F/1, cons. 57 mq.

**Indirizzo catastale:** CORREZZANA, VIA G. CARDUCCI , piano: T - S1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 fuori terra, 1 seminterrato.

Immobile costruito nel 1967; non ha subito successivi interventi rilevanti di manutenzione.

**Coerenze della villa, dell'area pertinenziale (mapp. 99) e dell'area esterna al lotto (mapp. 365) in un sol corpo:** Nord: via Carducci; Est: mapp. 317, mapp. 70; Sud: mapp 242, 241, 244; Ovest: mapp. 71, 368 e 364 di proprietà della stessa ditta. Salvo errori e come meglio in fatto.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>234,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 179.262,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 152.400,00</b>
Data della valutazione:	<b>01/06/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo (26/11/2021) l'immobile risultava occupato dal debitore PIAZZA EMANUELE MARIA, nato a MONZA il 19/07/1959, (c.f.: PZZMLM59L19F704C) e famiglia, in qualità di proprietario, senza alcun titolo.

Da ispezione presso l'Agenzia delle Entrate è tuttavia risultato il seguente contratto di locazione a favore di FONTANA EROS MARIA (c.f.: FNTRMR59P13E804B)

- con contratto di affitto del tipo 4+4,
- stipulato il 01/10/2020
- con decorrenza dal 01/10/2020, prima scadenza il 30/09/2024;
- registrato il 19/10/2020 presso l'Agenzia delle Entrate di Desio ai nn. 5837 serie 3T.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente alla trascrizione dei pignoramenti (trascritti il**

**07/07/2021 e il 21/10/2021)**

**NOTA: Il conduttore NON risulta avere residenza presso l'abitazione in questione.**

Canone annuo dichiarato: €6.000,00 (pari a 500,00 €/mese)

Congruità del canone d'affitto:

**Il canone attualmente corrisposto è INFERIORE ai prezzi di riferimento rilevati per la zona e per beni similari.**

Canoni annui rilevati nella zona per ville/villini: valori compresi tra ca **35-50 €/mq anno.**

Nel caso di specie: VILLA di ca 230 mq commerciali, collocabile sul mercato delle locazioni ad un valore medio, considerato lo stato conservativo: ca **40 €/mq anno** pari a **9.240,00 €/anno** (ovvero ca 740,00 €/mese anzichè 500,00 €/mese pattuiti nel contratto).

## **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:*

**Pignoramento**, trascritto il 26/06/2013 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 59493/40768, a favore di DALL'OGGIO GIANCARLO, nato a CINISELLO BALSAMO il 04/04/1942 (c.f.: DLLGCR42D04C707J), contro PIAZZA PIERO RINALDO, nato a MONZA il 22/01/1955 (c.f.:PZZPRN55A22F704O) , derivante da Atto Giudiziario n. 4927 del 02/05/2013 - Tribunale di Monza.

La formalità si riferisce, tra l'altro, **ai beni in CORREZZANA via CARDUCCI 6-8:**

- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg **7**, mapp. **71**, cat. A/7
- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg **7**, mapp. **99**, cat. A/7

**NOTA:** In data 03/03/2023, i su citati mappali sono stati frazionati stralciando le porzioni corrispondenti a strada e marciapiede:

- dal mapp. **71** è derivato il mapp. **364** cat F/1 cons. 52 mq
- dal mapp. **99** è derivato il mapp. **365** cat F/1 cons. 57 mq

Si è inoltre provveduto all'inserimento in mappa e all'accatastamento del box interrato (fg 7 mapp. **368**) e del posto auto esterno coperto (fg 7 mapp. **71** sub. **702**) insistenti sul mapp. 71.

e ai beni in **DESIO via TAGLIABUE, 129:**

- APPARTAMENTO identificata al NCEU al fg **30**, mapp. **146**, sub. **11**, cat. A/3
- BOX identificato al NCEU al fg **30**, mapp. **146**, sub. **4**, cat. C/6
- PORZIONE DI EDIFICIO ADIBITO A ESPOSIZIONE DI MOBILI+ AREA URBANA identificata al NCEU al fg **30**, mapp. **146**, sub. **701**, graffato al mapp. **357** cat. D/8 (ora mapp.146, sub 709 graffato al mapp. 357)
- AREA URBANA identificata al NCEU al fg **30**, mapp. **355**, cat. F/1
- AREA URBANA identificata al NCEU al fg **30**, mapp. **356**, cat. F/1

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive relative all'unità risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 25/06/2008 a firma di Notaio Gaetano Gentile ai nn. 94323/11505 di repertorio, iscritta il 26/06/2008 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 82888/20867, a favore di BCC di Carate Brianza Soc. Coop. con sede a Carate Brianza (c.f.: 01309550158), contro PIAZZA DANIELE, nato a MONZA il 29/04/1957 (c.f.: PZZDNL57D29F704K), PIAZZA PIERO RINALDO, nato a MONZA il 22/01/1955 (c.f.: PZZPRN55A22F704O), PIAZZA PIERO RINALDO, nato a MONZA il 22/01/1955 (c.f.: PZZPRN55A22F704O), PIAZZA EMANUELE MARIA, nato a MONZA il 19/07/1959 (c.f.: PZZMLM59L19F704C), derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario**.

Importo ipoteca: €2.000.000,00.

Importo capitale: €1.000.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità si riferisce **ai beni in CORREZZANA via CARDUCCI 6-8:**

- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg 7, mapp. 71, cat. A/7
- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg 7, mapp. 99, cat. A/7

**NOTA:** In data 03/03/2023, i su citati mappali sono stati frazionati stralciando le porzioni corrispondenti a strada e marciapiede:

- dal mapp. 71 è derivato il mapp. 364 cat F/1 cons. 52 mq
- dal mapp. 99 è derivato il mapp. 365 cat F/1 cons. 57 mq

Si è inoltre provveduto all'inserimento in mappa e all'accatastamento del box interrato (fg 7 mapp. 368) e del posto auto esterno coperto (fg 7 mapp. 71 sub. 702) insistenti sul mapp. 71.

**Ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 19/06/2009 a firma di Notaio Gaetano Gentile ai nn. 95205/12185 di repertorio, iscritta il 24/06/2009 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 76595/15920, a favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. con sede in DESIO (c.f.: 01181770155), contro PIAZZA DANIELE, nato a MONZA il 29/04/1957 (c.f.: PZZDNL57D29F704K), PIAZZA PIERO RINALDO, nato a MONZA il 22/01/1955 (c.f.: PZZPRN55A22F704O), PIAZZA PIERO RINALDO, nato a MONZA il 22/01/1955 (c.f.: PZZPRN55A22F704O) PIAZZA EMANUELE MARIA, nato a MONZA il 19/07/1959 (c.f.: PZZMLM59L19F704C), derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario**.

Importo ipoteca: €1.960.000,00.

Importo capitale: €980.000,00.

Durata ipoteca: 18 anni.

La formalità si riferisce **ai beni in CORREZZANA via CARDUCCI 6-8:**

- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg 7, mapp. 71, cat. A/7 e relativo terreno
- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg 7, mapp. 99, cat. A/7 e relativo terreno

**NOTA:** In data 03/03/2023, i su citati mappali sono stati frazionati stralciando le porzioni corrispondenti a strada e marciapiede:

- dal mapp. 71 è derivato il mapp. 364 cat F/1 cons. 52 mq
- dal mapp. 99 è derivato il mapp. 365 cat F/1 cons. 57 mq

Si è inoltre provveduto all'inserimento in mappa e all'accatastamento del box interrato (fg 7 mapp. 368) e del posto auto esterno coperto (fg 7 mapp. 71 sub. 702) insistenti sul mapp. 71.

e ai beni in **DESIO via TAGLIABUE, 129:**

- PORZIONE DI EDIFICIO ADIBITO A ESPOSIZIONE DI MOBILI+ AREA URBANA identificata al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 709, graffato al mapp. 357 cat. D/8

**Ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 29/04/2011 a firma di Notaio Gaetano Gentile ai nn. 96747/13372 di repertorio, iscritta il 02/05/2011 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 48785/10830, a favore di VENETO BANCA S.C.P.A. con sede in MONTEBELLUNA (c.f.: 00208740266), contro PIAZZA DANIELE, nato a MONZA il 29/04/1957 (c.f.: PZZDNL57D29F704K), PIAZZA PIERO RINALDO, nato a MONZA il 22/01/1955 (c.f.: PZZPRN55A22F704O), PIAZZA PIERO RINALDO, nato a MONZA il 22/01/1955 (c.f.: PZZPRN55A22F704O), PIAZZA EMANUELE MARIA, nato a MONZA il 19/07/1959 (c.f.: PZZMLM59L19F704C), derivante da concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: €639.000,00.

Importo capitale: €355.000,00.

Durata ipoteca: 18 anni, 1 mese.

La formalità si riferisce ai beni in **CORREZZANA via CARDUCCI 6-8:**

- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg 7, mapp. 71, cat. A/7 e relativo terreno
- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg 7, mapp. 99, cat. A/7 e relativo terreno

**NOTA:** In data 03/03/2023, i su citati mappali sono stati frazionati stralciando le porzioni corrispondenti a strada e marciapiede:

- dal mapp. 71 è derivato il mapp. 364 cat F/1 cons. 52 mq
- dal mapp. 99 è derivato il mapp. 365 cat F/1 cons. 57 mq

Si è inoltre provveduto all'inserimento in mappa e all'accatastamento del box interrato (fg 7 mapp. 368) e del posto auto esterno coperto (fg 7 mapp. 71 sub. 702) insistenti sul mapp. 71.

e ai beni in **DESIO via TAGLIABUE, 129:**

- PORZIONE DI EDIFICIO ADIBITO A ESPOSIZIONE DI MOBILI+ AREA URBANA identificata al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 709, graffato al mapp. 357 cat. D/8

**Ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 09/05/2012 a firma di Notaio Testa Antonio ai nn. 191314/6694 di repertorio, iscritta il 10/05/2012 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 47590/7852, a favore di BCC di Carate Brianza Soc. Coop. con sede a Carate Brianza (c.f.: 01309550158), contro PIAZZA DANIELE, nato a MONZA il 29/04/1957 (c.f.: PZZDNL57D29F704K), PIAZZA PIERO RINALDO, nato a MONZA il 22/01/1955 (c.f.: PZZPRN55A22F704O), PIAZZA PIERO RINALDO, nato a MONZA il 22/01/1955 (c.f.: PZZPRN55A22F704O), PIAZZA EMANUELE MARIA, nato a MONZA il 19/07/1959 (c.f.: PZZMLM59L19F704C), derivante da Concessione di ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: €600.000,00.

Importo capitale: €578.774,74.

La formalità si riferisce, tra l'altro, ai beni in **CORREZZANA via CARDUCCI 6-8:**

- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg 7, mapp. 71, cat. A/7 e relativo terreno
- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg 7, mapp. 99, cat. A/7 e relativo terreno

**NOTA:** In data 03/03/2023, i su citati mappali sono stati frazionati stralciando le porzioni corrispondenti a strada e marciapiede:

- dal mapp. 71 è derivato il mapp. 364 cat F/1 cons. 52 mq

- dal mapp. 99 è derivato il mapp. 365 cat F/1 cons. 57 mq

Si è inoltre provveduto all'inserimento in mappa e all'accatastamento del box interrato (fg 7 mapp. 368) e del posto auto esterno coperto (fg 7 mapp. 71 sub. 702) insistenti sul mapp. 71.

e ai beni in DESIO via TAGLIABUE, 129:

- APPARTAMENTO identificata al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 11, cat. A/3
- BOX identificato al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 4, cat. C/6
- PORZIONE DI EDIFICIO ADIBITO A ESPOSIZIONE DI MOBILI+ AREA URBANA identificata al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 709, graffato al mapp. 357 cat. D/8
- LASTRICO SOLARE identificato al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 712, cat. F/5.

**Ipoteca giudiziale attiva**, iscritta il 17/05/2012 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 49973/8292, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A. con sede in Sondrio (c.f.: 00053810149), contro PIAZZA EMANUELE MARIA, nato a MONZA il 19/07/1959 (c.f.:PZZMLM59L19F704C), derivante da decreto ingiuntivo n. 2173 del 10/05/2012 - Tribunale di Monza.

Importo ipoteca: €34.573,29.

Importo capitale: €52.000,00

La formalità si riferisce, tra l'altro, ai beni in CORREZZANA via CARDUCCI 6-8:

- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg 7, mapp. 71, cat. A/7
- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg 7, mapp. 99, cat. A/7

**NOTA:** In data 03/03/2023, i su citati mappali sono stati frazionati stralciando le porzioni corrispondenti a strada e marciapiede:

- dal mapp. 71 è derivato il mapp. 364 cat F/1 cons. 52 mq
- dal mapp. 99 è derivato il mapp. 365 cat F/1 cons. 57 mq

Si è inoltre provveduto all'inserimento in mappa e all'accatastamento del box interrato (fg 7 mapp. 368) e del posto auto esterno coperto (fg 7 mapp. 71 sub. 702) insistenti sul mapp. 71.

e ai beni in DESIO via TAGLIABUE, 129:

- APPARTAMENTO identificata al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 11, cat. A/3
- BOX identificato al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 4, cat. C/6
- PORZIONE DI EDIFICIO ADIBITO A ESPOSIZIONE DI MOBILI+ AREA URBANA identificata al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 709, graffato al mapp. 357 cat. D/8
- LASTRICO SOLARE identificato al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 712, cat. F/5
- AREA URBANA identificata al NCEU al fg 30, mapp. 355, cat. F/1
- AREA URBANA identificata al NCEU al fg 30, mapp. 356, cat. F/1

**Ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 22/06/2012 a firma di Notaio Gaetano Gentile ai nn. 97591/13986 di repertorio, iscritta il 25/06/2012 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 64426/10925, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A. con sede in Sondrio (c.f.: 00053810149), contro PIAZZA DANIELE, nato a MONZA il 29/04/1957 (c.f.: PZZDNL57D29F704K), PIAZZA PIERO RINALDO, nato a MONZA il 22/01/1955 (c.f.: PZZPRN55A22F704O), PIAZZA PIERO RINALDO, nato a MONZA il 22/01/1955 (c.f.: PZZPRN55A22F704O), PIAZZA EMANUELE MARIA, nato a MONZA il 19/07/1959 (c.f.: PZZMLM59L19F704C), **derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.**

Importo ipoteca: €850.000,00.

Importo capitale: €500.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità si riferisce, tra l'altro, ai beni in **CORREZZANA via CARDUCCI 6-8:**

- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg 7, mapp. 71, cat. A/7 e relativo terreno
- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg 7, mapp. 99, cat. A/7 e relativo terreno

**NOTA:** In data 03/03/2023, i su citati mappali sono stati frazionati stralciando le porzioni corrispondenti a strada e marciapiede:

- dal mapp. 71 è derivato il mapp. 364 cat F/1 cons. 52 mq
- dal mapp. 99 è derivato il mapp. 365 cat F/1 cons. 57 mq

Si è inoltre provveduto all'inserimento in mappa e all'accatastamento del box interrato (fg 7 mapp. 368) e del posto auto esterno coperto (fg 7 mapp. 71 sub. 702) insistenti sul mapp. 71.

e ai beni in **DESIO via TAGLIABUE, 129:**

- APPARTAMENTO identificata al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 11, cat. A/3
- BOX identificato al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 4, cat. C/6
- PORZIONE DI EDIFICIO ADIBITO A ESPOSIZIONE DI MOBILI+ AREA URBANA identificata al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 709, graffato al mapp. 357 cat. D/8
- LASTRICO SOLARE identificato al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 712, cat. F/5

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pignoramento**, trascritto il 07/07/2021 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 99840/67985, a favore di 2WORLDS S.R.L. con sede in Conegliano (c.f.: 04946290261), contro PIAZZA PIERO RINALDO, nato a MONZA il 22/01/1955 (c.f.: PZZPRN55A22F704O), PIAZZA DANIELE, nato a MONZA il 29/04/1957 (c.f.: PZZDNL57D29F704K), PIAZZA EMANUELE MARIA, nato a MONZA il 19/07/1959 (c.f.: PZZMLM59L19F704C), derivante da Atto Giudiziario n. 2793 del 17/06/2021 - Tribunale di Monza.

La formalità si riferisce, tra l'altro, ai beni in **CORREZZANA via CARDUCCI 6-8:**

- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg 7, mapp. 71, cat. A/7
- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg 7, mapp. 99, cat. A/7

**NOTA:** In data 03/03/2023, i su citati mappali sono stati frazionati stralciando le porzioni corrispondenti a strada e marciapiede:

- dal mapp. 71 è derivato il mapp. 364 cat F/1 cons. 52 mq
- dal mapp. 99 è derivato il mapp. 365 cat F/1 cons. 57 mq

Si è inoltre provveduto all'inserimento in mappa e all'accatastamento del box interrato (fg 7 mapp. 368) e del posto auto esterno coperto (fg 7 mapp. 71 sub. 702) insistenti sul mapp. 71.

e ai beni in **DESIO via TAGLIABUE, 129:**

- APPARTAMENTO identificata al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 11, cat. A/3
- BOX identificato al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 4, cat. C/6
- PORZIONE DI EDIFICIO ADIBITO A ESPOSIZIONE DI MOBILI+ AREA URBANA identificata al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 709, graffato al mapp. 357 cat. D/8
- LASTRICO SOLARE identificato al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 712, cat. F/5

- AREA URBANA identificata al NCEU al fg **30**, mapp. **355**, cat. F/1
- AREA URBANA identificata al NCEU al fg **30**, mapp. **356**, cat. F/1

**Pignoramento**, trascritto il 21/10/2021 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 148570/100926, a favore di BCC NPLS 2019 S.R.L. con sede in Conegliano (c.f.: 05033050260), contro PIAZZA PIERO RINALDO, nato a MONZA il 22/01/1955 (c.f.: PZZPRN55A22F704O), PIAZZA DANIELE, nato a MONZA il 29/04/1957 (c.f.: PZZDNL57D29F704K), PIAZZA EMANUELE MARIA, nato a MONZA il 19/07/1959 (c.f.:PZZMLM59L19F704C), derivante da Atto Giudiziario n. 1266 del 30/08/2021 - Tribunale di Monza

La formalità si riferisce, tra l'altro, ai beni in **CORREZZANA via CARDUCCI 6-8**:

- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg **7**, mapp. **71**, cat. A/7
- terreno identificato al NCT al fg **7**, mapp. **71**
- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg **7**, mapp. **99**, cat. A/7
- terreno identificato al NCT al fg **7**, mapp **99**

**NOTA:** In data 03/03/2023, i su citati mappali sono stati frazionati stralciando le porzioni corrispondenti a strada e marciapiede:

- dal mapp. **71** è derivato il mapp. **364** cat F/1 cons. 52 mq
- dal mapp. **99** è derivato il mapp. **365** cat F/1 cons. 57 mq

Si è inoltre provveduto all'inserimento in mappa e all'accatastamento del box interrato (fg 7 mapp. **368**) e del posto auto esterno coperto (fg 7 mapp. **71** sub. **702**) insistenti sul mapp. **71**.

e ai beni in **DESIO via TAGLIABUE, 129**:

- PORZIONE DI EDIFICIO ADIBITO A ESPOSIZIONE DI MOBILI+ AREA URBANA identificata al NCEU al fg **30**, mapp. **146**, sub. **709**, graffato al mapp. **357** cat. D/8
- LASTRICO SOLARE identificato al NCEU al fg **30**, mapp. **146**, sub. **712**, cat. F/5

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

**L'unità NON fa parte di un condominio.**

I mapp. 71 e 99 appartengono però ad un unico nucleo familiare. I rispettivi giardini di proprietà NON sono stati divisi fisicamente e le alberature ad alto fusto presenti potrebbero interferire con la realizzazione della recinzione sulla linea di confine.

NON è certo che NON vi siano servitù impiantistiche nel sottosuolo.

Una porzione della rampa di accesso al box interrato realizzato sul mapp. 71 con C.E. 22/91 e succ varianti, insiste sul mapp. 99. Il box NON è stato accatastato. La suddetta porzione va frazionata e graffata al mapp. 71.

**CLASSE ENERGETICA dell'UNITÀ: NON NOTA**

L'unità, non é attualmente dotata di A.P.E/A.C.E.

Secondo quanto previsto nel Decreto Dirigenziale del 12-Gennaio-2017 n. 176 - AGGIORNAMENTO DELLE DISPOSIZIONI l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali.

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

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

- **PIAZZA DANIELE**, nato a MONZA il 29/04/1957 (c.f.: PZZDNL57D29F704K),
- **PIAZZA PIERO RINALDO**, nato a MONZA il 22/01/1955 (c.f.: PZZPRN55A22F704O),
- **PIAZZA EMANUELE MARIA**, nato a MONZA il 19/07/1959 (c.f.: PZZMLM59L19F704C)

proprietari (da ante ventennio sino ad oggi) per la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà, in forza di atto di compravendita, stipulato il 31/03/1983 a firma di Notaio Claudio Luppi di Milano ai nn. 56417 di repertorio, trascritto il 28/04/1983 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 25369/20499.

Il titolo è riferito ai beni in **CORREZZANA via CARDUCCI 6-8:**

- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg **7**, mapp. **71**, cat. A/7
- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg **7**, mapp. **99**, cat. A/7

***NOTA:** In data 03/03/2023, i su citati mappali sono stati frazionati stralciando le porzioni corrispondenti a strada e marciapiede:*

- *dal mapp. **71** è derivato il mapp. **364** cat F/1 cons. 52 mq*
- *dal mapp. **99** è derivato il mapp. **365** cat F/1 cons. 57 mq*

*Si è inoltre provveduto all'inserimento in mappa e all'accatastamento del box interrato (fg 7 mapp. **368**) e del posto auto esterno coperto (fg 7 mapp. **71** sub. **702**) insistenti sul mapp. 71.*

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

**Pratica Edilizia N. 14/1967**, per lavori di costruzione di casa di civile abitazione - Lottizzazione Campo Fiorenzo - LOTTO 16/B,

Domanda intestata a De Carli Egidio e Giordani Armida, presentata il 05/09/1967 con il n. 1246 di protocollo.

**Licenza di costruzione rilasciata** il 12/09/1967 con il n. 1246 di protocollo.

Domanda di Autorizzazione di Abitabilità del 09/12/1969.

**Autorizzazione di Abitabilità** del 21/01/1970 con il n. 3/70 di protocollo.

***NOTA:** si precisa che (dopo approfondita ricerca negli archivi storici comunali) è stato escluso, dall'Ufficio Tecnico, che la Lottizzazione di Campofiorenzo (seppur citata nei titoli rilasciati)*

sia effettivamente stata attuata. Le costruzioni sono invece state realizzate con interventi edilizi diretti.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

**NOTA IMPORTANTE:** Le informazioni sotto riportate sono da considerarsi parziali e con finalità meramente indicative e riferite al momento della stima. **Si rimanda alla consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti al momento della vendita giudiziaria.**

PGT - piano di governo del territorio vigente:

- avvio al procedimento di redazione del Piano di Governo del Territorio con deliberazione del Consiglio Comunale n. 105 del 21.12.2005
- adottato con deliberazione di C.C. n° 29 del 23.12.2008;
- approvato con deliberazione di C.C. n° 16 del 22.04.2009
- divenuto efficace per effetto della pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – Serie Avvisi e Concorsi n.31 del 05/08/2009.

L'immobile ricade in zona: **TESSUTO RESIDENZIALE URBANO DIFFUSO**

Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi art. 32 NTA del Piano delle Regole

- If: max 0,8 mc/mq
- H: max 7,5 m
- Np: max 2
- Ic: max 30%

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico.

Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che precede (Cap. 7.1).

La mancata regolarizzazione delle difformità di seguito descritte potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Risultano le seguenti difformità:

RELATIVAMENTE AL FABBRICATO NEL SUO INSIEME:

- l'unità corrisponde per geometria. **Vi sono tuttavia difformità nelle dimensioni esterne del fabbricato in misura superiore al 2%** (tolleranza ammessa dalla normativa vigente al momento della redazione del presente elaborato.);
- **la scala interna, autorizzata a rampa parallela**, è stata invece realizzata a chiocciola;
- la conformità delle dimensioni delle aperture di facciata, NON essendo quotate sugli elaborati grafici contenuti nel fascicolo edilizio, NON è accertabile se non sommariamente per sostanziale corrispondenza di quanto realizzato a quanto rappresentato;
- in generale **le finestre di ampie dimensioni, rappresentate come 2-3-4 fori-muro affiancati, sono state**, in realtà, **realizzate con un unico foro-muro**, con ripartizione affidata al serramento;

- **il manto di copertura è in eternit.** Consideratane la vetustà si contempla la rimozione/bonifica (secondo i protocolli vigenti) nel medio breve periodo.

RELATIVAMENTE ALL'APPARTAMENTO AL PIANO TERRA:

- vi sono difformità generalizzate nelle dimensioni interne dei locali, in misura superiore al 2%.
- la cucina è stata fisicamente separata dal soggiorno mentre sugli elaborati di progetto risultava in continuità;
- il bagno ha una conformazione differente nella zona di ingresso al locale.
- il parapetto dei balconi è scalabile e di altezza non regolamentare. (va adeguato alla vigente normativa),

RELATIVAMENTE AI LOCALI AL PIANO SEMINTERRATO:

- l'altezza è nettamente superiore a quanto autorizzato (ca 2,85 m anziché 2,50 m); ciò comporta un incremento di S.L.P. dell'intero piano;
- la distribuzione interna dei locali è totalmente difforme rispetto a quanto autorizzato;
- anche la destinazione d'uso dei locali è totalmente difforme:
  - i locali sono stati attrezzati dal punto di vista impiantistico come locali abitabili;
  - in corrispondenza della centrale termica autorizzata v'è una porzione del locale impropriamente attrezzato ed utilizzato come abitabile;
  - la centrale termica è stata collocata in altra sede (come indicato nella planimetria catastale) ed ulteriormente ed impropriamente attrezzata come locale cottura; in adiacenza ad essa si trova un locale impropriamente attrezzato come bagno;
- entrambi questi locali sono finestrati **nonostante il progetto autorizzato NON prevedesse aperture in facciata**;
- la zona porticata è stata chiusa realizzando una veranda NON autorizzata;
- a Nord, nella restante porzione interrata sottostante al piano abitabile è stata ricavata una cantina totalmente abusiva con accesso dall'esterno dal fronte Est e finestra sull'opposto fronte Ovest di altezza interna pari a ca 2 m.

