



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

306/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO VILLA STANGA BUSCA



GIUDICE:
Dott.ssa Patrizia FANTIN

CUSTODE:
Dott.ssa Roberta BRIGUGLIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/09/2023



TECNICO INCARICATO:

Vincenzo De Sena

CF: DSNVCN48P05F924Y
con studio in USMATE VELATE (MB) Via Stazione 32
telefono: 039672356
fax: 0398942011
email: v.desena@virgilio.it
PEC: vincenzo.desena@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 306/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CARATE BRIANZA Piazza San Martino 1, frazione Costa Lambro, della superficie commerciale di **130,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di un appartamento sito al piano terra dell'edificio storico VILLA STANGA BUSCA; edificio storico settecentesco voluto dal marchese Villa Stanga Trecchi e dalla moglie Ida Busca sito in località COSTA LAMBRO di Carate Brianza.

L'immobile ha un servizio di portineria attivo con presenza fissa del custode. Le parti comuni comprendono il vasto parco della villa, in massima parte tenuto a prato con alberature di bordo e lo splendido giardino all'italiana. E presente anche una limonaia utilizzata come area feste.

L'appartamento è composto da: soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, n.2 bagni, n.2 camere, lavanderia e centrale termica.

L'appartamento sviluppa una superficie di mq.130 circa.

Attualmente l'edificio è sottoposto al rifacimento della facciata (bonus facciata).

N.B. nel soggiorno è stato costruito un soppalco senza autorizzazione

L'immobile in oggetto è sottoposto a tutte le disposizioni della legge 1 giugno 1939 n.1089 con D.M. del giugno 1978 e succ. modifiche, trascritto presso la conservatoria di Milano 2 il 23 febbraio 1979 al n.1288/11059. Vedi allegato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,60-4,60. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 17 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Piazza San Martino 1, piano: T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Nord-ovest-Sud: giardino comune; Est: altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1880 ristrutturato nel 1992.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	130,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 259.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 259.500,00
Data della valutazione:	13/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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**, iscritta il 13/12/2019 a MILANO 2 ai nn. 155445/30173, a favore di SERVIZI RISCOSSIONE ITALIA SPA DI RAVENNA.

Importo ipoteca: 78107,22.

Importo capitale: 39053,61

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 17/06/2021 a MILANO 2 ai nn. 87502/59451, a favore di CONDOMINIO VILLA STANGA BUSCA , contro [REDACTED]

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: €. 5.760,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 13.201,08

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 22.980,00

Ulteriori avvertenze:

Le spese **straordinaria** per bonus facciata e bonus ristrutturazione ammontano ad €.13201,08 non pagate da [REDACTED]

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di mutamento ragione sociale (dal 03/08/2011), con atto stipulato il 03/08/2011 a firma di Notaio Roncoroni ai nn.

151076/25260 di repertorio, trascritto il 11/08/2011 a MILANO 2 ai nn. 98716/58425

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1000/1000, in forza di atto di trasformazione (fino al 19/05/1986), con atto stipulato il 19/05/1986 a firma di Notaio Galbiati ai nn. 52918 di repertorio, trascritto il 07/06/1986 a MILANO 2 ai nn. 40689/29706

██████████ per la quota di 1000/1000 (fino al 03/12/1982), con atto stipulato il 03/12/1982 a firma di Notaio Galbiati ai nn. 41809 di repertorio, trascritto il 30/12/1982 a MILANO 2 ai nn. 71093/56405

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

N.B.:

L'immobile in oggetto è sottoposto a tutte le disposizioni della legge 1 giugno 1939 n.1089 con D.M. del giugno 1978 e succ. modifiche, trascritto presso la conservatoria di Milano 2 il 23 febbraio 1979 al n.1288/11059.

Dell'eventuale vendita dovrà essere data comunicazione ai BENI CULTURALI E AMBIENTALI ai sensi dell'art 30 e seguenti della legge n.1089 del 1.6.1939.

