



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

571/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

..dato oscurato ...

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa CATERINA GIOVANETTI

CUSTODE:

avv. Annalisa RATTINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/02/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Norberto Riva

CF:RVINBR55M15I625K

con studio in SEREGNO (MB) VIA Resegone 16

telefono: 3480653855

email: norberto55.riva@gmail.com

PEC: riva.norberto@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 571/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BESANA IN BRIANZA via Cimabue 4, frazione a sud della frazione Montesiro, una delle numerose frazioni del vasto territorio del Comune di di Besana Brianza, della superficie commerciale di **65,82** mq per la quota di:

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

Appartamento composto da ingresso al piano terra, scala interna di accesso al primo piano ove è ubicato il soggiorno con accesso al balcone e con angolo cottura, il servizio igienico e la camera da letto. Oltre alle parti comuni, indicate nell'atto di compravendita, si evidenzia che vi è un collegamento diretto, mediante da scala interna, dal primo piano ad un soppalco ricavato mediante demolizione di parte del solaio di calpestio del sottotetto con la precisazione che tale porzione di sottotetto è parte integrante dell'intero sottotetto della particella 27, del foglio 48 ed identificato con il sub. 721 unità immobiliare in corso di definizione.

Strutture verticali in muratura. Solai in legno, copertura in legno con manto in tegole. Stato di manutenzione generale sufficiente.

Parti comuni, oltre a quelle da codice civile: immondezzaio con piccolo w.c., in corpo a parte e locale contatori al seminterrato della porzione di edificio fronte strada.

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

- foglio 48 particella 27 sub. 712 (catasto fabbricati), classe 3, consistenza 3 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: via Cimabue 4 Besana in Brianza MB, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 12/01/2005 pratica MI0017529 in atti dal 12/01/2005 Fusione-Diversa distribuzione degli spazi interni
-Ristrutturazione (n. 876.1/2005); il sub. 712 è stato creato dalla fusione dei subalterni 705 e 706
Coerenze: piano terra: cortile comune, altra proprietà, sub. 707, altra proprietà part. 36, proprietà di terzi e cortile comune ; piano primo: cortile comune, proprietà al sub. 707 e accesso, altra proprietà e altra proprietà alla part. 36, cortile comune, proprietà di terzi.
Superficie catastale 72 mq (70 mq escluse aree scoperte) . Tra le parti comuni riportate nella planimetria catastale si evidenziano: -fg. 48 part. 24 sub. 701 area urbana 710 mq; -fg. 48 part. 24 sub. 701 area urbana 768 mq; -fg. 48 part. 24 sub. 704 area urbana 53 mq; - il locale immondezzaio al piano terra fg. 48 part. 26 di 20 mq, con annesso piccolo w.c.; - il locale contatori comune al piano interrato

L'intero edificio sviluppa 2 + sottotetto (+interrato solo per sub. 721) piano, 2 + sottotetto piano fuori terra, +interrato solo per sub. 721 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2003.

B sottotetto non abitabile a BESANA IN BRIANZA via Cimabue 4, frazione a sud della frazione Montesiro, una delle numerose frazioni del vasto territorio del Comune di di Besana Brianza, della

superficie commerciale di **310,00** mq per la quota di:

- 6/60 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 6/60 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Sottotetto non abitabile.

Il sottotetto, sempre esistito fin dalla costruzione originaria del vetusto fabbricato, è stato censito come categoria F/4 unità in corso di definizione; si estende per tutta la porzione di fabbricato fronte strada e comprende la porzione in risvolto che è quella soprastante l'appartamento di cui al sub. 712

Lo stato dei luoghi attualmente consiste:

- in una porzione delimitata da muri ed autonoma, soprastante il sub. 712, con parte del solaio demolito a realizzare un soppalco collegato direttamente all'appartamento del primo piano di cui al citato sub. 712; unico accesso dal sub. 712
- una porzione delimitata da muri ed autonoma, soprastante i subalterni 716,717 e 718 con accesso dalla scala condominiale comune;
- una porzione delimitata da muri ed autonoma, soprastante il sub. 709, con parte del solaio demolito a realizzare un soppalco collegato direttamente all'appartamento del primo piano di cui al citato sub. 709; unico accesso dal sub. 709.

Strutture verticali in muratura. Solai in legno, copertura in legno con manto in tegole come già indicato per il sub. 712.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 27 sub. 721 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: via Cimabue 4 Besana in Brianza MB, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN sopraelevazione 09/12/2021 pratica MI 0416471 del 10 12 21 (n. 3812.1/2021).

Coerenze: cortile Comune, via Cimabue, altra proprietà part. 36, cortile comune e proprietà di terzi, cortile comune

Il sottotetto è sempre esistito anche se in passato non era consuetudine censirlo con un subalterno specifico, è stato censito come categoria F/4 unità in corso di definizione; si estende per tutta la porzione di fabbricato fronte strada e comprende la porzione in risvolto che è quella soprastante l'appartamento di cui al sub. 712 . Lo stato dei luoghi attualmente consiste: - in una porzione delimitata da muri ed autonoma, soprastante il sub. 712, con parte del solaio demolito a realizzare un soppalco collegato direttamente all'appartamento del primo piano di cui al citato sub. 712; unico accesso dal sub. 712 - una porzione delimitata da muri ed autonoma, soprastante i subalterni 716,717 e 718 con accesso dalla scala condominiale comune; - una porzione delimitata da muri ed autonoma, soprastante il sub. 709, con parte del solaio demolito a realizzare un soppalco collegato direttamente all'appartamento del primo piano di cui al citato sub. 709; unico accesso dal sub. 709.

L'intero edificio sviluppa 2 + sottotetto (+interrato solo per sub. 721) piano, 2 + sottotetto piano fuori terra, +interrato solo per sub. 721 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

375,82 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.329,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.329,00
Data della valutazione:	03/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il sub. 712 è occupato dalla sig.ra ...dato oscurato ..

Il sub. 721 è occupato:

- dalla sig.ra ..dato oscurato ... nella porzione alla quale si accede solo ed esclusivamente dall'appartamento al primo piano di cui al sub.712;
- dal conduttore dell'appartamento del primo piano (sub. 709) in quanto solo da questo appartamento si accede alla corrispondente porzione di sottotetto.