Si evidenzia inoltre che NON è accertabile se il piano seminterrato sia dotato di vespaio. Se anche così fosse risulterebbe non aerato (e dunque NON idoneo per il recupero dei locali a fini abitativi).

RELATIVAMENTE AL LOTTO:

- Non è stata realizzata la recinzione di confine tra il mapp. 71 ed il mapp 99. Andranno eseguite le opere per la divisione in loco dei 2 lotti.
- Risulta ancora interrato il serbatoio di gasolio che alimentava originariamente il generatore per il riscaldamento. Occorre attivare la procedura di bonifica/smaltimento con l'ARPA.
- **NON sono pienamente rispettate le distanze dai confini** indicate sulla tavola inserita nel fascicolo edilizio. In corrispondenza dell'angolo Sud - Est, infatti, **la distanza dal confine di proprietà è inferiore alla misura di 3,00 m, indicata sulla tavola di progetto.** Al riguardo si evidenzia che:
  - non è stata rintracciata negli archivi comunali la normativa urbanistico-edilizia di zona antecedente al rilascio della concessione. Il solo documento rinvenuto (regolamento edilizio del 1938) non fornisce indicazioni sulle distanze minime da mantenere dai confini e/o dalle costruzioni;
  - le attuali distanze, seppur non conformi, rispettano i minimi imposti dal Codice Civile.

Va comunque accertato direttamente con l'Ufficio Tecnico, in fase di istruttoria, l'orientamento dell'ente relativo alla possibilità/modalità di regolarizzazione della difformità.

Si evidenzia inoltre che:

dai rilievi eseguiti in loco durante il primo sopralluogo, è emerso che gli originari mappali 99 e 71 del fg 7, includevano il marciapiede esterno ed una parte della strada.

Le dimensioni dei lotti indicate sulle pratiche edilizie del 1967 (ca 1.100 mq) oggi non potrebbero essere utilizzate come dato di superficie fondiaria sul quale eseguire le verifiche urbanistiche.

Le verifiche urbanistiche per la regolarizzazione degli abusi sopra descritti andranno eseguite **sulla base della superficie fondiaria reale**.

RIEPILOGO:

NON è stata rintracciata, nell'archivio Comunale, l'intera normativa urbanistica di riferimento per la zona al 1967. Sebbene gli unici documenti reperiti NON forniscano indicazioni di prescrizioni in contrasto con quanto realizzato, **la conformità urbanistica dell'immobile al momento della costruzione** (e dunque la doppia conformità richiesta dalla vigente normativa per la regolarizzazione degli abusi edilizi) **NON è pienamente accertabile**.

Ciò comporta che, al momento, **modalità, tempistica e costi di regolarizzazione potranno essere garantiti ed eventualmente definiti unicamente a conclusione dell'istruttoria per il rilascio del permesso di Costruire in Sanatoria**.

**Per quanto accertabile l'immobile risulta non conforme, non pienamente regolarizzabile nello stato di fatto in cui si trova.** Sono necessarie alcune opere di ripristino da determinarsi in funzione delle opzioni di regolarizzazione scelte dall'aggiudicatario. Vi sono infatti molteplici opzioni di regolarizzazione da attuarsi in funzione di logiche di opportunità sul futuro recupero/utilizzo del piano interrato.

Gli attuali indici di zona consentono gli incrementi di SLP del piano terra e della parte di piano interrato originariamente indicata in progetto; **secondo la vigente normativa**, pertanto, **queste porzioni di immobile sono regolarizzabili con le dimensioni e le altezze effettivamente realizzate**.

La cantina totalmente abusiva, ricavata nella porzione nord del piano interrato, presenta già altezza minore di 2,5 m. NON concorrerà pertanto alla determinazione dell'incremento di SLP (superficie lorda a pavimento).

**La regolarizzazione del piano interrato nello stato di fatto in cui si trova (destinazione con permanenza di persone) NON è consigliabile sotto il profilo economico** essendo soggetta:

- alla preventiva regolarizzazione edilizia dello stato dei luoghi con destinazione **senza** permanenza di persone che comporta:
  - versamento (per l'intero piano nella misura del doppio)\*:
    - della quota del 60% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e
    - del costo di costruzione

*\* NOTA: La suddetta regolarizzazione, da sola, già comporta un'oblazione di quasi € 20.000,00 applicando le vigenti tariffe Comunali.*

- alla rimozione dell'impianto di riscaldamento;
- al successivo cambio di destinazione d'uso oneroso per consentire la permanenza di persone;
- alla realizzazione di tutte le opere imposte dai vigenti regolamenti per i locali abitabili (formazione di un vespaio aerato di almeno 50 cm di altezza, adeguamento dell'involucro per il contenimento energetico, adeguamento impiantistico);
- alla realizzazione o monetizzazione dei posti auto nella misura prevista dalla normativa vigente al momento della richiesta di cambio d'uso.

**Si consiglia la sola regolarizzazione del piano cantinato senza permanenza di persone.**

Al momento della redazione del presente elaborato, (con indice fondiario di zona pari a 0,8 mc/mq) vi sono, per la suddetta regolarizzazione, 2 diverse possibilità:

1. regolarizzazione mediante sfruttamento della cubatura residua nelle modalità sopra descritte

In alternativa

1. ripristino dell'altezza autorizzata (2,50 m) mediante formazione di un vespaio ed esecuzione di tutte le opere a questo connesse.

In entrambi i casi è necessario rimuovere l'impianto di riscaldamento presente.

**STIMA COSTI di REGOLARIZZAZIONE:**

- per la regolarizzazione delle difformità su elencate, sia che si opti per l'uso della cubatura residua (con maggior incidenza di costi tecnici e relative oblazioni) che per la rimessa in pristino del progetto autorizzato (con maggior incidenza di costi connessi alle opere),
- per la sola rimozione e smaltimento dell'amianto in copertura secondo le tariffe ed i protocolli vigenti al momento della stima (Gennaio 2022) (esclusi tutti i costi connessi al rifacimento della copertura, già contemplati nella stima assegnando al bene valori di mercato relativi ad immobili totalmente da ristrutturare)
- per la bonifica e o smaltimento della cisterna interrata per lo stoccaggio del gasolio (secondo la procedura imposta dall'ARPA)

**si stimano SOMMARIAMENTE costi complessivi NON inferiori a € 35.000,00 OLTRE ONERI ACCESSORI.**

*NOTA: Il valore assegnato all'immobile tiene conto che questo va regolarizzato dal punto di vista EDILIZIO.*

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

- **RELATIVAMENTE ALLA VILLA:**

La planimetria catastale della villa NON rispecchia nè l'attuale stato di fatto rilevato in loco, nè lo stato autorizzato. Andrà aggiornata la scheda catastale SOLO UNA VOLTA DEFINITA e REGOLARIZZATA la situazione edilizia del bene.

- **GIUDIZIO DI CONFORMITÀ**

La villa risulta non conforme, ma regolarizzabile **dal punto di vista catastale.**

- **TEMPI necessari per la regolarizzazione catastale:** medio-brevi.
- **OPZIONI DI REGOLARIZZAZIONE:**

La regolarizzazione mediante aggiornamento della planimetria con procedura DOCFA deve essere effettuata previa regolarizzazione edilizia del bene.

- **COSTI INDICATIVI** (al momento della stima):

- aggiornamento planimetria catastale villa: € 500,00 + € 50,00 (diritti) **OLTRE ONERI ACCESSORI.**

*NOTA: Il valore assegnato all'immobile tiene conto che questo va regolarizzato dal punto di vista catastale.*

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate difformità sia nella consistenza del lotto che del fabbricato sullo stesso realizzato che comportano la riverifica dei parametri urbanistici. Si rimanda a quanto già espresso al par. 8.1.

#### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

##### Conformità tecnica impiantistica:

Non sono state prodotte dal debitore dichiarazioni di conformità degli impianti; questi risalgono per la quasi totalità all'epoca di costruzione (fine anni '60): sono pertanto generalmente vetusti ed obsoleti.

Vanno tutti quantomeno verificati, adeguati alla vigente normativa e certificati da parte di personale qualificato. Alcuni impianti vanno interamente rifatti.

**Il valore assegnato all'immobile è stato determinato tenendo conto che la componente impiantistica necessita interventi di adeguamento/riqualificazione o rifacimento.**

BENI IN CORREZZANA VIA GIOSUÈ CARDUCCI 8

## **VILLA SINGOLA**

DI CUI AL PUNTO A

**Villa singola con annessa area pertinenziale+area urbana esterna al lotto di proprietà**, site a CORREZZANA, Via Giosuè Carducci n. 8, per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (PIAZZA EMANUELE MARIA)
- 1/3 di piena proprietà (PIAZZA PIERO RINALDO)
- 1/3 di piena proprietà (DANIELE PIAZZA)

Unità disposta su 2 livelli, così composta:

- **PIANO TERRA:** ingresso/disimpegno, soggiorno con affaccio sia su area porticata che (sul fronte opposto), su balcone, cucina (anch'essa comunicante col predetto balcone), bagno, 2 camere doppie.
- **PIANO INTERRATO:** locale principale, disimpegno, dispensa, bagno\*, locale caldaia/cucinino\* oltre a cantina completamente abusiva con accesso dall'esterno (lato Est) ricavata sotto la porzione nord del piano abitabile.

*\* nota: questi locali sono stati impropriamente attrezzati.*

I 2 piani hanno rispettivamente altezze pari a:

- ca 3,20\*\* m al piano terra
- ca 2,85\*\* m al piano interrato. Si evidenzia che quest'ultimo è stato licenziato con altezza interna pari a 2,50 m.
- ca 2,00\*\*m cantina completamente abusiva con accesso dall'esterno (lato Est)

Piano T e S1 sono collegati internamente da scala a chiocciola. Il piano S1 è raggiungibile anche

esternamente dal giardino.

**Superficie lorda complessiva\* dell'unità** (esclusi accessori: giardino e area urbana esterna al lotto): ca 323\*\*mq (dato desunto da rilievo in loco) di cui:

- appartamento piano terra: ca mq 139\*\*
- locali piano cantinato (collegati internamente): ca mq 92\*\* (scorporata scala a chiocciola)
- cantina completamente abusiva (con accesso dall'esterno): ca 50\*\*
- area porticata zona ingresso piano terra: ca 15\*\* mq
- balcone sud piano terra: ca mq 20\*\*
- area porticata piano interrato: ca 7\*\* mq

Completa la proprietà il giardino pertinenziale.

- Superficie giardino (escluse aree porticate e marciapiedi e strada frazionati (mapp. 365) ca mq 870\*\* (dato approssimato, desunto su base documentale e da verificare in loco con apposita strumentazione)

**NOTA IMPORTANTE: Nella vendita è compresa l'area urbana esterna al lotto (marciapiede e strada), facente originariamente parte del mapp. 99 e frazionata in data 03/03/2023, a seguito di regolarizzazione della mappa. Tale porzione (identificata al NCEU al fg. 7, mapp. 365 cat F/1 cons. 57 mq), NON è comunque valorizzata sotto il profilo economico nella stima.**

**Superficie commerciale complessiva (unità+aree esterne ragguagliate+cantina abusiva) : mq 234**

**NOTE:**

\*: per superficie lorda complessiva si intende comprensiva di murature, balconi, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

\*\* : I valori sopra indicati sono stati arrotondati e sono da intendersi puramente indicativi, salvo errori e come meglio in fatto. Il valore è comunque assegnato a corpo e non a misura.

**Identificazione catastale:**

- villa con giardino pertinenziale: foglio 7, particella 99 (catasto fabbricati), categoria A/7, superficie catastale 228, classe 4, consistenza 11 vani, rendita 1.136,21 Euro;
- area urbana esterna al lotto: fg. 7, mapp. 365, cat F/1, cons. 57 mq.

**Indirizzo catastale:** CORREZZANA, VIA G. CARDUCCI, piano: T - S1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 fuori terra, 1 seminterrato.

Immobile costruito nel 1967; non ha subito successivi interventi rilevanti di manutenzione.

**Coerenze della villa, dell'area pertinenziale (mapp. 99) e dell'area esterna al lotto (mapp. 365) in un sol corpo:** Nord: via Carducci; Est: mapp. 317, mapp. 70; Sud: mapp 242, 241, 244; Ovest: mapp. 71, 368 e 364 di proprietà della stessa ditta. Salvo errori e come meglio in fatto.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona semicentrale, in un'area a destinazione prevalentemente residenziale.

Le zone limitrofe hanno destinazione mista.

Importanti centri limitrofi: MONZA (distanza dal centro ca 15 Km), LECCO (distanza dal centro ca Km 27), MILANO (distanza dal centro ca Km 32), COMO (distanza dal centro ca Km 33).

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**SERVIZI**

scuola elementare

buono 

scuola media inferiore	buono	
farmacie	buono	
centro commerciale	buono	
centro sportivo	buono	
piscina	buono	
ospedale	nella media	
municipio	ottimo	
supermercato	buono	
spazi verde	ottimo	
vigili del fuoco	nella media	

COLLEGAMENTI

tangenziale distante ca 8 km (A51 Tangenziale Est Milano)	al di sopra della media	
superstrada distante ca 13 km (SS36 - Strada Statale Milano-Lecco)	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	ottimo	
luminosità:	buono	
panoramicità:	ottimo	
impianti tecnici:	mediocre	
stato di manutenzione generale:	mediocre	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità pignorata è una villa unifamiliare costruita nella seconda metà degli anni '60, mai ristrutturata.

Le finiture sia interne che esterne e gli impianti sono ancora quelli originari, necessitano pertanto interventi di manutenzione/adequamento/sostituzione. Sono state segnalate alcune perdite ed infiltrazioni.

Il manto di copertura è in eternit.

**L'immobile va interamente ristrutturato.**

L'area esterna si sviluppa su tutti e 4 i lati; è in parte sistemata a verde e piantumata, in parte porticata, in parte destinata ai percorsi pedonali.

Gli esterni sono generalmente abbastanza curati ed attrezzati; sono presenti piante ad alto fusto che vanno messe in sicurezza.

Si segnala che NON è stata realizzata, in loco, la recinzione che divide il mapp. 71 dal mapp. 99.

Delle Componenti Edilizie:

<b><u>pavimentazione interna:</u></b>	nella media	
---------------------------------------	-------------	--

**PIANO TERRA:**

- zona giorno, disimpegno: piastrelle di marmo posato a lisca di pesce;
- cucina e servizio igienico: piastrelle di

ceramica;

- camere: listelli di parquet posato a lisca di pesce.

#### PIANO SEMINTERRATO:

- locale principale: listoni di parquet posato a correre;
- locale impropriamente utilizzato come camera: laminatino incollato sopra preesistente pavimentazione;
- locale impropriamente attrezzato come bagno: ceramica
- centrale termica impropriamente attrezzata come cucinino: clinker
- portico impropriamente chiuso (veranda): piastrelle in ceramica.
- cantina totalmente abusiva: pavimentazione in clinker.

#### Condizioni:

- pavimenti risalenti all'epoca di costruzione; usura ordinaria rapportata alla vetustà. Il parquet del piano seminterrato appare particolarmente usurato.
- Il marmo della zona giorno è ben tenuto.

#### pavimentazione esterna:

- portico zona ingresso: piastrelle in gres;
- vialetti e marciapiedi: lastre di porfido posate "opus incertum" ad eccezione del vialetto sul fianco Est della villa pavimentato con piastrelloni di sassi lavati posati a secco.

nella media 

plafoni interni: i plafoni presentano cornici e decorazioni in gesso

nella media 

scala interna: a chiocciola, in legno.

nella media 

cancello pedonale: anta singola a battente in ferro a disegno semplice. Apertura manuale.

nella media 

pareti esterne: muratura portante in laterizio, priva di isolamento. Finitura esterna: parte in intonaco, parte in lastre di pietra.

nella media 

porte di ingresso all'alloggio al piano terra ed al piano seminterrato: anta singola, a battente, in legno, NON BLINDATA con pannello lavorato.

nella media 

porte interne: anta singola, a battente, in legno massello lavorato.

infissi esterni: anta singola, doppia, quadrupla a battente. Telaio in legno, vetro doppio.

mediocre 

Oscuramento: tapparelle in legno per tutti i serramenti ad esclusione delle finestrelle del lato ovest (finestra doppia soggiorno e finestre del piano seminterrato) prive di oscuramento e dotate di inferriata in ferro battuto fissa.

Struttura in alluminio e vetro senza sistema di oscuramento a delimitazione della veranda realizzata (senza autorizzazione) al piano seminterrato.

Degli Impianti:

**antifurto**: impianto radio a zone, perimetrale ed esterno. Condizioni: datato.



**citofonico**: video. Apparecchi esterno ed interni (entrambi i piani) sostituiti in tempi relativamente recenti. Impianto NON dotato di dichiarazione di conformità, da verificare, eventualmente adeguare alla vigente normativa e certificare da parte di personale qualificato.

al di sopra della media



**gas**: Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto. questo va revisionato, eventualmente adeguamento e certificato da parte di personale qualificato.



**idrico**: sottotraccia; produzione acs (acqua calda sanitaria) da boiler installato nel locale cottura/centrale termica al piano seminterrato. Impianto datato, da ristrutturare.

scarso



*NOTA: è stata segnalata la presenza di una perdita in bagno.*

**termico**: autonomo.

scarso



Caldaia a basamento ad aria, installata nella centrale termica/locale cottura al piano seminterrato.

Diffusori: canali con bocchette nei locali principali di piano terra e seminterrato.

Alimentazione generatore\*: convertito a metano da ca 20 anni.

*NOTA: \*Nel sottosuolo, in prossimità della recinzione fronte strada, è ancora interrata la cisterna del gasolio che originariamente alimentava il generatore. Va attivata la procedura di bonifica/smaltimento con l'ARPA. La valutazione ha tenuto conto della presenza della cisterna nel sottosuolo.*

Condizioni: non è noto se generatore e filtri siano stati sottoposti alla necessaria regolare manutenzione. **Impianto vetusto, da rifare.**

*fognatura*: fossa biologica.



Vanno eseguite ulteriori indagini per accertare la conformazione (e dunque la regolarità) degli

impianti esistenti di raccolta e smaltimento acque chiare e nere.

**La stima tiene conto che gli impianti esistenti sono vetusti e necessiterebbero verosimilmente interventi di adeguamento.**

Delle Strutture:

**balconi:** struttura in c.a., parapetti in ferro a doghe orizzontali (non regolamentari secondo i vigenti regolamenti in quanto scalabili e di altezza inferiore ai minimi); pavimento in piastrelle.

scarso 

stato manutentivo: i balconi presentano problemi di infiltrazione.

**copertura:** a falde; struttura in letero-cemento; frontalino intonacato; sottogronda: rivestito con listelli di legno in stato manutentivo scarso (vi sono delle perdite in caso di pioggia).

scarso 

NOTA BENE: Il manto di copertura risale all'epoca di costruzione (fine anni '60) ed è **costituito da lastre di eternit.** Se ne contempla la **sostituzione nel medio-breve periodo.**

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
SOGGIORNO	48,90	x	100 %	=	48,90
CUCINA	11,60	x	100 %	=	11,60
DISIMPEGNO	13,20	x	100 %	=	13,20
BAGNO	8,00	x	100 %	=	8,00
CAMERA sud	17,00	x	100 %	=	17,00
CAMERA nord	17,60	x	100 %	=	17,60
balcone sud	20,00	x	30 %	=	6,00
portico nord	15,00	x	30 %	=	4,50
incidenza muri interni ed esterni piano T	23,00	x	100 %	=	23,00
CANTINA LOCALE PRINCIPALE (scorporata proiezione scala a chiocciola)	44,00	x	50 %	=	22,00
CANTINA (locale secondario)	16,40	x	50 %	=	8,20
CENTRALE TERMICA (locale impropriamente attrezzato come cucina)	6,50	x	50 %	=	3,25

BAGNO (locale impropriamente attrezzato)	4,70	x	50 %	=	2,35
DISIMPEGNO	5,20	x	50 %	=	2,60
incidenza muri interni ed esterni piano S1	15,20	x	50 %	=	7,60
portico esterno piano S1 (impropriamente chiuso)	7,00	x	30 %	=	2,10
giardino esterno (quota equivalette alla superficie dell'alloggio)	140,00	x	10 %	=	14,00
giardino esterno (quota eccedente alla superficie dell'alloggio)	730,00	x	2 %	=	14,60
CANTINA TOTALMENTE ABUSIVA CON INGRESSO DALL'ESTERNO (sup. lorda)	50,00	x	15 %	=	7,50
<b>Totale:</b>	<b>1.193,30</b>				<b>234,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/09/2020

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare - Eric Immobiliare

Descrizione: villa singola su 3 livelli di cui 2 abitabili, giardino 200 mq (2 piscine, campi da tennis e basket condominiali)- edificio anni '80 - stato: buono. Classe Energetica F

Indirizzo: Correzzana, via Principale, civ. 11 (distanza dal subject ca 1,9 km)

Superfici principali e secondarie: 178

Superfici accessorie: 31

Prezzo: 330.000,00 pari a 1.578,95 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/10/2021

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 (rif. Trascrizione del 22/10/2021 ai nn. 149888/101849)

Descrizione: villa singola su 2 livelli (piano T ca 136 mq, seminterrato ca 120 mq) + box doppio 22 mq + giardino ca 670 mq - Edificio fine anni '60 - stato: da ristrutturare. Classe Energetica G

Indirizzo: Correzzana, via Carducci, civ. 5 (distanza dal subject ca 100 km)

Superfici principali e secondarie: 201

Superfici accessorie: 44

Prezzo: 170.000,00 pari a 693,88 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/04/2020

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 (rif. Trascrizione del 07/05/2020 ai nn. 43799/26856)

Descrizione: villa singola su 3 livelli di cui 2 abitabili - Edificio di fine anni '90 - stato: buono. Classe Energetica G

Indirizzo: Correzzana, via Pirandello, civ. 10 (distanza dal subject ca 500 km)

Superfici principali e secondarie: 202

Superfici accessorie: 35

Prezzo: 330.000,00 pari a 1.392,41 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/02/2020

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 (rif. Trascrizione del 12/02/2020 ai nn. 18483/11011)

Descrizione: villa singola su 3 livelli di cui 2 abitabili - Edificio di fine anni '60 - stato: da ristrutturare. Classe Energetica G

Indirizzo: Correzzana, via Toscanini, civ. 4 (distanza dal subject ca 500 km)

Superfici principali e secondarie: 184

Superfici accessorie: 20

Prezzo: 216.000,00 pari a 1.058,82 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/10/2019

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 (rif. Trascrizione del 05/11/2019 ai nn. 137256/89874)

Descrizione: villa singola su 2 livelli di cui 1 abitabile - Edificio ristrutturato nel 2008 - stato: buono. Classe Energetica F

Indirizzo: Correzzana, via Carducci, civ. 4 (distanza dal subject ca 50 km)

Superfici principali e secondarie: 177

Superfici accessorie: 40

Prezzo: 285.000,00 pari a 1.313,36 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) (30/06/2021)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono a ville villini, in stato conservativo normale, in zona centrale.

Osservatorio del Mercato Immobiliare della C.C.I.A.A. PROVINCIA MB: CORREZZANA (30/06/2021)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono ad appartamenti vecchi in zona centrale.

Osservatorio del Mercato Immobiliare: BORSINO IMMOBILIARE di CORREZZANA. (30/11/2021)

Valore minimo: 842,00

Valore massimo: 1.189,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono a ville in zona centrale.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della determinazione del valore di mercato si è condotta un'indagine:

- consultando i listini di riferimento della zona (OMI, TEMA Provincia MB, Borsino immobiliare),
- analizzando le offerte presenti oggi sul mercato
- intervistando gli operatori
- comparando il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto recentemente compravenduti (nell'ultimo biennio), aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (Marker Comparison Approach).

Indicatori economico estimativi utilizzati per l'individuazione del segmento di mercato:

#### PARAMETRI QUANTITATIVI:

- superficie commerciale, calcolata secondo gli usi e le consuetudini locali e/o determinata dai rapporti mercantili (ove disponibili). Nel caso di specie: superficie computata al 100% al lordo dei muri interni e perimetrali (I muri perimetrali esterni che sono computati per intero, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25).
- numero dei servizi

#### PARAMETRI QUALITATIVI:

- contesto urbano
- stato manutentivo
- esposizione
- assenza/presenza di accessori (cantina, box, posti auto, etc)
- conformità/difformità edilizia e catastale

Rispetto ai valori di riferimento individuati nelle indagini di mercato sono stati applicati aggiustamenti in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene, dello stato d'uso e di possesso.

#### Fattori che hanno inciso POSITIVAMENTE sulla stima:

- contesto urbano (zona residenziale, a bassa densità, adeguatamente servita)
- esposizione
- livello di piano
- ATTUALE residua capacità edificatoria che consente SOSTANZIALE regolarizzazione degli abusi

#### Fattori che hanno inciso NEGATIVAMENTE sulla stima:

- rilevanti difformità edilizie e catastali (in particolare relative all'incremento di SLP sia per le maggiori dimensioni in pianta del piano abitabile che per la maggior altezza (> di 2,50 m) e la

maggior consistenza del piano seminterrato)

- stato manutentivo (villa completamente da ristrutturare) in particolare per quanto riguarda la componente impiantistica
- manto di copertura in eternit
- presenza di cisterna interrata in giardino per lo stoccaggio del gasolio

**Sono stati ricercati comparabili** (immobili simili rintracciati da annunci immobiliari e compravendite nell'ultimo biennio), **posti nelle immediate vicinanze del subject, privilegiando quelli aventi consistenza, livello di piano, dotazione di accessori (cantina, box, posti auto) e stato manutentivo equiparabile al bene oggetto di valutazione.**

**Sono stati infine selezionati i comparabili aventi maggiori caratteristiche** (tra quelle su esposte) **in comune con l'unità.**

**Di seguito si elencano i caratteri marginali presi in considerazione ed i relativi criteri di determinazione degli indici mercantili:**

- **CONTESTO URBANO:** è stata considerata l'ubicazione dell'immobile, la dotazione dei servizi, il decoro urbano, la presenza di elementi di pregio o di disturbo. Essendo stati rintracciati i comparabili nel medesimo contesto urbano non si è resa necessaria l'applicazione di incrementi o decrementi connessi a questa caratteristica marginale.
- **ESPOSIZIONE:** è stato applicato il seguente punteggio di incremento per ogni lato esposto dell'unità:
  - **NORD** = 1 %
  - **EST/OVEST** = 2 %
  - **SUD** = 3 %

NB: Per eventuali esposizioni intermedie o presenza di ombreggiamenti il punteggio assegnato è stato opportunamente ragguagliato.

