

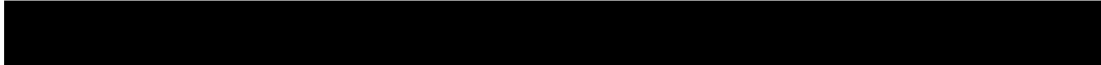


TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

365/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DR. ALESSANDRO LONGOBARDI

CUSTODE:

DOTT.SSA SILVIA GUELPA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/11/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Rosanna Rizzetto

CF:RZZRNN60H46L085I

con studio in SEREGNO (MB) Via Cristoforo Colombo, 24

telefono: 0362224148

email: studiorizzetto@gmail.com

PEC: rosanna.rizzetto@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 365/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

villa singola a BOVISIO-MASCIAGO Corso Italia, 56 - Viale Edison 4, della superficie commerciale di **458,00** mq per la quota di:

- proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- diritto di abitazione/proprietà ([REDACTED])

Edificio risalente agli anni '30-'40 - distribuito su tre piani con area a giardino-cortile e autorimessa interrata. Piano terra: ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, locale studio e due bagni. Piano primo: corridoio, cucina, quattro camere, due bagni, tre balconi. Piano interrato: tre vani cantina (impropriamente utilizzati come vani abitativi), bagno, locale caldaia e passaggio all'autorimessa.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 346 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 5, consistenza 12,5 vani, rendita 1.517,09 Euro, indirizzo catastale: Corso Italia n.56, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: piano terra: giardino-cortile comune sub.702 su tutti i lati ed ingresso comune lato ad est; piano primo: giardino-cortile comune sub.702 su tutti i lati.
E' compresa la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni ai sensi di Legge.
- foglio 7 particella 346 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe Ente Urbano, superficie 1340
Coerenze: Corso Italia, Via Pasubio, particella 895, particella 893, particella 894, Via Edison
- foglio 7 particella 347 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe Ente Urbano, superficie 8
Coerenze: particella 346 su tutti i lati
- foglio 7 particella 346 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 120 mq, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Corso Italia n.56, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: giardino cortile comune su tutti i lati
- foglio 7 particella 346 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 27 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: Corso Italia n.56, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: giardino-cortile comune sub.702, corridoio comune sub.702, altra unità immobiliare
- foglio 7 particella 346 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 55 mq, rendita 113,62 Euro, indirizzo catastale: Corso Italia n.56, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: cortile-giardino comune sub.702, altra unità immobiliare, corridoio comune sub.702, altra unità immobiliare

- foglio 7 particella 346 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 20 mq, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: Corso Italia n.56, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corridoio comune sub.702, giardino-cortile sub.702, altra unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

A.1 rustico.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 347 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 6 mq, rendita 6,20 Euro, indirizzo catastale: Corso Italia n.52, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: giardino-cortile comune particella 346 sub.702

A.2 altro fabbricato, composto da autorimessa.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 921 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 136 mq, rendita 358,21 Euro, indirizzo catastale: Via Edison n.4, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corsello di manovra comune particella 893, altra unità immobiliare particella 893, cortile-giardino particella 346

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni ai sensi di Legge.

L'autorimessa realizzata sotto il giardino della villa, è parte di un fabbricato condominiale di 4-5 piani fuori terra con struttura verticale in c.a. e solaio di copertura del piano interrato tipo predalles, pavimento in battuto di cemento, basculante d'accesso doppia in metallo. In una zona del plafone si nota un'infiltrazione d'acqua derivante dal giardino sovrastante.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	486,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	78,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 684.020,27
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 684.020,27
Data della valutazione:	20/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai debitori

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Certificato notarile ai sensi della Legge 302/98 e sue modifiche, rilasciata nei termini previsti dal 2 comma art.567 cpc - redatto dal Notaio dott. Vincenzo Calderini, Certificato notarile ai sensi dell'art.567 cpc redatto dal notaio Sergio Rovera del 29.07.2024

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù: passaggio pedonale e carraio, stipulato il 26/06/2000 a firma di Notaio Maria Giordano ai nn. 55920 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile, e Atto in data 27.06.2000 rep.n.55970/1627

