



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

368/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
OLYMPIA SPV S.R.L. RAPPRESENTATA DA DOVALUE S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Francesco Ambrosio

CUSTODE:
Avv. Rosangela Cascella

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Elio Guido Ronzoni

CF:RNZLGD58P07B729Z
con studio in CARATE BRIANZA (MB) via San Giovanni Bosco, 10
telefono: 03621972318
email: ronzonistudio@hotmail.it
PEC: elioguido.ronzoni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 368/2023

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a AGRATE BRIANZA via C. B. C. di Cavour 5, frazione Omate, della superficie commerciale di **46,00** mq per la quota di:

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

Appartamento posto al piano terra, composto da soggiorno/camera (unica stanza), cucinotto e bagno; si completa con un locale posto al piano primo accessibile dalla scala comune esterna.

Immobile dotato di impianto elettrico, riscaldamento con caloriferi e caldaia a gas, l'impianto idrico è condiviso con l'appartamento confinante al piano primo.

Serramenti in legno monovetro con tapparelle, porta di ingresso in legno verso la strada e in alluminio e vetro verso il cortile interno.

Presenza di umidità e muffa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T -1 , ha un'altezza interna di 3.30 m e 2.80 m. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 43 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 155,45 Euro, indirizzo catastale: via Camillo Cavour n. 5, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 19/12/2006 Pubblico ufficiale VILLA ALBERTO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 71542 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3048.1/2007 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 16/01/2007
Coerenze: Dell'appartamento: proprietà di terzi, via Cavour, sub. 702 di proprietà di terzi, scala e cortile comuni. Del ripostiglio al primo piano: proprietà di terzi, via Cavour, proprietà di terzi, scala e cortile comuni.
Il tutto salvo errori, come meglio in fatto e come desunto dall'atto di compravendita.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	46,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.898,56
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.800,00
Data della valutazione:	08/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

*** DATO OSCURATO *** La stima viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c.a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/12/2006 a firma di Notaio Villa Alberto ai nn. 71543/16682 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca volontaria n. 1663 del 12/01/2007.

Importo ipoteca: 164400.

Importo capitale: 109600.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 01/07/2023 a Tribunale di Monza ai nn. 1927, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento immobiliare n 75424 del 27/07/2023

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/12/2006), con atto stipulato il 19/12/2006 a firma di Notaio Villa Alberto ai nn. 71542/16681 di repertorio, trascritto il 12/01/2007 a Milano 2 ai nn. 3048

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/12/2006), con atto stipulato il 19/12/2006 a firma di Notaio Villa Alberto ai nn. 71542/16681 di repertorio, trascritto il 12/01/2007 a Milano 2 ai nn. 3048

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 19/12/2006), con atto stipulato il 19/03/1996 a firma di Dott. Airoidi ai nn. 66224 di repertorio, trascritto il 18/04/1996 a Milano 2 ai nn. 21026.

In parte

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 19/12/2006), con atto stipulato il 15/01/1990 a firma di Dott. Mugione ai nn. 41596 di repertorio, trascritto il 13/02/1990 a Milano 2 ai nn. 11058.

In parte

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti descritti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia N. **47/1964**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di

gradino, alzata porta di ingresso, e nuova pavimentazione, presentata il 09/05/1964, rilasciata il 18/05/1964.

Assenza di elaborati grafici progettuali

Pratica edilizia N. **5/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di edificio esistente, presentata il 18/01/1993, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Pratica sospesa in data 26 gennaio 1993

