



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

169/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA CATERINA GIOVANETTI

CUSTODE:

DOTT.SSA STEFANIA ALETTO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/08/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

ASTE GIUDIZIARIE

TECNICO INCARICATO:

ING. SALVATORE CORREALE

CF:CRRSVT64L10F839U

con studio in MONZA (MB) VIA PHILIPS 12

telefono: 0399140777

email: salvatore.correale@ingpec.eu

PEC: salvatore.correale@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 169/2024

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

A porzione di villa bifamiliare (edificio B) a PADERNO DUGNANO VIA CESARE LOMBROSO 8, della superficie commerciale di **249,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di procedura è una porzione di villa bifamiliare edificata nel 1992 (prat. edilizia n. 207/92 e successive varianti – edificio "B") presso una zona periferica del comune di Paderno Dugnano con zone limitrofe a forte prevalenza industriale. La porzione di villa bifamiliare oggetto di stima è quella situata alla sinistra ed è circondata sui lati nord-ovest da un cortile completamente pavimentato.

Entrambi gli accessi carraio e pedonale si trovano sulla Via Cesare Lombroso. I confini della proprietà sono delimitati sul fronte strada da un muretto con recinzione metallica, mentre il confine ad est è delimitato da una rete metallica.

La villa si eleva su due piani fuori terra (con sottotetto recuperato e abitabile) e un piano interrato adibito a cantina ed autorimessa (subalterno 2).

Il piano terra accessibile da un porticato è composto da una zona giorno con ingresso su soggiorno (dotato di camino), sala da pranzo, cucina e bagno. Una scala interna conduce alla zona notte ubicata nel piano sottotetto costituita da un disimpegno, due camere, due bagni e una cabina armadio. La camera con esposizione ad est è dotata di un balcone.

Il piano interrato è costituito da locali cantina e un'autorimessa (accatastata con un proprio subalterno). Al piano interrato sono state apportate delle modifiche sulle destinazioni d'uso in quanto sono presenti un disimpegno, una camera da letto e un bagno. Esternamente sono presenti una veranda chiusa e un pergolato per il ricovero delle automobili entrambe non assentite presso l'ufficio tecnico di Paderno Dugnano.

Le pareti interne sono intonacate a civile, i pavimenti dei locali al piano terra e sottotetto sono rivestiti in parquet con zoccolino in legno, tranne quello del piano al piano interrato; gli infissi esterni sono in legno doppio vetro con sistema di oscuramento dotato di persiane e gli infissi interni sono in legno.

Il sistema di riscaldamento è costituito da una caldaia marchio Pirinfarina (Curit: YV60611697339803) ubicata esternamente al piano terra e termosifoni in ghisa. L'abitazione è inoltre dotata di camino in soggiorno, stufa al piano interrato e pompe di calore. Si precisa che in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento di tutta la parte impiantistica comprensiva anche di allarme, videocitofono, impianto fotovoltaico installato sulla copertura (presentata pratica edilizia nel 2012), ecc...

Dalle ricerche effettuate presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale) della Regione Lombardia è presente un Attestato di Prestazione Energetica n. 15166000773/23 registrato il 21/07/2023.

Completa la proprietà un box al piano interrato e un giardino di pertinenza dell'unità immobiliare.



Ai soli fini di precisione peritale si segnala la presenza di infiltrazioni ed umidità localizzate in diverse parti dell'abitazione e il malfunzionamento della caldaia e delle tapparelle elettriche delle velux nel sottotetto. Per tutte queste problematiche è stata stimata una decurtazione del 10% sul valore di mercato del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - P1, ha un'altezza interna di 2,70 m - 2,10 m (box). Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 335 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 785,01 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE LOMBROSO snc, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/07/2009 Pratica n. MI0679674 in atti dal 16/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 123488.1/2009)

Coerenze: della villetta, comprensiva del vano ad uso autorimessa e dell'area annessa in un sol corpo (da nord in senso orario): proprietà al mappale 64, proprietà al mappale 71, villino e area al mappale 334 sub. 1, Via Lombroso.