La restante porzione di sottotetto, soprastante i subalterni 716-717 e 718, risulta libera.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si richiama quanto riportato nella relazione notarile: "*Si precisa che i beni ai subalterni 716,717 e 718, di proprietà della signora . dato oscurato ..., risultano gravati da ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 13 aprile 2018 ai nn. 48128/7941 a favore di *** DATO OSCURATO***. e che, ai sensi dell'art. 2825 codice civile, detta ipoteca deve intendersi estesa alla sola quota di 2/10 (due decimi) del subalterno 721 assegnata alla signora ..dato oscurato ... nella precitata divisione autenticata dal notaio Maria Urti di Giussano in data 27 dicembre 2021, n. 65347/14343 di repertorio*"

Il sottoscritto precisa che:

01) i subalterni 716,717 e 718 sono estranei alla procedura;

-02)) l'unità immobiliare catastalmente identificata al. fg. 48 part. 27 sub. 721 (sottotetto) catastalmente F/4 (unità in corso di definizione) non è indicato in alcuna delle planimetrie dei corrispondenti del sottostante piano;

03) l'unità immobiliare catastalmente identificata al. fg. 48 part. 27 sub. 721 (sottotetto) alla data dei sopralluoghi effettuati congiuntamente con il Custode avv. Annalisa Rattini è:

- a) in parte accessibile con scala retrattile da botola ubicata nel vano scale ed è soprastante, oltre che al sub. 715 (bene comune non censibile) del fg. 48 part. 27 ed anche ai subalterni 716,717 e 718 (sempre del fg. 48 part. 27) e fisicamente separati dalle altre porzioni;
- b) in parte accessibile esclusivamente dall'interno dell'appartamento di proprietà di ..dato oscurato ... di cui al fg. 48 part. 27 sub. 709 e fisicamente separato dalle alte porzioni;
- c) in parte accessibile esclusivamente dall'appartamento dei debitori di cui alla presente procedura esecutiva e catastalmente identificato al fg. 48 part 27 sub. 712 sub. 712 e fisicamente separato dalle altre porzioni ;

Sempre con riferimento al sottotetto di cui al fg. 48 part. 27 sub. 721 si richiama inoltre quanto riportato negli atti di compravendita e di divisione e in particolare si evidenzia " *Le porzioni di sottotetto sovrastanti ciascuno degli appartamenti ai mappali 27 sub. 704-27 sub. 706 (ora*

costituente insieme con sub. 705, il sub. 712) - 27 sub. 709 - 27 sub. 710 - e 27 sub. 711, tutti del foglio 48, pur essendo parti comuni, saranno soggette a servitù di utilizzo perpetuo a favore dei predetti mappali 27 sub. 704 - 27 sub. 706 (ora 712) 27 sub. 709 - 27 sub. 710 - e 27 sub. 711, tutti del foglio 48. Tutte le spese relative alla manutenzione e sistemazione dei predetti sottotetti gravano esclusivamente sui proprietari oggetto dei predetti mappali 27 sub. 704 - 27 sub. 706 (ora 712) 27 sub. 709 - 27 sub. 710 - e 27 sub. 711, tutti del foglio 48, loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

Si richiamano: iscrizione per ipoteca legale a Milano 2 del 28/01/2014 ai nn. 6146/875 oggetto di cancellazione totale con annotazione n. 21087 del 07/11/2019 e iscrizione per ipoteca giudiziale del 09/12/2016 a Milano 2 ai nn. 139775/26265 oggetto di cancellazione totale con annotazione n. 9862 del 13/05/2019.

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 18/01/2005 a firma di notaio De Giovanni Orazio ai nn. 234091/9329 di repertorio, iscritta il 16/02/2024 a Milano 2 ai nn. 19194/3185, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: € 220.000,00.

Importo capitale: € 110.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a fg. 48 part. 27 sub. 712 e fg. 48 part. 27 sub. 721.

Sub. 712: per la quota di 1/2, sia di .. dato oscurato .. , sia di ..dato oscurato ..

; sub. 721 quota di 6/60, sia di ...dato oscurato .. , sia di ...dato oscurato ...

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/10/2023 a firma di U.G. Tribunale Monza ai nn. 6816 di repertorio, trascritta il 14/11/2023 a Milano 2 ai nn. 153449/107238, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili - atto cautelativo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a u.i. fg 48 part 27 subalterni 712 per la quota di 1/2 e u.i. fg.48 part. 27 sub. 721 per la quota di 6/60.

Si richiama il D.I. n. 264/2018 R.G. 13693/17 emesso il 21/12/2017 . (Trib. Monza). L'atto di precetto ammonta ad € 20.755,37 oltre le occorrente spese, nonché gli ulteriori interessi legali maturati e

pignoramento, stipulata il 30/07/2024 a firma di U.G. Trib. Monza ai nn. 6904 di repertorio, trascritta il 02/08/2024 a Milano 2 ai nn. 110011/78627, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili - atto cautelativo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a u.i. fg. 48 part. 27 sub. 712 per la quota di 1/2 e u.i. fg.48 part. 27 sub. 721 per la quota di 1/10.

L'importo indicato nel verbale di pignoramento è di € 76.787,09 oltre interessi e spese.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Con riferimento al sottotetto di cui al fg. 48 part. 27 sub. 721 occorre conformare lo stato dei luoghi rilevati con quanto approvato anche con riferimento ai frazionamenti immobiliari in conformità dell'atto di divisione del notaio Urti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con riferimento al sottotetto catastalmente identificato al foglio 48 particella 27 sub. 721:

A) si richiama inoltre quanto riportato negli atti di compravendita e di divisione e in particolare si evidenzia " *Le porzioni di sottotetto sovrastanti ciascuno degli appartamenti ai mappali 27 sub. 704-27 sub. 706 (ora costituente insieme con sub. 705, il sub. 712) - 27 sub. 709 - 27 sub. 710 - e 27 sub. 711, tutti del foglio 48, pue essendo parti comuni, saranno soggette a servitù di utilizzo perpetuo a favore dei predetti mappali 27 sub. 704 - 27 sub. 706 (ora 712) 27 sub. 709 - 27 sub. 710 - e 27 sub. 711, tutti del foglio 48 . Tutte le spese relative alla manutenzione e sistemazione dei predetti sottotetti gravano esclusivamente sui proprietari dei predetti mappali 27 sub. 704 - 27 sub. 706 (ora 712) 27 sub. 709 - 27 sub. 710 - e 27 sub. 711, tutti del foglio 48 , loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.*

B) si richiama l'atto di divisione a firma notaio Maria Urti rep. n. 85347/14343 del 27/12/2021 mediante il quale vengono assegnate le quote del sottotetto catastalmente identificato al foglio 48 particella 27 subalterno 721 sono assegnate a:

- 6/60 ciascuno a ..dato oscurato .., ...dato oscurato ... , dato oscurato ..;

- 12/60 ciascuno ad ..dato oscurato .., dato oscurato .., dato oscurato e ...dato oscurato.. .