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio , in forza di delibera di Consiglio Comunale n° 47 del 17.07.2019, l'immobile ricade in zona UT CS: centri storici e nuclei di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 34. Unità territoriali CS - Centri storici e nuclei di antica formazione 1. Il PGT definisce come centri storici e nuclei di antica formazione, le parti di territorio interessate dagli "insediamenti storici" ovvero gli insediamenti "di origine" -per epoca di fondazione- ed "impianto" -per struttura e tipologia insediativa- intesi come ambiti, prevalentemente edificati, costituiti da strutture e agglomerati edilizi o da edifici e manufatti isolati, contraddistinti da un carattere identitario dell'organizzazione spaziale urbana, espresso sia dal valore morfologico degli insediamenti sia dal valore tipologico dell'architettura degli edifici. 2. Tali ambiti, luoghi della identità locale, costituiscono complessi culturali e paesaggistici, esito e testimonianza della stratificazione storica dei modi di vivere e di abitare; comprendono strutture insediative tipicamente urbane, contraddistinte da evidenti qualità e particolari pregi sotto il profilo storico e specificatamente architettonico, urbanistico e documentario. Rappresentano un'identità culturale riconoscibile nella relazione tra gli edifici, i nodi dello spazio pubblico e privato, i tracciati di strutturazione dell'impianto urbano e gli spazi aperti di relazione con le altre parti del costruito. 3. Il PR ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 10 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, dell'articolo 25 della Normativa del Piano Paesaggistico del vigente PTR e dell'articolo 14 delle Norme del Piano del vigente PTCP, individua i seguenti Centri storici e nuclei di antica formazione: a) Agrate b) Omate 4. Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate all'integrazione delle azioni di salvaguardia e riqualificazione con le esigenze di rivitalizzazione, coniugando la tutela, la conservazione e la valorizzazione come premessa per una vivibilità e vitalità dei centri storici. Corollari di tali finalità sono: - migliorare la qualità della vita urbana e favorire contemporaneamente lo sviluppo culturale sociale ed economico; - individuare la protezione del patrimonio culturale come elemento essenziale dell'assetto del territorio, favorendone, nel rispetto del carattere architettonico e storico, l'utilizzazione tenendo conto della necessità della vita contemporanea; - incoraggiare le iniziative private in materia di valorizzazione, conservazione e restauro. Destinazioni d'uso 5. Nelle unità urbane per le quali sono previste azioni progettuali di conservazione edilizia coerente e di recupero edilizio funzionale la destinazione d'uso principale è residenziale. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO G 1 COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI G 3 COMMERCIO ALL'INGROSSO G 4.2 Medie strutture di vendita G 4.3 Grandi strutture di vendita G 4.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria G 4.5 Attività dei centri di telefonia in sede fissa G 5 COMMERCIO AL DETTAGLIO DI ARTICOLI PER ADULTI G 6 Commercio effettuato per mezzo di distributori automatici H 2 MAGAZZINAGGIO E CUSTODIA, MOVIMENTAZIONE MERCI E SPEDIZIONIERI, ATTIVITÀ DI CORRIERE J 1 ATTIVITÀ EDITORIALI J 2 ATTIVITÀ DI PRODUZIONE CINEMATOGRAFICA, DI VIDEO E DI PROGRAMMI TELEVISIVI, DI REGISTRAZIONI MUSICALI E SONORE J 3 ATTIVITÀ DI PROGRAMMAZIONE E TRASMISSIONE R 3 ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE SCOMMESSE,