- **VETUSTA'/STATO MANUTENTIVO/ FINITURE:**

Nella provincia di Monza e Brianza una ristrutturazione completa (finiture interne, impianti ed involucro) con scelte di capitolato di tipo ordinario incide ca 1.000,00/1.200,00 €/mq.

Sono stati definiti 5 stadi di manutenzione:

1. **PESSIMO** (edifici ante anni '70 che non hanno mai subito interventi di manutenzione; è necessario l'adeguamento impiantistico ed opportuna la manutenzione straordinaria dell'intera unità)
2. **SUFFICIENTE** (edifici degli anni '70-'80 o precedenti ma per i quali sono stati eseguiti interventi di manutenzione su impianti e servizi igienici negli anni '70-'80: sono opportuni interventi di adeguamento impiantistico)
3. **DISCRETO** (edifici anni '90: è possibile abitarli senza immediati interventi di adeguamento)
4. **BUONO** (nuovo o appena ristrutturato)
5. **OTTIMO** (nuovo o appena ristrutturato con prestazioni energetiche sopra la media)

E' stato attribuito ad ogni passaggio di stato un incremento forfettario di 250,00 €/mq.

Nel caso di specie per un appartamento avente sup. commerciale di ca 184 mq (esclusi accessori) ogni passaggio allo stato di manutenzione superiore comporterebbe una spesa presunta di € 46.000,00 (prezzo marginale utilizzato).

Al subject ed ai comparabili selezionati sono stati assegnati codici compresi tra 1 e 5 a seconda del loro grado di manutenzione (desumibile dalle informazioni in atti per le compravendite e dalla documentazione fotografica per gli asking price (annunci immobiliari)).

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 234,00 x 1.020,00 = **238.680,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 238.680,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 238.680,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'alloggio si è utilizzata la stima per comparazione, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (dati desunti sia dalle compravendite recentemente avvenute che dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati, che dai listini e dalle banche dati di riferimento).

Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per l'unità (qualitative e quantitative) rispetto ai comparabili opportunamente selezionati ed "aggiustati" in funzione dei prezzi marginali determinati per ogni caratteristica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di CORREZZANA, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di CORREZZANA, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI),TEMA C.C.I.A.A. MB, BORSINO IMMOBILIARE di CORREZZANA, ed inoltre: annunci immobiliari in rete

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	234,00	0,00	238.680,00	238.680,00
				<b>238.680,00 €</b>	<b>238.680,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene NON risulta comodamente divisibile in quote.

La stima viene fatta:

- **a corpo e non a misura**, (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto)
- 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 dal possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione)
- **nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti si trovano alla data della stima** (GENNAIO 2022).

La perizia è svolta con riserva:

- **sugli eventuali vizi occulti**, non rilevabili a seguito dei sopralluoghi effettuati e da una stima a vista;
- **sulla rispondenza degli impianti**, in quanto le indagini effettuate non sono state supportate dalle necessarie verifiche strumentali da eseguirsi da personale qualificato per accertarne funzionamento e conformità;
- **sullo stato del sottosuolo** (non è stato possibile accertare presenza di

eventuali sostanze inquinanti da bonificare o di altra criticità). Tale aspetto dovrà essere quindi eventualmente ulteriormente analizzato.

Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri e costi tecnici di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento per poter commercializzare l'immobile sul libero mercato. Per maggiori informazioni si rimanda alla lettura del cap. 8).

Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€ 23.868,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 35.550,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 179.262,00</b>

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

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€ 26.889,30</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 152.400,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 407/2021

## LOTTO 2

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

**A**

**Villa singola con annessa area pertinenziale+ box quadruplo interrato+ posto auto esterno doppio+area urbana esterna al confine di proprietà (marciapiede + sede stradale), siti a CORREZZANA, Via Giosuè Carducci n. 6, per la quota di:**

- 1/3 di piena proprietà (PIAZZA EMANUELE MARIA)
- 1/3 di piena proprietà (PIAZZA PIERO RINALDO)
- 1/3 di piena proprietà (DANIELE PIAZZA)

Unità disposta su 2 livelli, così composta:

- **PIANO TERRA:** ingresso/disimpegno, soggiorno con affaccio sia su area porticata che (sul fronte opposto), su balcone, cucina (anch'essa comunicante col predetto balcone), bagno, 2 camere doppie.
- **PIANO INTERRATO:** locale principale, disimpegno, dispensa, bagno\*, locale caldaia/cucinino\* oltre a cantina completamente abusiva con accesso dall'esterno (lato Ovest) ricavata sotto la porzione nord del piano abitabile.

*\* nota: questi locali sono stati impropriamente attrezzati.*

I 2 piani hanno rispettivamente altezze pari a:

- ca 3,20\*\* m al piano terra,
- ca 2,85\*\* m al piano interrato. Si evidenzia che quest'ultimo è stato licenziato con altezza interna pari a 2,50 m,
- ca 2,00\*\*m cantina completamente abusiva con accesso dall'esterno (lato Est).

Piano T e S1 sono collegati internamente da scala a chiocciola. Il piano S1 è raggiungibile anche esternamente dal giardino.

**Superficie lorda complessiva\* dell'unità** (esclusi accessori: giardino, posto auto esterno doppio, box interrato quadruplo): ca 323\*\*mq (dato desunto da rilievo in loco) di cui:

- **appartamento piano terra:** ca mq 139\*\*
- **locali piano cantinato (collegati internamente):** ca mq 92\*\* (scorporata scala a chiocciola)
- **cantina completamente abusiva** (con accesso dall'esterno): ca 50\*\*
- **area porticata zona ingresso piano terra:** ca 15\*\* mq
- **balcone sud piano terra:** ca mq 20\*\*
- **area porticata piano interrato:** ca 7\*\* mq

Completa la proprietà il giardino pertinenziale.

- **Superficie giardino** (escluse aree porticate e marciapiedi e strada frazionati (mapp. 364) ca mq 695\*\* (dato approssimato, desunto su base documentale e da verificare in loco con apposita strumentazione)

**NOTA IMPORTANTE: Nella vendita è compresa l'area urbana esterna al confine di proprietà (marciapiede + sede stradale), facente originariamente parte del mapp. 71 e frazionata in data 03/03/2023, a seguito di regolarizzazione della mappa. Tale porzione (identificata al NCEU al fg. 7, mapp. 364 cat F/1 cons. 52 mq), NON è comunque stata valorizzata, sotto il profilo economico, nella stima.**

**Superficie commerciale complessiva (unità+aree esterne ragguagliate+cantina abusiva): mq 233.**

**NOTE:**

\*: per superficie lorda complessiva si intende comprensiva di murature, balconi, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

\*\* : i valori sopra indicati sono stati arrotondati e sono da intendersi puramente indicativi, salvo errori e come meglio in fatto. Il valore è comunque assegnato a corpo e non a misura.

**Identificazione catastale:**

- villa con annesso giardino pertinenziale: foglio **7**, particella **71** (catasto fabbricati), categoria A/7, superficie 228 mq, classe 4, consistenza 11 vani, rendita 1.136,21 Euro,
- area urbana esterna al confine di proprietà (marciapiede + sede stradale): foglio **7**, particella **364**, categoria F/1, superficie 52 mq

**Indirizzo catastale:** CORREZZANA, VIA G. CARDUCCI, piano: T - S1.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 fuori terra, 1 seminterrato. Immobile costruito nel 1967; non ha subito successivi interventi rilevanti di manutenzione.

**Coerenze della villa, dell'area pertinenziale (mapp. 71) e dell'area esterna al lotto (mapp. 364) in un solo corpo:** Nord: via Carducci; Est: mapp. 365 e 99; Sud: mapp 365, 99, 244, 245, 44; Ovest: mapp. 244, 245, 44, 325. Salvo errori e come meglio in fatto.

**B**

**Box quadruplo**, interrato, sito a CORREZZANA, via Giosuè Carducci 6, per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (PIAZZA EMANUELE MARIA)
- 1/3 di piena proprietà (PIAZZA PIERO RINALDO)
- 1/3 di piena proprietà (DANIELE PIAZZA)

**Superficie lorda complessiva\*: ca 50\*\* mq**

**NOTE**

\*: per superficie lorda complessiva si intende comprensiva di murature, balconi, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

\*\* : I valori sopra indicati sono stati arrotondati e sono da intendersi puramente indicativi, salvo errori e come meglio in fatto. Il valore è comunque assegnato a corpo e non a misura.

**Descrizione sommaria:**

- accesso: cancello in ferro a disegno semplice, a 2 ante, a battente, apertura manuale.
- pareti: c.a. intonacato e tinteggiato
- portone di accesso: 3 ante scorrevoli in legno in scarso stato conservativo; vi sono problemi nella chiusura e nello scorrimento (da sostituire);
- pavimento: piastrellato.
- soffitto: intonacato e tinteggiato; vi sono deterioramenti localizzati dell'intonaco in 2 punti del plafone che fanno supporre problemi di infiltrazione dal giardino.
- impianto elettrico: cavi in canalina a vista. Va verificato che l'impianto sia a norma.

**Condizioni generali:** discrete, adeguate all'uso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di ca 2,1 m.

Immobile costruito nel 1990.

Identificazione catastale:

- box quadruplo: fg 7, mapp. 368, cat. C/6, cl. 2, cons. 49 mq, sup. catastale 54 mq, rend. € 129,06.

Coerenze del box: Nord: via Carducci; Est, Sud e Ovest: terrapieno e giardino proprietà stessa ditta (mapp. 71). Salvo errori e come meglio in fatto.

**C**

**Posto auto esterno, coperto** sito a CORREZZANA, via Giosuè Carducci n. 6, per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (PIAZZA EMANUELE MARIA)
- 1/3 di piena proprietà (PIAZZA PIERO RINALDO)
- 1/3 di piena proprietà (DANIELE PIAZZA)

Superficie lorda complessiva\*: ca 30\*\* mq

*NOTE*

\*: per superficie lorda complessiva si intende comprensiva di murature, balconi, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

\*\* : I valori sopra indicati sono stati arrotondati e sono da intendersi puramente indicativi, salvo errori e come meglio in fatto. Il valore è comunque assegnato a corpo e non a misura.

Descrizione sommaria:

- accesso: cancello in ferro a disegno semplice, a 2 ante scorrevoli, apertura manuale.
- muricci laterali di contenimento: blocchi in cls con sovrastante copertina in elementi di cls
- pavimento: greenblock.
- copertura: struttura lignea con interposta lastra in policarbonato alveolare semitrasparente.

Condizioni generali: adeguate all'uso. **Si segnala tuttavia che la struttura in legno è particolarmente esposta all'azione degli agenti atmosferici.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Immobile costruito nel 2017.

Identificazione catastale:

- posto auto esterno coperto: fg 7, mapp 71, sub 702

Coerenze del box: Nord: via Carducci; Est, Sud e Ovest: giardino proprietà stessa ditta (mapp. 71). Salvo errori e come meglio in fatto.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>313,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 234.110,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 199.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>01/06/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo (26/11/2021) l'immobile risultava occupato:

- al piano terra: dal debitore, PIAZZA PIERO RINALDO, nato a MONZA il 22/01/1955 (c.f.:PZZPRN55A22F704O) e famiglia, in qualità di proprietario, senza alcun titolo;
- al piano seminterrato: da BRAMBILLA MARIA PIA (C.F.: BRM MRP 35H58 F704Y).

**NOTA IMPORTANTE: Si evidenzia che il piano seminterrato NON è stato licenziato (a livello edilizio) come abitabile.**

Da ispezione presso l'Agenzia delle Entrate è tuttavia risultato il seguente contratto di locazione ad uso abitativo a favore di BRAMBILLA MARIA PIA (C.F.: BRM MRP 35H58 F704Y), relativo al solo piano seminterrato:

- contratto di affitto del tipo 4+4,
- registrato il 19/07/2012 presso l'Agenzia delle Entrate di Cantù ai nn. 2946 serie 3.
- stipulato il 19/07/2012\*

**NOTA \***: si evidenzia la seguente anomalia: la stipula del contratto è successiva all'inizio della decorrenza.

- con decorrenza dal 01/10/2010, prima scadenza il 30/09/2014 e seconda scadenza 30/09/2018\*\*.

NOTA \*\*: nel contratto si legge: "Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo, ciascuna delle Parti avrà il diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o la rinuncia al rinnovo al contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata almeno 3 mesi prima della scadenza."

**NON è stata fornita alcuna indicazione riguardo la richiesta di rinnovo o di disdetta successiva alla scadenza naturale del contratto.**

Nell'ipotesi di ulteriore rinnovo tacito **la terza scadenza avverrebbe il 30/09/2022.**

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente alla trascrizione dei pignoramenti (trascritti il 07/07/2021 e il 21/10/2021).**

Canone annuo dichiarato: €4.200,00 (pari a 350,00 €/mese)

Congruità del canone d'affitto:

Considerato che **il canone attualmente corrisposto è riferito al solo piano interrato** (peraltro non formalmente abitabile dal punto di vista edilizio) questo **può considerarsi CONGRUO ai valori di riferimento** rilevati per la zona e per beni simili, **opportunitamente ragguagliati al ribasso**. (Canoni annui €/mq rilevati nella zona per appartamenti oltre 70 m<sup>2</sup> non arredati: valori compresi tra 60-75 €/mq anno - nel caso di specie: appartamento di ca 90 mq: €5.400,00 - €6.750,00).

### 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:

**Pignoramento**, trascritto il 26/06/2013 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 59493/40768, a favore di DALL'OGGIO GIANCARLO, nato a CINISELLO BALSAMO il 04/04/1942 (c.f.: DLLGCR42D04C707J), contro PIAZZA PIERO RINALDO, nato a MONZA il 22/01/1955 (c.f.:PZZPRN55A22F704O) , derivante da Atto Giudiziario n. 4927 del 02/05/2013 - Tribunale di Monza.

La formalità si riferisce, tra l'altro, **ai beni in CORREZZANA via CARDUCCI 6-8:**

- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg 7, mapp. 71, cat. A/7
- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg 7, mapp. 99, cat. A/7

**NOTA:** In data 03/03/2023, i su citati mappali sono stati frazionati stralciando le porzioni corrispondenti a strada e marciapiede:

- dal mapp. 71 è derivato il mapp. 364 cat F/1 cons. 52 mq
- dal mapp. 99 è derivato il mapp. 365 cat F/1 cons. 57 mq

Si è inoltre provveduto all'inserimento in mappa e all'accatastamento del box interrato (fg 7 mapp. 368) e del posto auto esterno coperto (fg 7 mapp. 71 sub. 702) insistenti sul mapp. 71.

e ai beni in DESIO via TAGLIABUE, 129:

- APPARTAMENTO identificata al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 11, cat. A/3
- BOX identificato al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 4, cat. C/6
- PORZIONE DI EDIFICIO ADIBITO A ESPOSIZIONE DI MOBILI+ AREA URBANA identificata al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 701, graffato al mapp. 357 cat. D/8 (ora mapp.146, sub 709 graffato al mapp. 357)
- AREA URBANA identificata al NCEU al fg 30, mapp. 355, cat. F/1
- AREA URBANA identificata al NCEU al fg 30, mapp. 356, cat. F/1

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive relative all'unità risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca giudiziale attiva**, iscritta il 17/05/2012 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 49973/8292, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A. con sede in Sondrio (c.f.: 00053810149), contro PIAZZA EMANUELE MARIA, nato a MONZA il 19/07/1959 (c.f.:PZZMLM59L19F704C), derivante da decreto ingiuntivo n. 2173 del 10/05/2012 - Tribunale di Monza.

Importo ipoteca: €34.573,29.

Importo capitale: €52.000,00

La formalità si riferisce, tra l'altro, **ai beni in CORREZZANA via CARDUCCI 6-8:**

- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg 7, mapp. 71, cat. A/7
- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg 7, mapp. 99, cat. A/7

**NOTA:** In data 03/03/2023, i su citati mappali sono stati frazionati stralciando le porzioni corrispondenti a strada e marciapiede:

- dal mapp. 71 è derivato il mapp. 364 cat F/1 cons. 52 mq

- dal mapp. 99 è derivato il mapp. 365 cat F/1 cons. 57 mq

Si è inoltre provveduto all'inserimento in mappa e all'accatastamento del box interrato (fg 7 mapp. 368) e del posto auto esterno coperto (fg 7 mapp. 71 sub. 702) insistenti sul mapp. 71.

e ai beni in DESIO via TAGLIABUE, 129:

- APPARTAMENTO identificata al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 11, cat. A/3
- BOX identificato al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 4, cat. C/6
- PORZIONE DI EDIFICIO ADIBITO A ESPOSIZIONE DI MOBILI+ AREA URBANA identificata al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 709, graffato al mapp. 357 cat. D/8
- LASTRICO SOLARE identificato al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 712, cat. F/5
- AREA URBANA identificata al NCEU al fg 30, mapp. 355, cat. F/1
- AREA URBANA identificata al NCEU al fg 30, mapp. 356, cat. F/1

**ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 22/06/2012 a firma di Notaio Gaetano Gentile ai nn. 97591/13986 di repertorio, iscritta il 25/06/2012 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 64426/10925, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A. con sede in Sondrio (c.f.: 00053810149), contro PIAZZA DANIELE, nato a MONZA il 29/04/1957 (c.f.: PZZDNL57D29F704K), PIAZZA PIERO RINALDO, nato a MONZA il 22/01/1955 (c.f.: PZZPRN55A22F704O), PIAZZA PIERO RINALDO, nato a MONZA il 22/01/1955 (c.f.: PZZPRN55A22F704O), PIAZZA EMANUELE MARIA, nato a MONZA il 19/07/1959 (c.f.: PZZMLM59L19F704C), **derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario**.

Importo ipoteca: €850.000,00.

Importo capitale: €500.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità si riferisce, tra l'altro, ai beni in CORREZZANA via CARDUCCI 6-8:

- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg 7, mapp. 71, cat. A/7 e relativo terreno
- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg 7, mapp. 99, cat. A/7 e relativo terreno

**NOTA:** In data 03/03/2023, i su citati mappali sono stati frazionati stralciando le porzioni corrispondenti a strada e marciapiede:

- dal mapp. 71 è derivato il mapp. 364 cat F/1 cons. 52 mq
- dal mapp. 99 è derivato il mapp. 365 cat F/1 cons. 57 mq

Si è inoltre provveduto all'inserimento in mappa e all'accatastamento del box interrato (fg 7 mapp. 368) e del posto auto esterno coperto (fg 7 mapp. 71 sub. 702) insistenti sul mapp. 71.

e ai beni in DESIO via TAGLIABUE, 129:

- APPARTAMENTO identificata al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 11, cat. A/3
- BOX identificato al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 4, cat. C/6
- PORZIONE DI EDIFICIO ADIBITO A ESPOSIZIONE DI MOBILI+ AREA URBANA identificata al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 709, graffato al mapp. 357 cat. D/8
- LASTRICO SOLARE identificato al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 712, cat. F/5

**ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 29/04/2011 a firma di Notaio Gaetano Gentile ai nn. 96747/13372 di repertorio, iscritta il 02/05/2011 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 48785/10830, a favore di VENETO BANCA S.C.P.A. con sede in MONTEBELLUNA (c.f.: 00208740266), contro PIAZZA DANIELE, nato a MONZA il 29/04/1957 (c.f.: PZZDNL57D29F704K), PIAZZA PIERO RINALDO, nato a MONZA il 22/01/1955 (c.f.: PZZPRN55A22F704O), PIAZZA

PIERO RINALDO, nato a MONZA il 22/01/1955 (c.f.: PZZPRN55A22F704O), PIAZZA EMANUELE MARIA, nato a MONZA il 19/07/1959 (c.f.: PZZMLM59L19F704C), derivante da concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: €639.000,00.

Importo capitale: €355.000,00.

Durata ipoteca: 18 anni, 1 mese.

La formalità si riferisce **ai beni in CORREZZANA via CARDUCCI 6-8:**

- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg **7**, mapp. **71**, cat. A/7 e relativo terreno
- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg **7**, mapp. **99**, cat. A/7 e relativo terreno

***NOTA:** In data 03/03/2023, i su citati mappali sono stati frazionati stralciando le porzioni corrispondenti a strada e marciapiede:*

- dal mapp. **71** è derivato il mapp. **364** cat F/1 cons. 52 mq
- dal mapp. **99** è derivato il mapp. **365** cat F/1 cons. 57 mq

*Si è inoltre provveduto all'inserimento in mappa e all'accatastamento del box interrato (fg 7 mapp. **368**) e del posto auto esterno coperto (fg 7 mapp. **71** sub. **702**) insistenti sul mapp. **71**.*

e ai beni in **DESIO via TAGLIABUE, 129:**

- PORZIONE DI EDIFICIO ADIBITO A ESPOSIZIONE DI MOBILI+ AREA URBANA identificata al NCEU al fg **30**, mapp. **146**, sub. **709**, graffato al mapp. **357** cat. D/8

**ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 09/05/2012 a firma di Notaio Testa Antonio ai nn. 191314/6694 di repertorio, iscritta il 10/05/2012 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 47590/7852, a favore di BCC di Carate Brianza Soc. Coop. con sede a Carate Brianza (c.f.: 01309550158), contro PIAZZA DANIELE, nato a MONZA il 29/04/1957 (c.f.: PZZDNL57D29F704K), PIAZZA PIERO RINALDO, nato a MONZA il 22/01/1955 (c.f.: PZZPRN55A22F704O), PIAZZA PIERO RINALDO, nato a MONZA il 22/01/1955 (c.f.: PZZPRN55A22F704O), PIAZZA EMANUELE MARIA, nato a MONZA il 19/07/1959 (c.f.: PZZMLM59L19F704C), derivante da Concessione di ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: €600.000,00.

Importo capitale: €578.774,74.

La formalità si riferisce, tra l'altro, **ai beni in CORREZZANA via CARDUCCI 6-8:**

- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg **7**, mapp. **71**, cat. A/7 e relativo terreno
- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg **7**, mapp. **99**, cat. A/7 e relativo terreno

***NOTA:** In data 03/03/2023, i su citati mappali sono stati frazionati stralciando le porzioni corrispondenti a strada e marciapiede:*

- dal mapp. **71** è derivato il mapp. **364** cat F/1 cons. 52 mq
- dal mapp. **99** è derivato il mapp. **365** cat F/1 cons. 57 mq

*Si è inoltre provveduto all'inserimento in mappa e all'accatastamento del box interrato (fg 7 mapp. **368**) e del posto auto esterno coperto (fg 7 mapp. **71** sub. **702**) insistenti sul mapp. **71**.*

e ai beni in **DESIO via TAGLIABUE, 129:**

- APPARTAMENTO identificata al NCEU al fg **30**, mapp. **146**, sub. **11**, cat. A/3
- BOX identificato al NCEU al fg **30**, mapp. **146**, sub. **4**, cat. C/6
- PORZIONE DI EDIFICIO ADIBITO A ESPOSIZIONE DI MOBILI+ AREA URBANA identificata al NCEU al fg **30**, mapp. **146**, sub. **709**, graffato al mapp. **357** cat. D/8

- LASTRICO SOLARE identificato al NCEU al fg **30**, mapp. **146**, sub. **712**, cat. F/5.

**ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 25/06/2008 a firma di Notaio Gaetano Gentile ai nn. 94323/11505 di repertorio, iscritta il 26/06/2008 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 82888/20867, a favore di BCC di Carate Brianza Soc. Coop. con sede a Carate Brianza (c.f.: 01309550158), contro PIAZZA DANIELE, nato a MONZA il 29/04/1957 (c.f.: PZZDNL57D29F704K), PIAZZA PIERO RINALDO, nato a MONZA il 22/01/1955 (c.f.: PZZPRN55A22F704O), PIAZZA PIERO RINALDO, nato a MONZA il 22/01/1955 (c.f.: PZZPRN55A22F704O), PIAZZA EMANUELE MARIA, nato a MONZA il 19/07/1959 (c.f.: PZZMLM59L19F704C), derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario**.

Importo ipoteca: €2.000.000,00.

Importo capitale: €1.000.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità si riferisce **ai beni in CORREZZANA via CARDUCCI 6-8:**

- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg **7**, mapp. **71**, cat. A/7
- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg **7**, mapp. **99**, cat. A/7

*NOTA:* In data 03/03/2023, i su citati mappali sono stati frazionati stralciando le porzioni corrispondenti a strada e marciapiede:

- dal mapp. **71** è derivato il mapp. **364** cat F/1 cons. 52 mq
- dal mapp. **99** è derivato il mapp. **365** cat F/1 cons. 57 mq

Si è inoltre provveduto all'inserimento in mappa e all'accatastamento del box interrato (fg **7** mapp. **368**) e del posto auto esterno coperto (fg **7** mapp. **71** sub. **702**) insistenti sul mapp. **71**.

**ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 19/06/2009 a firma di Notaio Gaetano Gentile ai nn. 95205/12185 di repertorio, iscritta il 24/06/2009 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 76595/15920, a favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. con sede in DESIO (c.f.: 01181770155), contro PIAZZA DANIELE, nato a MONZA il 29/04/1957 (c.f.: PZZDNL57D29F704K), PIAZZA PIERO RINALDO, nato a MONZA il 22/01/1955 (c.f.: PZZPRN55A22F704O), PIAZZA PIERO RINALDO, nato a MONZA il 22/01/1955 (c.f.: PZZPRN55A22F704O) PIAZZA EMANUELE MARIA, nato a MONZA il 19/07/1959 (c.f.: PZZMLM59L19F704C), derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario**.

Importo ipoteca: €1.960.000,00.

Importo capitale: €980.000,00.

Durata ipoteca: 18 anni.

La formalità si riferisce **ai beni in CORREZZANA via CARDUCCI 6-8:**

- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg **7**, mapp. **71**, cat. A/7 e relativo terreno
- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg **7**, mapp. **99**, cat. A/7 e relativo terreno

*NOTA:* In data 03/03/2023, i su citati mappali sono stati frazionati stralciando le porzioni corrispondenti a strada e marciapiede:

- dal mapp. **71** è derivato il mapp. **364** cat F/1 cons. 52 mq
- dal mapp. **99** è derivato il mapp. **365** cat F/1 cons. 57 mq

Si è inoltre provveduto all'inserimento in mappa e all'accatastamento del box interrato (fg **7** mapp. **368**) e del posto auto esterno coperto (fg **7** mapp. **71** sub. **702**) insistenti sul mapp. **71**.

e ai beni in DESIO via TAGLIABUE, 129:

- PORZIONE DI EDIFICIO ADIBITO A ESPOSIZIONE DI MOBILI+ AREA URBANA identificata al NCEU al fg **30**, mapp. **146**, sub. **709**, graffato al mapp. **357** cat. D/8

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

**Pignoramento**, trascritto il 07/07/2021 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 99840/67985, a favore di 2WORLDS S.R.L. con sede in Conegliano (c.f.: 04946290261) , contro PIAZZA PIERO RINALDO, nato a MONZA il 22/01/1955 (c.f.: PZZPRN55A22F704O), PIAZZA DANIELE, nato a MONZA il 29/04/1957 (c.f.: PZZDNL57D29F704K), PIAZZA EMANUELE MARIA, nato a MONZA il 19/07/1959 (c.f.:PZZMLM59L19F704C), derivante da Atto Giudiziario n. 2793 del 17/06/2021 - Tribunale di Monza.