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:

Domanda giudiziale , stipulata il 23/02/2021 a firma di Atto Amministrativo ai nn. 15547 di repertorio, trascritta il 10/03/2021 a Milano 2 ai nn. 31995/5288, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale. Domanda di revoca atti soggetti a trascrizione il 23.02.2021 ai nn.23251/15547 contro [REDACTED] e a favore del [REDACTED]

Domanda giudiziale, stipulata il 30/11/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 12721 di repertorio, trascritta il 23/02/2021 a Milano 2 ai nn. 23251/15547-23252/15548, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione.

Citazione atto a revocare ai sensi dell'art.2901 cc. l'atto di donazione stipulato da [REDACTED], rispettivamente con rogito 13.09.2017 nn.873/609 notaio dott. Giuseppina Randazzo, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano 2 in data 19.09.2017 ai nn.111024/71198 in favore [REDACTED] rappresentato nell'atto [REDACTED] dal [REDACTED] [REDACTED] atto avente ad oggetto i seguenti immobili: fg.7 part.346 sub.703, sub.705, 706, 707, fg.7 part.347, fg.7 part.921; condannarsi le parti convenute, in solido, e alla rifusione delle spese e dei compensi per la difesa del fallimento nel giudizio. Citazione atto a revocare ai sensi dell'art.2901 l'atto di donazione da [REDACTED] con rogito 23.10.2017 nn.892/624 rep. notaio G.Randazzo trascritto a Milano 2 il 30.10.2017 ai nn.130188/83666 in favore [REDACTED] [REDACTED] atto avente ad oggetto i seguenti immobili: fg.7 part.346 sub.704, 705, 706, 707, fg.7 part.347, fg.7 mapp.921

Accertamento diritti reali, stipulata il 14/06/2006 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 7132/1 di repertorio, trascritta il 05/07/2006 a Milano 2 ai nn. 105125/54809, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Accertamento di diritti reali.

Si richiede di accertare che l'acquisto degli immobili (Atti dr.Giordano 25.06.2004 rep.n.96023/3675 - dr.Giordano 27.05.2005 rep.n.97901/4463 - dr.Sessa 01.07.1999 rep.n.224854/12657 e Atto del 31.03.1994) è stato effettuato con danaro dell'attore. ANNOTAZIONE presentata il 19.06.2008 Milano 2 nn.79444/15104 - CANCELLAZIONE (Atto giudiziario Tribunale di Monza del 29.03.2008 n.495)

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/04/2012 a firma di Notaio Della Ratta Rinaldi Alberta ai nn. 54820/21865 di repertorio, registrata il 15/05/2012 a Milano ai nn. 6792/1T, iscritta il 16/05/2012 a Milano 2 ai nn. 49565/8211, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: euro 800.000,00.

Importo capitale: euro 400.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a foglio 7 particella 346 sub.701, foglio 7 particella 347, foglio 7 particella 921

ipoteca **legale**, stipulata il 13/10/2016 a firma di Equitalia Servizi di Riscossione spa ai nn. 9192/6816 di repertorio, iscritta il 17/10/2016 a Milano 2 ai nn. 116374/21822, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Avviso di accertamento esecutivo.

Importo ipoteca: euro 402.081,18.

Importo capitale: euro 201.040,59.

La formalità è riferita solamente a foglio 14 particella 62 sub.18 non oggetto della procedura, foglio 7 particella 346 sub.703, foglio 7 particella 347, foglio 7 particella 921, foglio 7 particella 346 sub.707, sub.705, sub.706, sub.704

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/02/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1481 di repertorio, trascritta il 10/04/2024 a Milano 2 ai nn. 46127/33240, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Per le rispettive quote di comproprietà le seguenti u.i.: fg.7 part.346 sub.703, 704, 705, 706, 707, fg.7 part.347, fg.7 part.921

pignoramento, stipulata il 04/06/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2466 di repertorio, trascritta il 15/07/2021 a Milano 2 ai nn. 105075/71591, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a fg.7 part.347, fg.7 part.921.