- foglio 20 particella 335 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 41 mq, rendita 88,93 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE LOMBROSO snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 04/07/1994, prot. n. 000001465

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	249,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 382.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 382.000,00
Data della valutazione:	02/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in virtù di atto compravendita (v. punto 6.1. della presente perizia di stima)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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



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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/06/2008 a firma di Notaio Dott.ssa MARICONDA Ezilda ai nn. 14682/6252 di repertorio, iscritta il 25/06/2008 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 81652/20536, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 595.000,00 €.

Importo capitale: 350.000,00 €.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/05/2003 a firma di Notaio Dott. CHIANTINI Simone ai nn. 2766 di repertorio, iscritta il 04/06/2003 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 84684/16370, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 600.000,00 €.

Importo capitale: 300.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 15/09/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 12579 di repertorio, trascritta il 27/11/2023 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 160030/112002, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Il presente atto è stato trascritto con riserva ai sensi dell'art. 2674 bis c.c. e trattasi di procedimento di espropriazione per la liberazione delle ipoteche dell'immobile. Si precisa che suddetto atto è stato notificato sia al debitore che al terzo acquirente. ANNOTAZIONE presentata il 21/12/2023 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 21105 Registro generale n. 174058 Tipo di atto: 0722 - PROPOSIZIONE RICORSO AL TRIBUNALE ANNOTAZIONE presentata il 04/04/2024 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 4753 Registro generale n. 43356 Tipo di atto: 0711 - DECRETO ESECUTIVO DEL TRIBUNALE

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 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 25/07/2023), con atto stipulato il 25/07/2023 a firma di Notaio Dott. CAMBRI Luigi ai nn. 144644/9332 di repertorio, trascritto il 26/07/2023 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 106688/75167

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 05/12/1991 fino al 19/07/1994), con atto stipulato il 05/12/1991 a firma di Notaio Dott. FRANCHINI G. ai nn. 30392/6502 di repertorio, registrato il 24/12/1991 a Monza ai nn. 2521 serie 1V, trascritto il 27/12/1991 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 102031/74284

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 19/07/1994 fino al 25/07/2023), con atto stipulato il 19/07/1994 a firma di Notaio Dott. Luisa MORETTI ai nn. 56454 di repertorio, trascritto il 06/08/1994 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 73273/45853

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **207/1992** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione villa bifamiliare (edificio "B"), presentata il 27/07/1992 con il n. 3415 di protocollo, rilasciata il 01/02/1993, agibilità del 16/02/1995 con il n. 21063/93 di protocollo

CIA N. **120/2012** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di impianto fotovoltaico complanare alla falda - parzialmente integrato, presentata il 18/06/2012

Concessione edilizia N. **14/1998** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento rampa, accesso box e ampliamento box interrati, presentata il 12/01/1998, rilasciata il 19/04/1999 con il n. 15672/99 di protocollo

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **334/1995** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento di abitazione mansarda ad uso residenziale, presentata il 31/03/1995 con il n. 10563 di protocollo, rilasciata il 27/02/1997 con il n. 6315 di protocollo, agibilità del 26/11/1997 con il n. 23812 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 71 del 17/12/2020 (approvazione variante Piano delle Regole), l'immobile ricade in zona ambiti residenziali di recente formazione.

Articolo 27 - Ambiti residenziali di recente formazione

1. Negli ambiti del territorio urbano così classificati non sono ammesse le seguenti funzioni:

- funzione produttiva usi P2



- funzione commerciale usi T2, T3
- funzione logistica tutti gli usi
- funzione agricola tutti gli usi

Non è ammesso l'insediamento di attività insalubri di prima classe.

2. Fermo restando il rispetto dei parametri edilizi definiti al successivo comma 3, l'edificabilità in tali ambiti è regolata dalle disposizioni di cui all'articolo 21 delle presenti Norme di attuazione.

3. Negli ambiti del territorio urbano così classificati la realizzazione degli interventi è soggetta al rispetto dei seguenti parametri:

- altezza massima degli edifici: 14,0 m per un numero massimo di 3 piani abitabili fuori terra;
- rapporto di copertura massimo: 50%
- superficie drenante: quella definita dal Regolamento Locale di Igiene.

4. Altezze maggiori, comunque entro il limite massimo di 23 m., possono essere raggiunte solo mediante specifici piani attuativi che dimostrino la compatibilità degli interventi in relazione alla rete viaria e alle aree a parcheggio e più in generale al sistema dei sovra e sotto-servizi.

