TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

465/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Arianna Toppan

CUSTODE:

Avv. Rosangela Cascella

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/03/2026

creata con Tribù Office 6
ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Rosanna Rovetta

CF:RVTRNN66E69F704Z
con studio in MONZA (MB) Via E. Duse, 6
telefono: 0392300844
fax: 0392300844
email: rovettaro@libero.it
PEC: rosanna.rovetta@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 465/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Dimora ottocentesca con accesso da via delle Rose, costituito da fabbricato principale (villa gentilizia) ad uso abitazione di 26 vani catastali disposto su tre piani fuori terra oltre al piano interrato, con annessi fabbricati accessori (alloggio custode e spogliatoi - box - serra) campo da tennis e ampia area (c.ca mq. 20.900) destinata a cortile, prato e parco, compreso in massima parte in zona "Edifici Ville e Parchi Storici"

L'accesso principale all'immobile è situato in via Giacomo Puccini n. 13 e avviene attraverso il mappale 334. Tuttavia, tale mappale non è oggetto di pignoramento; pertanto, l'unico accesso attualmente disponibile all'immobile avviene da via delle Rose s.n.c. insistente sul mappale 127.

per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

Villa Majora

- **foglio 29 particella 130** (catasto fabbricati), categoria A/8, classe 2, consistenza 26 vani, sup. catastale mq. 828 totale escluse aree scoperte mq. 817, rendita 3.491,25 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Puccini 13, piano: T-1-2-S1

Alloggio del Custode e spogliatoi

- **foglio 29 particella 385** (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 610,71 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Puccini 13, piano: T

Box

- **foglio 29 particella 383** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 28 mq, rendita 78,09 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Puccini 13, piano: T

Serra

- **foglio 29 particella 384** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 104 mq, rendita 112,79 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Puccini 13, piano: T

Parco con giardino, orto, frutteto e campo da tennis

- **foglio 29 particella 332** (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 35 mq, indirizzo catastale: Via Giacomo Puccini 13, piano: T
- **foglio 29 particella 104** (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 2223 mq, indirizzo catastale: Via Giacomo Puccini 13, piano: T
- **foglio 29 particella 127** (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ABOR/02, superficie 1030, reddito agrario 4,79 €, reddito dominicale 5,05 €
- **foglio 29 particella 128** (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR/01, superficie 16995, reddito agrario 96,55 €, reddito dominicale 105,33 €
- **foglio 29 particella 134** (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR/02, superficie 310,

reddito agrario 1,44 €, reddito dominicale 1,52 €

- **foglio 29 particella 137** (catasto terreni), **porzione di via delle Rose** qualita/classe BOSCO CEDUO/02, superficie 160, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,33 €
- **foglio 29 particella 293** (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR/01, superficie 140, reddito agrario 0,80 €, reddito dominicale 0,87 €
- **foglio 29 particella 336** (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR/01, superficie 10, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,06 €
- **foglio 29 particella 337** (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR/01, superficie 17, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,11 €
- **foglio 29 particella 378** (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR/01, superficie 3, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,02 €

Coerenze intera proprietà:

Nord: Viale J. e R. Kennedy

Est: mapp. 292 - 329 - 335 - 330 -294

Sud: mapp. 331 - 378 - 333 - 332 (via Giacomo Puccini)

Ovest: Via delle Rose (mapp. 137) - mapp. 173 -201 - 199 - 288

Coerenze porzione del mapp. 127 gravato da servitu:

Nord: mapp. 172 - 230 - 303 - 301 - 288

Ovest: ingresso carrabile villa Majora

Sud: porzione di mapp. 127 non gravata da servitù - mapp. 201 - 199

Ovest: via delle Rose

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**1.049,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 3.800.000,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 3.800.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**13/03/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal sig *** DATO OSCURATO *** dichiara di vivere in questo immobile in modo non continuativo e ha il domicilio ma non la residenza.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Quanto riportato è stato ricostruito con le provenienze recuperate negli Atti, non si escludono ulteriori accordi tra le parti e non rinvenuti.

Restano fatti salvi tutti gli eventuali gravami, diritti non trascritti, non riportati nel certificato notarile o negli atti di provenienza.

Il tutto si rimanda al Certificato Notarile allegato.

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:

PATTI SPECIALI, stipulata il 26/07/1986 a firma di notaio Michele Sasso ai nn. 5433/554 di repertorio, trascritta il 28/07/1986 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 54140/39413, derivante da COMPRAVENDITA.
Si riportano i patti speciali richiamati nella compravendita notaio Michele Sasso del 19/12/1989 ai nn. 14233/1768 in cui veniva acquistata l'intera proprietà oggetto di Stima. *"A" la porzione di terreno di cui al mapp. 293 (ex mapp. 128 sub. B) del fg. 29, in tipo distinto a puntini confinante con la via G. Puccini mediante cancello, deve intendersi proprietà comune fra la parte acquirente e la parte venditrice in ragione id 1/20 pro-capite. Tale terreno dovendo servire da piazzuola di disimpegno alle due proprietà, in quanto serve accesso e scarico, dovrà restare libero e sgombero da qualsiasi deposito anche avente carattere temporaneo. Le spese di formazione, manutenzione e conservazione graveranno sulle due parti contraenti in ragione di 1/2 pro - capite. Eventuali cancelli che le due parti contraenti porranno in qualsiasi momento in essere, dovranno essere posti sulla linea A-Z/E e suo prolungamento. B) Lungo tutto il confine conterminato dalle lettere G-F-E-D-C-B-A- dividente la proprietà in vendita ai mapp. 294-292-147-132-129-146-131-145-144 .....dalla restante proprietà mapp. 128-130-104 sial la parte venditrice che la parte acquirente loro successori od aventi causa potranno mettere a dimora piante di alto fusto, o di basso fusto a distanza inferiore a quella stabilita dalle norme del Codice Civile attualmente vigente, o future norme che venissero emanate in materia di distanza dai confini C) Lungo il citato confine la recinzione che verrà eretta per dividere la proprietà dovrà essere edificata edificata entro sei mesi dalla vendita..... Essa sarà posta a cavaliere del confine ed eretta a spese comuni, per cui tale recinzione si intenderà sin d'ora proprietà comune fra le due parti. Viene altresì convenuto ed accettato dalle parti contraenti loro successori od aventi causa, che la suindicata futura recinzione sarà costituita da un muretto in calcestruzzo fuori terra mediamente alto cm. 60, con superiore cancellata in ferro del tipo aperto o rete metallica dell'altezza di mt. 2 e quindi complessivamente di mt. 2,60 c.ca.*