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, con atto stipulato il 23/02/1999 a firma di notaio Carlisi Filippo ai nn. 118037 di repertorio, trascritto il 05/03/1999 a Milano 2 ai nn. 18750/13319.

Il titolo è riferito solamente a fg. 48 part. 27 sub.706 e 705

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/24, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 04/04/2001 a firma di notaio Elisa Leggio ai nn. 56890 di repertorio, registrato il 13/07/2001 a U.R. Desio ai nn. 663/2001, trascritto il 24/04/2001 a Milano 2 ai nn. 39616/26211.

Il titolo è riferito solamente a fg. 48 part 27 sub. 709 .

Successione in morte di *** DATO OSCURATO***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 22/24, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 11/10/2001 a firma di notaio Elisa Leggio ai nn. 57715 di repertorio, trascritto il 29/10/2001 a Milano 2 ai nn. 116006/72730.

Il titolo è riferito solamente a fg. 48 part 27 sub. 709

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 17/06/1999 a firma di notaio Capasso Michele ai nn. 17/06/1999 di repertorio, trascritto il 18/06/1999 a Milano 2 ai nn. 59229/40798.

Il titolo è riferito solamente a fg 48 part. 27 sub. 708

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/02/1999 a firma di notaio Filippo Carlisi ai nn. 118034 di repertorio, trascritto il 05/03/1999 a Milano 2 ai nn. 18747/13317.

Il titolo è riferito solamente a fg. 48 part. 27 sub. 710

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/6, in forza di atto di compravendita (dal 02/02/2000), con atto stipulato il 02/02/2000 a firma di notaio Giuseppe Gallizia ai nn. 24033/5289 di repertorio, trascritto il 25/02/2020 a Milano 2 ai nn. 17041/11502.

Il titolo è riferito solamente a fg. 48 part. 27 subalterni 702 e 703

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/6, in forza di atto di compravendita (dal 02/02/2000), con atto stipulato il 02/02/2000 a firma di notaio Giuseppe Gallizia ai nn. 24033/5289 di repertorio, trascritto il 25/02/2020 a Milano 2 ai nn. 17041/11503.

Il titolo è riferito solamente a fg. 48 part. 27 subalterno 704

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/6, in forza di atto di compravendita (dal 02/02/2000), con atto stipulato il 02/02/2000 a firma di notaio Giuseppe Gallizia ai nn. 24033/5289 di repertorio, trascritto il 25/02/2020 a Milano 2 ai nn. 17041/11502.

Il titolo è riferito solamente a fg. 48 part. 27 subalterni 702 e 703

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/6, in forza di atto di compravendita (dal 02/02/2000), con atto stipulato il 02/02/2000 a firma di notaio Giuseppe Gallizia ai nn. 24033/5289 di repertorio, trascritto il 25/02/2020 a Milano 2 ai nn. 17041/11503.

Il titolo è riferito solamente a fg. 48 part. 27 subalterno 704

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/6, in forza di atto di compravendita (dal 02/02/2000), con atto stipulato il 02/02/2000 a firma di notaio Giuseppe Gallizia ai nn. 24033/5289 di repertorio, trascritto il 25/02/2020 a Milano 2 ai nn. 17041/11504.

Il titolo è riferito solamente a fg. 48 part. 27 subalterno 711

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/6, in forza di atto di compravendita (dal 02/02/2000), con atto stipulato il 02/02/2000 a firma di notaio Giuseppe Gallizia ai nn. 24033/5289 di repertorio, trascritto il 25/02/2020 a Milano 2 ai nn. 17041/11504.

Il titolo è riferito solamente a fg. 48 part. 27 subalterno 711

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di verbale separazione consensuale (dal 10/03/2004), con atto stipulato il 10/03/2004 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 10232/2003 di repertorio, trascritto il 03/05/2004 a Milano 2 ai nn. 60247/30048.

Il titolo è riferito solamente a fg. 48 part. 27 sub. 710

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 18/01/2005), con atto stipulato il 18/01/2005 a firma di notaio Orazio De Giovanni ai nn. 234090/9328 di

repertorio, trascritto il 16/12/2021 a Milano 2 ai nn. 179088/122213.

Il titolo è riferito solamente a u.i. fg. 48 part. 27 sub. 712.

L'atto venne erroneamente trascritto a Milano 1 in data 15/02/2005 ai nn. 9779/5647

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 18/01/2005), con atto stipulato il 18/01/2005 a firma di notaio Orazio De Giovanni ai nn. 234090/9328 di repertorio, trascritto il 16/12/2021 a Milano 2 ai nn. 179088/122213.

Il titolo è riferito solamente a u.i. fg. 48 part. 27 sub. 712.

L'atto venne erroneamente trascritto a Milano 1 in data 15/02/2005 ai nn. 9779/5647

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 06/11/2005), con atto stipulato il 19/10/2016 a firma di U.R. Desio ai nn. 1936*9990/16 di repertorio, trascritto il 25/11/2016 a Milano 2 ai nn. 134271/85110.

Il titolo è riferito solamente a fg. 48 part. 27 subalterni 711-704-703.

Si evidenzia: rinuncia eredità da parte del coniuge del deceduto ..dato oscurato ... sig.ra ..dato oscurato .., con atto a rogito notaio Piercarlo Colnaghi in data 23 09 2016 rep. n. 63617/30835 registrato a Como il 30 09 2016 al n. 16779 serie 1T e accettazione tacita eredità trascritta a Milano 2 in data 28/12/2021 ai nn. 187175/127699

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 06/11/2005), con atto stipulato il 19/10/2016 a firma di U.R. Desio ai nn. 1936*9990/16 di repertorio, trascritto il 25/11/2016 a Milano 2 ai nn. 134271/85110.