5. Distanze diverse tra gli edifici possono essere raggiunte solo mediante piani attuativi.

Articolo 21 Disciplina dell'edificabilità per gli ambiti non interessati da pianificazione urbanistica attuativa

1. Per tutti gli interventi non subordinati alla pianificazione urbanistica attuativa e con le eccezioni espressamente indicate nei successivi articoli, viene attribuito un unico indice di utilizzazione fondiaria base pari a 0,35 mq/mq. Sono esclusi dalla presente disposizione gli ambiti a funzione produttiva e gli ambiti di antica formazione, cascine ed edifici di interesse storico/ambientale.

2. L'indice di utilizzazione fondiaria base di cui al precedente comma 1 può essere incrementato in funzione:

- del trasferimento di edificabilità in applicazione dell'indice di utilizzazione per misure di compensazione urbanistica sulle aree interessate dalle previsioni del Piano dei Servizi;
- dell'applicazione delle misure di incentivazione indicate per ciascun ambito qualora previste. L'applicazione degli incrementi sopra citati è sottoposta alla presentazione di permesso di costruire convenzionato, come previsto dall'art.14 comma 3 delle presenti Norme di attuazione.

3. Valgono le disposizioni di cui al comma 5 dell'articolo 5 delle presenti Norme di attuazione relative alla possibilità di monetizzazione.

4. Sono sempre fatte salve le SIp esistenti, regolarmente assentite e per le rispettive destinazioni d'uso, anche in caso di sostituzione tramite demolizione e successiva nuova costruzione. In questo caso, qualora l'indice generi una SIp inferiore a quella già realizzata, essa è compresa nella SIp esistente.

5. L'indice di utilizzazione fondiaria base di cui al precedente comma 1 può essere incrementato anche mediante trasferimento volumetrico diretto, di cui all'articolo 3 punto 3.3.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo ed in seguito a raffronto con lo stato assentito sono state individuate le seguenti difformità:

- al piano terra: esternamente è stata realizzata una veranda chiusa con vetrate della superficie di circa 29 mq per la quale non sono state reperite pratiche edilizie/condoni. La sanatoria di questa veranda risulta di difficile applicazione poiché non sono rispettate le distanze dal confine. Inoltre il cortile



risulta completamente pavimentato e non sono rispettati il rapporto di copertura (deve essere pari al 50%) e la superficie drenante. E altresì presente una tettoia adiacente il muro di confine nord/ovest realizzata in legno che funge da ricovero auto, anch'essa non sanabile.

- al piano interrato: il piano interrato è assentito come locali cantina e lavanderia oltre ad un box (individuato da un suo subalterno). Attualmente una porzione dell'interrato viene utilizzata come taverna con sala, camera da letto e bagno. I locali sono riscaldati da una stufa a legna e termosifoni, quindi allo stato di fatto non a norma con quanto stabilito dall'art. 24 comma 3 bis della Legge Regionale 24/2006 che vieta di climatizzare nelle abitazioni i locali cantina, ripostigli, box, scale e depositi. Risulta inoltre realizzato un tramezzo che disimpegna la sala dai locali cantina/lavanderia e una porta di collegamento tra due locali cantina.

Si segnala inoltre che la superficie assentita nella pratica edilizia n. 14/1998 per l'ampliamento dei box interrati è superiore di circa 22 mq rispetto allo stato di fatto.