Costituzione Servitù , trascritta il 26/01/1989 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 9984/7, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione di servitù di passa carrabile e pedonale.
La formalità è riferita solamente a porzione mapp. 127 in prossimità del passo carrabile della villa sarà gravata da servitù una striscia larga mt. 12 fino a stringersi a mt 6 fino alla via delle Rose lato Ovest, la porzione del mappale fino alla via Puccini non sarà gravato da servitù (nella mappa attuale la porzione non gravata da servitù corrisponde alla via delle Rosa lato Sud . mapp. 137,134 e porzione del mapp. 127 fino in prossimità dell'accesso carrabile della villa).
Parte di detto terreno e precisamente la striscia costante di larghezza di mt 6 fronteggiante il mapp. 129 del fg 29 che raggiunge a Ovest la via delle Rose è adibita a passaggio e gravata da servitù di passo a favore delle seguenti proprietà fg. 29 mapp. 199-201.....288-289.....230-298-299-300-301-302....171 diritto di servitù perpetua di passo per

persone e veicoli e di accesso carico scarico sulla porzione di terreno mapp. 127.....con il diritto di praticare e mantenere sulla porzione di terreno una ed una sola apertura di accesso pedonale e una sola di accesso carraio con la posa in opera sul confine dei relativi cancelli con la luce massima di mt. 6 nonchè installare e mantenere nel sottosuolo della detta porzione nella striscia della larghezza di mt. 6 dal confine Sud della proprietà dei concessionari condotti di fognature, acque, energia elettrica, metano e servitù in genere sino a raggiungere la via delle Rose gravata da servitù. La pavimentazione della porzione di area asservita col presente atto dovrà avvenire a spese del concessionario, utilizzando gli stessi materiali che verranno impiegati per la pavimentazione della striscia di terreno già gravata da servitù di passo, le spese di manutenzione dell'area ora asservita saranno ripartite in base ai volumi dei fabbricati.. PATTI SPECIALI: è vietata ogni e qualsiasi sosta, anche temporanea, di veicoli o cose sulla porzioni in oggetto che dovrà rimanere sempre del tutto libera.....è consentita la possibilità di fermata, le piantagioni esistenti sull'area in contratto potranno essere abbattute solo con l'accordo di iniziativa dei proprietari del fondo servente.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 05/05/2010 a firma di Equitalia Esatri SPA ai nn. 9115/68 di repertorio, iscritta il 11/05/2010 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 59178/13418, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca legale a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602.
Importo ipoteca: 54.683,84.
Importo capitale: 27.341,92.
La formalità è riferita solamente a quota di 60/100 Usufrutto Fg 29 mapp. 385

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/03/2013 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 79037 di repertorio, iscritta il 16/07/2021 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 105859/19023, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca a garanzia di mantenimento emesso dal Tribunale di Milano.
Importo ipoteca: € 2.010.000,00.
Importo capitale: € 2.010.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/07/2015 a firma di Notaio Leccardi Patrizia ai nn. 13138/6521 di repertorio, iscritta il 24/07/2015 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 74879/13392, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo fondiario .
Importo ipoteca: € 2.125.000,00.
Importo capitale: € 1.250.000,00.
Durata ipoteca: 15 anni.
Annotazione nn. 79896/15122 del 23/07/2020 ATTO MODIFICATIVO DI FINANZIAMENTO

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 01/04/2019 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 8316 di repertorio, iscritta il 12/07/2019 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 91466/17012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo capitale: € 115.046,42 importo totale € 119.100,72

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 11/09/2024 a firma di UNEP DEL TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 7754 di repertorio, trascritta il 25/10/2024 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 141587/100006, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare

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:

Sussistenza di provvedimenti di tutela emessi ai sensi della Parte Seconda del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”.

Comunicazione soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio province di CO-LC-MB-PV-SO-VA prot. 15114 del 06/06/2025

Immobile denominato “Villa Toffetti, Monticelli, Ulrich” sito in via Puccini, 13 – viale Kennedy, 7 (CT, foglio 29, part. 130; CF, foglio 29, part. 130). Proprietà privata.

" fatto salvo ogni ulteriore elemento sopravvenuto o non conosciuto, sia sotto il profilo architettonico sia sotto il profilo archeologico, non sussistono provvedimenti di tutela culturale, emessi ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e riguardanti l’immobile in oggetto.
Occorre, comunque, ricordare i disposti di cui all’art. 11 “Beni oggetto di specifiche disposizioni di tutela” (comma 1, lettera a) e art. 50 del D.Lgs. 42/2004 riguardanti “gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, esposti o no alla pubblica vista”: il distacco delle tipologie riferite all’art. 11 è sottoposto all’autorizzazione del Soprintendente, anche nel caso di fabbricati non vincolati (ovvero non assoggettati alla dichiarazione di cui all’art. 13 del D.lgs. 42/2004).
Si segnala che l’immobile in oggetto risulta schedato dal Sistema Informativo SIRBeC (scheda ARL - MI100-00746 “Villa Toffetti, Monticelli, Ulrich”) a cura di Regione Lombardia."

scheda ARL - MI100-00746 “Villa Toffetti, Monticelli, Ulrich" ora villa Majora

Indirizzo: Via Kennedy, 7 (case sparse) - Besana in Brianza (MB)

Tipologia generale: architettura per la residenza, il terziario e i servizi

Tipologia specifica: villa

Configurazione strutturale: il suo impianto planimetrico è particolarmente semplice e si basa su un corpo centrale parallelepipedo sul quale si innestano due piccole ali poco sporgenti. Edificata in stile eclettico la villa richiama l'architettura residenziale nobiliare svizzera.