Il titolo è riferito solamente a fg. 48 part. 27 subalterni 711-704-703.

Si evidenzia: rinuncia eredità da parte del coniuge del deceduto ...dato oscurato .. sig.ra ..dato oscurato.., con atto a rogito notaio Piercarlo Colnaghi in data 23 09 2016 rep. n. 63617/30835 registrato a Como il 30 09 2016 al n. 16779 serie 1T e accettazione tacita eredità trascritta a Milano 2 in data 28/12/2021 ai nn. 187175/127699

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/09/2006), con atto stipulato il 28/09/2006 a firma di notaio Carlisi Filippo ai nn. 163420/15155 di repertorio, trascritto il 20/10/2006 a Milano 2 ai nn. 160246/83519.

Il titolo è riferito solamente a fg. 48 part 27 sub. 707

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 07/06/2011), con atto stipulato il 07/06/2011 a firma di Tribunale Monza ai nn. 249/2008 di repertorio, trascritto il 17/06/2011 a Milano 2 ai nn. 68435/39446.

Il titolo è riferito solamente a fg. 48 part. 27 sub. 707

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 28/09/2006), con atto stipulato il 23/02/1999 a firma di notaio Filippo Carlisi ai nn. 118035 di repertorio, trascritto il 05/03/1999 a Milano 2 ai nn. 18748/13318.

Il titolo è riferito solamente a fg. 48 part. 27 sub. 707 e 703

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 28/09/2006), con atto stipulato il 23/02/1999 a firma di notaio Filippo Carlisi ai nn. 118035 di repertorio, trascritto il 05/03/1999 a Milano 2 ai nn. 18748/13318.

Il titolo è riferito solamente a fg. 48 part. 27 sub. 707 e 703

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 10/03/2004), con atto stipulato il 23/02/1999 a firma di notaio Filippo Carlisi ai nn. 118034 di repertorio, trascritto il 05/03/1999 a Milano 2 ai nn. 18747/13317.

Il titolo è riferito solamente a fg. 48 part. 27 sub. 710

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non sono state recuperate dal Comune le pratiche relative alla costruzione iniziale del vetusto edificio, ma solo quelle relative ad interventi edilizi recenti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività N. **199/2003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia , presentata il 08/07/2003 con il n. 18559 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a sub. 705 e 706 ora riferita solo al sub. 712 .

La pratica di riferimento è la 199/2003 VAR 1 prot. 26263 del 28/09/2004 con ultimi disegni trasmessi in sostituzione di tutti quelli precedenti . Non risulta presentata richiesta di abitabilità. Con la pratica iniziale del 08/07/2003 era stata richiesta la realizzazione del soppalco utilizzando parte del solaio sottotetto, non autorizzata in quanto il sottotetto risultava parte comune e non erano state presentate le autorizzazioni dei comproprietari

Concessione edilizia N. **45/99** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di impianti, serramenti, lucernario, bagno, intonaci, pavimenti, presentata il 22/03/1999, rilasciata il 21/05/1999.

Il titolo è riferito solamente a fg 48 part 27 sub. 709 appartamento al primo piano porzione di immobile fronte strada.

Non vi sono riferimenti al sovrastante sottotetto (sub. 721) , se non per la realizzazione di un lucernario. La richiesta è di autorizzazione, viene rilasciata concessione. Si evidenzia che la apertura prevista in progetto sovrastante la porta della scala di accesso dedicato all'unità immobiliare del sub. 709 non è stata realizzata.

Denuncia Inizio Attività N. **205/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione appartamenti, presentata il 07/10/2009 con il n. 32269 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a appartamenti al primo piano della porzione dell'edificio fronte strada catastalmente identificati al foglio 48 particella 27 subalterni 716-717-718 che si ottengono dal frazionamento del sub. 710 .

SCIA Agibilità istanza del 30/05/2019 prot. n. 0015089. Non ci sono riferimenti alla corrispondente porzione di sottotetto di cui al sub. 721

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione di parte del piano di calpestio del sottotetto identificato con il sub. 721 (sub. 721 in comproprietà con terzi) e collegato direttamente con il sub. 712 da scala interna; realizzazione di parete di separazione della porzione di sottotetto comune (sub 721) sovrastante il sub 712 con le restante porzione del sottotetto comune sub. 712; analoga situazione per la porzione del sottotetto comune sub. 721 con parziale demolizione del solaio e

collegamento diretto con il sub. 709 oltre a realizzazione di parete di separazione con il restante sottotetto. La distribuzione interna dei locali, ad eccezione del soppalco, corrisponde a quella indicata nell'elaborato grafico approvato con la P.E. 199 / 2003 var 1 ultimi aggiornamenti, ma le quote interne non sono corrispondenti allo stato di fatto e la superficie del bagno è inferiore a 4 mq con doccia lavabo e wc. - (normativa di riferimento: pratiche edilizie approvate)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: in sanatoria a firma di tutti i comproprietari del sottotetto di cui al sub. 721. Nelle altre pratiche edilizie afferenti gli appartamenti al primo piano sottostanti il sottotetto comune di cui al sub. 721, non vi sono riferimenti a lavori da eseguire e/o eseguiti nel sottotetto.