LE CASE DA GIOCO R 5 ATTIVITÀ RICREATIVE E DI DIVERTIMENTO 10. Nell'elaborato di PR n. 03.03, sono inoltre esplicitate le azioni progettuali per la regolamentazione degli interventi di conservazione, valorizzazione e trasformazione del patrimonio edilizio e sono individuate le specifiche tutele per gli elementi di rilevanza paesaggistica. 11. In ragione dell'obiettivo prioritario di promuovere la tutela e la valorizzazione del sistema complessivo dei centri, nuclei ed insediamenti storici, è comunque ammessa la promozione di PA di iniziativa pubblica o privata, finalizzati alla riqualificazione degli insediamenti, nel rispetto delle specifiche connotazioni identitarie legate agli aspetti storico-architettonici e ai consolidati sistemi ed elementi di relazione con il contesto, anche in riferimento alle politiche di riqualificazione del sistema del verde e degli spazi pubblici promosse dal PGT. Per conseguire significativi risultati di riqualificazione e rivitalizzazione urbana complessivi, ferme restando le prescrizioni relative alle unità edilizie per le quali è prevista la conservazione edilizia coerente, per la formazione del PA le disposizioni dettate dal PR per le singole azioni di riqualificazione edilizia e urbana, assumono carattere di indirizzo. Il PA deve estendersi all'intera unità urbana e sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, secondo i seguenti parametri: It esistente e comunque non superiore a 1,5 mq/mq Rct Esistente e comunque non superiore al 30% Ip Esistente e comunque non inferiore al 5% H max Esistente e comunque non superiore a 10,50 m 34.1. Conservazione edilizia coerente 1. Riguarda azioni progettuali da promuovere nelle unità edilizie considerate come patrimonio architettonico di valore culturale, storico-testimoniale e sociale, finalizzate alla conservazione e al recupero delle stesse, valorizzandone i caratteri architettonici e rendendone possibile un uso coerente. 2. Il PR si attua, di norma, attraverso interventi edilizi diretti. 3. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo, secondo i seguenti parametri: If esistente Rcf esistente Ip esistente H max esistente rapporto tra il fronte rivolto sulla corte e quello rivolto sulla strada, il fronte loggiato, il portico, il ballatoio, il portale, l'androne ecc... che conferiscono agli edifici il carattere di singolarità e di individualità degli insediamenti di matrice storica. In tali fattispecie, gli interventi sono assoggettati a PCC. 5. In caso di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione, l'intervento è assoggettato a PCC, esteso all'intero edificio, finalizzato alla ricomposizione architettonica del manufatto edilizio, in coerenza con le tipologie edilizie e l'impianto morfologico dell'unità urbana di riferimento, secondo i seguenti parametri: If esistente Rcf esistente Ip esistente H max esistente e comunque non superiore all'altezza massima presente nell'unità urbana di riferimento b) gli interventi edilizi di recupero, non possono comportare, di norma, la demolizione del rustico esistente e la successiva ricostruzione; esclusivamente per documentate ragioni statiche che sostanzino l'impossibilità tecnica del recupero, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e successiva ricostruzione finalizzati alla ricomposizione del manufatto originario, con sagoma e Slp pari all'esistente al momento della demolizione; c) non è ammesso il recupero delle superfetazioni aggiuntive al corpo di fabbrica, quali baracche, manufatti precari e in generale tutto ciò che è palesemente aggiunto e quindi difforme dal carattere unitario del corpo edilizio oggetto di intervento di recupero; d) l'intervento edilizio non deve comportare aumento della superficie coperta; e) l'intervento edilizio non deve comportare, di norma, aumento dell'altezza massima esistente. Sono consentiti limitati incrementi dell'altezza esistente unicamente al fine di conseguire i requisiti minimi di abitabilità; in tali fattispecie, la modifica dell'altezza della linea di imposta di gronda e della linea di colmo deve essere inferiore a m. 0,50 e non deve determinare l'incremento del numero dei piani fuori terra; f) l'intervento edilizio, di norma, non deve comportare modifica della configurazione geometrica della copertura esistente. Sono ammessi interventi modificativi della configurazione geometrica della copertura esistente unicamente qualora finalizzati a conseguire un allineamento delle linee di displuvio e di gronda con gli edifici attigui e comunque nel rispetto della coerenza al tipo e alla geometria strutturale prevalente nell'unità urbana, in rapporto alla pendenza, allo sviluppo di falda, al sistema di posa, ai materiali di copertura.