La formalità si riferisce, tra l'altro, **ai beni in CORREZZANA via CARDUCCI 6-8:**

- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg 7, mapp. 71, cat. A/7
- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg 7, mapp. 99, cat. A/7

**NOTA:** In data 03/03/2023, i su citati mappali sono stati frazionati stralciando le porzioni corrispondenti a strada e marciapiede:

- dal mapp. 71 è derivato il mapp. 364 cat F/1 cons. 52 mq
- dal mapp. 99 è derivato il mapp. 365 cat F/1 cons. 57 mq

Si è inoltre provveduto all'inserimento in mappa e all'accatastamento del box interrato (fg 7 mapp. 368) e del posto auto esterno coperto (fg 7 mapp. 71 sub. 702) insistenti sul mapp. 71.

e ai beni in DESIO via TAGLIABUE, 129:

- APPARTAMENTO identificata al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 11, cat. A/3
- BOX identificato al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 4, cat. C/6
- PORZIONE DI EDIFICIO ADIBITO A ESPOSIZIONE DI MOBILI+ AREA URBANA identificata al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 709, graffato al mapp. 357 cat. D/8
- LASTRICO SOLARE identificato al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 712, cat. F/5
- AREA URBANA identificata al NCEU al fg 30, mapp. 355, cat. F/1
- AREA URBANA identificata al NCEU al fg 30, mapp. 356, cat. F/1

**Pignoramento**, trascritto il 21/10/2021 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 148570/100926, a favore di BCC NPLS 2019 S.R.L. con sede in Conegliano (c.f.: 05033050260) , contro PIAZZA PIERO RINALDO, nato a MONZA il 22/01/1955 (c.f.: PZZPRN55A22F704O), PIAZZA DANIELE, nato a MONZA il 29/04/1957 (c.f.: PZZDNL57D29F704K), PIAZZA EMANUELE MARIA, nato a MONZA il 19/07/1959 (c.f.:PZZMLM59L19F704C), derivante da Atto Giudiziario n. 1266 del 30/08/2021 - Tribunale di Monza

La formalità si riferisce, tra l'altro, **ai beni in CORREZZANA via CARDUCCI 6-8:**

- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg 7, mapp. 71, cat. A/7
- terreno identificato al NCT al fg 7, mapp. 71
- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg 7, mapp. 99, cat. A/7
- terreno identificato al NCT al fg 7, mapp 99

**NOTA:** In data 03/03/2023, i su citati mappali sono stati frazionati stralciando le porzioni corrispondenti a strada e marciapiede:

- dal mapp. 71 è derivato il mapp. 364 cat F/1 cons. 52 mq
- dal mapp. 99 è derivato il mapp. 365 cat F/1 cons. 57 mq

Si è inoltre provveduto all'inserimento in mappa e all'accatastamento del box interrato (fg 7 mapp. 368) e del posto auto esterno coperto (fg 7 mapp. 71 sub. 702) insistenti sul mapp. 71.

e ai beni in DESIO via TAGLIABUE, 129:

- PORZIONE DI EDIFICIO ADIBITO A ESPOSIZIONE DI MOBILI+ AREA URBANA identificata al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 709, graffato al mapp. 357 cat. D/8
- LASTRICO SOLARE identificato al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 712, cat. F/5

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

**L'unità NON fa parte di un condominio.**

I mapp. 71 e 99 appartengono però ad un unico nucleo familiare. I rispettivi giardini di proprietà NON sono stati divisi fisicamente e le alberature ad alto fusto presenti potrebbero interferire con la realizzazione della recinzione sulla linea di confine.

NON è certo che NON vi siano servitù impiantistiche nel sottosuolo.

**CLASSE ENERGETICA dell'UNITÀ: NON NOTA**

L'unità, non é attualmente dotata di A.P.E/A.C.E.

Secondo quanto previsto nel Decreto Dirigenziale del 12-Gennaio-2017 n. 176 - AGGIORNAMENTO DELLE DISPOSIZIONI l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- PIAZZA DANIELE, nato a MONZA il 29/04/1957 (c.f.: PZZDNL57D29F704K),
- PIAZZA PIERO RINALDO, nato a MONZA il 22/01/1955 (c.f.: PZZPRN55A22F704O),
- PIAZZA EMANUELE MARIA, nato a MONZA il 19/07/1959 (c.f.: PZZMLM59L19F704C)

proprietari (da ante ventennio sino ad oggi) per la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà, in forza di atto di compravendita, stipulato il 31/03/1983 a firma di Notaio Claudio Luppi di Milano ai nn. 56417 di repertorio, trascritto il 28/04/1983 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 25369/20499.

Il titolo è riferito ai beni in CORREZZANA via CARDUCCI 6-8:

- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg 7, mapp. 71, cat. A/7
- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg 7, mapp. 99, cat. A/7

NOTA: In data 03/03/2023, i su citati mappali sono stati frazionati stralciando le porzioni corrispondenti a strada e marciapiede:

- dal mapp. 71 è derivato il mapp. 364 cat F/1 cons. 52 mq
- dal mapp. 99 è derivato il mapp. 365 cat F/1 cons. 57 mq

Si è inoltre provveduto all'inserimento in mappa e all'accatastamento del box interrato (fg 7 mapp. 368) e del posto auto esterno coperto (fg 7 mapp. 71 sub. 702) insistenti sul mapp. 71.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Pratica Edilizia N. 13/1967**, per lavori di costruzione di casa di civile abitazione - Lottizzazione Campo Fiorenzo - LOTTO 16/A.

Domanda intestata a De Carli Oreste e Pennati Rosa, presentata il 05/09/1967 con il n. 1247 di protocollo.

Licenza di costruzione rilasciata il 26/10/1967 con il n. 1247 di protocollo,

Domanda di autorizzazione di Abitabilità del 09/12/1969.

Autorizzazione di Abitabilità del 21/01/1970 con il n. 2/70 di protocollo.

*NOTA: si precisa che (dopo approfondita ricerca negli archivi storici comunali) è stato escluso dall'Ufficio Tecnico che la Lottizzazione di Campo Fiorenzo (seppur citata nei titoli rilasciati) sia effettivamente stata attuata. Le costruzioni sono invece state realizzate con titoli edilizi diretti.*

**Pratica Edilizia N. 37/1990**, per lavori di costruzione di box interrato.

- Domanda intestata a Piazza Piero, Piazza Daniele, Piazza Emanuele, presentata il 06/07/1990 con il n. 2081 di protocollo.
- Domanda per Varianti in corso d'opera del 12/10/1990 Prot. 2900.

**Concessione Edilizia n. 22/91** Prot. 2081 rilasciata il 18/09/1991

Inizio lavori protocollato il 20/10/1991 al n. 3626.

**Pratica Edilizia N. 29/1992**, per Varianti in corso d'opera

- Domanda del 30/01/1992 Prot. 282.
- Domanda del 09/04/1992 Prot. 271 per varianti in corso d'opera: diminuzione dell'inclinazione dei muri laterali.

**Concessione n. 7/92** rilasciata il 30/04/1992.

Fine lavori dichiarati: 17/06/1992.

Richiesta Agibilità del 22/06/1992 Prot. 2109 - espresso PARERE FAVOREVOLE. NON RINVENUTO CERTIFICATO DI AGIBILITA'.

S.C.I.A. N. 36/2017, presentata il 26/07/2017 con il n. 3732 di protocollo.

Domanda intestata a Piazza Piero, Piazza Daniele, Piazza Emanuele, per lavori di formazione di posto auto coperto.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

**NOTA IMPORTANTE:** *Le informazioni sotto riportate sono da considerarsi parziali e con finalità meramente indicative e riferite al momento della stima. Si rimanda alla consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti al momento della vendita giudiziaria.*

PGT - piano di governo del territorio vigente:

- avvio al procedimento di redazione del Piano di Governo del Territorio con deliberazione del Consiglio Comunale n. 105 del 21.12.2005
- adottato con deliberazione di C.C. n° 29 del 23.12.2008;
- approvato con deliberazione di C.C. n° 16 del 22.04.2009
- divenuto efficace per effetto della pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – Serie Avvisi e Concorsi n.31 del 05/08/2009.

L'immobile ricade in zona: **TESSUTO RESIDENZIALE URBANO DIFFUSO**

Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi art. 32 NTA del Piano delle Regole

- If: max 0,8 mc/mq
- H: max 7,5 m
- Np: max 2
- Ic: max 30%

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico, apparsa incompleta e parzialmente incoerente.

Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che precede (Cap. 7.1).

La mancata regolarizzazione delle difformità di seguito descritte potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

#### **LA CONFORMITÀ EDILIZIA DELLA VILLA DI CUI AL MAPP. 71 NON È ACCERTABILE.**

Il contenuto del Fascicolo Edilizio n. 13/67 (relativo al mapp. 71) appare, infatti, incompleto ed incoerente rispetto allo stato dei luoghi ed alla scheda di impianto del 24/07/1969, poichè

- contiene 2 sole tavole, entrambe NON viste dall'ufficio tecnico nè per il protocollo, nè per il rilascio della licenza;
- **dette tavole NON sono univocamente riconducibili al fabbricato di cui al mapp. 71. Manca, la tavola contenete la planimetria, i dati di progetto (sup. terreno, sup. coperta, cubatura) e l'estratto mappa;** le tavole ivi rinvenute (riportanti l'una le planimetrie di piano terra e seminterrato e la sezione, l'altra i prospetti) sono, di fatto, l'esatta copia delle tavole allegate alla Pratica 14/67.
- Se questi elaborati riguardassero effettivamente il mapp. 71 le due ville dovrebbero essere "gemelle" e non "speculari", come invece risulta nello stato dei luoghi, nella scheda d'impianto del mapp. 71 (datata 24/07/1969) e nella mappa catastale.

Nonostante approfondite indagini condotte congiuntamente col Responsabile dell'Ufficio Tecnico, al momento della redazione del presente elaborato, non sono state rinvenute ulteriori prove documentali che consentano di accertare lo stato di fatto autorizzato per la villa di cui al mapp. 71.

Con gli elementi raccolti **si ritiene ragionevole assumere, come stato autorizzato, le rappresentazioni grafiche speculari rispetto a quelle rinvenute nel fascicolo edilizio.** Ciò per analogia con la Pratica Edilizia 14/67 (relativa al mapp. 99) considerati lo stato dei luoghi e la documentazione catastale storica ed attuale ed in virtù del fatto che è stata rilasciata l'autorizzazione

di abitabilità a seguito di accertamento tecnico e sopralluogo d'ispezione dell'ufficiale sanitario dai quali una "gemellarità" rispetto alla "specularità" del fabbricato sarebbe emersa con evidenza.

**Va evidenziato, tuttavia, che SOLO l'Ufficio Tecnico potrà esprimersi**, in fase di istruttoria del permesso di costruire in sanatoria, **sullo stato che riterrà di poter assumere come autorizzato.**

**Da questo dipenderanno modalità, tempistica e costi di regolarizzazione.**

**Le considerazioni di seguito riportate, RELATIVE ALLA VILLA, sono puramente indicative, basate sull'ipotesi di assumere come stato autorizzato il progetto speculare a quello rappresentato nelle tavole contenute nei fascicoli 13/67 e 14/67.**

**In tal caso risulterebbero le seguenti difformità:**

**RELATIVAMENTE ALLA VILLA NEL SUO INSIEME:**

- l'unità corrisponde per geometria. **Vi sono tuttavia difformità nelle dimensioni esterne del fabbricato in misura superiore al 2%** (tolleranza ammessa dalla normativa vigente al momento della redazione del presente elaborato.);
- **la scala interna, autorizzata a rampa parallela**, è stata invece realizzata a chiocciola;
- la conformità delle dimensioni delle aperture di facciata, NON essendo quotate sugli elaborati grafici contenuti nel fascicolo edilizio, NON è accertabile se non sommariamente per sostanziale corrispondenza di quanto realizzato a quanto rappresentato;
- in generale **le finestre di ampie dimensioni, rappresentate come 2-3-4 fori-muro affiancati, sono state**, in realtà, **realizzate con un unico foro-muro**, con ripartizione affidata al serramento;
- **il manto di copertura è in eternit**. Consideratane la vetustà si contempla la rimozione/bonifica secondo protocolli vigenti nel medio breve periodo.

**RELATIVAMENTE ALL'APPARTAMENTO AL PIANO TERRA:**

- vi sono difformità generalizzate nelle dimensioni interne dei locali, in misura superiore al 2%.
- la cucina è stata fisicamente separata dal soggiorno mentre sugli elaborati di progetto risultava in continuità;
- il bagno ha una conformazione differente;
- il parapetto dei balconi è scalabile e di altezza non regolamentare. (va adeguato alla vigente normativa),

**RELATIVAMENTE AI LOCALI AL PIANO SEMINTERRATO:**

- l'altezza è nettamente superiore a quanto autorizzato (ca 2,85 m anziché 2,50 m); ciò comporta un incremento di S.L.P. dell'intero piano;
- la distribuzione interna dei locali è totalmente difforme rispetto a quanto autorizzato;
- la destinazione d'uso dei locali è totalmente difforme a quanto dichiarato:
  - i locali sono stati attrezzati dal punto di vista impiantistico come locali abitabili;
  - in corrispondenza della centrale termica autorizzata v'è una porzione del locale impropriamente attrezzato ed utilizzato come abitabile;
  - un locale è stato impropriamente attrezzato come locale cottura; in adiacenza ad esso si trova un locale impropriamente attrezzato come bagno;
- entrambi questi locali sono finestrati **nonostante il progetto autorizzato NON prevedesse aperture in facciata;**
- a Nord, nella restante porzione interrata sottostante al piano abitabile è stata ricavata una cantina totalmente abusiva con accesso dall'esterno dal fronte Ovest e finestra sull'opposto fronte Est, di altezza interna pari a ca 2 m.

Si evidenzia inoltre che NON è accertabile se il piano seminterrato sia dotato di vespaio. Se anche così fosse risulterebbe non aerato (e dunque NON idoneo per il recupero dei locali a fini abitativi).

RELATIVAMENTE AL POSTO AUTO ESTERNO:

- vi sono difformità nelle dimensioni dichiarate: risulta (5,20x6,20)m anziché (5,00x 6,00)m
- il posto auto doveva essere coperto con perline in abete e manto in tegole canadesi. E' stata invece realizzata la struttura lignea portante con interposta lastra di policarbonato alveolare semitrasparente.
- Vi sono difformità anche nella pendenza della struttura realizzata che risulta essere maggiore di quanto dichiarato.

RELATIVAMENTE AL LOTTO:

- Non è stata realizzata la recinzione di confine tra il mapp. 71 ed il mapp 99. Andranno eseguite le opere per la divisione in loco dei 2 lotti.
- Risulta ancora interrato il serbatoio di gasolio che alimentava originariamente il generatore per il riscaldamento. Occorre attivare la procedura di bonifica/smaltimento con l'ARPA.

Si evidenzia inoltre che:

dai rilievi eseguiti in loco durante il primo sopralluogo, è emerso che gli originari mappali 99 e 71 del fg 7, includevano il marciapiede esterno ed una parte della strada.

Le dimensioni dei lotti indicate sulle pratiche edilizie del 1967 (ca 1.100 mq cad) oggi non potrebbero essere utilizzate come dato di superficie fondiaria sul quale eseguire le verifiche urbanistiche.

Le verifiche urbanistiche per la regolarizzazione degli abusi sopra descritti andranno eseguite **sulla base della superficie fondiaria reale.**

RIEPILOGO:

NON è stata rintracciata, nell'archivio Comunale, l'intera normativa urbanistica di riferimento per la zona al 1967. Sebbene gli unici documenti reperiti NON forniscano indicazioni di prescrizioni in contrasto con quanto realizzato, **la conformità urbanistica dell'immobile al momento della costruzione (e dunque la doppia conformità richiesta dalla vigente normativa per la regolarizzazione degli abusi edilizi) NON è pienamente accertabile.**

Ciò comporta che, al momento, **modalità, tempistica e costi di regolarizzazione potranno essere garantiti ed eventualmente definiti unicamente a conclusione dell'istruttoria per il rilascio del permesso di Costruire in Sanatoria.**

Nell'ipotesi di assunzione dello stato autorizzato quello speculare rispetto ai disegni contenuti nei fascicoli edilizi 13/67 e 14/67 **l'immobile risulta non conforme, non pienamente regolarizzabile nello stato di fatto in cui si trova.** Sono necessarie alcune opere di ripristino da determinarsi in funzione delle opzioni di regolarizzazione scelte dall'aggiudicatario. Vi sono infatti molteplici opzioni di regolarizzazione da attuarsi in funzione di logiche di opportunità sul futuro recupero/utilizzo del piano interrato.

Gli attuali indici di zona consentono gli incrementi di SLP del piano terra e della parte di piano interrato originariamente indicata in progetto; **secondo la vigente normativa,** pertanto, **queste porzioni di immobile sono regolarizzabili con le dimensioni e le altezze effettivamente realizzate.**

La cantina totalmente abusiva, ricavata nella porzione nord del piano interrato, presenta già altezza minore di 2,5 m. NON concorrerà pertanto alla determinazione dell'incremento di SLP (superficie lorda a pavimento).

**La regolarizzazione del piano interrato nello stato di fatto in cui si trova (destinazione con permanenza di persone) NON è consigliabile sotto il profilo economico** essendo soggetta:

- alla preventiva regolarizzazione edilizia dello stato dei luoghi con destinazione **senza** permanenza di persone che comporta:
  - versamento (per l'intero piano nella misura del doppio)\*:
    - della quota del 60% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e

■ del costo di costruzione

\* *NOTA: La suddetta regolarizzazione, da sola, già comporta un'oblazione di quasi € 20.000,00 applicando le vigenti tariffe Comunali.*

- rimozione dell'impianto di riscaldamento;
- al successivo cambio di destinazione d'uso oneroso per consentire la permanenza di persone;
- alla realizzazione di tutte le opere imposte dai vigenti regolamenti per i locali abitabili (formazione di un vespaio aerato di almeno 50 cm di altezza, adeguamento dell'involucro per il contenimento energetico, adeguamento impiantistico).

**Si consiglia la sola regolarizzazione del piano cantinato senza permanenza di persone.**

Al momento della redazione del presente elaborato, con indice fondiario di zona pari a 0,8 mc/mq, vi sono, per la suddetta regolarizzazione, 2 diverse possibilità:

- regolarizzazione mediante sfruttamento della cubatura residua nelle modalità sopra descritte;

in alternativa

- ripristino dell'altezza autorizzata (2,50 m) mediante formazione di un vespaio ed esecuzione di tutte le opere a questo connesse.

In entrambi i casi è necessario rimuovere l'impianto di riscaldamento presente.

**STIMA COSTI di REGOLARIZZAZIONE**

- per la regolarizzazione delle difformità su elencate relative alla VILLA nell'ipotesi sopra espressa riguardo l' ASSUNZIONE DELLO STATO AUTORIZZATO, sia che si opti per l'uso della cubatura residua (con maggior incidenza di costi tecnici e relative oblazioni) che per la rimessa in pristino del progetto autorizzato (con maggior incidenza di costi connessi alle opere),
- per la sola rimozione e smaltimento dell'amianto in copertura secondo le tariffe ed i protocolli vigenti al momento della stima (Gennaio 2022) (esclusi tutti i costi connessi al rifacimento della copertura, già contemplati nella stima assegnando al bene valori di mercato relativi ad immobili totalmente da ristrutturare)
- per la bonifica e o smaltimento della cisterna interrata per lo stoccaggio del gasolio (secondo la procedura imposta dall'ARPA)
- per la regolarizzazione delle difformità su elencate relative al posto auto

**si stimano SOMMARIAMENTE costi complessivi NON inferiori a € 36.000,00 OLTRE ONERI ACCESSORI.**

*NOTA: Il valore assegnato agli immobili tiene conto che questi vanno regolarizzati dal punto di vista EDILIZIO.*

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- **RELATIVAMENTE ALLA VILLA:**

La planimetria catastale della villa NON rispecchia nè l'attuale stato di fatto rilevato in loco, nè lo stato autorizzato. Andrà aggiornata la scheda catastale SOLO UNA VOLTA DEFINITA e REGOLARIZZATA la situazione edilizia del bene.

- GIUDIZIO DI CONFORMITA'

La villa risulta non conforme, ma regolarizzabile **dal punto di vista catastale**.

- TEMPI necessari per la regolarizzazione catastale: medio-brevi.
- OPZIONI DI REGOLARIZZAZIONE:

La regolarizzazione mediante aggiornamento della planimetria con procedura DOCFA deve essere effettuata previa regolarizzazione edilizia del bene.

- COSTI INDICATIVI (al momento della stima):

- aggiornamento planimetria catastale villa: € 500,00 + € 50,00 (diritti) **OLTRE ONERI ACCESSORI**.

*NOTA: Il valore assegnato all'immobile tiene conto che questo va regolarizzato dal punto di vista catastale.*

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate difformità sia nella consistenza del lotto che del fabbricato sullo stesso realizzato che comportano la riverifica dei parametri urbanistici. Si rimanda a quanto già espresso al par. 8.1.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Non sono state prodotte dal debitore dichiarazioni di conformità degli impianti; questi risalgono per la quasi totalità all'epoca di costruzione (fine anni '60): sono pertanto generalmente vetusti ed obsoleti.

Vanno tutti quantomeno verificati, adeguati alla vigente normativa e certificati da parte di personale qualificato. Alcuni impianti vanno interamente rifatti.

**Il valore assegnato all'immobile è stato determinato tenendo conto che la componente impiantistica necessita interventi di adeguamento/riqualificazione o rifacimento.**

BENI IN CORREZZANA VIA GIOSUÈ CARDUCCI 6

**VILLA SINGOLA**

DI CUI AL PUNTO A

**Villa singola con annessa area pertinenziale+ box quadruplo interrato+ posto auto esterno doppio+area urbana esterna al confine di proprietà (marciapiede + sede stradale), siti a CORREZZANA, Via Giosuè Carducci n. 6, per la quota di:**

- 1/3 di piena proprietà (PIAZZA EMANUELE MARIA)
- 1/3 di piena proprietà (PIAZZA PIERO RINALDO)
- 1/3 di piena proprietà (DANIELE PIAZZA)

Unità disposta su 2 livelli, così composta:

- **PIANO TERRA:** ingresso/disimpegno, soggiorno con affaccio sia su area porticata che (sul fronte opposto), su balcone, cucina (anch'essa comunicante col predetto balcone), bagno, 2 camere doppie.
- **PIANO INTERRATO:** locale principale, disimpegno, dispensa, bagno\*, locale caldaia/cucinino\* oltre a cantina completamente abusiva con accesso dall'esterno (lato Ovest) ricavata sotto la porzione nord del piano abitabile.

\* nota: questi locali sono stati impropriamente attrezzati.

I 2 piani hanno rispettivamente altezze pari a:

- ca 3,20\*\* m al piano terra,
- ca 2,85\*\* m al piano interrato. Si evidenzia che quest'ultimo è stato licenziato con altezza interna pari a 2,50 m,
- ca 2,00\*\*m cantina completamente abusiva con accesso dall'esterno (lato Est).

Piano T e S1 sono collegati internamente da scala a chiocciola. Il piano S1 è raggiungibile anche esternamente dal giardino.

**Superficie lorda complessiva\* dell'unità** (esclusi accessori: giardino, posto auto esterno doppio, box interrato quadruplo): ca 323\*\*mq (dato desunto da rilievo in loco) di cui:

- **appartamento piano terra:** ca mq 139\*\*
- **locali piano cantinato (collegati internamente):** ca mq 92\*\* (scorporata scala a chiocciola)
- **cantina completamente abusiva** (con accesso dall'esterno): ca 50\*\*
- **area porticata zona ingresso piano terra:** ca 15\*\* mq
- **balcone sud piano terra:** ca mq 20\*\*
- **area porticata piano interrato:** ca 7\*\* mq

Completa la proprietà il giardino pertinenziale.

- **Superficie giardino** (escluse aree porticate e marciapiedi e strada frazionati (mapp. 364) ca mq 695\*\* (dato approssimato, desunto su base documentale e da verificare in loco con apposita strumentazione)

**NOTA IMPORTANTE:** Nella vendita è compresa l'area urbana esterna al confine di proprietà (marciapiede + sede stradale), facente originariamente parte del mapp. 71 e frazionata in data 03/03/2023, a seguito di regolarizzazione della mappa. Tale porzione (identificata al NCEU al fg. 7, mapp. 364 cat F/1 cons. 52 mq), NON è comunque stata valorizzata, sotto il profilo economico, nella stima.

**Superficie commerciale complessiva** (unità+aree esterne ragguagliate+cantina abusiva): **mq 233.**

**NOTE:**

\*: per superficie lorda complessiva si intende comprensiva di murature, balconi, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

\*\* : i valori sopra indicati sono stati arrotondati e sono da intendersi puramente indicativi, salvo errori e come meglio in fatto. Il valore è comunque assegnato a corpo e non a misura.

**Identificazione catastale:**

- **villa con annesso giardino pertinenziale:** foglio **7**, particella **71** (catasto fabbricati), categoria A/7, superficie 228 mq, classe 4, consistenza 11 vani, rendita 1.136,21 Euro,
- **area urbana esterna al confine di proprietà** (marciapiede + sede stradale): foglio **7**, particella **364**, categoria F/1, superficie 52 mq

**Indirizzo catastale:** CORREZZANA, VIA G. CARDUCCI, piano: T - S1.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 fuori terra, 1 seminterrato. Immobile costruito nel 1967; non ha subito successivi interventi rilevanti di manutenzione.

Coerenze della villa, dell'area pertinenziale (mapp. 71) e dell'area esterna al lotto (mapp. 364) in un sol corpo: Nord: via Carducci; Est: mapp. 365 e 99; Sud: mapp 365, 99, 244, 245, 44; Ovest: mapp. 244, 245, 44, 325. Salvo errori e come meglio in fatto.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale, in un'area a destinazione prevalentemente residenziale.