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

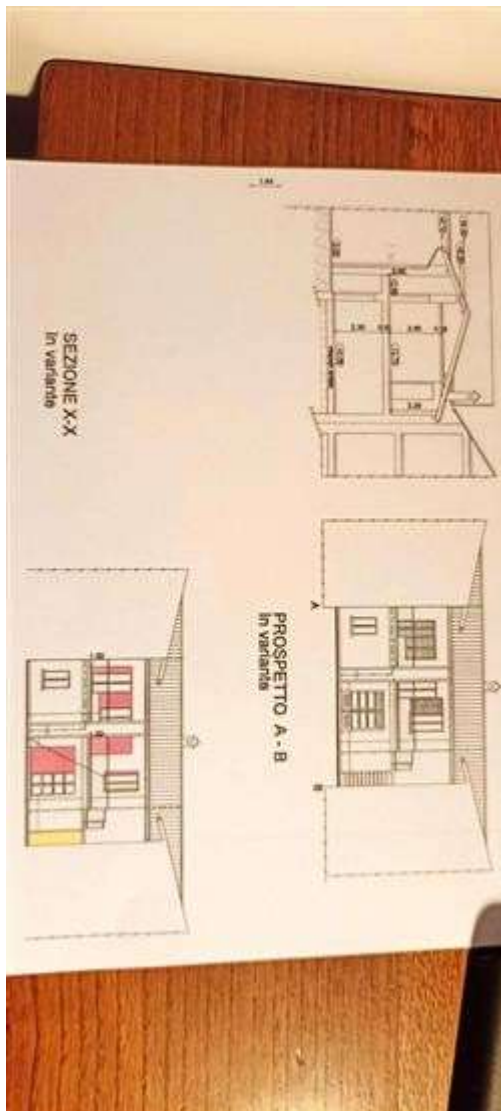
Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche ripristini indispensabili: €4.000,00
- sanzione amministrativa: €1.000,00

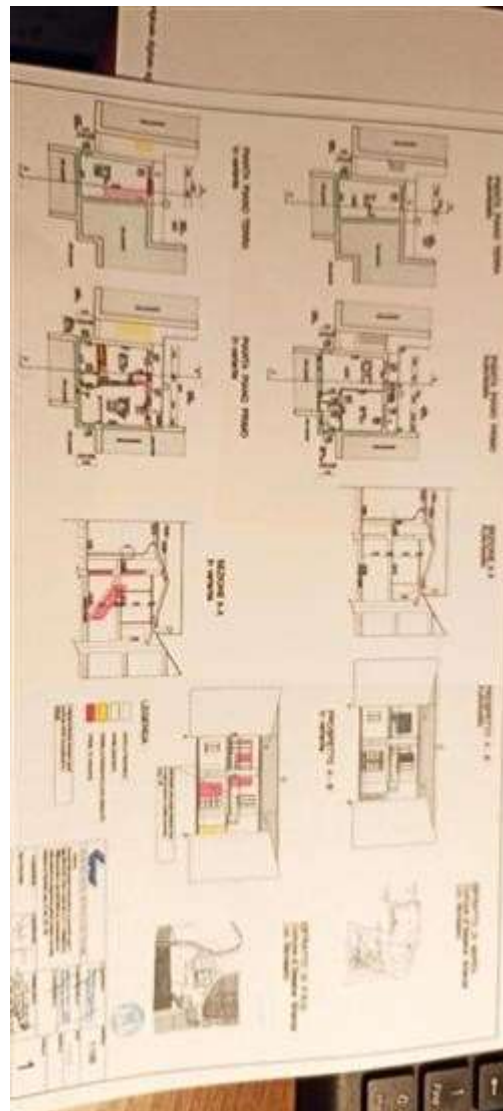
Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

Questa situazione è riferita solamente a sottotetto sub. 721 .

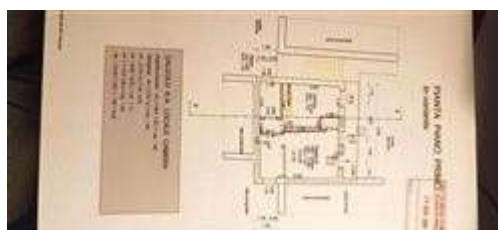
Per la regolarizzazione del sottotetto comune di cui al sub. 721 per cui occorre una pratica edilizia in sanatoria a firma di tutti i comproprietari, che comporta anche verifiche strutturali laddove vi sono le porzioni di sottotetto demolite parzialmente e collegate direttamente con gli appartamenti sottostanti e separate con la realizzazione di muri dalle altre restanti porzioni di sottotetto. Il sottoscritto ritiene che sia necessario procedere con il frazionamento del sottotetto ed assegnare la relativa porzione collegata direttamente agli appartamenti sottostanti di cui al sub. 709 ed al sub. 712 e per le restante porzione come parte comune ai sub. 716, 717 e 718. Si evidenzia che catastalmente il sub. 721 è unità in corso di definizione.



pratica riferita al sub. 712



pratica riferita al sub. 712



pratica riferita al sub. 712



sottotetto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale depositata; la planimetria catastale depositata è conforme al progetto approvato con PE 199 2033 Var1 (normativa di riferimento: planimetria catastale depositata all'UTE)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: frazionamento conseguente a sanatoria edilizia con

aggiornamento delle rispettive planimetrie catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche Docfa: €.500,00
- diritti catastali: €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

Questa situazione è riferita solamente a solaio sottotetto comune parzialmente demolito e collegato con l'appartamento del debitore da scala interna, oltre alla realizzazione di un muro di separazione con l'altra porzione del sottotetto comune..

Prima dell'aggiornamento catastale occorre definire la pratica di sanatoria del sottotetto comune; Da valutare la opportunità/necessità del frazionamento edilizio e catastale del sottotetto per conformare con lo stato esistente.



planimetria catastale appartamento fg. 48 part. 27 sub. 712

elaborato planimetrico primo piano con evidenziato il sub. 712 e piano sottotetto con il sub. 721 comune agli appartamenti sottostanti al primo piano



estratto mappa fg. 48 part. 27

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA CIMABUE 4, FRAZIONE A SUD DELLA FRAZIONE MONTESIRO, UNA DELLE NUMEROSE FRAZIONI DEL VASTO

TERRITORIO DEL COMUNE DI DI BESANA BRIANZA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BESANA IN BRIANZA via Cimabue 4, frazione a sud della frazione Montesiro, una delle numerose frazioni del vasto territorio del Comune di di Besana Brianza, della superficie commerciale di **65,82** mq per la quota di:

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

Appartamento composto da ingresso al piano terra, scala interna di accesso al primo piano ove è ubicato il soggiorno con accesso al balcone e con angolo cottura, il servizio igienico e la camera da letto. Oltre alle parti comuni, indicate nell'atto di compravendita, si evidenzia che vi è un collegamento diretto, mediante da scala interna, dal primo piano ad un soppalco ricavato mediante demolizione di parte del solaio di calpestio del sottotetto con la precisazione che tale porzione di sottotetto è parte integrante dell'intero sottotetto della particella 27, del foglio 48 ed identificato con il sub. 721 unità immobiliare in corso di definizione.