Pignoramento iscritto per euro 422.049,02 oltre interessi e spese

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Ordinanza di sequestro conservativo, stipulata il 03/12/2019 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 12791 di repertorio, trascritta il 12/12/2019 a Milano 2 ai nn. 154666/102490, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Ordinanza di sequestro conservativo.

La formalità è riferita solamente a fg.7 part.346 sub.703, fg.7 part.347, fg.7 part.921, fg.7 part.346 sub.705, sub.706, sub.707, sub.704. Fg.14 part.62 sub.18 non oggetto della procedura..

Ordinanza di sequestro conservativo del Tribunale di Milano si evince che il passivo Fallimentare della ██████████ ammonta a euro 7.056.414,98. Annotazione n.10485/79268 del 09.06.2023 (sentenza condanna esecutiva).

Sentenza di condanna esecutiva, stipulata il 15/04/2021 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 25338 di repertorio, trascritta il 09/06/2023 a Milano 2 ai nn. 79268/10485, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza condanna esecutiva.

Sequestro a garanzia del credito del [REDACTED] di euro 500.000,00 riconosciuto a titolo di provvisoria dalla sentenza n.1135/2021 del Tribunale di Milano di cui si chiede l'annotazione - divenuta irrevocabile a seguito di sentenza della cassazione n.20389-23 sez.5 penale, nel procedimento n.41615/2022 emessa in data 26.04.2023 e depositata il 12.05.2023, data da cui decorre la conversione del sequestro conservativo in pignoramento nei limiti della condanna provvisoria di euro 500.000,00. si precisa che i beni oggetto di sequestro conservativo e di successivo pignoramento sono i medesimi già indicati nella nota di trascrizione effettuata in data 12.12.2019 ai nn.154666/102490

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 insolite alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Con riferimento alla particella 921 (autorimessa), l'Amministratore del Condominio non ha ancora messo a disposizione lo stato delle spese condominiali che andranno comunque aggiornate al momento dell'aggiudicazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (dal 13/09/2017), con atto stipulato il 13/09/2017 a firma di Notaio Randazzo Giuseppina ai nn. 873/609 di repertorio, trascritto il 19/09/2017 a Milano 2 ai nn. 111024/71198.

Il titolo è riferito solamente a fg.7 part.346 sub.703.

Da [REDACTED] per i diritti di 1/1 di proprietà - ANNOTAZIONE presentata il 10.03.2021 al n.5288 (Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione (dal 13/09/2017), con atto stipulato il 13/09/2017 a firma di Notaio Randazzo Giuseppina ai nn. 873/609 di repertorio, trascritto il 19/09/2017 a Milano 2 ai nn. 111024/71198.

Il titolo è riferito solamente a fg.7 part.346 sub.705, 706, 707, fg.7 part.347, fg.7 part.921.

ANNOTAZIONE presentata il 10.03.2021 ai nn.5288 (Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 23/10/2017), con atto stipulato il 23/10/2017 a firma di Notaio Giuseppina Randazzo ai nn. 892/624 di repertorio, trascritto il 30/10/2017 a Milano 2 ai nn. 130188/83666.

Il titolo è riferito solamente a fg.7 part.346 sub.704.

Da [REDACTED] - Annotazione n.5289 del 10.03.2021 (Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di donazione (dal 23/10/2017), con atto stipulato il 23/10/2017 a firma di Notaio Giuseppina Randazzo ai nn. 892/624 di repertorio, trascritto il 30/10/2017 a Milano 2 ai nn. 130188/83666.

Il titolo è riferito solamente a fg.7 part.346 sub.705, 706, 707, fg.7 part.347, fg.7 part.921.

Da [REDACTED] - Annotazione n.5289 del 10.03.2021 (Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/03/1994 fino al 22/11/2011), con atto stipulato il 31/03/1994 a firma di Notaio Giovan Giuseppe Sessa ai nn. 224854/12657 di repertorio, trascritto il 27/04/1994 a Milano 2 ai nn. 35544/22265.