Le zone limitrofe hanno destinazione mista.

Importanti centri limitrofi: MONZA (distanza dal centro ca 15 Km), LECCO (distanza dal centro ca Km 27), MILANO (distanza dal centro ca Km 32), COMO (distanza dal centro ca Km 33).

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

scuola elementare	buono	
scuola media inferiore	buono	
farmacie	buono	
centro commerciale	buono	
centro sportivo	buono	
piscina	buono	
ospedale	buono	
municipio	ottimo	
supermercato	buono	
spazi verde	ottimo	
vigili del fuoco	nella media	

#### COLLEGAMENTI

tangenziale distante ca 8 km (A51 Tangenziale Est Milano)	al di sopra della media	
superstrada distante ca 13 km (SS36 - Strada Statale Milano-Lecco)	nella media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	ottimo	
luminosità:	buono	
panoramicità:	ottimo	
impianti tecnici:	mediocre	
stato di manutenzione generale:	mediocre	
servizi:	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità pignorata è una villa unifamiliare costruita nella seconda metà degli anni '60, mai ristrutturata. Le finiture sia interne che esterne e gli impianti sono ancora quelli originari, necessitano pertanto

interventi di manutenzione/adequamento/sostituzione.

Il manto di copertura è in eternit; sono state segnalate alcune perdite ed infiltrazioni.

**L'immobile va interamente ristrutturato.**

L'area esterna si sviluppa su tutti e 4 i lati; è in parte sistemata a verde e piantumata, in parte porticata, in parte destinata ai percorsi pedonali. Gli esterni sono generalmente abbastanza curati ed attrezzati; sono presenti piante ad alto fusto che vanno messe in sicurezza.

Si segnala che NON è stata realizzata, in loco, la recinzione che divide il mapp. 71 dal mapp. 99.

Delle Componenti Edilizie:

**cancello pedonale:** anta singola a battente in ferro a disegno semplice. Apertura manuale.

nella media 

**pareti esterne:** muratura portante in laterizio, priva di isolamento. Finitura esterna: parte in intonaco, parte in lastre di pietra.

nella media 

**porte di ingresso all'alloggio al piano terra ed al piano seminterrato:** anta singola, a battente, in legno, NON BLINDATA con pannello lavorato.

nella media 

**porte interne:** anta singola, a battente, in legno massello lavorato.

**infissi esterni:** anta singola, doppia, quadrupla a battente. Telaio in legno, vetro doppio.

mediocre 

Oscuramento: tapparelle in legno per tutti i serramenti ad esclusione delle finestrelle del lato ovest (finestra doppia soggiorno e finestre del piano seminterrato) prive di oscuramento e dotate di inferriata in ferro battuto fissa.

**pavimentazione interna:**

nella media 

**PIANO TERRA:**

- zona giorno, disimpegno, zona notte: piastrelle di gres uguali per tutti gli ambienti;
- servizio igienico: piastrelle di ceramica.

**PIANO SEMINTERRATO:**

- locale principale: listoni di parquet posato a correre;
- locali impropriamente utilizzati come camera e cucina : piastrelle di ceramica;
- locale impropriamente attrezzato come bagno: piastrelle di ceramica
- portico: piastrelle in ceramica.
- cantina totalmente abusiva: piastrelline di clinker.

**Condizioni:**

- pavimenti risalenti presumibilmente agli anni '90; usura ordinaria rapportata alla vetustà.

**pavimentazione esterna:**

- portico zona ingresso: piastrelle in gres;
- vialetti e marciapiedi: lastre di porfido posate "opus incertum".

nella media 

**plafoni interni:** i plafoni presentano cornici e decorazioni in gesso

nella media 

**scala interna:** a chiocciola, in legno.

nella media 

Degli Impianti:

**antifurto:** impianto radar esterni collegati alla centralina della villa di cui al mapp. 99. Condizioni: datato.



**citofonico:** audio. NON è stata esibita dichiarazione di conformità, da verificare, eventualmente adeguare alla vigente normativa e certificare da parte di personale qualificato.

al di sopra della media 

**gas:** Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto. questo va revisionato, eventualmente adeguamento e certificato da parte di personale qualificato.



**idrico:** sottotraccia.

scarso 

NON è stata esibita dichiarazione di conformità, da verificare, eventualmente adeguare alla vigente normativa e certificare da parte di personale qualificato.

**termico:** autonomo.

scarso 

Caldia murale combinata.

Diffusori: radiatori.

Alimentazione: metano.

Condizioni: NON è stata esibita dichiarazione di conformità, da verificare, eventualmente adeguare alla vigente normativa e certificare da parte di personale qualificato.

**NOTA:** \*Nel sottosuolo, in prossimità della recinzione fronte strada, è ancora interrata la cisterna del gasolio che originariamente alimentava il vecchio generatore. Va attivata la procedura di bonifica/smaltimento con l'ARPA. La valutazione ha tenuto conto della presenza della cisterna nel sottosuolo.

**fognatura:** fossa biologica.



Vanno eseguite ulteriori indagini per accertare la conformazione (e dunque la regolarità) degli impianti esistenti di raccolta e smaltimento acque chiare e nere.

**La stima tiene conto che gli impianti esistenti sono vetusti e necessiterebbero verosimilmente**

**interventi di adeguamento.**

Delle Strutture:

**balconi:** struttura in c.a., parapetti in ferro a doghe orizzontali (non regolamentari secondo i vigenti regolamenti in quanto scalabili e di altezza inferiore ai minimi); pavimento in piastrelle.

scarso 

stato manutentivo: i balconi presentano problemi di infiltrazione.

**copertura:** a falde; struttura in letero-cemento; frontalino intonacato; sottogronda: rivestito con listelli di legno in stato manutentivo scarso (vi sono delle perdite in caso di pioggia).

scarso 

NOTA BENE: Il manto di copertura risale all'epoca di costruzione (fine anni '60) ed è **costituito da lastre di eternit.** Se ne contempla la **sostituzione nel medio-breve periodo.**

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
SOGGIORNO	48,90	x	100 %	=	48,90
CUCINA	11,60	x	100 %	=	11,60
DISIMPEGNO	13,20	x	100 %	=	13,20
BAGNO	8,00	x	100 %	=	8,00
CAMERA sud	17,00	x	100 %	=	17,00
CAMERA nord	17,60	x	100 %	=	17,60
incidenza muri interni ed esterni piano T	22,70	x	100 %	=	22,70
balcone sud	20,00	x	30 %	=	6,00
balcone nord	15,00	x	30 %	=	4,50
CANTINA LOCALE PRINCIPALE (scorporata proiezione scala a chiocciola)	44,00	x	50 %	=	22,00
CANTINA (locale secondario)	16,40	x	50 %	=	8,20
CENTRALE TERMICA (locale impropriamente attrezzato come cucina)	6,50	x	50 %	=	3,25
BAGNO (locale impropriamente attrezzato)	4,70	x	50 %	=	2,35
DISIMPEGNO	5,20	x	50 %	=	2,60

incidenza muri interni ed esterni piano S1	15,20	x	50 %	=	7,60
portico esterno piano S1 (impropriamente chiuso)	7,00	x	30 %	=	2,10
giardino esterno (quota equivaletè alla superficie dell'alloggio)	140,00	x	10 %	=	14,00
giardino esterno (quota eccedente alla superficie dell'alloggio, stralciato posto auto esterno)	695,00	x	2 %	=	13,90
CANTINA TOTALMENTE ABUSIVA CON INGRESSO DALL'ESTERNO (sup. lorda)	50,00	x	15 %	=	7,50
<b>Totale:</b>	<b>1.158,00</b>				<b>233,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/09/2020

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare - Eric Immobiliare

Descrizione: villa singola su 3 livelli di cui 2 abitabili, giardino 200 mq (2 piscine, campi da tennis e basket condominiali)- edificio anni '80 - stato: buono. Classe Energetica F

Indirizzo: Correzzana, via Principale, civ. 11 (distanza dal subject ca 1,9 km)

Superfici principali e secondarie: 178

Superfici accessorie: 31

Prezzo: 330.000,00 pari a 1.578,95 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/10/2021

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 (rif. Trascrizione del 22/10/2021 ai nn. 149888/101849)

Descrizione: villa singola su 2 livelli (piano T ca 136 mq, seminterrato ca 120 mq) + box doppio 22 mq + giardino ca 670 mq - Edificio fine anni '60 - stato: da ristrutturare. Classe Energetica G

Indirizzo: Correzzana, via Carducci, civ. 5 (distanza dal subject ca 100 km)

Superfici principali e secondarie: 201

Superfici accessorie: 44

Prezzo: 170.000,00 pari a 693,88 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/04/2020

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 (rif. Trascrizione del 07/05/2020 ai nn. 43799/26856)

Descrizione: villa singola su 3 livelli di cui 2 abitabili - Edificio di fine anni '90 - stato: buono. Classe Energetica G

Indirizzo: Correzzana, via Pirandello, civ. 10 (distanza dal subject ca 500 km)

Superfici principali e secondarie: 202

Superfici accessorie: 35

Prezzo: 330.000,00 pari a 1.392,41 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/02/2020

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 (rif. Trascrizione del 12/02/2020 ai nn. 18483/11011)

Descrizione: villa singola su 3 livelli di cui 2 abitabili - Edificio di fine anni '60 - stato: da ristrutturare. Classe Energetica G

Indirizzo: Correzzana, via Toscanini, civ. 4 (distanza dal subject ca 500 km)

Superfici principali e secondarie: 184

Superfici accessorie: 20

Prezzo: 216.000,00 pari a 1.058,82 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/10/2019

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 (rif. Trascrizione del 05/11/2019 ai nn. 137256/89874)

Descrizione: villa singola su 2 livelli di cui 1 abitabile - Edificio ristrutturato nel 2008 - stato: buono. Classe Energetica F

Indirizzo: Correzzana, via Carducci, civ. 4 (distanza dal subject ca 50 km)

Superfici principali e secondarie: 177

Superfici accessorie: 40

Prezzo: 285.000,00 pari a 1.313,36 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) (30/06/2021)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono a ville villini, in stato conservativo normale, in zona centrale.

Osservatorio del Mercato Immobiliare della C.C.I.A.A. PROVINCIA MB: CORREZZANA (30/06/2021)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono ad appartamenti vecchi in zona centrale.

Osservatorio del Mercato Immobiliare: BORSINO IMMOBILIARE di CORREZZANA. (30/11/2021)

Valore minimo: 842,00

Valore massimo: 1.189,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono a ville in zona centrale.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della determinazione del valore di mercato si è condotta un'indagine:

- consultando i listini di riferimento della zona (OMI, TEMA Provincia MB, Borsino immobiliare),
- analizzando le offerte presenti oggi sul mercato
- intervistando gli operatori
- comparando il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto recentemente compravenduti (nell'ultimo biennio), aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (Marker Comparison Approach).

Indicatori economico estimativi utilizzati per l'individuazione del segmento di mercato:

#### PARAMETRI QUANTITATIVI:

- superficie commerciale, calcolata secondo gli usi e le consuetudini locali e/o determinata dai rapporti mercantili (ove disponibili). Nel caso di specie: superficie computata al 100% al lordo dei muri interni e perimetrali (I muri perimetrali esterni che sono computati per intero, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25).
- numero dei servizi

#### PARAMETRI QUALITATIVI:

- contesto urbano
- stato manutentivo
- esposizione
- assenza/presenza di accessori (cantina, box, posti auto, etc)
- conformità/difformità edilizia e catastale

Rispetto ai valori di riferimento individuati nelle indagini di mercato sono stati applicati aggiustamenti in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene, dello stato d'uso e di possesso.

#### Fattori che hanno inciso POSITIVAMENTE sulla stima:

- contesto urbano (zona residenziale, a bassa densità, adeguatamente servita)
- esposizione
- livello di piano
- ATTUALE residua capacità edificatoria che consente SOSTANZIALE regolarizzazione degli abusi

#### Fattori che hanno inciso NEGATIVAMENTE sulla stima:

- rilevanti difformità edilizie e catastali (in particolare relative all'incremento di SLP sia per le maggiori dimensioni in pianta del piano abitabile che per la maggior altezza (> di 2,50 m) e la maggior consistenza del piano seminterrato)
- stato manutentivo (villa completamente da ristrutturare) in particolare per quanto riguarda la

componente impiantistica

- manto di copertura in eternit
- presenza di cisterna interrata in giardino per lo stoccaggio del gasolio

**Sono stati ricercati comparabili** (immobili simili rintracciati da annunci immobiliari e compravendite nell'ultimo biennio), **posti nelle immediate vicinanze del subject, privilegiando quelli aventi consistenza, livello di piano, dotazione di accessori (cantina, box, posti auto) e stato manutentivo equiparabile al bene oggetto di valutazione.**

**Sono stati infine selezionati i comparabili aventi maggiori caratteristiche** (tra quelle su esposte) **in comune con l'unità.**

**Di seguito si elencano i caratteri marginali presi in considerazione ed i relativi criteri di determinazione degli indici mercantili:**

- **CONTESTO URBANO:** è stata considerata l'ubicazione dell'immobile, la dotazione dei servizi, il decoro urbano, la presenza di elementi di pregio o di disturbo. Essendo stati rintracciati i comparabili nel medesimo contesto urbano non si è resa necessaria l'applicazione di incrementi o decrementi connessi a questa caratteristica marginale.
- **ESPOSIZIONE:** è stato applicato il seguente punteggio di incremento per ogni lato esposto dell'unità:
  - NORD = 1 %
  - EST/OVEST = 2 %
  - SUD = 3 %

NB: Per eventuali esposizioni intermedie o presenza di ombreggiamenti il punteggio assegnato è stato opportunamente ragguagliato.

- **VETUSTA'/STATO MANUTENTIVO/ FINITURE:**

Nella provincia di Monza e Brianza una ristrutturazione completa (finiture interne, impianti ed involucro) con scelte di capitolato di tipo ordinario incide ca 1.000,00/1.200,00 €/mq.

Sono stati definiti 5 stadi di manutenzione:

1. PESSIMO (edifici ante anni '70 che non hanno mai subito interventi di manutenzione; è necessario l'adeguamento impiantistico ed opportuna la manutenzione straordinaria dell'intera unità)
2. SUFFICIENTE (edifici degli anni '70-'80 o precedenti ma per i quali sono stati eseguiti interventi di manutenzione su impianti e servizi igienici negli anni '70-'80: sono opportuni interventi di adeguamento impiantistico)
3. DISCRETO (edifici anni '90: è possibile abitarli senza immediati interventi di adeguamento)
4. BUONO (nuovo o appena ristrutturato)
5. OTTIMO (nuovo o appena ristrutturato con prestazioni energetiche sopra la media)

E' stato attribuito ad ogni passaggio di stato un incremento forfettario di 250,00 €/mq.

Nel caso di specie per un appartamento avente sup. commerciale di ca 184 mq (esclusi accessori) ogni passaggio allo stato di manutenzione superiore comporterebbe una spesa presunta di € 46.000,00 (prezzo marginale utilizzato).

Al subject ed ai comparabili selezionati sono stati assegnati codici compresi tra 1 e 5 a seconda del loro grado di manutenzione (desumibile dalle informazioni in atti per le compravendite e dalla documentazione fotografica per gli asking price (annunci immobiliari)).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 233,00 x 1.020,00 = **237.660,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 237.660,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 237.660,00**

BENI IN CORREZZANA VIA GIOSUÈ CARDUCCI 6

## BOX QUADRUPLO INTERRATO

DI CUI AL PUNTO B

**Box quadruplo**, interrato, sito a CORREZZANA, via Giosuè Carducci 6, per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (PIAZZA EMANUELE MARIA)
- 1/3 di piena proprietà (PIAZZA PIERO RINALDO)
- 1/3 di piena proprietà (DANIELE PIAZZA)

Superficie lorda complessiva\*: ca **50\*\* mq**

*NOTE*

\*: per superficie lorda complessiva si intende comprensiva di murature, balconi, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

\*\* : I valori sopra indicati sono stati arrotondati e sono da intendersi puramente indicativi, salvo errori e come meglio in fatto. Il valore è comunque assegnato a corpo e non a misura.

Descrizione sommaria:

- accesso: cancello in ferro a disegno semplice, a 2 ante, a battente, apertura manuale.
- pareti: c.a. intonacato e tinteggiato
- portone di accesso: 3 ante scorrevoli in legno in scarso stato conservativo; vi sono problemi nella chiusura e nello scorrimento (da sostituire);
- pavimento: piastrellato.
- soffitto: intonacato e tinteggiato; vi sono deterioramenti localizzati dell'intonaco in 2 punti del plafone che fanno supporre problemi di infiltrazione dal giardino.
- impianto elettrico: cavi in canalina a vista. Va verificato che l'impianto sia a norma.

Condizioni generali: discrete, adeguate all'uso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di ca 2,1 m.

Immobile costruito nel 1990.

Identificazione catastale:

- box quadruplo: fg 7, mapp. 368, cat. C/6, cl. 2, cons. 49 mq, sup. catastale 54 mq, rend. € 129,06.

Coerenze del box: Nord: via Carducci; Est, Sud e Ovest: terrapieno e giardino proprietà stessa ditta (mapp. 71). Salvo errori e come meglio in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale, in un'area a destinazione prevalentemente residenziale.

Le zone limitrofe hanno destinazione mista.

Importanti centri limitrofi: MONZA (distanza dal centro ca 15 Km), LECCO (distanza dal centro ca Km 27), MILANO (distanza dal centro ca Km 32), COMO (distanza dal centro ca Km 33).

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare	buono	
scuola media inferiore	buono	
farmacie	buono	
centro commerciale	buono	
centro sportivo	buono	
piscina	buono	
ospedale	buono	
municipio	ottimo	
supermercato	buono	
spazi verde	ottimo	
vigili del fuoco	nella media	

COLLEGAMENTI

tangenziale distante ca 8 km (A51 Tangenziale Est Milano)	al di sopra della media	
superstrada distante ca 13 km (SS36 - Strada Statale Milano-Lecco)	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

impianti tecnici:	al di sopra della media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
BOX QUADRUPLO	50,00	x	100 %	=	50,00
<b>Totale:</b>	<b>50,00</b>				<b>50,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare: BORSINO IMMOBILIARE di CORREZZANA. (25/01/2022)

Valore minimo: 605,00

Valore massimo: 854,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono BOX in zona centrale.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del box si è utilizzata la stima per comparazione, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (dati desunti sia dalle compravendite recentemente avvenute che dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati, che dai listini e dalle banche dati di riferimento).

Il valore del box è stato assegnato a corpo **tenendo conto della necessità di sostituire il portone di accesso e di ripristinare l'impermeabilizzazione della copertura andando a scavare il giardino.**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **23.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 23.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 23.000,00**

BENI IN CORREZZANA VIA GIOSUÈ CARDUCCI 6

## POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

**Posto auto esterno, coperto** sito a CORREZZANA, via Giosuè Carducci n. 6, per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (PIAZZA EMANUELE MARIA)
- 1/3 di piena proprietà (PIAZZA PIERO RINALDO)
- 1/3 di piena proprietà (DANIELE PIAZZA)

Superficie lorda complessiva\*: **ca 30\*\*** mq

## NOTE

\*: per superficie lorda complessiva si intende comprensiva di murature, balconi, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

\*\* : I valori sopra indicati sono stati arrotondati e sono da intendersi puramente indicativi, salvo errori e come meglio in fatto. Il valore è comunque assegnato a corpo e non a misura.

Descrizione sommaria:

- accesso: cancello in ferro a disegno semplice, a 2 ante scorrevoli, apertura manuale.
- muricci laterali di contenimento: blocchi in cls con sovrastante copertina in elementi di cls
- pavimento: greenblock.
- copertura: struttura lignea con interposta lastra in policarbonato alveolare semitrasparente.

Condizioni generali: adeguate all'uso. **Si segnala tuttavia che la struttura in legno è particolarmente**

**esposta all'azione degli agenti atmosferici.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Immobile costruito nel 2017.

Identificazione catastale:

- posto auto esterno coperto: fg 7, mapp 71, sub 702

Coerenze del box: Nord: via Carducci; Est, Sud e Ovest: giardino proprietà stessa ditta (mapp. 71). Salvo errori e come meglio in fatto.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale, in un'area a destinazione prevalentemente residenziale.

Le zone limitrofe hanno destinazione mista.

Importanti centri limitrofi: MONZA (distanza dal centro ca 15 Km), LECCO (distanza dal centro ca Km 27), MILANO (distanza dal centro ca Km 32), COMO (distanza dal centro ca Km 33).

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

scuola elementare	buono	
scuola media inferiore	buono	
farmacie	buono	
centro commerciale	buono	
centro sportivo	buono	
piscina	buono	
ospedale	buono	
municipio	ottimo	
supermercato	buono	
spazi verde	ottimo	
vigili del fuoco	nella media	

## COLLEGAMENTI

tangenziale distante ca 8 km (A51 Tangenziale Est Milano)	al di sopra della media	
superstrada distante ca 13 km (SS36 - Strada Statale Milano-Lecco)	nella media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

impianti tecnici:	al di sopra della media	
stato di manutenzione generale:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## 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	
POSTO AUTO ESTERNO COPERTO	30,00	x	100 %	=	30,00	
<b>Totale:</b>	<b>30,00</b>				<b>30,00</b>	

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare: BORSINO IMMOBILIARE di CORREZZANA. (25/01/2022)

Valore minimo: 373,00

Valore massimo: 518,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono BOX in zona centrale.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del posto auto esterno si è utilizzata la stima per comparazione, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (dati desunti sia dalle compravendite recentemente avvenute che dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati, che dai listini e dalle banche dati di riferimento).

Il valore del posto auto è stato assegnato a corpo tenendo conto delle difformità edilizie riscontrate per l'unità e del sistema costruttivo della copertura che espone particolarmente la struttura lignea all'aggressione degli agenti atmosferici

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del **più probabile valore di mercato dell'alloggio** si è utilizzata la **stima per comparazione**, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (dati desunti sia dalle compravendite recentemente avvenute che dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati, che dai listini e dalle banche dati di riferimento).

Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per l'unità (qualitative e quantitative) rispetto ai comparabili opportunamente selezionati ed "aggiustati" in funzione dei prezzi marginali determinati per ogni caratteristica.

Per la determinazione del **più probabile valore di mercato del box e del posto auto** si è utilizzata la **stima per comparazione**, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (dati desunti sia dalle compravendite recentemente avvenute che dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati, che dai listini e dalle banche dati di riferimento). **I valori del box e del posto auto sono stati assegnato a corpo.**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di CORREZZANA, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di CORREZZANA, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI),TEMA C.C.I.A.A. MB, BORSINO IMMOBILIARE di CORREZZANA, ed inoltre: annunci immobiliari in rete

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	233,00	0,00	237.660,00	237.660,00
	box				
B	quadruplo interrato	50,00	0,00	23.000,00	23.000,00
C	posto auto	30,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				<b>270.660,00 €</b>	<b>270.660,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene NON risulta comodamente divisibile in quote.

La stima viene fatta:

- **a corpo e non a misura**, (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto)
- 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 dal possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione)
- **nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti si trovano alla data della stima** (GENNAIO 2022).

La perizia è svolta con riserva:

- **sugli eventuali vizi occulti**, non rilevabili a seguito dei sopralluoghi effettuati e da una stima a vista;
- **sulla rispondenza degli impianti**, in quanto le indagini effettuate non sono state supportate dalle necessarie verifiche strumentali da eseguirsi da personale qualificato per accertarne funzionamento e conformità;
- **sullo stato del sottosuolo** (non è stato possibile accertare presenza di eventuali sostanze inquinanti da bonificare o di altra criticità). Tale aspetto dovrà essere quindi eventualmente ulteriormente analizzato.

Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri e costi tecnici di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento per poter commercializzare l'immobile sul libero mercato. Per maggiori informazioni si rimanda alla lettura del cap. 8).

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 36.550,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 234.110,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€ 35.116,50</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 199.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 407/2021

## LOTTO 3

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

**A**

**Laboratorio artigianale/deposito con annesse aree esterne e lastrico + appartamento a servizio dell'unità produttiva + box doppio**, siti a DESIO, via TAGLIABUE, civ. 129, per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (PIAZZA EMANUELE MARIA)
- 1/3 di piena proprietà (PIAZZA PIERO RINALDO)
- 1/3 di piena proprietà (DANIELE PIAZZA)

Unità così composta:

- piano cantinato: porzione di laboratorio artigianale/deposito
- piano terra: androne, blocco servizi igienici, porzione di laboratorio artigianale/deposito impropriamente accatastato come esposizione;
- piano primo: porzione di laboratorio artigianale/deposito impropriamente accatastato come esposizione.

I tre piani sono collegati da montacarichi e vano scala; quest'ultimo prosegue oltre il primo piano permettendo l'accesso alla copertura piana.

Completano la proprietà:

- aree esterne, sistemate a verde, (identificate ai mapp. 355-356-357), non fisicamente separate dal confinante mapp. 358 (quest'ultimo ad oggi di proprietà della stessa ditta ma anch'esso sottoposto a pignoramento in altra Procedura Esecutiva).
- copertura piana praticabile.

Superficie lorda complessiva\*: ca mq **1.880,0** (dati desunti in parte da rilievo in loco, in parte da base documentale) di cui:

- porzione di immobile a piano terra : **ca mq 299\*\***
- vano scala e montacarichi: **ca mq 30\*\***
- androne a piano terra: **ca mq 55\*\***
- porzione di immobile a piano primo: **ca mq 330\*\***
- porzione di immobile al piano seminterrato: **ca mq 310\*\*** (dato desunto unicamente su base documentale - non essendo il piano rilevabile perchè colmo di materiali e prodotti a magazzino)
- aree esterne: **539 mq** (dato desunto unicamente su base documentale - visure catastali)
- copertura piana praticabile: **ca 317 mq** (inclusa porzione già accatastata come lastrico al sub 712)

Superficie commerciale: mq **925,0\*\***

NOTE:

\*: per superficie lorda complessiva si intende comprensiva di murature, balconi, logge, taverne ...

ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

*\*\*I valori sopra indicati sono stati arrotondati e sono da intendersi puramente indicativi, salvo errori e come meglio in fatto. Il valore è comunque assegnato a corpo e non a misura.*

La porzione di edificio interessata dalla presente procedura si sviluppa su 3 livelli:

- piano S1: altezza interna di ca **2,85 m**,
- piano rialzato: altezza interna di ca **3,25 m**,
- piano primo: altezza interna di ca **3,30 m**.