Ai soli fini di conoscenza, per la porzione di cantina con altezza superiore a 2,40 m che attualmente viene utilizzata con permanenza di persone (l'altezza interna dei locali destinati alla permanenza di persone non può essere inferiore a 2,40 m) può essere presentata una pratica per il recupero del piano interrato usufruendo della Legge Regionale 10 marzo 2017 n. 7 recante "Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti". Il recupero può avvenire con opere (titolo edilizio adeguato) o senza opere (preventiva comunicazione ai sensi dell'art. 52 della L.R. 12/2005), non è soggetto all'adozione o approvazione di piani attuativi o permessi di costruire convenzionati e non è qualificato come nuova costruzione; rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie vigenti (il rispetto dei rapporti aeroilluminanti può essere ottenuto con opere edilizie o con installazione di impianti e attrezzature tecnologiche); l'altezza interna dei locali destinati alla permanenza di persone non può essere inferiore a 2,40 m; il recupero di locali seminterrati con superficie lorda di pavimento fino a 200 mq, per uso residenziale, e fino a 100 mq, per altri usi, se pertinenza di unità immobiliare collegata direttamente ad essi, è esente dalla quota di contributo relativa al costo di costruzione, di cui all'art. 16 c. 3 del DPR 380/2001; (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- per la regolarizzazione dell'esterno, considerato che devono essere rispettati sia gli indici di superficie filtrante e sia le distanze del fabbricato dai confini, si ritiene che tutte le superfetazioni edilizie non assentite quali veranda chiusa, lastricato esterno, solaio sul quale poggia il barbecue e la pensilina in legno per il ricovero delle auto vengano demolite e si ripristini lo stato dei luoghi così come assentito.
- per la regolarizzazione del piano interrato, essendo che l'ampliamento del box risulta inferiore rispetto a quanto realizzato, sarà necessario presentare una pratica in sanatoria per la corretta rappresentazione grafica del piano interrato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costi di ripristino giardino (demolizione veranda chiusa, pavimentazione esterna, porzione di solaio sopra la rampa del box con barbecue, pensilina ricovero automobili e ripristino giardino a verde): €18.000,00
- Stima costo tecnico pratica sanatoria piano interrato: €2.500,00
- Stima costi tecnici DL e sicurezza: €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: errata rappresentazione del piano terra (presenza di una tettoia) e del piano interrato ove sono state fatte delle modifiche come la realizzazione di un disimpegno tra sala e lavanderia/cantina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: affidamento ad un tecnico abilitato di presentazione



della pratica DOCFA con causale "errata rappresentazione grafica"

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo tecnico DOCFA: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PADERNO DUGNANO VIA CESARE LOMBROSO 8

PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE (EDIFICIO B)

DI CUI AL PUNTO A

porzione di villa bifamiliare (edificio B) a PADERNO DUGNANO VIA CESARE LOMBROSO 8, della superficie commerciale di **249,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di procedura è una porzione di villa bifamiliare edificata nel 1992 (prat. edilizia n. 207/92 e successive varianti - edificio "B") presso una zona periferica del comune di Paderno Dugnano con zone limitrofe a forte prevalenza industriale. La porzione di villa bifamiliare oggetto di stima è quella situata alla sinistra ed è circondata sui lati nord-ovest da un cortile completamente pavimentato.

Entrambi gli accessi carraio e pedonale si trovano sulla Via Cesare Lombroso. I confini della proprietà sono delimitati sul fronte strada da un muretto con recinzione metallica, mentre il confine ad est è delimitato da una rete metallica.

La villa si eleva su due piani fuori terra (con sottotetto recuperato e abitabile) e un piano interrato adibito a cantina ed autorimessa (subalterno 2).

Il piano terra accessibile da un porticato è composto da una zona giorno con ingresso su soggiorno (dotato di camino), sala da pranzo, cucina e bagno. Una scala interna conduce alla zona notte ubicata nel piano sottotetto costituita da un disimpegno, due camere, due bagni e una cabina armadio. La camera con esposizione ad est è dotata di un balcone.

Il piano interrato è costituito da locali cantina e un'autorimessa (accatastata con un proprio subalterno). Al piano interrato sono state apportate delle modifiche sulle destinazioni d'uso in quanto sono presenti un disimpegno, una camera da letto e un bagno. Esternamente sono presenti una veranda chiusa e un pergolato per il ricovero delle automobili entrambe non assentite presso l'ufficio tecnico di Paderno Dugnano.

Le pareti interne sono intonacate a civile, i pavimenti dei locali al piano terra e sottotetto sono rivestiti in parquet con zoccolino in legno, tranne quello del piano al piano interrato; gli infissi esterni sono in legno doppio vetro con sistema di oscuramento dotato di persiane e gli infissi interni sono in legno.

Il sistema di riscaldamento è costituito da una caldaia marchio Pirinfarina (Curit: YV60611697339803) ubicata esternamente al piano terra e termosifoni in ghisa. L'abitazione è inoltre dotata di camino in soggiorno, stufa al piano interrato e pompe di calore. Si precisa che in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento di tutta la parte impiantistica



comprensiva anche di allarme, videocitofono, impianto fotovoltaico installato sulla copertura (presentata pratica edilizia nel 2012), ecc...