In tali fattispecie, la modifica dell'altezza della linea di imposta di gronda e della linea di colmo deve essere inferiore a m. 0,50 e non deve determinare l'incremento del numero dei piani fuori terra; g) l'intervento di recupero deve avvenire nel rispetto delle tipologie preesistenti e con l'uso di materiali tradizionali e coerenti con quelli originari; h) devono essere, di norma, mantenute la struttura portante dei corpi di fabbrica, le pareti perimetrali se in pietra o in mattone pieno, la struttura lignea della copertura; eventuali elementi strutturali degradati così come parti ammalorate evidentemente non recuperabili, potranno essere oggetto di intervento di sostituzione o ricostruzione con materiali e tecniche costruttive compatibili con il carattere originario del manufatto, senza alterazione dell'impianto edilizio e della tipologia e salvaguardando gli eventuali elementi di pregio; i) possono essere realizzate nuove partizioni orizzontali e verticali con tecniche costruttive e materiali consoni; j) è ammesso l'inserimento di nuove finestre, coerenti con i caratteri del tipo edilizio e del contesto urbano di riferimento; k) l'eventuale chiusura perimetrale dei corpi aperti o semi-aperti -quali i fienili- dovrà essere realizzata con muratura arretrata di almeno 10 centimetri rispetto al filo esterno dell'ordine dei pilastri; non è invece ammesso il tamponamento perimetrale dell'eventuale spazio aperto esterno alla sagoma del corpo di fabbrica principale, individuato con apposita simbologia grafica nell'elaborato di PR n. 03.03 normalmente costituito dal prolungamento delle falde del tetto e talvolta sostenuto da ordini di pilastri, che costituisce l'avancorpo del fienile; l) non è ammessa la realizzazione di sporti aggettanti aperti; m) non è ammessa la realizzazione di abbaini; ai fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale diretta dell'unità immobiliare recuperata, è ammessa la creazione di lucernari in pendenza di falda. 3. Al fine di conseguire idonee condizioni di abitabilità per i locali esistenti o un allineamento delle linee di dislivello, di colmo e di gronda con gli edifici attigui, previo parere favorevole della Commissione Paesaggio, è ammessa una modifica dell'altezza esistente, nei limiti di m. 1,50 elevabile, al solo fine di allineamento con gli edifici contigui, fino a m. 2,50 e comunque nel rispetto dell'altezza massima di m. 10,50. È altresì ammesso l'incremento della superficie lorda di pavimento all'interno della sagoma esistente. L'intervento deve garantire una sostanziale coerenza formale con l'aspetto ed il decoro architettonico del contesto, considerando attentamente gli aspetti compositivi, le caratteristiche architettoniche e metriche degli edifici, in relazione all'impianto tipo-morfologico, ai rapporti pieni-vuoti, ai caratteri decorativi nonché alla percepibilità dell'intero organismo architettonico, con particolare attenzione ai rapporti con l'edificato contiguo o prospiciente. In ogni caso l'intervento non deve proporsi come "aggiunta superfetativa" ma quale integrazione organica dell'edificio, rispettando, completando o ripristinando gli allineamenti delle cortine edilizie esistenti e deve essere coerente al tipo e alla geometria strutturale delle coperture della tradizione locale, in rapporto alla pendenza, allo sviluppo di falda e ai materiali. L'intervento, anche sul singolo edificio, dovrà riferirsi e misurarsi alla complessità dell'insediamento a corte, senza determinare alterazione della continuità dell'immagine architettonica dell'insediamento e della tipologia edilizia. Dovranno in particolare essere salvaguardati e valorizzati elementi caratteristici come il rapporto tra il fronte rivolto sulla corte e quello rivolto sulla strada, il fronte loggiato, il portico, il ballatoio, il portale, l'androne ecc... che conferiscono agli edifici il carattere di singolarità e di individualità degli insediamenti di matrice storica. In tali fattispecie, gli interventi sono assoggettati a PCC. 4. Nelle more degli interventi di recupero edilizio funzionale, per i manufatti esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria. 34.4. Riconfigurazione architettonica 1. Riguarda azioni progettuali da promuovere nelle unità edilizie caratterizzate da edifici di recente costruzione o di sostituzione urbana, a volte incoerenti sotto il profilo dell'impianto insediativo, della tipologia architettonica e della relazione dimensionale con le caratteristiche morfologiche e con le specifiche connotazioni architettoniche identitarie degli insediamenti di matrice storica. 2. Il PR si attua, di norma, attraverso interventi edilizi diretti. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. If esistente Rcf esistente Ip esistente H max esistente alla geometria strutturale delle coperture della tradizione locale, in rapporto alla