Epoca di costruzione: 1835 - 1840

Autori: Chierichetti, Luigi, progetto

Uso attuale: intero bene: abitazione

Uso storico: intero bene: abitazione

Condizione giuridica: proprietà privata

Percorsi tematici:

Ville gentilizie della provincia di Monza e Brianza

Elementi Decorativi:

collocazione esterna: decorazioni sottogronda e/o cassettonature lignee

collocazione interna: elementi decorativi

In relazione all'APE: secondo le disposizioni del D.G.R.18546.2019 art. 3.4 lett. c : l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestazione di Prestazione Energatica resta esclusa per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di compravendita (dal 30/12/2014), con atto stipulato il 30/12/2014 a firma di Notaio Mottola Lucano Federico ai nn. 310/143 di repertorio, trascritto il 12/01/2015 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 1465/1058

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 28/06/1999 fino al 02/07/2009), con atto stipulato il 28/06/1999 a firma di Notaio Cavallone Francesco ai nn. 162001/13296 di repertorio, trascritto il 09/07/1999 a Servizio di Pubblicità di MIlano 2 ai nn. 68425/46839

*** DATO OSCURATO *** , in forza di donazione (dal 02/07/2009 fino al 30/12/2014), con atto stipulato il 02/07/2009 a firma di Notaio Guidi Alberto ai nn. 53238/10650 di repertorio, trascritto il 16/07/2009 a Servizio di Pubblicità di MIlano 2 ai nn. 89511/53733.
Successivamente ricongiungimento di Usufrutto in data 08/09/2013 voltura n. 159/2014 in morte di TERRUZZU SILVIO

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori pratiche edilizie intermedie relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini.

Non sono state condotte indagini presso l'Archivio Storico Civico.

Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che precede (Cap. 7.1).
Si precisa inoltre che per quanto riguarda la Villa sono state condotte indagini e verifiche partendo dalle planimetrie catastali di impianto.

Non è possibile stabilire se il confine e la recinzione siano tracciati correttamente in quanto non è stato eseguito il rilievo topografico.

La villa è priva di agibilità.

La mancata regolarizzazione delle difformità di seguito descritte potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.
Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza.
Pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione o eventuale messa in pristino dell'immobile oggetto della presente stima.
Nella presente relazione non sono stati esposti i costi necessari alla regolarizzazione e messa in

pristino in quanto non quantificabile e comunque variabili all'atto degli interventi che si verranno ad eseguire a seguito delle ristrutturazioni necessarie, e agli adeguamenti richiesti per soddisfare le esigenze della nuova proprietà.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione ad aprire due strade di lottizzazione **N. 2/55**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di via Privata delle Rose e Via privata Primula.
Il titolo è riferito solamente a via .
L'autorizzazione era vincolata all'approvazione di convenzione registrata (non presente in atti).

N. 227/88.
227/88 in sostituzione delle concessione edilizia derivante da approvazione planivolumetrico n. 138/84 del 17/09/1984 prot. 7292/ME-oa

N. 59/90, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di arretramento cancello a protezione dell'accesso carraio esistente a margine della Strada Provinciale n. 154 via Puccini e edificazioni di recinzioni, presentata il 06/04/1990 con il n. 4649 di protocollo.
Inizio lavori protocollata il 05/7/1991 n. 11091 fine lavori protocollata il 13/02/1992 n. 4926

Autorizzazione Edilizia **N. 59/90-1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica altezza muro di recinzione di cui al Fg 29 mapp. 127 - 128 - 130 - 134 - 137 - 293, presentata il 21/09/1990, rilasciata il 25/10/1990 con il n. 11963 di protocollo.
Nella pratica edilizia è stato depositato accordo privato tra la proprietà richiedente l'Autorizzazione in particolare la porzione relativa al fg. 29 mappali 128 - 293parte e il confinante proprietario dei mapp. 294-292-293parte " *le proprietà miranti a ottimizzare la linea di confine, si individua con conguaglio di aree lungo il confine stesso, come da planimetria allegata.....il confinante Dott.....rinuncia al diritto di passaggio e di accesso al proprio fondo attraverso l'attuale cancello di via Puccini. La Società.....si impegna a provvedere a proprie spese alla demolizione dell'attuale cancello di accesso ed alla costruzione di due nuovi accessi ai fondi ...il tutto come da disegni allegati....Il muretto di recinzione con sovrastante rete metallica lungo la linea di confine retificato non dovrà superare in alcun punto l'altezza di m. 0,60 - La spesa per la realizzazione sarà divisa in parti uguali dai confinanti...."*

Autorizzazione edilizia **N. 181/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione campo da tennis, presentata il 22/10/1990 con il n. 13454 di protocollo, rilasciata il 23/11/1990.
Inizio lavori del 08/04/1991 prot. 5653 comunicazione di fine lavori del 13/03/1992 prot. 4327

Autorizzazione **N. 182/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento vano ad uso centrale termica, presentata il 22/10/1990 con il n. 13455 di protocollo.
Inizio lavori prot. il 13/01/1992 n. 478 fine lavori prot. 13/01/1993 n. 524

Concessione Edilizia **N. 184/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione pergolato con sottostante pavimentazione in cotto e realizzazione di scala all'aperto per scendere a livello del prato, nonchè di una balaustra in ferro lavorato e verniciato, presentata il 24/10/1990 con il n. 13629 di protocollo, rilasciata il 17/01/1991 con il n. 1205 di protocollo.
Inizio lavori prot. il 13/01/1992 n. 479 fine lavori prot. 13/01/1993 n. 523

CONCESSIONE EDILIZIA RINNOVO 1 **N. 69/91 sostituisce la 83/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di edificio residenziale , presentata il 28/04/1993, rilasciata il 21/10/1994, agibilità del 16/09/1997 con il n. 69/91 di protocollo.
CONCESSINE EDILIZIA - VARIANTE 1 rilasciata il 26/04/1995 per eliminazione del piano interrato - modifica piano, prospetti, tetto CONCESSIONE EDILIZIA - VARIANTE 2 rilasciata il 22/05/1996 per modifica divisori interni e prospetti Inizio lavori prot. 17/05/1995 n. 9063 Fine Lavori

prot. 21/05/1997 n. 9483

CONDONO EDILIZIO **N. 148/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione serra sup occupata mq. 112,39

CONDONO EDILIZIO **N. 149/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione lucernari, ripristino di facciata e copertura .
Il titolo è riferito solamente a fg. 29 mapp. 130

N. comunicazione art. 26 , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne non soggette a autorizzazione o a concessione , presentata il 22/10/1990 con il n. 13456 di protocollo.
Il fascicolo è composto da un solo foglio non sono presenti elaborati grafici comunicazione presente nel fascicolo Condono edilizio n. 149/95

N. comunicazione art. 26, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di adeguamento impianto di riscaldamento - impianto idrico - adeguamento bagni igienici - adeguamento impianto elettrico, non si modifica la disposizione dei tavolati e dei locali, presentata il 29/06/1990 con il n. 8911 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a fg. 29 mapp. 130.
Il fascicolo è composto da due fogli non sono presenti elaborati grafici nella comunicazione sono richiamate tavole grafiche allegate, ma come da appunti dell'ufficio tecnico si richiedono le tavole grafiche richiamate nell'asseverazione e non presenti e il bollo. Il bollo è stato integrato le tavole no.