Da Bovisio 90 srl sede Bovisio Masciago

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/12, in forza di Atto di donazione (dal 17/12/2002 fino al 22/11/2011), con atto stipulato il 17/12/2002 a firma di Notaio Giordano Maria ai nn. 85297 di repertorio, trascritto il 08/01/2003 a Milano 2 ai nn. 2450/1921.

ANNOTAZIONE presentata il 28.07.2011 Milano 2 nn.88501/16786 - RISOLUZIONE (Atto Notaio Sergio Ciancimino del 14.07.2011 rep.n.21650/6488)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di preliminare di compravendita (dal 07/02/2011 fino al 22/11/2011), con atto stipulato il 07/02/2011 a firma di Notaio Della Ratta Rinaldi Alberta ai nn. 52444/20159 di repertorio, trascritto il 07/03/2011 a Milano 2 ai nn. 26057/15230.

Il titolo è riferito solamente a fg.7 part.346 sub.701, fg.7 part.347, fg.7 part.921.

ANNOTAZIONE presentata il 16.12.2011 ai nn.143891/24864 - CANCELLAZIONE CONDIZIONE RISOLUTIVA ANNOTAZIONE presentata il 16.12.2011 Milano 2 ai nn.143981/24864 - Modifica di preliminare di compravendita.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 22/11/2011 fino al 13/09/2017), con atto stipulato il 22/11/2011 a firma di Notaio Della Ratta Rinaldi Alberta ai nn. 53894/21200 di repertorio, trascritto il 28/11/2011 a Milano 2 ai nn. 135269/82897.

Il titolo è riferito solamente a Fg.7 part.346 sub.701.

Da [REDACTED] 1/4. Modifica preliminare di compravendita Notaio Della Ratta Rinaldi Alberta del 22.11.2011 rep.n.53893/21199 trascritta a Milano 2 il 16.12.2011 ai nn.143891/24864 - formalità di riferimento trasc.n.15230 del 07.03.2011

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di atto di compravendita (dal 27/04/2012 fino al 13/09/2017), con atto stipulato il 27/04/2012 a firma di Notaio Della Ratta Rinaldi Alberta ai nn. 54819/21864 di repertorio, trascritto il 16/05/2012 a Milano 2 ai nn. 49564/33796.

Il titolo è riferito solamente a fg.7 part.346 sub.701, fg.7 part.347, fg.7 part.921.

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato particella 346 è di remota costruzione ante 1942 - La situazione edilizia è stata relazionata in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bovisio Masciago.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **404/95** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per

lavori di Palazzina e box auto, presentata il 10/07/1995 con il n. 14061 di protocollo, rilasciata il 30/05/1996 con il n. 13607 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a particella 921

N. 404/V1/95 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera alla P.E. n.404/1995 per diversa distribuzione boxes auto e cantine al piano interrato, presentata il 08/10/1996 con il n. 22959 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a particella 921

Concessione Edilizia **N. 404/V2/95** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione palazzina - 2a Variante, presentata il 18/02/1997 con il n. 3903 di protocollo, rilasciata il 11/07/1997.

Il titolo è riferito solamente a particella 921

Denuncia Inizio Attività ai sensi dell'art.2 comma 60 L.662 del 23.12.1996 **N. 404/V3/95** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla Concessione Edilizia n.404/95 per modifica di copertura, presentata il 24/10/1997 con il n. 25853 di protocollo

N. 404/V4/95 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante 4 alla P.E.n.404/95, presentata il 28/09/1999 con il n. 19979 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Con comunicazione del 11.01.2001 prot.n.338, il Comune di Bovisio Masciago richiedeva integrazioni per il rilascio del certificato di agibilità, invitando a corredare la pratica con i seguenti documenti: certificato di collaudo statico, dichiarazione del D.L. che certifichi la conformità delle opere rispetto al progetto approvato, la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti, dichiarazione di conformità degli impianti, nulla osta provvisorio per le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi, ricevuta tassa concessione comunale, impegnativa registrata di asservimento delle aree di pertinenza e data ultimazione lavori.