Immobile costruito nel 1958, sopralzato ed ampliato nel decennio successivo con vari interventi. Le principali componenti edilizie del fabbricato (involucro, strutture, scale/montacarichi) non hanno subito successivi rilevanti interventi di manutenzione.

Identificazione catastale:

- **LABORATORIO /DEPOSITO**: foglio **30** particella **146** sub. **709** **graffato all'AREA URBANA**: foglio **30** particella **357** (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 3.522,24 Euro
- **AREA URBANA** foglio **30** particella **356** (catasto fabbricati), piano: T, cons. 170 mq
- **AREA URBANA** foglio **30** particella **355** (catasto fabbricati), piano: T, cons. 126 mq
- **LASTRICO SOLARE** foglio **30** particella **146** sub. **712**, piano 2, cons. 26 mq (rappresenta solo una porzione della copertura piana - la restante copertura NON è accatastata).

Indirizzo catastale: DESIO, via UMBERTO TAGLIABUE, civ. 129, piano: T-1 - S1

Coerenze del mapp. 146 sub 709 (D/8):

- cantina: Nord: terrapieno proprietà stessa ditta; Est: terrapieno su strada privata; Sud: sub 708; Ovest: terrapieno su area pertinenziale (mapp. 357) e su mapp. 356 proprietà stessa ditta.
- piano terra: Nord: box di cui al sub 4 proprietà stessa ditta; Est: strada privata; Sud: sub 708; Ovest: area pertinenziale (mapp. 357) e mapp. 356 proprietà stessa ditta.
- piano primo: Nord: appartamento di cui al sub 11 proprietà stessa ditta; Est: prospetto su strada privata; Sud: sub 708; Ovest: prospetto su area pertinenziale (mapp. 357) e su mapp. 356 proprietà stessa ditta.
- lastrico solare non accatastato: Nord: vano scala/montacarichi comune del sub 709 di proprietà stessa ditta, prospetto su appartamento di cui al sub 11 di proprietà stessa ditta; Est: prospetto su strada privata; Sud: appartamento sub 704 di proprietà di terzi, vano scala comune sub 708 di proprietà di terzi, lastrico sub 712 di proprietà stessa ditta; Ovest: lastrico sub 712 di proprietà stessa ditta, prospetto su area pertinenziale (mapp. 357), vano scala/montacarichi comune del sub 709 di proprietà stessa ditta.
- lastrico solare accatastato (sub 712): Nord e Est: porzione di lastrico non accatastata del sub 709 di proprietà stessa ditta; Sud: appartamento sub 713 di proprietà di terzi; Ovest: prospetto su area pertinenziale (mapp. 357).

Coerenze del mapp. 357 (area urbana graffata al sub 709)

Nord: area urbana di cui al mapp. 356 di proprietà stessa ditta; Est: mapp. 146 sub. 709 di proprietà stessa ditta; Sud: area urbana di cui al mapp. 358 attualmente di proprietà stessa ditta ma oggetto di altra Procedura Esecutiva; Ovest: aree urbane di cui al mapp. 358 e 356.

Coerenze del mapp. 356 (area urbana):

Nord: mapp. 75 di proprietà di terzi; Est: mapp. 146 sub. 4 di proprietà stessa ditta, area urbana di cui al mapp. 357 di proprietà stessa ditta; Sud: area urbana di cui al mapp. 357 di proprietà stessa ditta, area urbana di cui al mapp. 358 attualmente di proprietà stessa ditta ma oggetto di altra Procedura Esecutiva; Ovest: area urbana di cui al mapp. 355.

Coerenze del mapp. 355 (area urbana):

Nord: mapp. 75 di proprietà di terzi; Est: area urbana di cui al mapp. 356 di proprietà stessa ditta; Sud: area urbana di cui al mapp. 358 attualmente di proprietà stessa ditta ma oggetto di altra Procedura Esecutiva; Ovest: mapp. 181 di proprietà di terzi.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**B**

**Appartamento a servizio dell'unità produttiva**, sito a DESIO, via TAGLIABUE, civ. 129, per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (PIAZZA PIERO RINALDO)
- 1/3 di piena proprietà (PIAZZA EMANUELE MARIA)
- 1/3 di piena proprietà (DANIELE PIAZZA)

Unità così composta:

ingresso, soggiorno con annesso balcone, locale cottura, disimpegno, bagno, camera doppia.

Superficie lorda complessiva\*: ca mq **59,0** (dato desunto da rilievo in loco) di cui:

- appartamento: ca mq 55\*\*
- balconi: ca mq 4\*\*

Superficie commerciale: mq **56\*\***

NOTE:

*\*: per superficie lorda complessiva si intende comprensiva di murature, balconi, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.*

*\*\*I valori sopra indicati sono stati arrotondati e sono da intendersi puramente indicativi, salvo errori e come meglio in fatto. Il valore è comunque assegnato a corpo e non a misura.*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di ca 3,25 m.

L'intera porzione di edificio pignorata sviluppa 3 piani, di cui 2 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 1961; appartamento parzialmente ristrutturato nel 2000.

Identificazione catastale:

- appartamento: foglio **30**, particella **146**, sub. **11** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 334,41 Euro.

Indirizzo catastale: DESIO, via UMBERTO TAGLIABUE, civ. 129, piano: 1.

Coerenze dell'appartamento: Nord: prospetto su box di cui al sub 11 di proprietà di terzi; Est: prospetto su stradina privata; Sud: sub 709 di proprietà stessa ditta; Ovest: prospetto su mapp. 357 di proprietà stessa ditta. Salvo errori e come meglio in fatto.

**C**

**Box doppio in lunghezza**, sito a DESIO, via TAGLIABUE 129, per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (PIAZZA EMANUELE MARIA)
- 1/3 di piena proprietà (PIAZZA PIERO RINALDO)
- 1/3 di piena proprietà (DANIELE PIAZZA)

Box doppio in lunghezza; altezza pari a ca 2,55 m.

Descrizione sommaria:

- pareti: muratura in laterizio intonacato al rustico
- portone di accesso: basculante in alluminio, apertura manuale;
- pavimento: battuto di cemento;
- impianto elettrico: cavi in canalina a vista rifatto ca 2 anni fa (2019) ma non certificato.

- serramento: finestra con telaio in ferro e vetro stampato (NON autorizzata a livello edilizio).

Condizioni generali: adeguate all'uso; il box presenta finiture nella media.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di ca 2,55.

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuoriterra. Immobile costruito nel 1968.

Identificazione catastale:

- foglio **30**, particella **146**, sub. **4** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 38 mq, rendita 143,27 Euro.

Indirizzo catastale: DESIO, VIA UMBERTO TAGLIABUE, civ. 129 , piano: T

Coerenze del box: Nord: mapp. 75 di proprietà di terzi; Est: prospetto su stradina privata; Sud: sub 709 di proprietà stessa ditta; Ovest: prospetto su mapp. 356 di proprietà stessa ditta. Salvo errori e come meglio in fatto.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.019,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 362.370,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 308.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>01/06/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo (26/11/2021) l'immobile risultava occupato dalla Ditta CASA PIAZZA ARREDAMENTI di Piazza Daniele (c.f.: PZZDNL57D29F704K) con contratto di locazione-conduzione ad uso commerciale

- contratto di affitto del tipo tipo 6+6,
- stipulato il 01/11/2013,
- con prima scadenza 31/10/2019, seconda scadenza il 31/10/2025,
- registrato il 21/11/2013 a Desio ai nn. 4078 serie 3

**Il contratto è stato stipulato in data ANTECEDENTE alla trascrizione del pignoramento che ha attivato la presente procedura.**

- Relativo ai seguenti immobili:
  - fg **30**, mapp. **146**, sub **709**, graffato al mapp. **357**.

CANONE ANNUO DICHIARATO: 18.000,00 €/anno .

CONGRUITA' DEL CANONE:

I valori di locazione annuali rilevati nella zona per laboratori sono compresi tra 21,70/24,00 e 33,5/36,00 €/mq slp anno.

Secondo tali parametri il canone per la porzione di immobile oggetto di pignoramento (di ca 900 mq) dovrebbe essere compresa tra ca €9.500,00 e € 32.000,00; considerato lo stato dell'immobile e le

criticità che lo interessano, **il canone attualmente pattuito può considerarsi CONGRUO.**

Va precisato che **sull'immobile risulta un ulteriore contratto:**

**Contratto di SUBLOCAZIONE dell'immobile** a favore di WEN Qingsuo, nato in CINA Popolare il 09/10/1973 (c.f. WNEQGS73R09Z210S) e WEN Qingge, nato in CINA Popolare il 13/04/1981 (c.f. WNEQGG81D13Z210S)

- contratto di affitto tipo 6+6,
- stipulato il 06/12/2019,
- con decorrenza dal 02/12/2019, prima scadenza il 01/12/2025,
- registrato il 06/12/2019 a DPMB UT DESIO ai nn. 8349 SERIE 3T

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente alla trascrizione dei pignoramenti (trascritti il 07/07/2021 e il 21/10/2021)**

- canone annuo dichiarato: 60.000,00 €/anno .
- Relativo ai seguenti immobili:
  - fg 30, mapp. 146, sub 709, graffato al mapp. 357 (oggetto della presente procedura).
  - fg 30, mapp. 146, sub 708, graffato al mapp. 358. (**NON** oggetto della presente procedura).

*NOTA: secondo quanto dichiarato dai debitori il conduttore ha rinunciato alla sublocazione. **NON** è stata tuttavia esibita documentazione comprovante la rinuncia.*

## **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:*

#### **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO - SERVITU':**

Atto stipulato il 25/10/2000 a firma di Notaio GENTILE GAETANO ai nn. 84583 di repertorio, trascritto il 30/10/2000 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 100406/68273.

**SERVITU DI PASSO PEDONALE A FAVORE DEL LOCALE CANTINA** RIPORTATO PER MAGGIOR CONSISTENZA AL FOGLIO 30, MAPPALE 146 **SUB. 708** ET MAPPALE 358, **A CARICO DEL LOCALE CANTINA LIMITROFO** RIPORTATO PER MAGGIOR CONSISTENZA AL FOGLIO 30 MAPPALE 146 **SUB. 709** E MAPPALE 357.

TRA LE PARTI SI E CONVENUTO L'OBBLIGO, DA ADEMPIERSI ENTRO ANNI 10 A CARICO DELLA SOCIETA "VIRGINIO MOBILI S.R.L.", DI CREARE UN PASSAGGIO AUTONOMO PER L'ACCESSO AL LOCALE CANTINA A CUI FAVORE E STATA COSTITUITA LA SERVITU. TALE CREAZIONE, OVE VENISSE EFFETTUATA, COMPORTERA L'AUTOMATICA ESTINZIONE DELLA SERVITU DI CUI AL TRASCRIVENDO ATTO. IN CASO CONTRARIO ESSA DIVERRA PERPETUA.

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive relative all'unità risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso anche se non espressamente richiamate nella

presente relazione.

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 25/06/2007 a firma di Notaio Gaetano Gentile ai nn. 93235/10673 di repertorio, iscritta il 03/07/2007 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 103731/27994 a favore di BCC di Carate Brianza Soc. Coop. con sede a Carate Brianza (c.f.: 01309550158), contro PIAZZA DANIELE, nato a MONZA il 29/04/1957 (c.f.: PZZDNL57D29F704K), PIAZZA PIERO RINALDO, nato a MONZA il 22/01/1955 (c.f.: PZZPRN55A22F704O), PIAZZA PIERO RINALDO, nato a MONZA il 22/01/1955 (c.f.: PZZPRN55A22F704O), PIAZZA EMANUELE MARIA, nato a MONZA il 19/07/1959 (c.f.: PZZMLM59L19F704C), derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €2.000.000,00.

Importo capitale: €1.000.000,00

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità riferisce ai **beni in DESIO via TAGLIABUE, 129:**

- PORZIONE DI EDIFICIO ADIBITO A ESPOSIZIONE DI MOBILI+ AREA URBANA identificata al NCEU al fg **30**, mapp. **146**, sub. **709**, graffato al mapp. **357** cat. D/8

**Ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 19/06/2009 a firma di Notaio Gaetano Gentile ai nn. 95205/12185 di repertorio, iscritta il 24/06/2009 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 76595/15920, a favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. con sede in DESIO (c.f.: 01181770155), contro PIAZZA DANIELE, nato a MONZA il 29/04/1957 (c.f.: PZZDNL57D29F704K), PIAZZA PIERO RINALDO, nato a MONZA il 22/01/1955 (c.f.: PZZPRN55A22F704O), PIAZZA PIERO RINALDO, nato a MONZA il 22/01/1955 (c.f.: PZZPRN55A22F704O) PIAZZA EMANUELE MARIA, nato a MONZA il 19/07/1959 (c.f.: PZZMLM59L19F704C), derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario**.

Importo ipoteca: €1.960.000,00.

Importo capitale: €980.000,00.

Durata ipoteca: 18 anni.

La formalità si riferisce ai **beni in CORREZZANA via CARDUCCI 6-8:**

- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg **7**, mapp. **71**, cat. A/7 e relativo terreno
- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg **7**, mapp. **99**, cat. A/7 e relativo terreno

e ai **beni in DESIO via TAGLIABUE, 129:**

- PORZIONE DI EDIFICIO ADIBITO A ESPOSIZIONE DI MOBILI+ AREA URBANA identificata al NCEU al fg **30**, mapp. **146**, sub. **709**, graffato al mapp. **357** cat. D/8

**Ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 29/04/2011 a firma di Notaio Gaetano Gentile ai nn. 96747/13372 di repertorio, iscritta il 02/05/2011 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 48785/10830, a favore di VENETO BANCA S.C.P.A. con sede in MONTEBELLUNA (c.f.: 00208740266), contro PIAZZA DANIELE, nato a MONZA il 29/04/1957 (c.f.: PZZDNL57D29F704K), PIAZZA PIERO RINALDO, nato a MONZA il 22/01/1955 (c.f.: PZZPRN55A22F704O), PIAZZA PIERO RINALDO, nato a MONZA il 22/01/1955 (c.f.: PZZPRN55A22F704O), PIAZZA EMANUELE MARIA, nato a MONZA il 19/07/1959 (c.f.: PZZMLM59L19F704C), derivante da concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: €639.000,00.

Importo capitale: €355.000,00.

Durata ipoteca: 18 anni, 1 mese.

La formalità si riferisce ai **beni in CORREZZANA via CARDUCCI 6-8:**

- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg 7, mapp. 71, cat. A/7 e relativo terreno
- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg 7, mapp. 99, cat. A/7 e relativo terreno

e ai beni in **DESIO via TAGLIABUE, 129:**

- PORZIONE DI EDIFICIO ADIBITO A ESPOSIZIONE DI MOBILI+ AREA URBANA identificata al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 709, graffato al mapp. 357 cat. D/8

**Ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 09/05/2012 a firma di Notaio Testa Antonio ai nn. 191314/6694 di repertorio, iscritta il 10/05/2012 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 47590/7852, a favore di BCC di Carate Brianza Soc. Coop. con sede a Carate Brianza (c.f.: 01309550158), contro PIAZZA DANIELE, nato a MONZA il 29/04/1957 (c.f.: PZZDNL57D29F704K), PIAZZA PIERO RINALDO, nato a MONZA il 22/01/1955 (c.f.: PZZPRN55A22F704O), PIAZZA PIERO RINALDO, nato a MONZA il 22/01/1955 (c.f.: PZZPRN55A22F704O), PIAZZA EMANUELE MARIA, nato a MONZA il 19/07/1959 (c.f.: PZZMLM59L19F704C), derivante da Concessione di ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: €600.000,00.

Importo capitale: €578.774,74.

La formalità si riferisce, tra l'altro, ai beni in **CORREZZANA via CARDUCCI 6-8:**

- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg 7, mapp. 71, cat. A/7 e relativo terreno
- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg 7, mapp. 99, cat. A/7 e relativo terreno

e ai beni in **DESIO via TAGLIABUE, 129:**

- APPARTAMENTO identificata al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 11, cat. A/3
- BOX identificato al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 4, cat. C/6
- PORZIONE DI EDIFICIO ADIBITO A ESPOSIZIONE DI MOBILI+ AREA URBANA identificata al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 709, graffato al mapp. 357 cat. D/8
- LASTRICO SOLARE identificato al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 712, cat. F/5.

**Ipoteca giudiziale attiva**, iscritta il 17/05/2012 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 49973/8292, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A. con sede in Sondrio (c.f.: 00053810149), contro PIAZZA EMANUELE MARIA, nato a MONZA il 19/07/1959 (c.f.:PZZMLM59L19F704C), derivante da decreto ingiuntivo n. 2173 del 10/05/2012 - Tribunale di Monza.

Importo ipoteca: €34.573,29.

Importo capitale: €52.000,00

La formalità si riferisce, tra l'altro, ai beni in **CORREZZANA via CARDUCCI 6-8:**

- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg 7, mapp. 71, cat. A/7
- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg 7, mapp. 99, cat. A/7

e ai beni in **DESIO via TAGLIABUE, 129:**

- APPARTAMENTO identificata al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 11, cat. A/3
- BOX identificato al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 4, cat. C/6
- PORZIONE DI EDIFICIO ADIBITO A ESPOSIZIONE DI MOBILI+ AREA URBANA identificata al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 709, graffato al mapp. 357 cat. D/8
- LASTRICO SOLARE identificato al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 712, cat. F/5
- AREA URBANA identificata al NCEU al fg 30, mapp. 355, cat. F/1
- AREA URBANA identificata al NCEU al fg 30, mapp. 356, cat. F/1

**Ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 22/06/2012 a firma di Notaio Gaetano Gentile ai nn. 97591/13986

di repertorio, iscritta il 25/06/2012 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 64426/10925, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A. con sede in Sondrio (c.f.: 00053810149), contro PIAZZA DANIELE, nato a MONZA il 29/04/1957 (c.f.: PZZDNL57D29F704K), PIAZZA PIERO RINALDO, nato a MONZA il 22/01/1955 (c.f.: PZZPRN55A22F704O), PIAZZA PIERO RINALDO, nato a MONZA il 22/01/1955 (c.f.: PZZPRN55A22F704O), PIAZZA EMANUELE MARIA, nato a MONZA il 19/07/1959 (c.f.: PZZMLM59L19F704C), **derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.**

Importo ipoteca: €850.000,00.

Importo capitale: €500.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità si riferisce, tra l'altro, **ai beni in CORREZZANA via CARDUCCI 6-8:**

- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg **7**, mapp. **71**, cat. A/7 e relativo terreno
- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg **7**, mapp. **99**, cat. A/7 e relativo terreno

e ai **beni in DESIO via TAGLIABUE, 129:**

- APPARTAMENTO identificata al NCEU al fg **30**, mapp. **146**, sub. **11**, cat. A/3
- BOX identificato al NCEU al fg **30**, mapp. **146**, sub. **4**, cat. C/6
- PORZIONE DI EDIFICIO ADIBITO A ESPOSIZIONE DI MOBILI+ AREA URBANA identificata al NCEU al fg **30**, mapp. **146**, sub. **709**, graffato al mapp. **357** cat. D/8
- LASTRICO SOLARE identificato al NCEU al fg **30**, mapp. **146**, sub. **712**, cat. F/5

**Ipoteca IN RINNOVAZIONE volontaria attiva.** Formalità di riferimento derivante da atto stipulato il 31/05/2001 a firma di Notaio Gaetano Gentile ai nn. 854803 di repertorio, Iscrizione n. 13669 del 2001 iscritta il 01/06/2021 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 77859/13722, a favore di CREDITO BERGAMASCO SPA, con sede in BERGAMO (c.f.: 00218400166), contro PIAZZA EMANUELE MARIA, nato a MONZA il 19/07/1959 (c.f.: PZZMLM59L19F704C), PIAZZA DANIELE, nato a MONZA il 29/04/1957 (c.f.: PZZDNL57D29F704K), PIAZZA PIERO RINALDO, nato a MONZA il 22/01/1955 (c.f.: PZZPRN55A22F704O), derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: €227.241,04.

Importo capitale: €113.620,52.

La formalità si riferisce ai **beni in DESIO via TAGLIABUE, 129:**

- **APPARTAMENTO** identificata al NCEU al fg **30**, mapp. **146**, sub. **11**, cat. A/3
- **BOX** identificato al NCEU al fg **30**, mapp. **146**, sub. **4**, cat. C/6

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pignoramento.** trascritto il 07/07/2021 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 99840/67985, a favore di 2WORLDS S.R.L. con sede in Conegliano (c.f.: 04946290261) , contro PIAZZA PIERO RINALDO, nato a MONZA il 22/01/1955 (c.f.: PZZPRN55A22F704O), PIAZZA DANIELE, nato a MONZA il 29/04/1957 (c.f.: PZZDNL57D29F704K), PIAZZA EMANUELE MARIA, nato a MONZA il 19/07/1959 (c.f.:PZZMLM59L19F704C), derivante da Atto Giudiziario n. 2793 del 17/06/2021 - Tribunale di Monza.

La formalità si riferisce, tra l'altro, **ai beni in CORREZZANA via CARDUCCI 6-8:**

- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg **7**, mapp. **71**, cat. A/7
- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg **7**, mapp. **99**, cat. A/7

e ai **beni in DESIO via TAGLIABUE, 129:**

- APPARTAMENTO identificata al NCEU al fg **30**, mapp. **146**, sub. **11**, cat. A/3
- BOX identificato al NCEU al fg **30**, mapp. **146**, sub. **4**, cat. C/6

- PORZIONE DI EDIFICIO ADIBITO A ESPOSIZIONE DI MOBILI+ AREA URBANA identificata al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 709, graffato al mapp. 357 cat. D/8
- LASTRICO SOLARE identificato al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 712, cat. F/5
- AREA URBANA identificata al NCEU al fg 30, mapp. 355, cat. F/1
- AREA URBANA identificata al NCEU al fg 30, mapp. 356, cat. F/1

**Pignoramento**, trascritto il 21/10/2021 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 148570/100926, a favore di BCC NPLS 2019 S.R.L. con sede in Conegliano (c.f.: 05033050260) , contro PIAZZA PIERO RINALDO, nato a MONZA il 22/01/1955 (c.f.: PZZPRN55A22F704O), PIAZZA DANIELE, nato a MONZA il 29/04/1957 (c.f.: PZZDNL57D29F704K), PIAZZA EMANUELE MARIA, nato a MONZA il 19/07/1959 (c.f.:PZZMLM59L19F704C), derivante da Atto Giudiziario n. 1266 del 30/08/2021 - Tribunale di Monza

La formalità si riferisce, tra l'altro, **ai beni in CORREZZANA via CARDUCCI 6-8:**

- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg 7, mapp. 71, cat. A/7
- terreno identificato al NCT al fg 7, mapp. 71
- villa unifamiliare identificata al NCEU al fg 7, mapp. 99, cat. A/7
- terreno identificato al NCT al fg 7, mapp 99

e ai **beni in DESIO via TAGLIABUE, 129:**

- PORZIONE DI EDIFICIO ADIBITO A ESPOSIZIONE DI MOBILI+ AREA URBANA identificata al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 709, graffato al mapp. 357 cat. D/8
- LASTRICO SOLARE identificato al NCEU al fg 30, mapp. 146, sub. 712, cat. F/5

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	

A seguito di richieste di informazioni avanzate dalla Scrivente nelle, relative al dettaglio delle spese condominiali, l'Amministratore riferisce che *"le unità immobiliari (oggetto di pignoramento) non sono mai state incluse nelle tabelle millesimali, pertanto pur facendo parte dello stesso stabile, ad oggi (02/03/2022) non è mai stato addebitato nulla. Il condominio si riserva in futuro di far riformulare le tabelle."*

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- **PIAZZA EMANUELE MARIA**, nato a MONZA il 19/07/1959 (c.f.: PZZMLM59L19F704C),
- **PIAZZA PIERO RINALDO**, nato a MONZA il 22/01/1955 (c.f.: PZZPRN55A22F704O),
- **PIAZZA DANIELE**, nato a MONZA il 29/04/1957 (c.f.: PZZDNL57D29F704K)

Relativamente all' ESPOSIZIONE/PRODUZIONE/DEPOSITO DI MOBILI in DESIO, via TAGLIABUE, civ. 129, identificato al NCEU al fg. 30, mapp. 146, sub. 709 graffato al mapp. 357 e alle AREE URBANE identificate al NCEU fg. 30, mapp. 355 e 356:

- proprietari (da ante ventennio ad oggi), per la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà, in forza di atto di compravendita, stipulato il 25/10/2000 a firma di Notaio Gaetano Gentile ai nn. 84584/6027 di repertorio, trascritto il 30/10/2000 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 100407/68274.

Relativamente all' APPARTAMENTO in DESIO, via TAGLIABUE, civ. 129, identificato al NCEU al fg. 30, mapp. 146, sub. 11 e al BOX SINGOLO identificato al NCEU fg. 30, mapp. 146, SUB. 4:

- proprietari (dal 12/09/2009 ad oggi), per la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà, in forza di denuncia di successione in morte di MEANI ANNA MARIA, nata il 21/01/1929 a Monza (c.f. MNENMR29A61F704K) deceduta il 12/09/2009, registrata il 15/09/2009 all' Ufficio del Registro di DESIO ai nn. 897/2009/9, trascritta il 08/02/2010 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 14313/8235.

ACCETTAZIONE TACITA trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 18/05/2012 ai nn. 50577/34421.

Relativamente al LASTRICO SOLARE in DESIO, via TAGLIABUE, civ. 129, identificato al NCEU fg. 30, mapp. 146, sub. 712:

- proprietari (dal 28/11/2007 ad oggi), per la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/11/2007 a firma di Notaio Gaetano Gentile ai nn. 93663/11016 di repertorio, trascritto il 04/12/2007 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 181595/95529.

*NOTA: il bene (di fatto parte integrante ed indivisa della più ampia porzione di copertura piana del sub 709), al momento dell'acquisto del sub 709 (avvenuto in forza di atto di compravendita n. rep 93663/11016 del 28/11/2007 a firma di Notaio Gaetano Gentile) risultava terrazza esclusiva dell'appartamento di cui al sub 705. Con variazione catastale del 21/11/2007 il lastrico è stato frazionato dall'appartamento e identificato col sub 712 per essere, in seguito, venduto ai debitori con l'atto succitato.*

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Relativamente al LASTRICO SOLARE in DESIO, via TAGLIABUE, civ. 129, identificato al NCEU fg. 30, mapp. 146, sub. 712:

- **NATOLI ANGELO**, nato a Campobello di Licata (AG) il 24/08/1967 (c.f.: NTLNGL67M24 B520U),
- **LA MATTINA PATRIZIA**, nata a Campobello di Licata (AG) il 02/02/1968 (c.f.: LMTPRZ 68B42 B520X),

proprietari ( da ante ventennio fino al 28/11/2007), per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 10/09/1999 a firma di Notaio Cimmino Antonio ai nn. 16080/2129 di repertorio, trascritto il 16/09/1999 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 87640/59914.