CONDONO EDILIZIO **N. 150/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione box superficie occupata mq. 33,30

CONDONO EDILIZIO **N. 151/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento edificio residenziale per la sup. 76,60 (costruzione di veranda).
Oneri concessori calcolati per la superficie di mq. 77,35

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 15 del 26/03/2024 pubblicato sul B.U.R.L. n. 41 il 09/10/2024,. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Lambro approvato dalla Regione Lombardia con Delibera di Giunta Regionale del 28/07/2000 n. 7/601 rettificata con delibera di Giunta Regionale n. 7/6757 del 18/08/2000 e successive varianti;
Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Monza e Brianza vigente e successive varianti;

VISTO l’art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 s.m.i.;
Ai sensi dell’articolo 107 e 109 del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267 s.m.i.;

Fg. 29 mapp. 104

- TESSUTO DI MATRICE STORICO-TESTIMONIALE (TMS) – articoli 16, 17 e 18 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- RETE VERDE DI RICOMPOSIZIONE PAESAGGISTICA - RV – (art. 31 delle Norme del Piano del P.T.C.P.);
- AREA DI FATTIBILITA’ GEOLOGICA CLASSE 3 – consistenti limitazioni - (art. 8 delle Norme del Piano del P.T.C.P.);
- AREA DI FATTIBILITA’ GEOLOGICA CLASSE 2;
- PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO;
- SISTEMA DELLE AREE PROTETTE - FORESTE E BOSCHI (L.R. 31/2008);
- SISTEMI ED ELEMENTI DI PREVALENTE VALORE NATURALE: CRESTA di MORENA (art.11 PTCP);
- STRADA PANORAMICA FASCIA DI RISPETTO (art.28)

Fg. 29 mapp. 127

- TESSUTO DI MATRICE STORICO-TESTIMONIALE (TMS) – articoli 16, 17 e 18 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- SEDE STRADALE;
- AREA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 3 – consistenti limitazioni - (art. 8 delle Norme del Piano del P.T.C.P.);
- AREA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 2;
- PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO;

Fg. 29 mapp. 128

- TESSUTO DI MATRICE STORICO-TESTIMONIALE (TMS) – articoli 16, 17 e 18 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- TESSUTO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA' (TC2) – art. 21 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- SEDE STRADALE;
- RETE VERDE DI RICOMPOSIZIONE PAESAGGISTICA - RV – (art. 31 delle Norme del Piano del P.T.C.P.);
- AREA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 3 – consistenti limitazioni - (art. 8 delle Norme del Piano del P.T.C.P.);
- AREA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 2;
- PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO;
- SISTEMA DELLE AREE PROTETTE - FORESTE E BOSCHI (L.R. 31/2008);
- SISTEMI ED ELEMENTI DI PREVALENTE VALORE NATURALE: CRESTA di MORENA (art.11 PTCP);
- STRADA PANORAMICA FASCIA DI RISPETTO (art.28);

Fg. 29 mapp. 130

- TESSUTO DI MATRICE STORICO-TESTIMONIALE (TMS) – articoli 16, 17 e 18 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI NEI NAF E NEI NUCLEI CASCINALI – EDIFICI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO – EVS – art. 16 e 17 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- RETE VERDE DI RICOMPOSIZIONE PAESAGGISTICA - RV – (art. 31 delle Norme del Piano del P.T.C.P.);
- AREA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 2;
- PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO;
- SISTEMI ED ELEMENTI DI PREVALENTE VALORE NATURALE: CRESTA di MORENA (art.11 PTCP);

Fg. 29 mapp. 134

- TESSUTO DI MATRICE STORICO-TESTIMONIALE (TMS) – articoli 16, 17 e 18 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- SEDE STRADALE;
- RETE VERDE DI RICOMPOSIZIONE PAESAGGISTICA - RV – (art. 31 delle Norme del Piano del P.T.C.P.);
- AREA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 3 – consistenti limitazioni - (art. 8 delle Norme del Piano del P.T.C.P.);
- PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO;

Fg. 29 mapp. 137

- TESSUTO DI MATRICE STORICO-TESTIMONIALE (TMS) – articoli 16, 17 e 18 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- SEDE STRADALE;
- RETE VERDE DI RICOMPOSIZIONE PAESAGGISTICA - RV – (art. 31 delle Norme del Piano del P.T.C.P.);
- AREA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 3 – consistenti limitazioni - (art. 8 delle Norme del Piano del P.T.C.P.);
- PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO;

- SISTEMI DI TUTELA PAESAGGISTICA: Ambiti di azione paesaggistica - AAP (art.33);

Fg. 29 mapp. 293

- TESSUTO DI MATRICE STORICO-TESTIMONIALE (TMS) – articoli 16, 17 e 18 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- SEDE STRADALE;
- RETE VERDE DI RICOMPOSIZIONE PAESAGGISTICA - RV – (art. 31 delle Norme del Piano del P.T.C.P.);
- AREA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 3 – consistenti limitazioni - (art. 8 delle Norme del Piano del P.T.C.P.);
- PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO;

Fg. 29 mapp. 332

- TESSUTO DI MATRICE STORICO-TESTIMONIALE (TMS) – articoli 16, 17 e 18 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- RETE VERDE DI RICOMPOSIZIONE PAESAGGISTICA - RV – (art. 31 delle Norme del Piano del P.T.C.P.);
- AREA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 3 – consistenti limitazioni - (art. 8 delle Norme del Piano del P.T.C.P.);
- AREA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 2;
- PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO;
- SISTEMA DELLE AREE PROTETTE - FORESTE E BOSCHI (L.R. 31/2008);
- SISTEMI ED ELEMENTI DI PREVALENTE VALORE NATURALE: CRESTA di MORENA (art.11 PTCP);
- STRADA PANORAMICA FASCIA DI RISPETTO (art.28);

Fg. 29 mapp. 336

- TESSUTO DI MATRICE STORICO-TESTIMONIALE (TMS) – articoli 16, 17 e 18 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- RETE VERDE DI RICOMPOSIZIONE PAESAGGISTICA - RV – (art. 31 delle Norme del Piano del P.T.C.P.);
- AREA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 3 – consistenti limitazioni - (art. 8 delle Norme del Piano del P.T.C.P.);
- PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO;
- SISTEMA DELLE AREE PROTETTE - FORESTE E BOSCHI (L.R. 31/2008);