Comunicazione opere interne (Art.26 L 28/2/85 N.47) **N. 176/1996**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne e formazione bocche di lupo, presentata il 07/09/1993 con il n. 1724 di protocollo

C.I.A. Comunicazione Attività Edilizia Libera **N. 141/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere al piano seminterrato, presentata il 18/07/2011 con il n. 9484 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DCC n.14 del 06.06.2013 pubblicata BURL il 04.09.2013 - Variante DCC n.33 del 31.07.2018 pubblicata BURL il 05.12.2018 - Rettifica DCC n.15 del 30.03.2020, l'immobile ricade in zona A5.31.S3 (art.30). Norme tecniche di attuazione ed indici: Ambito 5 - A5 Moderata densità - Questi ambiti comprendono gli isolati della città consolidata occupata da insediamenti residenziali sorti in periodi recenti, prevalentemente caratterizzati dalla presenza di fabbricati centro lotto (ville e piccole palazzine) e con una buona dotazione di spazi aperti privati. - Obiettivi: in questi ambiti gli obiettivi degli interventi ammessi si riferiscono alla strategia "S3: tutela della permeabilità del suolo interna ai tessuti edificati" e "S4: riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente", a cui si rimanda, secondo quanto riportato agli Artt.11 e 12 delle norme. - Destinazioni d'uso principale: residenza (Gf1), destinazioni d'uso escluse: attività produttive Gf 2.1, Gf 2.2, attività terziarie Gf 3.2, attività commerciali Gf 4.1.3, Gf 4.1.4, Gf 4.2.2, Gf 4.3, Gf 5. - Parametri edilizi e urbanistici $U_f=0,35\text{mq/mq}$ $R_c=25\%$ $Sp_d=55\%$ $H=12,50$ - 3 piani fuori terra $D_c=5,00$ m $D_f=10,00$ m $D_s=5,00$ m. - Attuazione degli interventi: intervento edilizio diretto. Fermo restando la facoltà di intervento edilizio diretto, la verifica del rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui al precedente comma è prescritta, oltre che per la

nuova costruzione, anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e la successiva ricostruzione dell'organismo edilizio esistente con una sagoma maggiore e/o con un sedime maggiore e/o diversamente collocato rispetto a quello preesistente. Per i lotti che hanno saturato l'indice di utilizzazione fondiaria alla data del 31.12.2011 è ammessa la realizzazione di ampliamenti in deroga all'Uf indicato nel rispetto di tutti i parametri edilizi e urbanistici. L'ampliamento non potrà essere superiore complessivamente al 45% della Slp esistente alla data del 31.12.2011 fino ad un massimo di Slp pari a mq.120. L'ampliamento è subordinato alla realizzazione degli interventi finalizzati a certificare l'intero manufatto edilizio, comprensivo della parte esistente e di quella in ampliamento, in "classe energetica A" o in "classe energetica A+"; nel primo caso l'ampliamento ammesso è pari al 10% della Slp, nel secondo caso l'ampliamento ammesso è pari al 15% della Slp. Nel caso in cui questo ampliamento non comporti sia la diminuzione della Spd che l'incremento della Sc entrambi esistenti alla data del 31.12.2011, è ammesso un ulteriore ampliamento pari al 30% della Slp. E' fatto obbligo di mantenere le essenze vegetazionali di alto fusto. L'abbattimento di eventuali alberi potrà essere autorizzato solo per documentata necessità e con le modalità previste dal Regolamento Comunale del Verde. Art.11 - S3 Tutela della permeabilità del suolo interna ai tessuti edificati: Questa strategia è riferita agli ambiti di bassa, moderata e media densità interessati da usi prevalentemente residenziali. Tali ambiti sono caratterizzati da edifici isolati su lotto con verde privato, di tipo unifamiliare o plurifamiliare e con una funzione prevalentemente residenziale pur ammettendo presenze di funzioni produttive e commerciali; a volte questi edifici costituiscono limitate cortine edilizie sulla maglia stradale. Questi ambiti costituiscono spazi di qualità ambientale nella misura in cui detengono le ultime riserve di suolo permeabile (giardini, orti e spazi cortili non pavimentati) all'interno del tessuto consolidato. Il valore di questi spazi è sia di natura ecologica, in quanto assicurano uno smaltimento naturale delle acque meteoriche, che di natura paesaggistica in quanto qualificano con il patrimonio vegetazionale i tessuti edilizi e gli spazi urbani circostanti. Nell'insieme questi ambiti rappresentano delle pause nella continuità tra gli insediamenti più densi. Gli obiettivi da perseguire sono i seguenti: - il mantenimento degli spazi aperti privati non edificati, - il mantenimento della superficie coperta (Sc) e della superficie permeabile drenante (Spd) esistenti, - il mantenimento o la riqualificazione del patrimonio vegetazionale esistente all'interno degli spazi di verde privato, - il rispetto dei contenuti del Regolamento comunale del verde, - la tutela della superficie permeabile drenante esistente all'interno del lotto, - il miglioramento delle prestazioni funzionali degli edifici, - la realizzazione di contenuti ampliamenti degli edifici all'interno della superficie coperta esistente tutelando la superficie permeabile drenante esistente, - il mantenimento della tipologia edilizia esistente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche distributive interne
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- tecnico, spese, diritti e sanzione - costo orientativo: €4.300,00