Strutture verticali in muratura. Solai in legno, copertura in legno con manto in tegole. Stato di manutenzione generale sufficiente.

Parti comuni, oltre a quelle da codice civile: immondezzaio con piccolo w.c., in corpo a parte e locale contatori al seminterrato della porzione di edificio fronte strada.

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

- foglio 48 particella 27 sub. 712 (catasto fabbricati), classe 3, consistenza 3 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: via Cimabue 4 Besana in Brianza MB, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 12/01/2005 pratica MI0017529 in atti dal 12/01/2005 Fusione-Diversa distribuzione degli spazi interni -Ristrutturazione (n. 876.1/2005); il sub. 712 è stato creato dalla fusione dei subalterni 705 e 706

Coerenze: piano terra: cortile comune, altra proprietà, sub. 707, altra proprietà part. 36, proprietà di terzi e cortile comune ; piano primo: cortile comune, proprietà al sub. 707 e accesso, altra proprietà e altra proprietà alla part. 36, cortile comune, proprietà di terzi.

Superficie catastale 72 mq (70 mq escluse aree scoperte) . Tra le parti comuni riportate nella planimetria catastale si evidenziano: -fg. 48 part. 24 sub. 701 area urbana 710 mq; -fg. 48 part. 24 sub. 701 area urbana 768 mq; -fg. 48 part. 24 sub. 704 area urbana 53 mq; - il locale immondezzaio al piano terra fg. 48 part. 26 di 20 mq, con annesso piccolo w.c.; - il locale contatori comune al piano interrato

L'intero edificio sviluppa 2 + sottotetto (+interrato solo per sub. 721) piano, 2 + sottotetto piano fuori terra, +interrato solo per sub. 721 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2003.



porzione di appartamento di cui al sub. 712



*vano scala dal piano terra
al primo piano*



angolo cottura



*angolo cottura visto dal soppalco ricavato dalla demolizione
parziale del solaio sottotetto*



camera al primo piano



servizio igienico

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Carate Brianza , Casatenovo, Monticello, Veduggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

campo da calcio
centro sportivo
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus distante 0,2 km
ferrovia distante 2,2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento composto da ingresso al piano terra, scala interna di accesso al primo piano ove sono ubicato il soggiorno con accesso al balcone e angolo cottura, il servizio igienico e la camera da letto. Oltre alle parti comuni, indicate nell'atto di compravendita, si evidenzia che vi è un collegamento diretto, mediante da scala interna, dal primo piano ad un soppalco ricavato mediante demolizione di parte del solaio di calpestio del sottotetto, con la precisazione che tale porzione di sottotetto è parte integrante dell'intero sottotetto della particella 27 del foglio 48 ed identificato con

il sub. 721, unità immobiliare in corso di definizione. Pavimentazione in piastrelle di ceramica, serramenti in legno. Caloriferi in ghisa (caldaia assente), stufa, condizionatore. Impianto elettrico sottotraccia. Boiler per acqua calda sanitaria..

L'altezza interna del primo piano varia da 2,30 m a 3,00 m. Si accede al soppalco , la cui altezza massima sottotrave è pari a 1,15 m. e quella minima è pari a 0,55 m, a mezzo di una piccola scala interna; il sottotetto è dotato di pavimentazione e finiture interne.

Strutture verticali in muratura. Solai in legno, copertura in legno con manto in tegole. Stato di manutenzione generale sufficiente.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante realizzati in legno e doppio vetro

nella media 

pareti esterne: costruite in muratura mattoni pieni con coibentazione in non verificata , il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media 

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle ceramica

nella media 

scaie: interna con rivestimento in intonaco

al di sotto della media 

Degli Impianti:

condizionamento: pompa di calore con alimentazione a rete pubblica con diffusori in split conformità: conforme alle norme vigenti al periodo di installazione

nella media 

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme alle norme vigenti al periodo di realizzazione

nella media 

idrico: tradizionale con alimentazione in acquedotto pubblico , la rete di distribuzione è realizzata in verticale e sub orizzontale conformità: conforme alle norme vigenti al periodo di costruzione. Boiler per acqua calda sanitaria

nella media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in legno. pavimentazione con piastrelle per esterno

al di sotto della media 

solai: legno. di recente ristrutturazione quello del soppalco

al di sotto della media 

strutture verticali: costruite in muratura portante in mattoni

nella media 



disimpegno



balcone



soggiorno con scala interna di accesso al soppalco ricavato dalla demolizione di parte del solaio sottotetto



*porzione di sottotetto
annessa al sub. 712*

CONSISTENZA:

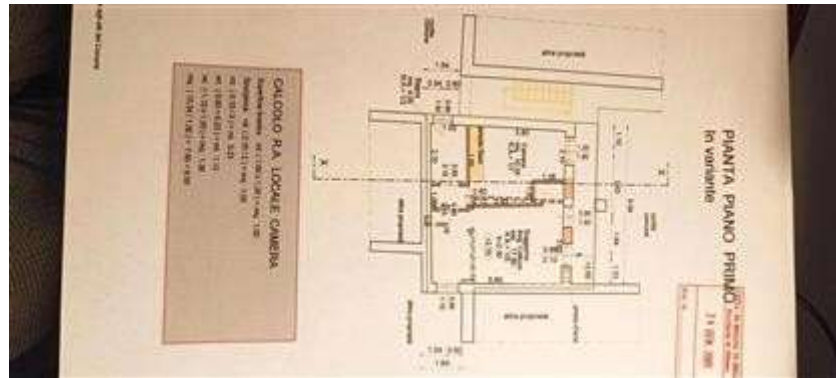
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni*