Fg. 29 mapp. 337

- TESSUTO DI MATRICE STORICO-TESTIMONIALE (TMS) – articoli 16, 17 e 18 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- RETE VERDE DI RICOMPOSIZIONE PAESAGGISTICA - RV – (art. 31 delle Norme del Piano del P.T.C.P.);
- AREA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 3 – consistenti limitazioni - (art. 8 delle Norme del Piano del P.T.C.P.);
- PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO;
- SISTEMA DELLE AREE PROTETTE - FORESTE E BOSCHI (L.R. 31/2008);

Fg. 29 mapp. 378

- TESSUTO DI MATRICE STORICO-TESTIMONIALE (TMS) – articoli 16, 17 e 18 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- RETE VERDE DI RICOMPOSIZIONE PAESAGGISTICA - RV – (art. 31 delle Norme del Piano del P.T.C.P.);
- AREA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 3 – consistenti limitazioni - (art. 8 delle Norme del Piano del P.T.C.P.);
- PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO;

Fg. 29 mapp. 383

- TESSUTO DI MATRICE STORICO-TESTIMONIALE (TMS) – articoli 16, 17 e 18 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- RETE VERDE DI RICOMPOSIZIONE PAESAGGISTICA - RV – (art. 31 delle Norme del Piano del P.T.C.P.);
- AREA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 3 – consistenti limitazioni - (art. 8 delle Norme del Piano del P.T.C.P.);
- PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO;
- SISTEMA DELLE AREE PROTETTE - FORESTE E BOSCHI (L.R. 31/2008);

Fg. 29 mapp. 384

- TESSUTO DI MATRICE STORICO-TESTIMONIALE (TMS) – articoli 16, 17 e 18 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- RETE VERDE DI RICOMPOSIZIONE PAESAGGISTICA - RV – (art. 31 delle Norme del Piano del P.T.C.P.);
- AREA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 3 – consistenti limitazioni - (art. 8 delle Norme del Piano del P.T.C.P.);
- PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO;
- SISTEMA DELLE AREE PROTETTE - FORESTE E BOSCHI (L.R. 31/2008);

Fg. 29 mapp. 385

- TESSUTO DI MATRICE STORICO-TESTIMONIALE (TMS) – articoli 16, 17 e 18 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI NEI NAF E NEI NUCLEI CASCINALI – EDIFICI ACCESSORI, BOX, SUPERFETAZIONI – ACC – art. 16 e 17 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- RETE VERDE DI RICOMPOSIZIONE PAESAGGISTICA - RV – (art. 31 delle Norme del Piano del P.T.C.P.);
- AREA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 3 – consistenti limitazioni - (art. 8 delle Norme del Piano del P.T.C.P.);
- PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Villa Gentilizia

Non è stata reperita la pratica edilizia relativa alla Villa, così come non sono state reperite pratiche edilizie relative agli interventi di ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi interni. Sono invece depositate planimetrie relative ad interventi localizzati, in particolare:

- ampliamento della centrale termica piano interrato (è rappresentato tutto il piano interrato difforme rispetto allo stato dei luoghi).

- realizzazione di pergola, balaustra e fioriera (è rappresentato tutto il piano terra difforme rispetto allo stato dei luoghi).

- condono per apertura lucernari piano secondo (è rappresentata tutto il piano sottotetto difforme rispetto allo stato dei luoghi).

Si evidenzia che sono state recuperate le planimetrie catastali di impianto del 1940. Si assume, pertanto, che lo stato legittimo sia rappresentato dalle planimetrie catastali di impianto con le sole modifiche degli interventi puntuali autorizzati con titoli edilizi.

Resta inteso che non sono stati eseguiti accessi presso l'Arcivio Storico, pertanto non si esclude la presenza di ulteriore documentazione non menzionata.

Da ricerche storiche della villa, sono state, invece, rinvenute cartoline con data certa rappresentanti la villa risalenti al 1925 e al 1950. Sulle due ali opposte della casa erano presenti tettoie (portici) a protezione degli ampi finestroni posti al piano terra. Non è noto quando siano state rimosse. Nessuna pratica edilizia è stata rinvenuta per la rimozione delle stesse. In una terza cartolina del 1961 tali tettoie risultavano già rimosse.

Difformità rilevate:

PIANO INTERRATO: diversa distribuzione degli spazi interni, in particolare si rileva la presenza di un bagno non autorizzato e non autorizzabile. Inoltre è stata creata senza autorizzazioni un'area benessere. La centrale termica è più ampia rispetto a quanto autorizzato. Non sono state riportate le altezze corrette

PIANO TERRA: tutto il piano è stato oggetto di redistribuzione degli spazi, in particolare è stato creato un nuovo bagno di dimensioni inferiori a 4 mq, mentre nel vano scala dove doveva essere presente la vecchia latrina, è stata realizzata la cucina. E' stato ampliato un passaggio tra i due salotti posti sul lato Sud con la demolizione parziale di muro portante. E' stata creata nuova scala di accesso al piano ammezzato ed eliminato il bagno esistente Sono state modificate le finestre dei due localini posti ai lati dell'ingresso principale. La veranda condonata, risulta leggermente più larga e lunga. Le altezze sono varie e non corrispondono a quanto riportato nelle planimetrie

PIANO PRIMO: è stato completamente redistribuito. In fondo al corridoio è stato parzialmente demolito un muro portante, ed è stata realizzata una scala che collega una porzione del piano secondo.

PIANO SECONDO (sottotetto): sulle planimetrie catastali del 1940 il piano risulta destinato a solaio e ripostigli (si presume la non permanenza di persone) con la presenza di una latrina. Di tale piano è presente un condono edilizio che ha come oggetto la sola realizzazione di lucernari, il ripristino di facciata e la copertura. I lucernari esistenti non corrispondono a quelli sanati. Allo stato dei luoghi il piano è suddiviso un due parti. L'ala Sud collegata con una rampa di scale realizzata in fondo al corridoio del piano primo, è destinata a palestra, bagno e un guardaroba. Nella restante porzione del piano collegata dalla scala principale è stato realizzato un alloggio con cucina, due bagni, due camere da letto, ripostigli. Le altezze non corrispondono a quanto riportato negli atti.