Particella 346

Sono state rilevate le seguenti difformità: la sagoma è difforme da quanto autorizzato, la ripartizione interna è variata, non si rileva nella documentazione il relativo Certificato di Prevenzione Incendi dell'intera autorimessa condominiale

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico, spese, diritti e sanzione - costo orientativo: €5.800,00

Questa situazione è riferita solamente a particella 921.

Pratica edilizia in sanatoria con l'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi che coinvolge l'intero condominio

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: variazioni interne

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico, spese e diritti catastali: €1.850,00

.

Particella 346

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa conformazione e modifiche interne

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico, spese e diritti catastali: €550,00

Questa situazione è riferita solamente a particella 921

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BOVISIO-MASCIAGO CORSO ITALIA, 56 - VIALE EDISON 4

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a BOVISIO-MASCIAGO Corso Italia, 56 - Viale Edison 4, della superficie commerciale di **458,00** mq per la quota di:

- proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- diritto di abitazione/proprietà ([REDACTED])

Edificio risalente agli anni '30-'40 - distribuito su tre piani con area a giardino-cortile e autorimessa interrata. Piano terra: ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, locale studio e due bagni. Piano primo: corridoio, cucina, quattro camere, due bagni, tre balconi. Piano interrato: tre vani cantina (impropriamente utilizzati come vani abitativi), bagno, locale caldaia e passaggio all'autorimessa.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 346 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 5, consistenza 12,5 vani, rendita 1.517,09 Euro, indirizzo catastale: Corso Italia n.56, piano: T-1, intestato a ***

DATO OSCURATO ***

Coerenze: piano terra: giardino-cortile comune sub.702 su tutti i lati ed ingresso comune lato ad est; piano primo: giardino-cortile comune sub.702 su tutti i lati.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni ai sensi di Legge.

- foglio 7 particella 346 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe Ente Urbano, superficie 1340
Coerenze: Corso Italia, Via Pasubio, particella 895, particella 893, particella 894, Via Edison
- foglio 7 particella 347 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe Ente Urbano, superficie 8
Coerenze: particella 346 su tutti i lati
- foglio 7 particella 346 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 120 mq, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Corso Italia n.56, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: giardino cortile comune su tutti i lati

- foglio 7 particella 346 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 27 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: Corso Italia n.56, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: giardino-cortile comune sub.702, corridoio comune sub.702, altra unità immobiliare

- foglio 7 particella 346 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 55 mq, rendita 113,62 Euro, indirizzo catastale: Corso Italia n.56, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: cortile-giardino comune sub.702, altra unità immobiliare, corridoio comune sub.702, altra unità immobiliare

- foglio 7 particella 346 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 20 mq, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: Corso Italia n.56, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corridoio comune sub.702, giardino-cortile sub.702, altra unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in ferro
 con apertura elettrica

★★★★★★★★

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in
 legno

★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in marmo,
 parquet, ceramica