pendenza, allo sviluppo di falda e ai materiali. L'intervento, anche sul singolo edificio, dovrà riferirsi e misurarsi alla complessità dell'insediamento a corte, senza determinare alterazione della continuità dell'immagine architettonica dell'insediamento e della tipologia edilizia. Dovranno in particolare essere salvaguardati e valorizzati elementi caratteristici come il rapporto tra il fronte rivolto sulla corte e quello rivolto sulla strada, il fronte loggiato, il portico, il ballatoio, il portale, l'androne ecc... che conferiscono agli edifici il carattere di singolarità e di individualità degli insediamenti di matrice storica. In tali fattispecie, gli interventi sono assoggettati a PCC. 4. In caso di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione, l'intervento è assoggettato a PCC, esteso all'intera unità edilizia di riferimento, finalizzato alla ricomposizione di un impianto insediativo compatibile con il carattere morfologico e testimoniale desumibile dallo studio dei valori storico-culturali e dei caratteri paesaggistici del contesto di matrice storica, secondo i seguenti parametri: If esistente e comunque non superiore a 1 mq/mq Rcf Esistente e comunque non superiore al 30% Ip Esistente e comunque non inferiore al 5% H max Esistente e comunque non superiore a 10,50 m compositivi, le caratteristiche architettoniche e metriche degli edifici, in relazione all'impianto tipo-morfologico, nonché alla percepibilità dell'intero organismo architettonico, con particolare attenzione ai rapporti con l'edificato contiguo. In ogni caso l'intervento non deve proporsi come "aggiunta superfetativa" ma quale integrazione organica dell'edificio. 8. In alternativa parziale o totale al trasferimento dei diritti edificatori ai sensi del comma 7, è ammessa l'utilizzazione dei crediti edilizi derivanti dalla parziale demolizione dell'edificio nelle unità territoriali previste dal PR e denominate UT R2 e UT R3. Tali crediti edilizi sono commerciabili: a tale fine il comune istituisce il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite con apposito atto comunale. I crediti edilizi determinano la possibilità di incremento dell'edificabilità prevista dalle NGT per le singole unità territoriali, nel limite massimo del 20% della SIp massima ammissibile. 9. I crediti edilizi oggetto di intervento di riqualificazione edilizia integrata, acquisiscono efficacia, previo inserimento nel registro comunale, ad avvenuta concretizzazione della riduzione dell'altezza dell'edificio di cui al comma 6. 10. L'intervento di riqualificazione edilizia integrata di cui al comma 6, è assoggettato a PCC subordinato alla previa positiva valutazione da parte dell'Amministrazione comunale in relazione alla coerenza della trasformazione prevista in termini di rilevanza, incidenza e impatto paesistico rispetto al contesto di riferimento. Il PCC è finalizzato a convenzionare le caratteristiche morfologiche dell'intervento, l'eventuale trasferimento dei crediti edilizi e la promozione di iniziative di valorizzazione culturale che riguardino anche il complesso della Villa Trivulzio e dell'annesso parco. 34.5. Riqualificazione morfologico urbana 1. Riguarda azioni progettuali da promuovere in ambiti caratterizzati da necessità di recupero architettonico e urbano, in ordine al profilo tipologico e morfologico del patrimonio edilizio, da perseguire mediante interventi coordinati e unitari di integrazione funzionale e spaziale. L'azione di riqualificazione deve essere finalizzata alla riorganizzazione architettonica e urbana anche sotto il profilo della dotazione di infrastrutture di interesse pubblico e deve essere intesa come occasione privilegiata di riqualificazione del tessuto in modo coerente e compatibile con il sistema insediativo di matrice documentaria. 2. L'ambito individuato con la sigla PA è assoggettato a preventiva pianificazione attuativa. Il PA è finalizzato a promuovere un intervento di ristrutturazione urbanistica compatibile per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche e per caratteristiche tipologiche, con l'identità testimoniale e paesaggistica del contesto, secondo i parametri di cui alla seguente tabella normativa: TABELLA NORMATIVA N° 1 - PA1 If esistente Rct esistente Ip 10% H max 13 m Dotazione di servizi nella quantità minima prescritta dal PS permesso si impegna, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione. 5. Ad avvenuta completa concretizzazione delle previsioni dei PA, il PR si attua attraverso interventi edilizi diretti. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nel rispetto

dei seguenti parametri: If esistente Rcf esistente Ip esistente H max esistente . Si rimanda inoltre alla tavola PR 03/02 "schema strategico e scenario progettuale, centro storico denominato "Omate""

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: data la remota edificazione dell'immobile e l'assenza elaborati grafici progettuali si rimanda alla verifica rispetto alla scheda catastale presente agli atti, ed alle difformità indicate nel giudizio di conformità catastale. Non risulta rilasciata l'agibilità dell'immobile. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i)

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica in sanatoria: €.1.500,00
- Ammenda: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Non risulta rilasciata l'agibilità dell'immobile

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: variazione altezze interne (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i)

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica catastale: €.500,00
- Diritti DOCFA: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PGT vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono presenti in atti i certificati di conformità degli impianti

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

BENI IN AGRATE BRIANZA VIA C. B. C. DI CAVOUR 5, FRAZIONE OMAE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a AGRATE BRIANZA via C. B. C. di Cavour 5, frazione Omate, della superficie commerciale di **46,00** mq per la quota di:

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

Appartamento posto al piano terra, composto da soggiorno/camera (unica stanza), cucinotto e bagno; si completa con un locale posto al piano primo accessibile dalla scala comune esterna.

Immobile dotato di impianto elettrico, riscaldamento con caloriferi e caldaia a gas, l'impianto idrico è condiviso con l'appartamento confinante al piano primo.

Serramenti in legno monovetro con tapparelle, porta di ingresso in legno verso la strada e in alluminio e vetro verso il cortile interno.