Non è certa la sussistenza dell'abitabilità con permanenza di persone di tutto il piano sottotetto.

Si rileva inoltre che il 15/04/1996 era stata depositata planimetria catastale rappresentante tutti i piani della villa, le cui distribuzioni interne e aperture esterne non corrispondono alla planimetria catastale di impianto, successivamente, in data 01/10/2014 veniva depositata nuova planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, ma non risulta presentata pratica edilizia che autorizzi tale nuova distribuzione delle opere interne.

CASA DEL CUSTODE: difformità rilevate: Diversa distribuzione degli spazi interni, in particolare non è stato realizzato il muro divisorio tra la cucina e il soggiorno. Le dimensioni di alcune finestre e porte finestre non corrispondono allo stato dei luoghi.

BOX: risulta più corto rispetto allo stato autorizzato. Le finestre risultano difformi

SERRA: le dimensioni interne, salvo lievi difformità, corrispondono allo stato condonato. Le aperture sono state rappresentate in maniera scorretta.

RECINZIONE: si rileva che sono state depositate pratiche edilizie relative alla realizzazione di porzione di recinzione e rimozione di porzioni di quella vecchia. Allo stato dei luoghi tale intervento è stato realizzato solo parzialmente.

IL MAPP. 137 è ricompreso nella via delle Rose.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

La scheda catastale rappresentante la villa presenta alcune imperfezioni, sia nella rappresentazione della sagoma che nelle divisioni interne e nelle altezze.

Si rileva inoltre che è stato omesso il piano intermedio tra il piano terra e piano primo.

Dovranno inoltre essere aggiornate le planimetrie della villa ove dovrà essere ricompreso anche il campo da tennis e il giardino

Dovranno inoltre essere aggiornate le planimetrie catastali relative all'alloggio del custode, alla serra e al box.

Si rileva che non è stato eseguito il riconfinamento del parco, pertanto non è possibile garantire la regolare posizione della recinzione e la correttezza della mappa.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva che il mapp. 334 (passo carrabile da Via Puccini) è rimasto intestato per la quota di 1/2 alla Società Maiora srl
Non risulta pignorato e non è oggetto di esecuzione.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Tutti gli impianti non sono conformi alle norme vigenti. Non sono state documentate le dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati negli anni '90. Non sono state dimostrate le manutenzioni obbligatorie relative alla caldaia nè è stato possibile accertare il suo funzionamento. Tale discorso vale anche per l'alloggio del custode. Non è noto come sia stata realizzata l'impiantistica della porzione di sottotetto adibita ad appartamento separato dalla proprietà. Nulla è stato documentato riguardo l'impiantistica in generale di tutta la proprietà.

Si evidenzia che non sono stati depositati i progetti obbligatori degli impianti.

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA GIACOMO PUCCINI 13

CASA SIGNORILE

DI CUI AL PUNTO A

Dimora ottocentesca con accesso da via delle Rose, costituito da fabbricato principale (villa gentilizia) ad uso abitazione di 26 vani catastali disposto su tre piani fuori terra oltre al piano interrato, con annessi fabbricati accessori (alloggio custode e spogliatoi - box - serra) campo da tennis e ampia area (c.ca mq. 20.900) destinata a cortile, prato e parco, compreso in massima parte in zona "Edifici Ville e Parchi Storici"

L’accesso principale all’immobile è situato in via Giacomo Puccini n. 13 e avviene attraverso il mappale 334. Tuttavia, tale mappale non è oggetto di pignoramento; pertanto, l’unico accesso attualmente disponibile all’immobile avviene da via delle Rose s.n.c. insistente sul mappale 127.

per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

Villa Majora

- **foglio 29 particella 130** (catasto fabbricati), categoria A/8, classe 2, consistenza 26 vani, sup. catastale mq. 828 totale escluse aree scoperte mq. 817, rendita 3.491,25 Euro, indirizzo

catastale: Via Giacomo Puccini 13, piano: T-1-2-S1

Alloggio del Custode e spogliatoi

- **foglio 29 particella 385** (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 610,71 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Puccini 13, piano: T

Box

- **foglio 29 particella 383** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 28 mq, rendita 78,09 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Puccini 13, piano: T

Serra

- **foglio 29 particella 384** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 104 mq, rendita 112,79 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Puccini 13, piano: T

Parco con giardino, orto, frutteto e campo da tennis

- **foglio 29 particella 332** (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 35 mq, indirizzo catastale: Via Giacomo Puccini 13, piano: T
- **foglio 29 particella 104** (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 2223 mq, indirizzo catastale: Via Giacomo Puccini 13, piano: T
- **foglio 29 particella 127** (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ABOR/02, superficie 1030, reddito agrario 4,79 €, reddito dominicale 5,05 €
- **foglio 29 particella 128** (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR/01, superficie 16995, reddito agrario 96,55 €, reddito dominicale 105,33 €
- **foglio 29 particella 134** (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR/02, superficie 310, reddito agrario 1,44 €, reddito dominicale 1,52 €
- **foglio 29 particella 137** (catasto terreni), **porzione di via delle Rose** qualita/classe BOSCO CEDUO/02, superficie 160, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,33 €
- **foglio 29 particella 293** (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR/01, superficie 140, reddito agrario 0,80 €, reddito dominicale 0,87 €
- **foglio 29 particella 336** (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR/01, superficie 10, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,06 €
- **foglio 29 particella 337** (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR/01, superficie 17, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,11 €
- **foglio 29 particella 378** (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR/01, superficie 3, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,02 €

Coerenze intera proprietà:

Nord: Viale J. e R. Kennedy

Est: mapp. 292 - 329 - 335 - 330 -294

Sud: mapp. 331 - 378 - 333 - 332 (via Giacomo Puccini)

Ovest: Via delle Rose (mapp. 137) - mapp. 173 -201 - 199 - 288

Coerenze porzione del mapp. 127 gravato da servitu:

Nord: mapp. 172 - 230 - 303 - 301 - 288

Ovest: ingresso carrabile villa Majora

Sud: porzione di mapp. 127 non gravata da servitù - mapp. 201 - 199

Ovest: via delle Rose





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale	nella media
palestra	al di sotto della media
farmacie	nella media
municipio	nella media
scuola media inferiore	al di sopra della media
scuola per l'infanzia	al di sotto della media

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,1 Km	
autobus distante 500 mt	
superstrada distante 6,9 km	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La villa appartiene alla raccolta delle ville gentilizie dei beni culturali come Villa Toffetti, Monticelli, Ulrich, venne costruita tra il 1835 ed il 1840 su disegno dell'architetto Luigi Chierichetti. Il suo impianto planimetrico si basa su un corpo centrale parallelepipedo sul quale si innestano due piccole ali poco sporgenti.