★★★★★★★★

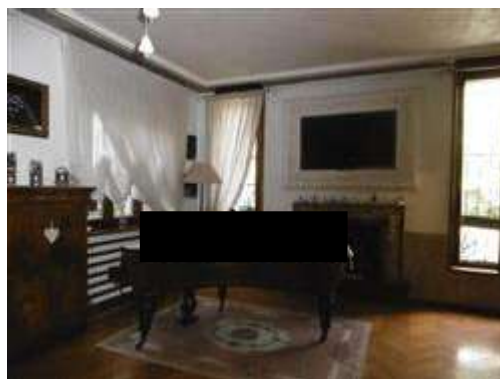
protezioni infissi esterni: tapparelle

★★★★★★★★

Degli Impianti:

termico: i diffusori sono in caloriferi

★★★★★★★★



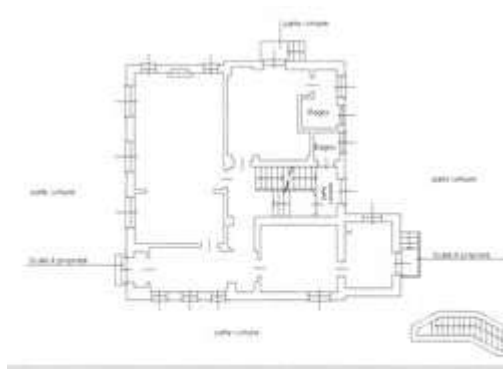


CONSISTENZA:

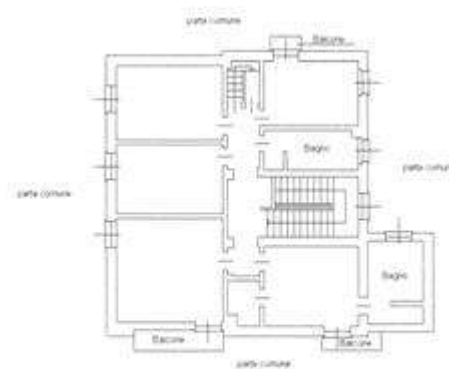
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

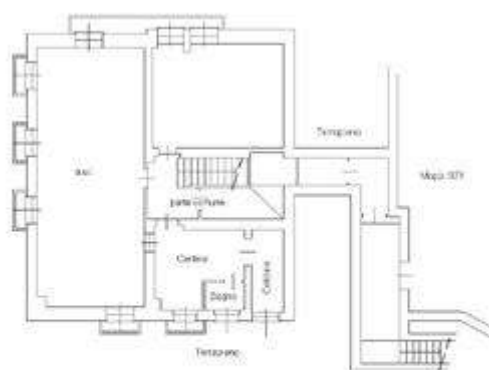
descrizione	consistenza		indice		commerciale
P.T. abitazione	165,00	x	100 %	=	165,00
P.1 abitazione	165,00	x	100 %	=	165,00
balconi	5,00	x	30 %	=	1,50
P.2 sottotetto - altezza sup.1,50	42,00	x	25 %	=	10,50
P.2 sottotetto - altezza inf.1,50	110,00	x	5 %	=	5,50
P.S1 cantina	152,00	x	50 %	=	76,00
giardino-cortile	1.150,00	x	5 %	=	57,50
passaggio cantina/autorimessa	25,00	x	20 %	=	5,00
Totale:	1.814,00				486,00



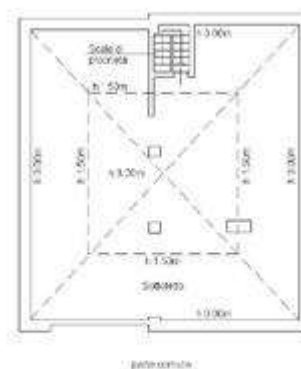
PIANO TERRA
H 3.50 m



PIANO PRIMO
H 3.50 m



**PIANO PRIMO
INTERRATO
H 2.50 m**



**PIANO SECONDO
SOTTOTETTO**

ACCESSORI:

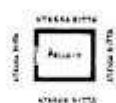
rustico.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 347 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 6 mq, rendita 6,20 Euro, indirizzo catastale: Corso Italia n.52, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: giardino-cortile comune particella 346 sub.702

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ripostiglio	6,00	x	25 %	=	1,50
Totale:	6,00				1,50



altro fabbricato, composto da autorimessa.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 921 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 136 mq, rendita 358,21 Euro, indirizzo catastale: Via Edison n.4, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corsello di manovra comune particella 893, altra unità immobiliare particella 893, cortile-giardino particella 346

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni ai sensi di Legge.