Dalle ricerche effettuate presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale) della Regione Lombardia è presente un Attestato di Prestazione Energetica n. 15166000773/23 registrato il 21/07/2023.

Completa la proprietà un box al piano interrato e un giardino di pertinenza dell'unità immobiliare.

Ai soli fini di precisione peritale si segnala la presenza di infiltrazioni ed umidità localizzate in diverse parti dell'abitazione e il malfunzionamento della caldaia e delle tapparelle elettriche delle velux nel sottotetto. Per tutte queste problematiche è stata stimata una decurtazione del 10% sul valore di mercato del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - P1, ha un'altezza interna di 2,70 m - 2,10 m (box). Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 335 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 785,01 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE LOMBROSO snc, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/07/2009 Pratica n. MI0679674 in atti dal 16/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 123488.1/2009)

Coerenze: della villetta, comprensiva del vano ad uso autorimessa e dell'area annessa in un sol corpo (da nord in senso orario): proprietà al mappale 64, proprietà al mappale 71, villino e area al mappale 334 sub. 1, Via Lombroso.

- foglio 20 particella 335 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 41 mq, rendita 88,93 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE LOMBROSO snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 04/07/1994, prot. n. 000001465

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Milano (14,7 km) | Monza (13,3 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante Stazione Paderno D. (1,8 km)
autobus distante Bus 165 (240 m)
aeroporto distante Linate (25,9 km) Malpensa (57,1 km)

al di sotto della media

nella media

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

al di sopra della media

al di sopra della media

al di sopra della media

al di sotto della media

nella media

al di sotto della media

nella media





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si precisa che il decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per [...] provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: carraio realizzato in metallico con apertura automatica

infissi esterni: anta singola/doppia a battente realizzati in legno con doppio vetro

infissi esterni: velux (sottotetto) realizzati in legno con tapparelle elettriche (non funzionanti)

pavimentazione interna: realizzata in parquet

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

Degli Impianti:

antifurto: conformità: non rilevabile

citofonico: video conformità: non rilevabile

elettrico: sottotraccia conformità: non rilevabile

termico: autonomo con alimentazione in caldaia i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile



nella media ★★★★★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

al di sopra della media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

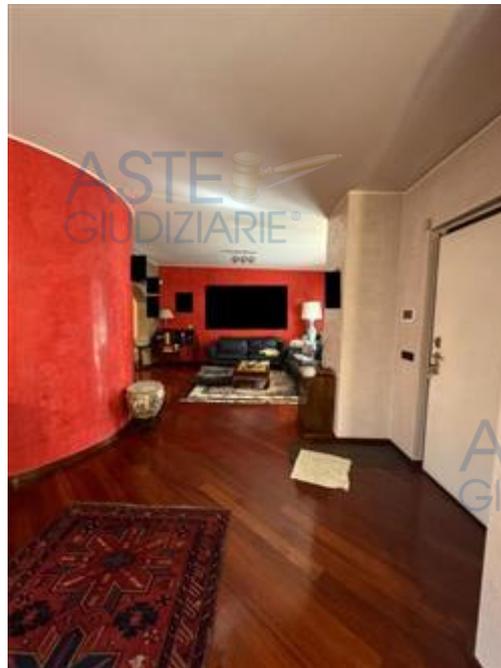
nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