Si allega il D.L. n.42 del 22 gennaio 2004 art. 10,59,60 61 62 in cui son evidenziati i passaggi da fare dopo la vendita del bene.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 844/85, per lavori di interventi esterni ed interni in fabbricato esistente, rilasciata il 21/02/2000 con il n. 23675 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nel soggiorno è stato costruito un soppalco
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna approvata rispetto alla scheda catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento scheda catastale: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CARATE BRIANZA PIAZZA SAN MARTINO 1, FRAZIONE COSTA LAMBRO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARATE BRIANZA Piazza San Martino 1, frazione Costa Lambro, della superficie commerciale di **130,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Trattasi di un appartamento sito al piano terra dell'edificio storico VILLA STANGA BUSCA; edificio storico settecentesco voluto dal marchese Villa Stanga Trecchi e dalla moglie Ida Busca sito in località COSTA LAMBRO di Carate Brianza.

L'immobile ha un servizio di portineria attivo con presenza fissa del custode. Le parti comuni comprendono il vasto parco della villa, in massima parte tenuto a prato con alberature di bordo e lo splendido giardino all'italiana. E presente anche una limonaia utilizzata come area feste.

L'appartamento è composto da: soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, n.2 bagni, n.2 camere, lavanderia e centrale termica.

L'appartamento sviluppa una superficie di mq.130 circa.

Attualmente l'edificio è sottoposto al rifacimento della facciata (bonus facciata).

N.B. nel soggiorno è stato costruito un soppalco senza autorizzazione

L'immobile in oggetto è sottoposto a tutte le disposizioni della legge 1 giugno 1939 n.1089 con D.M. del giugno 1978 e succ. modifiche, trascritto presso la conservatoria di Milano 2 il 23 febbraio 1979 al n.1288/11059. Vedi allegato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,60-4,60. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 17 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Piazza San Martino 1, piano: T, intestato a

Coerenze: Nord-ovest-Sud: giardino comune; Est: altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1880 ristrutturato nel 1992.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:


nella media 

stato di manutenzione generale:
servizi:

al di sopra della media 
nella media 


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a doppia anta realizzati in legno con vetri semplici nella media 


infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato al di sopra della media 

plafoni: realizzati in a cassettoni in legno -e parte dipinti con affreschi e stucchi al di sopra della media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica-parquet al di sopra della media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: rispettoso normativa vigente nella media 

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in sotto pavimento conformità: rispettoso normativa vigente al di sopra della media 

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
appartamento	130,00	x	100 %	=	130,00
Totale:	130,00				130,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/06/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 552/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 105,1, piano primo di edificio condominiale, soggiorno, cucina, 3 camere, 2 bagni di cui uno cieco, un balcone su camere., 1

Indirizzo: Frazione Costa Lambro - Via Stanga Busca, 13 Carate Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 122.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 108.780,63 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 108.780,63 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 166.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/06/2014

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1289/2011

Descrizione: Appartamento: mq. 74, ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno, terrazzo e box., 1

Indirizzo: Via Stanga Busca, 13 Carate Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.800,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 101.265,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 75.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 183.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/12/2014

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1303/2012

Descrizione: Appartamento di mq. 51, disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, cantina e box., 1

Indirizzo: Via Pascoli, 8 Carate Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 38.614,66 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 38.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 266.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/12/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 6/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 55,94, piano rialzato, tre locali oltre servizi, con annesso vano cantina e box., 1

Indirizzo: Frazione Agliate - Via G. Pascoli, 8 Carate Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 78.508,32 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 42.750,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 269.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/02/2020

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1309/2018

Descrizione: Appartamento di mq. 69, piano 2, soggiorno, locale cottura ricavato nel balcone, disimpegno, bagno, 2 camere singole. Cantina piano S1 ed un box in corpo separato., 1

Indirizzo: Via Giovanni Pascoli, 8 Carate Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 53.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 46.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 46.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 282.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/03/2022

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 383/2011

Descrizione: appartamento di mq. 50, piano 1 e soppalco, soggiorno angolo cottura, bagno, locale soppalco, balcone ad uso esclusivo., 1

Indirizzo: Via Boffalora, 20 Triuggio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.200,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 46.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 12.750,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 285.00 m

Numero Tentativi: 10

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	130,00	x	2.000,00	=	260.000,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 260.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 260.000,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha

precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d'accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;
- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.
- La quotazione di mercato non rappresenta un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.
- si è tenuto in conto del vincolo dei Beni culturale e ambientali

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Carate Brianza, agenzie: Immobiliare.it; Tecnocasa, Gabetti, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	130,00	0,00	260.000,00	260.000,00
				260.000,00 €	260.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 259.500,00**

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: **€. 259.500,00**

data 13/09/2023

il tecnico incaricato
Vincenzo De Sena