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

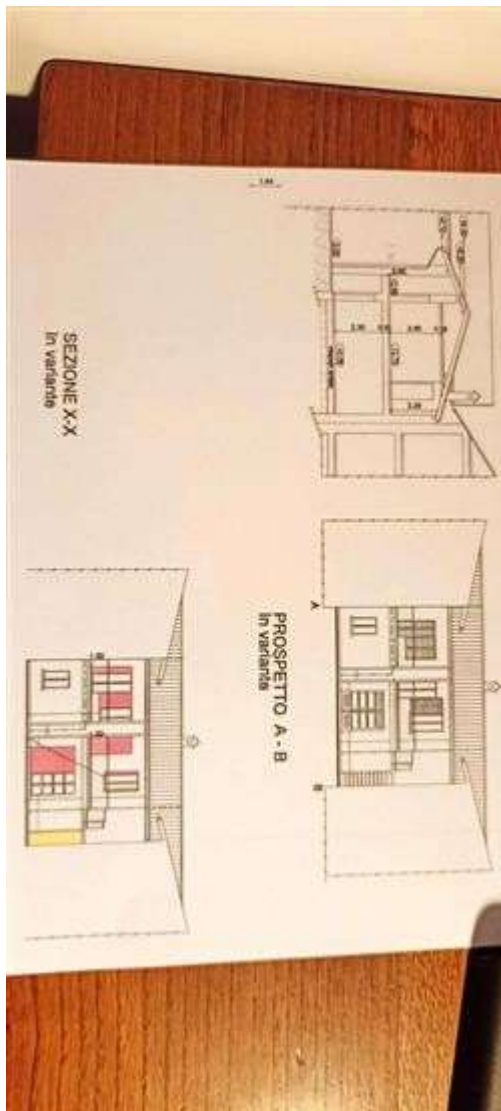
descrizione	consistenza		indice		commerciale
ingresso al piano terra	18,70	x	100 %	=	18,70
soggiorno e angolo cottura	21,90	x	100 %	=	21,90
camera singola	9,50	x	100 %	=	9,50
servizio igienico	2,90	x	100 %	=	2,90
disimpegno	1,78	x	100 %	=	1,78
balcone	6,80	x	33 %	=	2,24
muri interni ed esterni	8,80	x	100 %	=	8,80
Totale:	70,38				65,82



elaborato grafico
pratica edilizia 199
2003 var 1



non risulta il soppalco realizzato con la demolizione del solaio sottotetto di cui al sub. 721 che è in
proprietà indivisa con terzi



planimetria piano terra

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si utilizza il metodo comparativo semplice considerando come parametro il mq di (S.E.L.) Superficie Esterna Lorda (di pavimento, simile alla superficie lorda di pavimento S.L.P.); tale superficie viene determinata sommando alla superficie netta interna dei locali, le pareti perimetrali esterne ed i tavolati interni al 100% (fino max 50 cm), le pareti confinanti con altre u.i. o parti comuni al 50% (fino max 25 cm), i balconi 30%, le logge al 35%, le cantine/solai al 25%. Si considerano, oltre allo stato attuale delle vendite immobiliari, posizione, zona, vetustà, esposizione, livello di piano, stato di manutenzione e tipologia materiali costruttivi, dotazioni, servizi offerti dalla zona. Nella fattispecie si evidenzia una differenza tra la superficie commerciale e la superficie catastale (sub. 712).

Le superfici indicate sono da considerarsi meramente funzionali alla individuazione e descrizione dell'unità immobiliare ed alla relativa superficie totale di riferimento ed alla relativa stima che, pur essendo per prassi ottenuta dal prodotto tra detta superficie ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato come "valore a corpo".

Il valore di stima definitivo determinato 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 saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione del 0% applicata; di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche e/o strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,82 x 950,00 = **62.529,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 62.529,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 62.529,00**

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA CIMABUE 4, FRAZIONE A SUD DELLA
FRAZIONE MONTESIRO, UNA DELLE NUMEROSE FRAZIONI DEL VASTO
TERRITORIO DEL COMUNE DI DI BESANA BRIANZA

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO B

sottotetto non abitabile a BESANA IN BRIANZA via Cimabue 4, frazione a sud della frazione Montesiro, una delle numerose frazioni del vasto territorio del Comune di Besana Brianza, della superficie commerciale di **310,00** mq per la quota di:

- 6/60 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 6/60 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Sottotetto non abitabile.

Il sottotetto, sempre esistito fin dalla costruzione originaria del vetusto fabbricato, è stato censito come categoria F/4 unità in corso di definizione; si estende per tutta la porzione di fabbricato fronte strada e comprende la porzione in risvolto che è quella soprastante l'appartamento di cui al sub. 712

Lo stato dei luoghi attualmente consiste:

- in una porzione delimitata da muri ed autonoma, soprastante il sub. 712, con parte del solaio demolito a realizzare un soppalco collegato direttamente all'appartamento del primo piano di cui al citato sub. 712; unico accesso dal sub. 712
- una porzione delimitata da muri ed autonoma, soprastante i subalterni 716,717 e 718 con accesso dalla scala condominiale comune;
- una porzione delimitata da muri ed autonoma, soprastante il sub. 709, con parte del solaio demolito a realizzare un soppalco collegato direttamente all'appartamento del primo piano di cui al citato sub. 709; unico accesso dal sub. 709.

Strutture verticali in muratura. Solai in legno, copertura in legno con manto in tegole come già indicato per il sub. 712.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di variabile

.Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 27 sub. 721 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: via Cimabue 4 Besana in Brianza MB, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN sopraelevazione 09/12/2021 pratica MI 0416471 del 10 12 21 (n. 3812.1/2021).

Coerenze: cortile Comune, via Cimabue, altra proprietà part. 36, cortile comune e proprietà di terzi, cortile comune

Il sottotetto è sempre esistito anche se in passato non era consuetudine censirlo con un subalterno specifico, è stato censito come categoria F/4 unità in corso di definizione; si estende per tutta la porzione di fabbricato fronte strada e comprende la porzione in risvolto che è quella soprastante l'appartamento di cui al sub. 712 . Lo stato dei luoghi attualmente consiste: - in una porzione delimitata da muri ed autonoma, soprastante il sub. 712, con parte del solaio demolito a realizzare un soppalco collegato direttamente all'appartamento del primo piano di cui al citato sub. 712; unico accesso dal sub. 712 - una porzione delimitata da muri ed autonoma, soprastante i subalterni 716,717 e 718 con accesso dalla scala condominiale comune; - una porzione delimitata da muri ed autonoma, soprastante il sub. 709, con parte del solaio demolito a realizzare un soppalco collegato direttamente all'appartamento del primo piano di cui al citato sub. 709; unico accesso dal sub. 709.