mediocre ★★★★★★☆☆☆☆



Villa bifamiliare

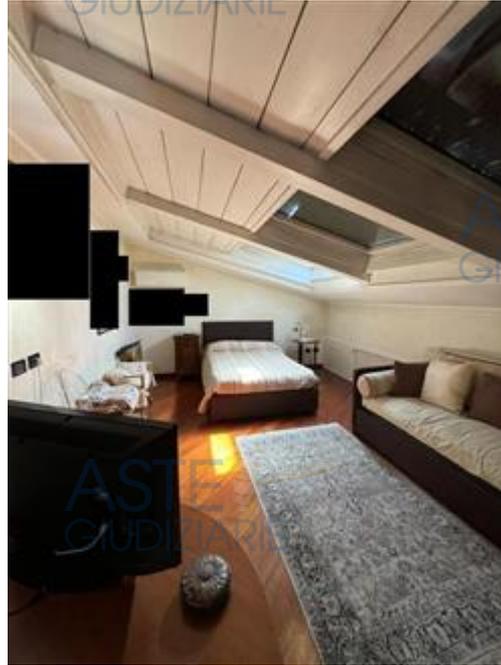


Soggiorno





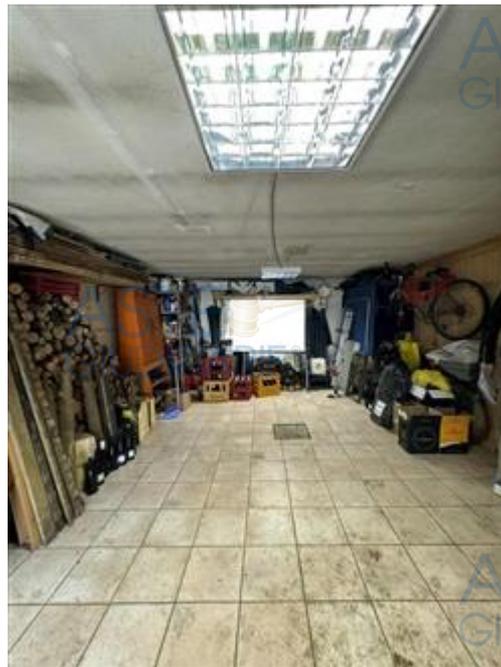
Cucina



Camera



Bagno



Box

CLASSE ENERGETICA:



[92,46 KWh/m²/anno]

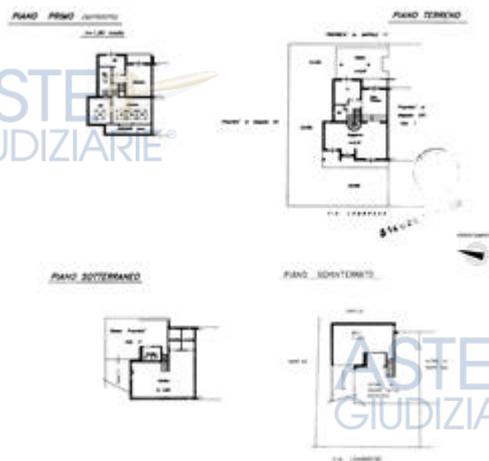
Certificazione APE N. 15166000773/23 registrata in data 21/07/2023

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PT - Cucina	14,60	x	100 %	=	14,60
PT - Sala da pranzo	18,00	x	100 %	=	18,00
PT - Soggiorno	46,00	x	100 %	=	46,00
PT - Bagno	5,90	x	100 %	=	5,90
PT - Disimpegno	3,50	x	100 %	=	3,50
PT - Portico	13,00	x	30 %	=	3,90
PT - Balcone	4,40	x	25 %	=	1,10
PT - Scala	5,50	x	100 %	=	5,50
P1 - Camera	22,20	x	100 %	=	22,20
P1 - Bagno	14,00	x	100 %	=	14,00
P1 - Camera	18,57	x	100 %	=	18,57
P1 - Bagno	10,50	x	100 %	=	10,50
P1 - Ripostiglio (cabina armadio)	9,60	x	100 %	=	9,60
P1 - Disimpegno	4,30	x	100 %	=	4,30
P1 - Balcone	4,60	x	25 %	=	1,15
S1 - Lavanderia	6,30	x	50 %	=	3,15
S1 - Cantina	5,70	x	50 %	=	2,85
S1 - Cantina	61,86	x	50 %	=	30,93
S1 - Box	46,00	x	50 %	=	23,00
Giardino	217,00	x	5 %	=	10,85
Totale:	531,53				249,60



Planimetrie catastali



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: 26/06/2024

Fonte di informazione: Affiliato Fondocasa Paderno Dugnano

Descrizione: villetta a schiera centrale in mattoni faccia a vista composta da 4 locali disposti su 2 livelli di 60 mq ciascuno, oltre a piano seminterrato open space di 60 mq. con locale lavanderia, box doppio in larghezza, giardino privato di 80 mq.

Indirizzo: via Enrico Fermi n. 20 - Paderno Dugnano

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 418.000,00 pari a 2.322,22 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 405.460,00 pari a 2.252,56 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/06/2024

Fonte di informazione: Immobiliare Vi.Va Limbiate

Descrizione: L'immobile si sviluppa su un unico livello ed è composto da ingresso, soggiorno con camino, ampia cucina abitabile, disimpegno, camera matrimoniale, bagno finestrato, generosa cameretta e locale studio.