Edificata in stile eclettico la villa richiama l’architettura residenziale nobiliare svizzera; denominata anche come Villa Lorino oggi è denominata Villa Majora, è circondata da un parco di due ettari, sul quale è stato realizzato l’alloggio del custode con gli spogliatoi a servizio del campo da tennis o per il personale, una serra, un box e il campo da tennis.

La costruzione presenta un inusuale rivestimento del tetto e delle pareti esterne in lastre e scaglie di pietra grigia. Il tetto è stato realizzato con struttura in legno ed è decorato con costoloni intagliati che reggono la gronda pronunciata. I balconi (strutture e parapetti) sono anch'essi in legno e si alternano con cassette reggi-fiori (anch'esse in legno) davanti alle finestre.

Gli ultimi rifacimenti e interventi di manutenzione risalgono all'anno 1990, e sono stati realizzati nel rispetto dello spirito della dimora ottocentesca, in cui si presume siano stati restaurati gli affreschi, le decorazioni, le tappezzerie, le boiserie presenti nella villa e parte dei pavimenti originari ove possibile in altri casi sono stati riprodotti simili agli originali. (Nulla è stato documentato in relazione agli interventi eseguiti. Non è noto lo stato di conservazione e l'originalità dei dipinti, delle tappezzerie, delle boiserie, dei decori e dei pavimenti)

Nel contempo sono state eseguite modifiche per ammodernare e adeguare le esigenze del nuovo proprietario.

La proprietà si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno interrato caratterizzati da ampi e luminosi spazi.

L'ingresso al piano terra è rappresentato da un ampio salone di rappresentanza con il soffitto a volta decorato a grisaille su massicce cornici; gli spazi sono suddivisi per simmetrie e tutto nella osservanza alle tradizioni.

Dal salone d'ingresso si accede alla veranda a grande hall di tipo inglese di c.ca ottanta metri quadrati ricavata da un portico aperto sull'ampio giardino ondulato del parco.

Sempre dal salone si accede al bagno di servizio del piano terra rivestito in marmo.

Tutto il pavimento del piano terra ad esclusione della cucina è in seminato veneziano.

Sempre al piano terra sulle due ali laterali si aprono da un lato un salone con soffitto a volta decorato, pareti tappezzate e camino, si presume, originale dal quale si accede ad un secondo salotto più piccolo; mentre nel lato opposto è stata realizzata l'ampia sala da pranzo anch'essa con soffitti a volta decorati con accesso diretto alla cucina recuperata da quello che originariamente era il vano scala principale che collegava tutti i piani della casa.

Dalla cucina (ala Nord) si accede al piano interrato dove è presente un'altra cucina, la dispensa e la zona lavanderia e bagno.

Lungo il corridoio del corpo centrale pavimentato in lastre di pietra probabilmente originarie alla costruzione, si accede ad una stanza destinata ad area benessere con sauna (non è certo se funzionante), mentre l'altra stanza è destinata a cantina; in fondo al corridoio si estende l'ala Sud suddivisa in ulteriori cantine e vani tecnici. I soffitti sono a volte in parte intonacati. Nell'interpiano tra la cucina e il piano interrato è presente il locale caldaia.

Tale piano risulta inutilizzabile in quanto l'umidità è predominante, dovuta sia dalla mancata impermeabilizzazione della muratura verticale contro terra che dal contatto diretto col terreno delle fondazioni probabilmente realizzate in muratura e della pavimentazione in pietra anch'essa posata direttamente sul terreno.

Non è noto se le murature sono state nel tempo oggetto di consolidamento.

Tramite la scala interna rivestita in marmo realizzata con ogni probabilità negli anni '90 dal piano terra si giunge al primo piano dove si sviluppa la zona notte, si presume, nello stile originale dell'epoca, in cui troviamo un piccolo disimpegno, con una camera padronale con bagno, bagno con accesso dal disimpegno, salottino con accesso diretto ad un'altra camera; un'ampio disimpegno che attraversa il corpo centrale e collega l'ala Sud costituita da uno studio, un piccolo disimpegno dal quale si accede ad un'ulteriore camere con bagno, una camera e un bagno. Tutti i pavimenti sono in parquet (risalenti alla ristrutturazione degli anni '90), mentre tutti i rivestimenti dei bagni sono in marmo anch'essi probabilmente posati negli anni '90. Tutte le pareti sono in parte tappezzate in parte tinteggiate.

Dal lato Sud è presente una scala di accesso all'ala Sud della mansarda costituita da un locale con cabina armadio e bagno.

Mentre dal corpo scala principale posto nell'ala Nord si accede ad un appartamento completo di cucina soggiorno due camere di cui una con bagno e cabina armadio e un bagno di ca 100 mq esposto a nord ed una camera matrimoniale con cabina armadio e bagno esposta a Sud.

Non sono stati documentati gli interventi eseguiti negli anni, e non sono disponibili foto storiche della villa, pertanto non è possibile stabilire quali siano stati gli interventi di restauro piuttosto che di sostituzione dei materali, dei dipinti murali presenti, delle tappezzerie e delle boiserie dislocate sulle pareti di gran parte della casa.

Inoltre non è stato consultato un professionista specializzato, che possa riconoscere la fattura e il valore di tali ornamenti. E' certo che per dotare l'immobile di impianti più moderni (ultimo intervento risale ai primi anni '90) sono stati eseguiti interventi invasivi.

La proprietà, inoltre, si caratterizza per la dependance di ca 135mq sviluppati su un unico livello, edificata negli anni '90, a servizio di portineria e sorveglianza della Dimora e con due servizi/spogliatoi riservati all'adiacente campo da tennis. L'immobile, in disuso, è ripartito da una cucina con ampio salone, camera e bagno. Si presenta con le finiture sia dei materiali che degli impianti risalenti all'epoca della costruzione (primi anni '90). Non sono note le condizioni di tutta l'impiantistica.

Il campo da tennis, anch'esso realizzato negli anni '90 è in pessime condizioni e inutlizzabile.