L'autorimessa realizzata sotto il giardino della villa, è parte di un fabbricato condominiale di 4-5 piani fuori terra con struttura verticale in c.a. e solaio di copertura del piano interrato tipo predalles, pavimento in battuto di cemento, basculante d'accesso doppia in metallo. In una zona del plafone si nota un'infiltrazione d'acqua derivante dal giardino sovrastante.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	154,00	x	50 %	=	77,00
Totale:	154,00				77,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/10/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it - Erif Cantieri

Descrizione: Villa situata nella zona centrale

Indirizzo: Via Vittorio Veneto

Superfici principali e secondarie: 415

Superfici accessorie:

Prezzo: 499.000,00 pari a 1.202,41 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/10/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it - Imnova Dierre sas

Descrizione: Villa singola con giardino

Indirizzo: Via Luigi Cadorna

Superfici principali e secondarie: 270

Superfici accessorie: 15

Prezzo: 380.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/10/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it - I Progetti

Descrizione: Villa singola

Superfici principali e secondarie: 638

Superfici accessorie:

Prezzo: 799.000,00 pari a 1.252,35 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (01/10/2024)

Valore minimo: 1.350,00

Valore massimo: 1.650,00

Note: Box - valore minimo 650 - valore massimo 950

Borsino Immobiliare (01/10/2024)

Valore minimo: 1.130,00

Valore massimo: 1.421,00

Note: Box - valore minimo 646 - valore massimo 1077

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	499.000,00	380.000,00	799.000,00
Consistenza	564,50	415,00	285,00	638,00
Data [mesi]	0	2,00	2,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.202,41	1.333,33	1.252,35

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.202,41	1.202,41	1.202,41

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		499.000,00	380.000,00	799.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		179.760,24	336.073,49	-88.377,11
Prezzo corretto		678.760,24	716.073,49	710.622,89

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

701.818,88

Divergenza:

5,21%

<

%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:

486,00

x

1.243,26

=

604.224,36

Valore superficie accessori:

78,50

x

1.243,26

=

97.595,91

701.820,27

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 701.820,27
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 701.820,27

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO

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

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27.12.2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26.06.2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n.648/2012 denominato CRR Art.4 par.1 lett.76.

Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA)

Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Data sopralluoghi: 05.10.2023 - 23.07.2024

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Bovisio Masciago, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: siti web del settore immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	486,00	78,50	701.820,27	701.820,27
				701.820,27 €	701.820,27 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Nel giardino esiste un porticato realizzato senza alcuna autorizzazione edilizia, si prevede la sua rimozione con ripristino dello stato dei luoghi	-2.500,00
Opere per la sistemazione dell'infiltrazione riscontrata nel plafone del box interrato	-2.800,00
5.300,00 €	

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI

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

Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data dei sopralluoghi.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non riconducibili ad un esame visivo e/o rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo o intervenuti dopo la data di accesso; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta; di non conformità edilizie/urbanistiche e interpretazione di tutte le normative urbanistico-edilizie qualora siano assenti pratiche edilizie da esaminare; di eventuali criticità riferite alla statica dell'edificio, di requisiti acustici e contenimento energetico.

L'immobile viene venduto ed accettato a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Si precisa che in sede di trasferimento del bene, l'assegnatario dovrà verificare e aggiornare con l'Amministratore del Condominio, le eventuali spese condominiali ordinarie e le spese condominiali insolite in relazione al bilancio consuntivo approvato dal Condominio.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 12.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 684.020,27

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 684.020,27

data 20/11/2024

il tecnico incaricato
Rosanna Rizzetto