Indirizzo: via Luciano Manara n. 27 - Paderno Dugnano

Superfici principali e secondarie: 219

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 380.000,00 pari a 1.735,16 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 368.600,00 pari a 1.683,11 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La metodologia di calcolo applicata è conforme agli Standard Internazionali (IVS) e prevede per la stima del valore degli immobili oggetto della procedura - definiti genericamente subject - l'individuazione del segmento di mercato e quindi di immobili comparabili a quelli in esame.

Il processo di segmentazione comporta una analogia comparativa in ragione della quale è opportuno stabilire per il subject: la localizzazione ovvero la posizione delle unità immobiliari nello spazio geografico; la destinazione d'uso degli immobili; la tipologia immobiliare; la tipologia edilizia; la forma di mercato. La superficie convenzionale scelta è la superficie esterna lorda (SEL), ovvero la consistenza che considera la parte lorda delle unità immobiliari (muri di tamponamento inclusi e partizioni interne al 50%). I rapporti mercantili definiti sono quelli della norma ex UNI 10750.

Nella stima del valore di mercato della porzione di villa bifamiliare oggetto della procedura non sono state considerate le consistenze di tutti gli elementi abusivi e non sanabili quali la veranda coperta ed il pergolato esterno per il ricovero delle auto. Per queste strutture sono state computate le opere di demolizione che dovranno prevedere anche la rimozione di parte della pavimentazione del giardino per il ripristino della superficie drenante e di una porzione di solaio a copertura della rampa di accesso al box, sopra la quale è stata allestita una zona barbecue.

Ulteriori informazioni:

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione non rilevabili dal perito estimatore.

Si informa che non sono state inserite le osservazioni legate alle vendite all'asta di beni simili inseriti nella zona dell'immobile oggetto di pignoramento (categoria catastale A/7) in quanto il motore di ricerca non ha trovato immobili.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	405.460,00	368.600,00
Consistenza	249,60	180,00	219,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	2.322,22	1.735,16
Stato di manutenzione interno (0=mediocre - 1=discreto - 2=buono - 3=ottimo)	2,00	3,00	1,00
Stato di manutenzione esterno (0=mediocre - 1=discreto - 2=buono - 3=ottimo)	1,00	2,00	3,00
Box (0=no - 1=singolo - 2=doppio)	2,00	2,00	1,00
Bagni (1= uno - 2=due - 3=tre o più)	3,00	3,00	3,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.683,11	1.683,11
Stato di manutenzione interno (0=mediocre - 1=discreto - 2=buono - 3=ottimo)		30.000,00	30.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Stato di manutenzione esterno (0=mediocre - 1=discreto - 2=buono - 3=ottimo)	5 %	20.273,00	18.430,00
Box (0=no - 1=singolo - 2=doppio)		15.000,00	15.000,00
Bagni (1= uno - 2=due - 3=tre o più)		7.000,00	7.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	405.460,00	368.600,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	117.144,11	51.503,01
Stato di manutenzione interno (0=mediocre - 1=discreto - 2=buono - 3=ottimo)	-30.000,00	30.000,00
Stato di manutenzione esterno (0=mediocre - 1=discreto - 2=buono - 3=ottimo)	-20.273,00	-36.860,00
Box (0=no - 1=singolo - 2=doppio)	0,00	15.000,00
Bagni (1= uno - 2=due - 3=tre o più)	0,00	0,00
Prezzo corretto	472.331,11	428.243,01

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **450.287,06**

Divergenza: 9,33% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 249,60 x 1.804,03 = **450.285,89**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 450.285,89**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 450.285,89**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Paderno Dugnano, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato 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	porzione di villa bifamiliare (edificio B)	249,60	0,00	450.285,89	450.285,89
				450.285,89 €	450.285,89 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
decurtamento per problematiche di umidità/muffe e ulteriori (malfunzionamento della caldaia e delle tapparelle elettriche velux sottotetto)	-10%	-45.028,59
arrotondamento del valore di mercato per difetto		-257,30
		45.285,89 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 23.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 382.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€. 0,00**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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:

€. 382.000,00

data 02/08/2024



il tecnico incaricato
ING. SALVATORE CORREALE