Relativamente all' APPARTAMENTO in DESIO, via TAGLIABUE, civ. 129, identificato al NCEU al fg. 30, mapp. 146, sub. 11 e al BOX SINGOLO identificato al NCEU fg. 30, mapp. 146, SUB. 4

- **PUSCEDDU ANDREA**, nato il 25/11/1977 a Monza (c.f. PSCNDR77S25F704P)

proprietario (da ante ventennio fino al 19/06/2008), per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 31/05/2001 a firma di Notaio Gaetano Gentile ai nn. 85478/6478 di repertorio, trascritto il 04/06/2001 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 56731/36892.

NOTA DI RETTIFICA del 12/05/2005 n. 68905/35674.

- **MEANI ANNA MARIA**, nata il 21/01/1929 a Monza (c.f. MNENMR29A61F704K)

proprietaria (dal 19/06/2008 fino al 12/09/2009), per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 19/06/2008 a firma di Notaio Gaetano Gentile ai nn. 94301/11486 di repertorio, trascritto il 23/06/2008 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 80829/45114.

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

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori pratiche edilizie, relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini.

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

- **LICENZA DI COSTRUZIONE N. 3034/120/1958**, per lavori di nuova costruzione di laboratorio-deposito e abitazione.

Domanda intestata a CERVINI Giuseppina e CERVINI Carla , presentata il giorno 01/04/1958 con il n. 3034 di protocollo.

**LICENZA** rilasciata il 15/10/1958 con il n. **120** di protocollo.

Collaudo e nulla osta VV.F. (nei riguardi della prevenzione incendi) alla concessione della licenza di occupazione dei locali in data 23/01/967 Prot. 1391.

#### **Nota importante:**

*si evidenzia che **NON è stato rintracciato**, nei fascicoli edilizi messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico, il **rilascio della licenza di occupazione relativo ai locali destinati a laboratorio/deposito**.*

- **LICENZA DI COSTRUZIONE N. 2956/108/1959**, per lavori di ampliamento del deposito (pratica originaria 120/58)

Domanda intestata a CERVINI Giuseppina e CERVINI Carla , presentata il 20/03/1959 con il n. 2956 di protocollo.

**LICENZA** rilasciata il 15/04/1959 con il n. **108** di protocollo.

- **LICENZA DI COSTRUZIONE N. 458/6/1961**, per lavori di sopralzo abitazione al terzo piano, costruzione locali custode e recinzione proprietà (pratica originaria 120/58).

Domanda intestata a CERVINI Giuseppina e CERVINI Carla , presentata il 11/01/1961 con il n. 458 di protocollo.

**LICENZA** rilasciata il 25/07/1961 con il n. **6** di protocollo.

**Domanda permesso di abitabilità** del 11/12/1962 Prot. 220341- **limitatamente all'abitazione al terzo piano (NON OGGETTO D'ESECUZIONE)**. Agibilità del 15/12/1962 con il n. 458/6/1961 di protocollo.

- **PERMESSO DI COSTRUZIONE N. 9860/246/1961**, per lavori di costruzione androne carraio.

Domanda intestata a CERVINI Carla , presentata il 12/07/1961 con il n. 9860 di protocollo,

**PERMESSO** rilasciato il 25/07/1961 con il n. **246** di protocollo.

- **LICENZA DI COSTRUZIONE N. 1855/20/1961**, per lavori di sopralzo abitazione

Domanda intestata a CERVINI Giuseppina e CERVINI Carla, presentata il 27/01/1964 con il n. 1855 di protocollo.

**LICENZA** rilasciata il 20/02/1964 con il n. 20 di protocollo,

Domanda permesso di abitabilità del 20/11/1964 Prot. 21888- **limitatamente al sopralzo di abitazione (NON OGGETTO D'ESECUZIONE)**. Agibilità del 30/11/1964 con il n. 1855/20/1964 di protocollo.

- **PERMESSO DI COSTRUZIONE N. 6671/149/1967**, per lavori di apertura passo carraio.

Domanda intestata a CERVINI Carla e Pinuccia, presentata il 11/04/1967 con il n. 6671 di protocollo.

**PERMESSO** rilasciato il 19/04/1967 con il n. **149** di protocollo.

- **PERMESSO DI COSTRUZIONE N. 22852/159/2765/1983**, per lavori di apertura porta per carico/scarico merci,

Domanda intestata a CERVINI Giuseppina, GIULIANI Maria Gabriella, GIULIANI Giuseppe, presentata il 14/12/1983 con il n. 22852 di protocollo.

**PERMESSO** rilasciato il 02/05/1984 con il n. **159** di protocollo.

- **CONDONO EDILIZIO** (tratto dalla legge 47/85) **N. 6119/382/1131**, per lavori di modifiche della sagoma esterna (aumento sup. 205,18 mq); realizzazione box di 47,20 mq; modifica facciata: serramenti, balconi, aspetto generale; modifiche interne.

Domanda intestata a GIULIANI Giuseppe, presentata il 28/03/1986 con il n. 6119 di protocollo.

INTEGRAZIONE del 09/07/1986 Prot. 13007

- PARERE FAVOREVOLE della COMMISSIONE in data 20/06/1990
- PARERE SFAVOREVOLE in data 29/06/1990 del Responsabile del Servizio J.P.A. U.S.L.L. in quanto **sulle tavole non sono riportate le destinazioni d'uso dei singoli locali** ed i rapporti aeroilluminanti e non viene indicato il recapito finale delle acque provenienti dai nuovi servizi igienici.

**CONCESSIONE IN SANATORIA** rilasciata il 13/09/1990 con il n. 6119/382/1131 di protocollo.

- **Art. 26 - opere interne N. 183**, per lavori di formazione di:

- servizio igienico a P.T. (nella porzione sub 708 NON oggetto d'esecuzione) e

- spallette a P.T in corrispondenza del confine tra subb 708 e 709.

Domanda intestata a GIULIANI Giuseppe, GIULIANI Maria Gabriella; CERVINI Giuseppina, presentata il 31/05/2000 con il n. 15738 di protocollo.

- **DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. 192/2000**, per frazionamento di una unità immobiliare in 2 unità, senza opere edili.

Domanda intestata a GIULIANI Giuseppe, GIULIANI Maria Gabriella, CERVINI Giuseppina, presentata il 06/06/2000 con il n. 16680 di protocollo.

Il frazionamento riguarda le porzioni di immobile successivamente identificate al NCEU al mapp. 146 subb 708 e 709.

Dichiarazione di fine lavori e Collaudo: protocollata il 26/07/2000 al n. 23200.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

**NOTA IMPORTANTE:** *Le informazioni sotto riportate sono da considerarsi parziali e con finalità meramente indicative e riferite al momento della stima. Si rimanda alla consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti al momento della vendita giudiziaria.*

PGT - piano di governo del territorio vigente

- adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 06/02/2014
- approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 24/09/2014
- divenuto efficace per pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, serie Avvisi e concorsi, n. 10 del 04/03/2015

PGT VARIANTE PARZIALE 2021:

- **adottato** con deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 29 dicembre 2020;
- **approvato** con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 10 giugno 2021;
- **divenuto efficace** per pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi n. 6 del 9 febbraio 2022.

L'immobile ricade in zona: ae4 - tessuti e lotti multifunzionali

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 31 – ae4 Tessuto e lotti multifunzionali

Per le norme tecniche di attuazione e gli indici della zona ae4 Tessuto e lotti multifunzionali **si rimanda all'Art. 31 delle NTA del Piano delle Regole.**

*Si raccomanda, comunque, la consultazione integrale dello strumento urbanistico.*

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico.

Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le **sole** pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che precede (Cap. 7.1).

Si precisa inoltre che **sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e NON sull'intero fabbricato.**

**La mancata regolarizzazione delle difformità di seguito descritte e la mancanza del certificato di agibilità potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Si premette che lo stato dei luoghi non ha permesso una rilevazione puntuale dell'unità essendo, quasi tutti gli ambienti, colmi di materiali a magazzino accatastati in modo tale da limitarne l'accesso e/o la misurazione.

Per quanto accertabile, **la porzione di fabbricato oggetto di pignoramento** (di cui al mapp 146 subb 4-11-709) **appare sostanzialmente corrispondente, per geometria e consistenza**, a quanto autorizzato coi titoli abilitativi sopra elencati (a meno delle difformità di seguito meglio specificate).

**Anche la posizione e la dimensione**, (ove indicata), **delle aperture di facciata** appare sostanzialmente conforme a quanto autorizzato.

**Risultano tuttavia le seguenti difformità:**

RELATIVAMENTE AL D/8 (sub 709):

- **gli aggetti al piano primo sul fronte ovest** (interno cortile) **NON sono correttamente rappresentati** per una errata inclinazione dei setti più corti rispetto al fronte principale (rappresentati come perpendicolari a questo anziché inclinati);
- **non sono indicati**, sugli elaborati autorizzati, **i controsoffitti presenti ai vari piani;**
- **non sono indicati**, sugli elaborati autorizzati, **i divisori in cartongesso** (presenti su tutti i piani) **funzionali all'esposizione di mobili.**
- vi sono **difformità nel blocco servizi igienici al piano terra**, (posto in adiacenza al montacarichi); in loco, infatti, vi è un solo ambiente mentre sugli elaborati autorizzati risulta diviso in 2 wc.

**Si evidenzia inoltre che:**

- **il sub. 709 NON è fisicamente e funzionalmente separato dal sub. 708** (oggetto di altra Procedura Esecutiva).
- **Il fabbricato è stato originariamente autorizzato come laboratorio/deposito ed abitazione. NON è stata rintracciata prova documentale che sia stato richiesto il cambio d'uso da produttivo a commerciale con relativa corresponsione della differenza di oneri dovuta.** Infatti:
  - nella relazione allegata al Condono del 1985 non compare, nella descrizione delle opere da regolarizzare, il cambio d'uso.
  - Si evidenzia inoltre che, in una nota del 29/06/1990 del responsabile del settore Dr. Pezzani, viene espresso parere sfavorevole al rilascio della Concessione in Sanatoria, tra l'altro, perchè "*Nelle tavole NON è stata riportata la destinazione dei locali*". La concessione in sanatoria è stata comunque rilasciata in data 13/09/1990.
- **Ciò nonostante**, nel 2000, l'originaria unità è stata frazionata in 2 porzioni di immobili (sub 708, NON oggetto della presente relazione, e sub 709). **In detto frazionamento (e nella documentazione catastale) il fabbricato viene descritto come commerciale** adibito ad esposizione di mobili.

RELATIVAMENTE ALL'APPARTAMENTO (sub 11):

- **non si sono evidenziate difformità edilizie rilevanti rispetto allo stato dichiarato nel condono;** si evidenzia tuttavia che l'appartamento, pur ristrutturato nelle finiture in tempi relativamente recenti (2000) è in cattivo stato d'uso e manutenzione; i serramenti sono sprovvisti delle maniglie, il generatore NON è funzionante, gli impianti vanno verificati, eventualmente adeguati e certificati da personale qualificato.

**Si evidenzia inoltre che:**

- **non è stato possibile accedere al balcone per accertarne la consistenza e la conformità;**
- **il bagno ha superficie utile inferiore a 4 mq** (minimo attualmente imposto dai vigenti regolamenti per il bagno principale)

RELATIVAMENTE AL BOX (sub 4):

- **è presente**, sul fronte ovest (parete di fondo lato giardino), **una finestra NON dichiarata sugli elaborati del condono.**

RELATIVAMENTE AL LASTRICO/"TERRAZZO":

- Le informazioni/documentazioni edilizie e catastali esaminate nel corso delle indagini peritali risultano tra loro contrastanti sullo stato legittimo del lastrico-terrazzo.

La copertura piana nasce come accessibile (mediante scala comune) e praticabile (pavimentata e

perimetrata da un parapetto in muratura).

**SOLO nelle tavole del condono** (NON nelle pratiche precedenti nè in quelle successive), **detta superficie viene indicata come terrazzo senza però che il cambio di destinazione figuri nell'elenco delle opere oggetto di condono.**

Il cambio d'uso da copertura a terrazzo (comportando l'incremento di snr - superficie NON residenziale- e dunque del carico urbanistico) avrebbe dovuto essere soggetto al pagamento del costo di costruzione ed eventualmente degli oneri, nonché (verosimilmente) alla richiesta (da parte del Comune) di certificazione di idoneità statica della struttura.

Al momento della presentazione della pratica di regolarizzazione dell'edificio andrà accertato l'orientamento dell'Ufficio Tecnico per stabilire se lo stesso voglia ritenere questa superficie autorizzata come terrazzo (a seguito del Condono) o come semplice copertura piana. Considerate le informazioni acquisite dai fascicoli edilizi nonché l'attuale pessimo stato manutentivo della copertura, **questo CTU ha ritenuto di trattare detta superficie come lastrico e NON come terrazzo e dunque di NON valorizzarla ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'unità.**

- La porzione di lastrico identificata al sub. 712 è indivisa rispetto al resto della copertura.

#### RELATIVAMENTE AL GIARDINO:

- **i mappali 355-356-357** (oggetto di questa procedura esecutiva) **NON sono fisicamente separati dal mapp. 358**, oggetto di altra procedura esecutiva.
- sul mapp. 356 insiste un **piccolo rustico totalmente abusivo**, non inserito in mappa ed in scarso stato manutentivo. **Si prevede la demolizione dello stesso.**

#### CONCLUSIONI:

L'immobile risulta **non conforme e NON pienamente regolarizzabile nello stato di fatto in cui si trova**; occorreranno opere di ripristino e/o adeguamento.

- andrà demolito il rustico insistente sul mapp. 356;
- andranno realizzate tutte le opere edilizie ed impiantistiche funzionali a rendere autonomo il sub 709 dal sub. 708;
- andrà eventualmente realizzata la recinzione che divide il mapp 358 dai mapp.355-356-357 (giardino), previa presentazione di pratica edilizia;
- andranno regolarizzate le difformità di sagoma e le difformità interne su descritte. Per i controsoffitti ed i divisori in cartongesso, realizzati perchè funzionali all'esposizione, andrà valutato dall'aggiudicatario se procedere con regolarizzazione o rimessa in pristino dello stato autorizzato.
- andrà accertato l'orientamento del Comune rispetto alle destinazioni dei locali e valutata dall'aggiudicatario l'opportunità di regolarizzare parte dell'immobile come esposizione. In tal caso andrebbero corrisposti gli oneri per il cambio d'uso a cui conseguirebbe una rivalutazione dell'immobile per il passaggio da produttivo a commerciale.

Si precisa che, **per l'ottenimento dell'agibilità**, occorrerà produrre tutte le documentazioni previste dalla vigente normativa (oggi NON DISPONIBILI o non aggiornate) tra cui:

- dichiarazioni del professionista abilitato in materia di igiene, salubrità, risparmio energetico e conformità dell'unità
- certificato di idoneità statica del fabbricato,
- documentazione catastale aggiornata (previa regolarizzazione edilizia dell'unità),
- dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti relativi all'unità,-
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate in materia di superamento delle barriere architettoniche.

**L'ottenimento dell'agibilità presuppone la ristrutturazione e l'adeguamento normativo, strutturale**

**ed impiantistico del fabbricato. Di ciò si è tenuto conto nella valutazione.**

**STIMA COSTI di REGOLARIZZAZIONE:**

**Modalità, tempistica e costi di regolarizzazione non sono, al momento, pre-determinabili ma saranno in funzione delle destinazioni che l'aggiudicatario intenderà attribuire agli spazi nonché al mantenimento del sub 709 in continuità del sub 708 o alla necessità di separarli fisicamente e funzionalmente.**

A solo scopo orientativo si stimano di seguito, **MOLTO SOMMARIAMENTE i SOLI costi tecnici** per la regolarizzazione edilizia e catastale dei beni oggetto d'esecuzione, senza cambi d'uso rispetto alle destinazioni riconosciute come già legittime dal Comune e comprese rimesse in pristino obbligate (demolizione rustico insistente su mapp. 356) ed eventuali (demolizione o regolarizzazione di opere interne in cartongesso).

I costi connessi alle sole parziali regolarizzazioni, propedeutiche alla ristrutturazione integrale dell'immobile, sono sommariamente **QUANTIFICABILI IN CA € 15.000,00 OLTRE ONERI ACCESSORI.**

Il comma 4 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 prevede che, ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento della presentazione della domanda, **l'applicazione di una sanzione pecuniaria compresa tra € 5.164,00 e € 516,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile.**

**Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, di tutte le specifiche criticità sopra descritte. Nel processo comparativo l'unità è stata trattata come "LABORATORIO/DEPOSITO completamente da ristrutturare".**

## **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: BASSA**

- **DIFFORMITÀ:**

- **RELATIVAMENTE AL D/8 (sub 709):**

La planimetria catastale NON rispecchia l'attuale stato di fatto rilevato in loco.

Andrà aggiornata rispetto alle difformità segnalate al paragrafo che precede e comunque in funzione delle opere interne in cartongesso (partizioni ed abbassamenti) che l'aggiudicatario eventualmente riterrà di mantenere e regolarizzare dal punto di vista edilizio;

Andranno inoltre correttamente indicate le destinazioni d'uso dei locali in base a quanto effettivamente autorizzato

- **RELATIVAMENTE ALL'APPARTAMENTO (sub 11):**

nessuna difformità

- **RELATIVAMENTE AL BOX (sub 4):**

il box presenta una finestra NON autorizzata posta sulla parete di fondo che prospetta sul giardino interno di cui al mapp. 356. Se si opterà per la regolarizzazione della stessa dal punto di vista edilizio andrà aggiornata la planimetria catastale.

- **RELATIVAMENTE AL LASTRICO:**

va accatastato la restante porzione di lastrico complementare al sub 712.

- **GIUDIZIO DI CONFORMITÀ**

Il sub 709 risulta **non conforme, ma regolarizzabile sotto il profilo catastale.**

Il sub 4 (box) risulta **non conforme rispetto all'attuale stato dei luoghi.** In caso si optasse per la regolarizzazione edilizia (anziché per la rimessa in pristino con eliminazione della finestra presente) andrà aggiornata anche la scheda catastale.

L'appartamento e la porzione di lastrico già accatastata (sub 712) risultano **conformi sotto il profilo catastale.**

- TEMPI necessari per la regolarizzazione catastale: brevi.
- OPZIONI DI REGOLARIZZAZIONE: La regolarizzazione (mediante aggiornamento della planimetria con procedura DOCFA) deve essere effettuata previa regolarizzazione edilizia del bene.
- COSTI INDICATIVI (al momento della stima):

aggiornamento planimetria sub 709 (D/8): € 500,00 + € 100,00 (diritti) **OLTRE ONERI ACCESSORI.**

eventuale aggiornamento planimetria sub 4 (box): € 250,00 + € 50,00 (diritti) **OLTRE ONERI ACCESSORI.**

accatastamento lastrico: €250,00 + €50,00 (diritti) **OLTRE ONERI ACCESSORI.**

aggiornamento elaborato planimetrico: €250,00 **OLTRE ONERI ACCESSORI.**

*NOTA: Il valore assegnato all'immobile tiene conto che questo va regolarizzato dal punto di vista catastale.*

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Non sono state prodotte dal debitore dichiarazioni di conformità degli impianti; questi vanno tutti verificati, eventualmente messi a norma e certificati da personale qualificato.

Sotto il profilo impiantistico andranno eseguite una serie di verifiche e di opere per rendere funzionalmente indipendente il sub. 709 dal sub. 708.

Il valore assegnato all'immobile è stato determinato tenendo conto che **la componente impiantistica necessita interventi di adeguamento e riqualificazione.**

BENI IN DESIO VIA TAGLIABUE 129

**LABORATORIO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO A

**Laboratorio artigianale/deposito con annesse aree esterne e lastrico + appartamento a servizio dell'unità produttiva + box doppio**, siti a DESIO, via TAGLIABUE, civ. 129, per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (PIAZZA EMANUELE MARIA)
- 1/3 di piena proprietà (PIAZZA PIERO RINALDO)
- 1/3 di piena proprietà (DANIELE PIAZZA)

Unità così composta:

- piano cantinato: porzione di laboratorio artigianale/deposito
- piano terra: androne, blocco servizi igienici, porzione di laboratorio artigianale/deposito impropriamente accatastato come esposizione;
- piano primo: porzione di laboratorio artigianale/deposito impropriamente accatastato come esposizione.

I tre piani sono collegati da montacarichi e vano scala; quest'ultimo prosegue oltre il primo piano permettendo l'accesso alla copertura piana.

Completano la proprietà:

- aree esterne, sistemate a verde, (identificate ai mapp. 355-356-357), non fisicamente separate dal confinante mapp. 358 (quest'ultimo ad oggi di proprietà della stessa ditta ma anch'esso sottoposto a pignoramento in altra Procedura Esecutiva).
- copertura piana praticabile.

Superficie lorda complessiva\*: ca mq **1.880,0** (dati desunti in parte da rilievo in loco, in parte da base documentale) di cui:

- porzione di immobile a piano terra : **ca mq 299\*\***
- vano scala e montacarichi: **ca mq 30\*\***
- androne a piano terra: **ca mq 55\*\***
- porzione di immobile a piano primo: **ca mq 330\*\***
- porzione di immobile al piano seminterrato: **ca mq 310\*\*** (dato desunto unicamente su base documentale - non essendo il piano rilevabile perchè colmo di materiali e prodotti a magazzino)
- aree esterne: **539 mq** (dato desunto unicamente su base documentale - visure catastali)
- copertura piana praticabile: **ca 317 mq** (inclusa porzione già accatastata come lastrico al sub 712)

Superficie commerciale: mq **925,0\*\***

NOTE:

\*: *per superficie lorda complessiva si intende comprensiva di murature, balconi, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.*

\*\**I valori sopra indicati sono stati arrotondati e sono da intendersi puramente indicativi, salvo errori e come meglio in fatto. Il valore è comunque assegnato a corpo e non a misura.*

La porzione di edificio interessata dalla presente procedura si sviluppa su 3 livelli:

- piano S1: altezza interna di ca **2,85 m**,
- piano rialzato: altezza interna di ca **3,25 m**,
- piano primo: altezza interna di ca **3,30 m**.

Immobile costruito nel 1958, sopralzato ed ampliato nel decennio successivo con vari interventi. Le principali componenti edilizie del fabbricato (involucro, strutture, scale/montacarichi) non hanno subito successivi rilevanti interventi di manutenzione.

Identificazione catastale:

- LABORATORIO /DEPOSITO: foglio **30** particella **146** sub. **709** **graffato all'AREA URBANA**; foglio **30** particella **357** (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 3.522,24 Euro
- AREA URBANA foglio **30** particella **356** (catasto fabbricati), piano: T, cons. 170 mq
- AREA URBANA foglio **30** particella **355** (catasto fabbricati), piano: T, cons. 126 mq

- **LASTRICO SOLARE** foglio 30 particella 146 sub. 712, piano 2, cons. 26 mq (rappresenta solo una porzione della copertura piana - la restante copertura NON è accatastata).

Indirizzo catastale: DESIO, via UMBERTO TAGLIABUE, civ. 129, piano: T-1 - S1

Coerenze del mapp. 146 sub 709 (D/8):

- cantina: Nord: terrapieno proprietà stessa ditta; Est: terrapieno su strada privata; Sud: sub 708; Ovest: terrapieno su area pertinenziale (mapp. 357) e su mapp. 356 proprietà stessa ditta.
- piano terra: Nord: box di cui al sub 4 proprietà stessa ditta; Est: strada privata; Sud: sub 708; Ovest: area pertinenziale (mapp. 357) e mapp. 356 proprietà stessa ditta.
- piano primo: Nord: appartamento di cui al sub 11 proprietà stessa ditta; Est: prospetto su strada privata; Sud: sub 708; Ovest: prospetto su area pertinenziale (mapp. 357) e su mapp. 356 proprietà stessa ditta.
- lastrico solare non accatastato: Nord: vano scala/montacarichi comune del sub 709 di proprietà stessa ditta, prospetto su appartamento di cui al sub 11 di proprietà stessa ditta; Est: prospetto su strada privata; Sud: appartamento sub 704 di proprietà di terzi, vano scala comune sub 708 di proprietà di terzi, lastrico sub 712 di proprietà stessa ditta; Ovest: lastrico sub 712 di proprietà stessa ditta, prospetto su area pertinenziale (mapp. 357), vano scala/montacarichi comune del sub 709 di proprietà stessa ditta.
- lastrico solare accatastato (sub 712): Nord e Est: porzione di lastrico non accatastata del sub 709 di proprietà stessa ditta; Sud: appartamento sub 713 di proprietà di terzi; Ovest: prospetto su area pertinenziale (mapp. 357).

Coerenze del mapp. 357 (area urbana graffata al sub 709)

Nord: area urbana di cui al mapp. 356 di proprietà stessa ditta; Est: mapp. 146 sub. 709 di proprietà stessa ditta; Sud: area urbana di cui al mapp. 358 attualmente di proprietà stessa ditta ma oggetto di altra Procedura Esecutiva; Ovest: aree urbane di cui al mapp. 358 e 356.

Coerenze del mapp. 356 (area urbana):

Nord: mapp. 75 di proprietà di terzi; Est: mapp. 146 sub. 4 di proprietà stessa ditta, area urbana di cui al mapp. 357 di proprietà stessa ditta; Sud: area urbana di cui al mapp. 357 di proprietà stessa ditta, area urbana di cui al mapp. 358 attualmente di proprietà stessa ditta ma oggetto di altra Procedura Esecutiva; Ovest: area urbana di cui al mapp. 355.

Coerenze del mapp. 355 (area urbana):

Nord: mapp. 75 di proprietà di terzi; Est: area urbana di cui al mapp. 356 di proprietà stessa ditta; Sud: area urbana di cui al mapp. 358 attualmente di proprietà stessa ditta ma oggetto di altra Procedura Esecutiva; Ovest: mapp. 181 di proprietà di terzi.

Salvo errori e come meglio in fatto.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area a destinazione mista; le zone limitrofe hanno anch'esse destinazione mista.

Importanti centri limitrofi: MONZA (distanza dal centro ca 7 Km), MILANO (distanza dal centro ca 22 Km).