L'intero edificio sviluppa 2 + sottotetto (+interrato solo per sub. 721) piano, 2 + sottotetto piano fuori terra, +interrato solo per sub. 721 piano interrato.



porzione di sottotetto soprastante i subalterni 716 717 e 718

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Carate Brianza , Casatenovo, Monticello, Veduggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

campo da calcio
centro sportivo
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus distante 0,2 km
ferrovia distante 2,2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Sottotetto non abitabile.

Il sottotetto, sempre esistito fin dalla costruzione del vetusto fabbricato, è stato censito come categoria F/4 unità in corso di definizione; si estende per tutta la porzione di fabbricato fronte strada e comprende la porzione in risvolto che è quella soprastante l'appartamento di cui al sub. 712.

Lo stato dei luoghi attualmente consiste:

- in una porzione delimitata da muri ed autonoma, soprastante il sub. 712, con parte del solaio demolito a realizzare un soppalco collegato direttamente all'appartamento del primo piano di cui al citato sub. 712; unico accesso dal sub. 712
- una porzione delimitata da muri ed autonoma, soprastante i subalterni 716,717 e 718 con accesso dalla scala condominiale comune;
- una porzione delimitata da muri ed autonoma, soprastante il sub. 709, con parte del solaio demolito a realizzare un soppalco collegato direttamente all'appartamento del primo piano di cui al citato sub. 709; unico accesso dal sub. 709.

Le porzioni collegate direttamente con i subalterni 709 e 712 hanno le finiture simili a quelle dei relativi appartamenti ai quali sono direttamente collegati, mentre l'altra porzione alla quale si accede da scala retrattile dalla scala comune al primo piano, non ha finiture interne.

Strutture verticali in muratura. Solai in legno, copertura in legno con manto in tegole come già indicato per il sub. 712.



porzione di sottotetto collegata direttamente con il sub. 712



porzione di sottotetto direttamente collegata con il sub. 709



porzione di sottotetto soprastante i subalterni 716 717 e 718



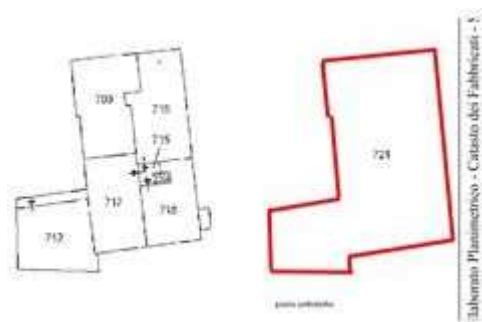
scala retrattile di accesso alla porzione di sottotetto soprastante i subalterni 716 717 e 718

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
sottotetto nella sua originaria costituzione a coprire tutto il primo piano del fabbricato	310,00	x	100 %	=	310,00
Totale:	310,00				310,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si utilizza il metodo comparativo semplice considerando come parametro il mq di (S.E.L.) Superficie Esterna Lorda (di pavimento, simile alla superficie lorda di pavimento S.L.P.); tale superficie viene determinata sommando alla superficie netta interna dei locali, le pareti perimetrali esterne ed i tavolati interni al 100% (fino max 50 cm), le pareti confinanti con altre u.i. o parti comuni al 50% (fino max 25 cm), i balconi 30% , le logge al 35%, le cantine/solai al 25%. Si considerano, oltre allo stato attuale delle vendite immobiliari, posizione, zona, vetustà, esposizione, livello di piano, stato di manutenzione e tipologia materiali costruttivi, dotazioni, servizi offerti dalla zona. Nella fattispecie si evidenzia una lieve differenza tra la superficie commerciale e la superficie catastale.

Le superfici indicate sono da considerarsi meramente funzionali alla individuazione e descrizione dell'unità immobiliare ed alla relativa superficie totale di riferimento ed alla relativa stima che, pur essendo per prassi ottenuta dal prodotto tra detta superficie ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato come "valore a corpo".

Il valore di stima definitivo determinato 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 saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione del 0% applicata; di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche e/o strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	310,00	x	200,00	=	62.000,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 62.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 12.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si utilizza il metodo comparativo semplice considerando come parametro il mq di (S.E.L.) Superficie Esterna Lorda (di pavimento, simile alla superficie lorda di pavimento S.L.P.); tale superficie viene determinata sommando alla superficie netta interna dei locali, le pareti perimetrali esterne ed i tavolati interni al 100% (fino max 50 cm), le pareti confinanti con altre u.i. o parti comuni al 50% (fino max 25 cm), i balconi 30% , le logge al 35%, le cantine/solai al 25%. Si considerano, oltre allo stato attuale delle vendite immobiliari, posizione, zona, vetustà, esposizione, livello di piano, stato di manutenzione e tipologia materiali costruttivi, dotazioni, servizi offerti dalla zona. Nella fattispecie si evidenzia una lieve differenza tra la superficie commerciale e la superficie catastale.

Le superfici indicate sono da considerarsi meramente funzionali alla individuazione e descrizione dell'unità immobiliare ed alla relativa superficie totale di riferimento ed alla relativa stima che, pur essendo per prassi ottenuta dal prodotto tra detta superficie ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato come "valore a corpo".

Il valore di stima definitivo determinato 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 saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione del 0% applicata; di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche e/o strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di piattaforma SISTER, ufficio del registro di Desio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besana Brianza, agenzie: Besana Brianza e piattaforme immobiliari, osservatori del mercato immobiliare quotazioni Immobiliari O.M.I. come mero riferimento

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	65,82	0,00	62.529,00	62.529,00
B	sottotetto non abitabile	310,00	0,00	62.000,00	12.400,00
				124.529,00 €	74.929,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'appartamento catastalmente identificato al fg 48 part. 27 sub. 712 non è divisibile.

Il sottotetto catastalmente identificato al fg. 48 part. 27 sub. 721 è divisibile e, di fatto, già suddiviso in:

- una porzione soprastante e corrispondente all'appartamento di cui al sub. 712;
- una porzione soprastante e corrispondente all'appartamento di cui al sub. 709;
- una porzione soprastante e corrispondente agli appartamenti di cui ai subalterni 716, 717 e 718;

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 69.329,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 69.329,00**

data 03/02/2025

il tecnico incaricato
Norberto Riva