Presenza di umidità e muffa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T -1 , ha un'altezza interna di 3.30 m e 2.80 m. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 43 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 155,45 Euro, indirizzo catastale: via Camillo Cavour n. 5, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 19/12/2006 Pubblico ufficiale VILLA ALBERTO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 71542 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3048.1/2007 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 16/01/2007
Coerenze: Dell'appartamento: proprietà di terzi, via Cavour, sub. 702 di proprietà di terzi, scala e cortile comuni. Del ripostiglio al primo piano: proprietà di terzi, via Cavour, proprietà di terzi, scala e cortile comuni.
Il tutto salvo errori, come meglio in fatto e come desunto dall'atto di compravendita.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.



ingresso sul cortile



ingresso su via Cavour



cucinotto



bagno



locale al piano primo



locale al piano primo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

negozi al dettaglio
scuola elementare
cinema
spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus distante 150 m
autostrada distante 3 km

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 BURL Serie Ordinaria n. 35 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetico resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Lo scrivente dichiara l'esenzione dall'obbligo di allegazione per decreto di trasferimento.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre e portefinestra realizzati in legno e vetro, e/o in metallo e vetro

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: porte interne realizzate in legno tamburato

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

plafoni: intonacati e tinteggiati

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: pareti perimetrali e interne, intonacate e tinteggiate con presenza di muffa e umidità

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scale: esterne, comuni con rivestimento in pietra

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

gas: con alimentazione dal contatore dell'ente gestore conformità: da verificare

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: alimentazione dal contatore dell'ente gestore conformità: da verificare. Condiviso con l'appartamento al piano primo

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: sottotraccia con alimentazione da Caldaia a gas, con caloriferi conformità: da verificare

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



scala comune



vista su via Cavour



cortile interno



cortile interno



presenza di infiltrazioni e scrostamento intonaco

CONSISTENZA:

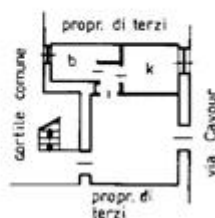
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	46,00	x	100 %	=	46,00
Totale:	46,00				46,00

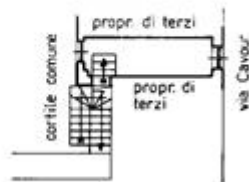
PIANO TERRENO

H=3,30 m



PIANO PRIMO

H=2,90 m



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: 05/03/2024

Fonte di informazione: La tua casa

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: via Cavour, Agrate

tecnico incaricato: Elio Guido Ronzoni

Pagina 16 di 20

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 50.000,00 pari a 757,58 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 45.000,00 pari a 681,82 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/03/2024

Fonte di informazione: Contattocasa rete immobiliare

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: via Cavour, Agrate

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 104.000,00 pari a 1.733,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 93.600,00 pari a 1.560,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/03/2024

Fonte di informazione: Tecnocasa

Descrizione: Terratetto plurifamigliare

Indirizzo: via Filzi, Agrate

Superfici principali e secondarie: 39

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 58.000,00 pari a 1.487,18 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 52.200,00 pari a 1.338,46 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/03/2024

Fonte di informazione: Tecnocasa

Descrizione: Terratetto plurifamigliare

Indirizzo: via Orti, Agrate

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 145.000,00 pari a 1.576,09 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 130.500,00 pari a 1.418,48 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/03/2024

Fonte di informazione: Remax Replanner

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: via De Gasperi, Agrate

Superfici principali e secondarie: 64

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 98.000,00 pari a 1.531,25 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 88.200,00 pari a 1.378,13 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	45.000,00	93.600,00	52.200,00	130.500,00	88.200,00
Consistenza	46,00	66,00	60,00	39,00	92,00	64,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	757,58	1.733,33	1.487,18	1.576,09	1.531,25
vetustà	6,00	5,00	2,00	5,00	2,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	681,82	681,82	681,82	681,82	681,82
vetustà	-8 %	-3.600,00	-7.488,00	-4.176,00	-10.440,00	-7.056,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	45.000,00	93.600,00	52.200,00	130.500,00	88.200,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-13.636,36	-9.545,45	4.772,73	-31.363,64	-12.272,73
vetustà	-3.600,00	-29.952,00	-4.176,00	-41.760,00	-28.224,00
Prezzo corretto	27.763,64	54.102,55	52.796,73	57.376,36	47.703,27

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **47.948,51**

Divergenza: 51,61% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 46,00 x 1.042,36 = **47.948,56**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 47.948,56**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 47.948,56**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l’Importo stimato per il quale l’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 le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l’immobile bene stesso.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Agrate, agenzie: Comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Internet

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	appartamento	46,00	0,00	47.948,56	47.948,56
				47.948,56 €	47.948,56 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**3.050,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**44.898,56**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €.**0,00**

Riduzione per arrotondamento: €.**98,56**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**44.800,00**

data 08/04/2024

il tecnico incaricato
Elio Guido Ronzoni