Il traffico, nella zona, è locale, in alcune fasce orarie congestionato, i parcheggi sono scarsi.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

vigili del fuoco

al di sopra della   
media

polizia

al di sopra della 

ospedale

media  
al di sopra della  
media 

#### COLLEGAMENTI

superstrada distante ca 1,5 km (SS36 - Strada Statale Milano-Lecco)

buono 

tangenziale distante ca 9 km (A52 Tangenziale Nord Milano)

buono 

autostrada distante ca 9,5 km (A4 Autostrada Torino Trieste)

buono 

ferrovia distante ca 2 km (stazione FS - DESIO)

buono 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di immobile artigianale realizzato nel 1958 e più volte ampliato e sopralzato nel successivo decennio.

Le principali componenti edilizie del fabbricato (involucro, strutture, scale/montacarichi) non hanno subito rilevanti interventi di manutenzione.

Il bagno a piano terra è stato rifatto nel 2000.

Le parti destinate in precedenza ad esposizione (ora utilizzate come magazzino/deposito) hanno subito alcuni interventi di manutenzione in tempi relativamente recenti: formazione di abbassamenti e quinte in cartongesso, posa di pavimenti sopra-pavimento e di rivestimenti funzionali agli allestimenti espositivi, interventi sull'impianto elettrico.

L'area esterna è sistemata a verde. Sulla stessa insiste un piccolo rustico in mattoni totalmente abusivo di cui si contempla la demolizione.

Delle Componenti Edilizie:

**pareti esterne:** in laterizio, prive di isolamento; rivestimento esterno ed interno in intonaco.

mediocre 

L'intonaco esterno è diffusamente ammalorato, in particolare al piano primo a causa di problemi di infiltrazione dal lastrico.

**infissi esterni:** varie tipologie.

al di sotto della media 

**ai piani terra e primo:** telaio in alluminio e vetro doppio senza vetrocamera (poco prestanti per contenimento energetico) con sviluppo a nastro o verticale. Privi di oscuramento.

**piano seminterrato:** telaio in ferro con vetro stampato, con sviluppo a nastro. Dotati di inferriate sulla fronte Est (stradina privata).

**portoni di ingresso:** varie tipologie:



- portone carraio da stradina privata laterale su androne: portone scorrevole in ferro con inserita anta pedonale a battente. Apertura manuale.
- sul lato opposto portone carraio da androne verso giardino (mapp 357-356-355): portone in ferro con inserti in vetro, a 2 ante a battente datato, non mantenuto, rimasto inutilizzato da tempo a causa dell'accumulo di bancali e materiali connessi all'attività di rivendita di mobili.
- accesso carraio da stradina privata laterale, posto a quota rialzata rispetto al piano stradale destinato al carico scarico merci dal locale principale posto a piano terra: portone in ferro con inserti in vetro, ante a battente, datato, non mantenuto;
- accesso pedonale dal giardino interno servito da scala esterna con struttura metallica leggera: portone in ferro a 3 ante a battente di cui 2 semi-fisse, con inserti in vetro, datato, non mantenuto, rimasto inutilizzato da tempo a causa dell'accumulo di bancali e materiali connessi all'attività di rivendita di mobili.

**infissi interni:** ante a battente di vari materiali, generalmente datate ed in condizioni scarse o appena sufficienti.

scarso

**rivestimento interno:**

nella media

bagno piano terra in piastrelle di ceramica risalente al 2000. Condizioni discrete.

**pavimentazione interna:**



- in alcune zone si intravede la pavimentazione originaria (piastrelle di clincker o marmette);
- nelle zone utilizzate come esposizione sono state incollate sopra la pavimentazione originaria varie tipologie di laminatini.

**plafoni:** nelle zone precedentemente utilizzate come esposizione vi sono vari abbassamenti, per lo più in cartongesso.



**scale:** ampia scala interna a rampa parallela, struttura in c.a., rivestimento in marmo chiaro, parapetto in ferro a disegno semplice.

nella media

Degli Impianti:

**montacarichi**: presente.



**Condizioni e conformità**: impianto datato; non è noto se sia conforme alla normativa e regolarmente mantenuto. Si contempla la necessità di adeguamento/sostituzione dell'impianto nel medio periodo.

**elettrico**: impianto regolarmente mantenuto.

nella media

**zona precedentemente utilizzata come esposizione**: presenza di numerosi faretti collegati a temporizzatori.

**Condizioni e conformità**: non sono state esibite dichiarazioni di conformità dell'impianto. Questo va revisionato, eventualmente adeguato e certificato da personale qualificato.

*NOTA: Essendo l'unità oggetto di pignoramento (sub 709) in continuità con l'unità adiacente (sub 708) oggetto di altra procedura esecutiva, in caso di aggiudicazione a soggetti diversi potrebbero rendersi necessarie opere impiantistiche per separare e rendere autonome le due porzioni di fabbricato.*

**idrico**: bagno rifatto nel 2000.



Boiler elettrico per produzione acs installato nel locale stesso. Ne va accertata conformità e funzionamento.

**Conformità**: non sono state esibite dichiarazioni di conformità dell'impianto. Questo va revisionato, eventualmente adeguato e certificato da personale qualificato.

**termico**: ASSENTE.



Delle Strutture:

**copertura piana accessibile e praticabile**: pavimento galleggiante posto sopra la struttura originaria (con riduzione al di sotto della norma dell'altezza del parapetto in muratura esistente).

pessimo

**Condizioni**: diffusi problemi di infiltrazione che si manifestano sia sugli intonaci interni che di facciata con distacchi e sfarinamenti.

**Il pavimento galleggiante presente va rimosso per poter ripristinare le guaine su tutta la copertura.**

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
LOCALE PRINCIPALE PIANO TERRA	260,60	x	100 %	=	260,60
SERVIZIO IGIENICO PIANO TERRA	6,10	x	100 %	=	6,10
DISIMPEGNO PIANO TERRA	3,20	x	100 %	=	3,20
incidenza muri esterni PIANO TERRA	29,10	x	100 %	=	29,10
LOCALE PRINCIPALE PIANO PRIMO	312,00	x	100 %	=	312,00
incidenza muri esterni PIANO PRIMO	17,72	x	100 %	=	17,72
CANTINA	280,00	x	70 %	=	196,00
incidenza muri esterni CANTINA	30,00	x	70 %	=	21,00
VANO SCALA E MONTACARICHI (proiezione)	30,00	x	100 %	=	30,00
ANDRONE	55,00	x	70 %	=	38,50
AREA ESTERNA (mapp 357)	243,00	x	2 %	=	4,86
AREA ESTERNA (mapp 356)	170,00	x	2 %	=	3,40
AREA ESTERNA (mapp 355)	126,00	x	2 %	=	2,52
LASTRICO SOLARE	317,28	x	0 %	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>1.880,00</b>				<b>925,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/01/2022

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare: Planet Servizi Immobiliari

Descrizione: showroom su 3 piani di ca 600 mq + ca 650 mq destinato alla produzione+ ca 150 mq di appartamento ; Edificio del 1980 - stato immobile: buono per appartamento e showroom, vetusto per parte produttiva; classe En. B

Indirizzo: DESIO, via Tagliabue ang. via de Amicis, (distanza dal subject ca 140 m)

Superfici principali e secondarie: 750  
Superfici accessorie: 325  
Prezzo: 680.000,00 pari a 632,56 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 08/02/2022  
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare: Carpinelli Ufficio Casa  
Descrizione: laboratorio artigianale su 3 piani (S1-T-1) di ca 750 mq (h interna ca 3,20)+ca 1350mq di cortile; edificio del 1981-stato immobile: discreto; classe En. G (scorporato valore appartamento di 130 mq con terrazza di 75 mq)  
Indirizzo: DESIO, via Carlo Porta, civ. 44, (distanza dal subject ca 2,3 km)  
Superfici principali e secondarie: 750  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 450.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 11/10/2021  
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare: RT AGENCY Immobili per l'impresa  
Descrizione: PALAZZINA COMMERCIALE su 3 piani (S1 deposito di ca 300 mq+T-1 negozio di ca 565 mq); stato immobile: buono; classe En. G  
Indirizzo: LISSONE, via Alfredo Catalani, civ. 65, (distanza dal subject ca 1,6 km)  
Superfici principali e secondarie: 770  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 750.000,00 pari a 974,03 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare della C.C.I.A.A. PROVINCIA MB - DESIO;

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 550,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono a capannoni (laboratori) NON nuovi in periferia.

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) (30/06/2021)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 550,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono a laboratori in stato conservativo normale, in periferia.

Osservatorio del Mercato Immobiliare del BORSINO IMMOBILIARE di DESIO; (31/01/2022)

Valore minimo: 279,00

Valore massimo: 426,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono a laboratori in zona semicentrale.

Osservatorio del Mercato Immobiliare del BORSINO IMMOBILIARE di DESIO; (31/01/2022)

Valore minimo: 353,00

Valore massimo: 530,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono a MAGAZZINI in zona semicentrale.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della determinazione del valore di mercato si è condotta un'indagine:

- consultando i listini di riferimento della zona (OMI, TEMA Provincia MB, Borsino immobiliare),
- analizzando le offerte presenti oggi sul mercato
- intervistando gli operatori
- comparando il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto recentemente compravenduti (nell'ultimo biennio), aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (Marker Comparison Approach).

Indicatori economico estimativi utilizzati per l'individuazione del segmento di mercato:

PARAMETRI QUANTITATIVI:

- superficie commerciale, calcolata secondo gli usi e le consuetudini locali e/o determinata dai rapporti mercantili (ove disponibili). Nel caso di specie: superficie computata al 100% al lordo dei muri interni e perimetrali (I muri perimetrali esterni che sono computati per intero, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25).
- numero dei servizi

PARAMETRI QUALITATIVI:

- contesto urbano
- stato manutentivo
- esposizione
- luci su strada
- conformità edilizia e catastale

Rispetto ai valori di riferimento individuati nelle indagini di mercato sono stati applicati aggiustamenti in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene, dello stato d'uso e di possesso.

Fattori che hanno inciso **POSITIVAMENTE** sulla stima:

- contesto urbano (prossimità ad importante svincolo di immissione sulla SS36 Milano-Lecco)
- esposizione
- finiture della zona precedentemente utilizzata come esposizione di mobili

Fattori che hanno inciso **NEGATIVAMENTE** sulla stima:

- contesto urbano (zona periferica e scarsa disponibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze)
- stato manutentivo scarso in particolare per quanto riguarda l'involucro e alcune componenti impiantistiche
- non piena corrispondenza dello stato rilevato in loco con la documentazione edilizia/catastale (per dettagli si veda cap. 8)
- **mancanza del certificato di agibilità.** Non è stata rintracciata la richiesta di agibilità per questa porzione di immobile nè il conseguente certificato; risultano rilasciati permessi di abitabilità per le sole abitazioni collocate oltre il terzo piano.

**Sono stati ricercati comparabili** (immobili simili rintracciati da annunci immobiliari e compravendite nell'ultimo biennio), **posti nelle vicinanze del subject o in contesti urbani simili, privilegiando quelli aventi consistenza, destinazione mista (commerciale/produttiva) e stato manutentivo equiparabili al bene oggetto di valutazione.**

**Sono stati infine selezionati i comparabili aventi maggiori caratteristiche** (tra quelle su esposte) **in comune con l'unità e di questi si è determinato lo specifico valore riconducibile alle porzioni**

**immobiliari produttive (laboratori e/o depositi) e ai piani seminterrati.**

Il valore di mercato ottenuto per comparazione trova conferma nei valori unitari di zona indicati dai listini di riferimento: OMI, osservatorio C.C.I.A.A. Provincia MB, BORSINO IMMOBILIARE.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 925,00 x 380,00 = **351.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 351.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 351.500,00**

BENI IN DESIO VIA TAGLIABUE 129

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO B

**Appartamento a servizio dell'unità produttiva**, sito a DESIO, via TAGLIABUE, civ. 129, per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (PIAZZA PIERO RINALDO)
- 1/3 di piena proprietà (PIAZZA EMANUELE MARIA)
- 1/3 di piena proprietà (DANIELE PIAZZA)

Unità così composta:

ingresso, soggiorno con annesso balcone, locale cottura, disimpegno, bagno, camera doppia.

Superficie lorda complessiva\*: ca mq **59,0** (dato desunto da rilievo in loco) di cui:

- appartamento: ca mq 55\*\*
- balconi: ca mq 4\*\*

Superficie commerciale: mq **56\*\***

NOTE:

\*: per superficie lorda complessiva si intende comprensiva di murature, balconi, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

\*\*I valori sopra indicati sono stati arrotondati e sono da intendersi puramente indicativi, salvo errori e come meglio in fatto. Il valore è comunque assegnato a corpo e non a misura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di ca 3,25 m.

L'intera porzione di edificio pignorata sviluppa 3 piani, di cui 2 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 1961; appartamento parzialmente ristrutturato nel 2000.

Identificazione catastale:

- appartamento: foglio **30**, particella **146**, sub. **11** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 334,41 Euro.

Indirizzo catastale: DESIO, via UMBERTO TAGLIABUE, civ. 129, piano: 1.

Coerenze dell'appartamento: Nord: prospetto su box di cui al sub 11 di proprietà di terzi; Est: prospetto su stradina privata; Sud: sub 709 di proprietà stessa ditta; Ovest: prospetto su mapp. 357 di proprietà stessa ditta. Salvo errori e come meglio in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area a destinazione mista; le zone limitrofe hanno anch'esse destinazione mista.

Importanti centri limitrofi: MONZA (distanza dal centro ca 7 Km), MILANO (distanza dal centro ca 22 Km).

Il traffico, nella zona, è locale, in alcune fasce orarie congestionato, i parcheggi sono scarsi.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

vigili del fuoco	al di sopra della media	
polizia	al di sopra della media	
ospedale	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

superstrada distante ca 1,5 km (SS36 - Strada Statale Milano-Lecco)	buono	
tangenziale distante ca 9 km (A52 Tangenziale Nord Milano)	buono	
autostrada distante ca 9,5 km (A4 Autostrada Torino Trieste)	buono	
ferrovia distante ca 2 km (stazione FS - DESIO)	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento nato come "appartamento del custode" a servizio del laboratorio, posto al piano primo, in prossimità del blocco "vano scale/montacarichi" ma attualmente NON disimpegnato rispetto al locale principale precedentemente utilizzato come esposizione.

L'accesso all'unità avviene tramite una semplice porta a battente in legno tamburato.

L'unità è stata parzialmente ristrutturata nel 2015.

Delle Componenti Edilizie:

<u>pareti esterne:</u> muratura in laterizio, priva di isolamento. Finitura interna ed esterna: intonaco.	nella media	
---	-------------	--

**infissi esterni:** anta singola e doppia a battente. Telaio in PVC e vetro doppio. Oscuramento: tapparelle in PVC.

al di sopra della media 

Condizioni: I serramenti sono stati rifatti nel 2015. Appaiono in condizioni discrete; si segnala, tuttavia, che mancano le maniglie. Andrà completata la posa della ferramenta, effettuata la registrazione e revisione delle guarnizioni.

**infissi interni:** porte interne a battente in legno tamburato color noce. Mancano alcuni coprifili; le condizioni non sono ottimali nonostante l'appartamento non sia stato abitato dopo la ristrutturazione del 2015.

scarso 

**porta di ingresso all'alloggio:** anta semplice, a battente, in legno tamburato, NON blindata.

mediocre 

**pavimentazione interna:** in ceramica, uniforme in tutto l'alloggio; rifatta nel 2015.

al di sopra della media 

**rivestimento interno:** posto in cucina e in bagno, in ceramica, rifatti nel 2015.

al di sopra della media 

Degli Impianti:

**citofonico:** ASSENTE.



**gas:** Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto. Si raccomanda la revisione, eventuale adeguamento e certificazione da parte di personale qualificato.

**elettrico:** Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto.



Impianto da ristrutturare e certificazione da parte di personale qualificato.

**idrico:** non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto. Si raccomanda la revisione, eventuale adeguamento e certificazione da parte di personale qualificato.



**termico:** autonomo.



Caldaia murale combinata installata nel locale cottura; alimentazione: metano; diffusori; radiatori in alluminio.

Conformità: Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto. Si raccomanda la revisione, eventuale adeguamento e certificazione da parte di personale qualificato.

Si prevede la sostituzione del generatore e la revisione/\*adeguamento della canna fumaria.

Delle Strutture:

**balcone:** NON è stato possibile accedere al balcone per accertarne conformità e stato manutentivo.



struttura in ca; pavimento in piastrelle; parapetto in ferro a disegno semplice.

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
INGRESSO	3,00	x	100 %	=	3,00
SOGGIORNO	16,50	x	100 %	=	16,50
LOCALE COTTURA	3,80	x	100 %	=	3,80
DISIMPEGNO	1,80	x	100 %	=	1,80
BAGNO	3,60	x	100 %	=	3,60
CAMERA DOPPIA	14,20	x	100 %	=	14,20
incidenza muri interni ed esterni	12,05	x	100 %	=	12,05
balcone (Ovest)	3,50	x	30 %	=	1,05
<b>Totale:</b>	<b>58,45</b>				<b>56,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/01/2022

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare: Planet Servizi Immobiliari

Descrizione: showroom su 3 piani di ca 600 mq + ca 650 mq destinato alla produzione+ ca 150 mq di appartamento ; Edificio del 1980 - stato immobile: buono per appartamento e showroom, vetusto per parte produttiva; classe En. B

Indirizzo: DESIO, via Tagliabue ang. via de Amicis, (distanza dal subject ca 140 m)

Superfici principali e secondarie: 750

Superfici accessorie: 325

Prezzo: 680.000,00 pari a 632,56 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/02/2022

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare: Carpinelli Ufficio Casa

Descrizione: appartamento di 130 mq con terrazza di 75 mq in edificio artigianale su 3 piani (S1-T-1) edificio del 1981-stato immobile: discreto; classe En. G (scorporato valore laboratorio di ca 750 mq (h interna ca 3,20)+ca 1350mq di cortile )

Indirizzo: DESIO, via Carlo Porta, civ. 44, (distanza dal subject ca 2,3 km)

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie: 22

Prezzo: 150.000,00 pari a 986,84 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare della C.C.I.A.A. PROVINCIA MB - DESIO;

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.550,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono a appartamenti ristrutturati in periferia. Considerato il contesto produttivo in cui si inserisce l'unità e lo stato dell'immobile che è solo parzialmente ristrutturato, per la stima si è preso in considerazione il valore minimo riferibile a questa categoria.

Osservatorio del Mercato Immobiliare del BORSINO IMMOBILIARE di DESIO; (31/01/2022)

Valore minimo: 1.028,00

Valore massimo: 1.212,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono a Abitazioni in stabili di 2° fascia (in stabili di qualità inferiore alla media di zona) in periferia. Considerato il contesto produttivo in cui si inserisce l'unità, per la stima si è preso in considerazione il valore minimo riferibile a questa categoria.

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) (30/06/2021)

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono ad abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale in zona periferica.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della determinazione del valore di mercato si è condotta un'indagine:

- consultando i listini di riferimento della zona (OMI, TEMA Provincia MB, Borsino immobiliare),
- analizzando le offerte presenti oggi sul mercato
- intervistando gli operatori
- comparando il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto recentemente compravenduti (nell'ultimo biennio), aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (Marker Comparison Approach).

Indicatori economico estimativi utilizzati per l'individuazione del segmento di mercato:

#### PARAMETRI QUANTITATIVI:

- superficie commerciale, calcolata secondo gli usi e le consuetudini locali e/o determinata dai rapporti mercantili (ove disponibili). Nel caso di specie: superficie computata al 100% al lordo dei muri interni e perimetrali (I muri perimetrali esterni che sono computati per intero, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25).
- numero dei servizi

#### PARAMETRI QUALITATIVI:

- contesto urbano
- contesto condominiale
- livello di piano

- presenza/assenza di ascensore
- stato manutentivo
- esposizione
- assenza di balconi
- assenza presenza di accessori (cantina, box, posti auto, etc)
- conformità edilizia e catastale

Rispetto ai valori di riferimento individuati nelle indagini di mercato sono stati applicati aggiustamenti in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene, dello stato d'uso e di possesso.

Fattori che hanno inciso POSITIVAMENTE sulla stima:

- esposizione
- livello di piano
- corrispondenza dello stato rilevato in loco con la documentazione edilizia e catastale

Fattori che hanno inciso NEGATIVAMENTE sulla stima:

- contesto edilizio in cui si colloca l'unità
- non piena autonomia dell'unità rispetto alla porzione artigianale
- stato d'uso (unità lasciata in stato di abbandono)
- mancato reperimento del certificato di agibilità.

**Sono stati ricercati comparabili** (immobili simili rintracciati da annunci immobiliari e compravendite nell'ultimo biennio), **posti in contesti edilizi equiparabili (abitazioni complementari ad unità produttive/commerciali), nelle vicinanze del subject, privilegiando quelli aventi consistenza, livello di piano, dotazione di accessori (cantina, box, posti auto) e stato manutentivo equiparabile al bene oggetto di valutazione.**

**Sono stati infine selezionati i comparabili aventi maggiori caratteristiche** (tra quelle su esposte) **in comune con l'unità.**

**Nella valutazione si è tenuto conto delle criticità su esposte, in particolare della mancanza dell'agibilità e della conseguente necessità di revisione, eventuale adeguamento e certificazioni di tutti gli impianti presenti nonché delle strutture.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 56,00 x 800,00 = **44.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 44.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 44.800,00**

BENI IN DESIO VIA TAGLIABUE 129

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO C

**Box doppio in lunghezza**, sito a DESIO, via TAGLIABUE 129, per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (PIAZZA EMANUELE MARIA)
- 1/3 di piena proprietà (PIAZZA PIERO RINALDO)
- 1/3 di piena proprietà (DANIELE PIAZZA)

Box doppio in lunghezza; altezza pari a ca 2,55 m.

Descrizione sommaria:

- pareti: muratura in laterizio intonacato al rustico
- portone di accesso: basculante in alluminio, apertura manuale;
- pavimento: battuto di cemento;
- impianto elettrico: cavi in canalina a vista rifatto ca 2 anni fa (2019) ma non certificato.
- serramento: finestra con telaio in ferro e vetro stampato (NON autorizzata a livello edilizio).

Condizioni generali: adeguate all'uso; il box presenta finiture nella media.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di ca 2,55.

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuoriterra. Immobile costruito nel 1968.

Identificazione catastale:

- foglio **30**, particella **146**, sub. **4** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 38 mq, rendita 143,27 Euro.

Indirizzo catastale: DESIO, VIA UMBERTO TAGLIABUE, civ. 129 , piano: T

Coerenze del box: Nord: mapp. 75 di proprietà di terzi; Est: prospetto su stradina privata; Sud: sub 709 di proprietà stessa ditta; Ovest: prospetto su mapp. 356 di proprietà stessa ditta. Salvo errori e come meglio in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area a destinazione mista; le zone limitrofe hanno anch'esse destinazione mista.

Importanti centri limitrofi: MONZA (distanza dal centro ca 7 Km), MILANO (distanza dal centro ca 22 Km).

Il traffico, nella zona, è locale, in alcune fasce orarie congestionato, i parcheggi sono scarsi.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

vigili del fuoco

al di sopra della media

polizia

al di sopra della media

ospedale

al di sopra della media

COLLEGAMENTI

superstrada distante ca 1,5 km (SS36 - Strada Statale Milano-Lecco)

buono

tangenziale distante ca 9 km (A52 Tangenziale Nord Milano)

buono

autostrada distante ca 9,5 km (A4 Autostrada Torino Trieste)

buono

ferrovia distante ca 2 km (stazione FS - DESIO)

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
BOX DOPPIO	38,00	x	100 %	=	38,00
<b>Totale:</b>	<b>38,00</b>				<b>38,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare della C.C.I.A.A. PROVINCIA MB - DESIO;

Valore minimo: 11.000,00

Valore massimo: 15.000,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono a BOX SINGOLI, valutati a corpo, in periferia.

Osservatorio del Mercato Immobiliare del BORSINO IMMOBILIARE di DESIO; (31/01/2022)

Valore minimo: 592,00

Valore massimo: 767,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono a box auto in periferia.

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) (30/06/2021)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono a box auto in stato conservativo normale in periferia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **23.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 23.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 23.000,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la determinazione del **più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento** si è utilizzata la **stima per comparazione**, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (dati desunti sia dalle compravendite recentemente avvenute che dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati, che dai listini e dalle banche dati di riferimento).

Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per l'unità (qualitative e quantitative) rispetto ai comparabili opportunamente selezionati ed "aggiustati" in

funzione dei prezzi marginali determinati per ogni caratteristica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di DESIO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di DESIO, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI),TEMA C.C.I.A.A. MB, BORSINO IMMOBILIARE di DESIO, ed inoltre: annunci immobiliari in rete

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	925,00	0,00	351.500,00	351.500,00
B	appartamento	56,00	0,00	44.800,00	44.800,00
C	box doppio	38,00	0,00	23.000,00	23.000,00
				<b>419.300,00 €</b>	<b>419.300,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene NON risulta comodamente divisibile in quote.

La stima viene fatta:

- **a corpo e non a misura**, (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto)
- 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 dal possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione)
- **nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti si trovano alla data della stima** (GENNAIO 2022).

La perizia è svolta con riserva:

- **sugli eventuali vizi occulti**, non rilevabili a seguito dei sopralluoghi effettuati e da una stima a vista;
- **sulla rispondenza degli impianti**, in quanto le indagini effettuate non sono state supportate dalle necessarie verifiche strumentali da eseguirsi da personale qualificato per accertarne funzionamento e conformità;
- **sullo stato del sottosuolo** (non è stato possibile accertare presenza di eventuali sostanze inquinanti da bonificare o di altra criticità). Tale aspetto dovrà essere quindi eventualmente ulteriormente analizzato.

Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri e costi tecnici di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, per ottenere l'agibilità e poter commercializzare l'immobile sul libero mercato. (per maggiori informazioni si rimanda alla lettura del cap. 8).

I costi connessi all'adeguamento dell'immobile (sotto il profilo costruttivo ed impiantistico) per l'ottenimento dell'agibilità è già contemplato nel valore assegnato all'immobile come "fabbricato totalmente da ristrutturare". Non vengono pertanto evidenziati e detratti a parte ulteriori costi di regolarizzazione.

Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€ 41.930,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 15.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 362.370,00</b>

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

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€ 54.355,50</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€ 14,50</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 308.000,00</b>

data 01/06/2023

il tecnico incaricato  
Laura Annita Pozzi