Lungo un percorso secondario del giardino, troviamo la serra con struttura in ferro di 115 mq ca prospicente ad un'ampia area attualmente occupata da un frutteto e da un orto. Sulla copertura della serra sono presenti pannelli fotovoltaici (non è noto quale siano il loro utilizzo e se funzionanti)

Sull'area adiacente alla Villa è stato realizzato un box in muratura di c.ca 35 mq. dotato di basculante in lamiera.

L'accesso alla proprietà avviene dalla via Giacomo Puccini 13, attraverso il mapp. 334 (non esecutato) in cui è presente il videocitofono. E' presente un secondo accesso carrabile direttamente dalla via Delle Rose tramite il mapp. 127.

Parco

Il suolo in generale si presenta argilloso, il terreno è pendente, infatti siamo in presenza di cordoni morenici.

L'ampio parco in parte è interrotto da ampie aree destinate a giardino e aiuole con vari tipi di fiori.

Nel parco è predominante la presenza del Lauro Ceraseo posto lungo buona parte dei confini o utilizzato come siepe per dividere le zone.

Le specie arboree prevalenti sono l'Abete Rosso, Cedro e Tiglio, specie tipiche di bosco/giardino e non riconducibile ad ambito boscato

Le piante di rilevanza presenti sono "Trachycarpus, la Magnolia, Taxus baccata, Tilia cordata, Fagus selvatica.

Riguardo la manutenzione del giardino e delle alberature, alla data del sopralluogo (luglio 2025) era ancora presente un giardiniere chi si occupava della manutenzione. Per lo stato conservativo della vegetazione ed in particolare delle alberature, nulla è stato verificato in quanto non è stata prevista una relazione di verifica delle condizioni fitosanitarie delle piante da parte di un agronomo.

Nel PTCP allegato "A2 Dicembre 2011" il parco della villa era stato catalogato nel "Repertorio Beni-Storico-Architettonici, Beni Archeologici – Alberi monumentali Tipologia C cod. Tipologia C4 (Parco storico o giardini) ambito tematico Frp (Fruizione paesaggistica (luoghi di villeggiatura, giardini, parchi)

Si rileva comunque che si è proceduto alla verifica dell'Elenco degli alberi monumetali ai sensi della L. 10/2013 e dell L.R. 10/2008 e si è accertato che nessun albero del parco della

villa è inserito in tale elenco.

Parte delle aree scoperte sono state inserite nel sistema delle aree protette – Foreste e Boschi (L.R. 31/2008)

A titolo informativo, si rileva che, nel 2015 la proprietà aveva fatto eseguire una relazione riguardo lo stato di conservazione delle alberature, in particolare quelle che ai tempi avevano il diametro del fusto superiore a 15 cm, ed erano stati identificati 31 esemplari.

Il consulente forestale aveva rilevato che nessun esemplare aveva dimensioni diametriche e/o ipsometriche rilevanti, aveva inoltre provveduto a verificare l'eventuale inserimento in elenchi di specie monumentale su base nazionale, regionale o provinciale /L.R. 10/08), altresì si era valutato il soddisfacimento dei requisiti indicati dalla DGR 9/1044 del 22/10/2010 in materia di monumentalità delle alberature, indipendentemente dall'effettiva attribuzione di monumentalità.

Nessun esemplare era classificabile come monumentale.

L'agronomo inoltre aveva rilevato che una quercia mostrava sintomi di deperimento e una probabile imminente morte, mentre in maniera diffusa le cime degli alberi mostravano capitozzature o perdite cimali dovute o da temporali e/o nevicate ma in misura maggiore da interventi antropici con capitozzature per cimare o mettere in sicurezza le piante.

Non è noto come sia stata realizzata tutta la rete impiantistica di tutto il complesso e come sono state gestite tutte le utenze.

Non è stato possibile comprendere se la fognatura è collegata a quella comunale.

Alla villa si accede solo dall'accesso carraio secondario insistente sul mapp. 127 non dotato di impianto citofonico e comando cancello carraio.

L'accesso principale della via Puccini dovrà essere dismesso e chiuso

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in beola, cittolato e autobloccanti in cemento marciapiedii e piazzali, asfalto le strade interne della parco — scarso

portone di ingresso: in legno e vetro blindato (villa gentilizia) — mediocre

protezioni infissi esterni: persiane ante realizzate in legno. riferito alla villa gentilizia — pessimo

rivestimento interno: boiserie, tappezzerie, dipinti e decori. L'aggiudicante deve accertarsi prima dell'asta se le boiserie saranno parte integrante del fabbricato o se verranno rimosse dall'attuale proprietà — al di sotto della media

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: non conforme - non si garantisce il regolare funzionamento. non è stato depositato il progetto dell'impianto — molto scarso

In relazione a tutta l'impiantistica sia della villa che di tutte le pertinenze si rileva che non sono presenti progetti non sono presenti dichiarazioni di conformità, non è garantita la funzionalità.

Inoltre non è garantito che tutti gli impianti sono

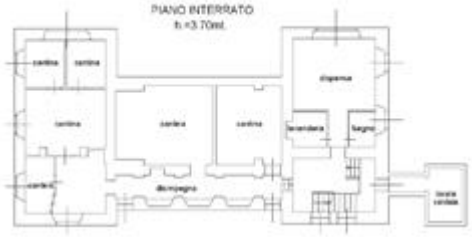
completi.

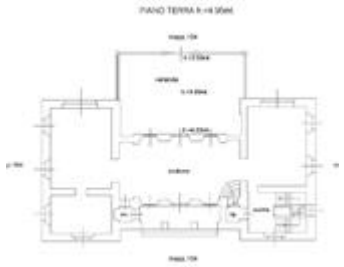
CONSISTENZA:

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
VILLA ULRICH piano terra	320,00	x	100 %	=	320,00
VILLA piano primo	250,00	x	100 %	=	250,00
VILLA piano secondo (sottotetto)	250,00	x	75 %	=	187,50
VILLA piano interrato	200,00	x	50 %	=	100,00
VILLA portico ingresso piano terra	14,00	x	25 %	=	3,50
VILLA balconi	44,00	x	25 %	=	11,00
ALLOGGIO CUSTODE - SPOGLIATOI	134,00	x	100 %	=	134,00
BOX	30,00	x	50 %	=	15,00
SERRA	112,00	x	25 %	=	28,00
PARCO	20.000,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	**21.354,00**				**1.049,00**









VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/06/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 730/2008

Descrizione: Villa trifamigliare mq. 643, oltre accessori, 3 piani articolati, formata 3 appartamenti, box doppio, giardino, terreno adiacente., 1

Indirizzo: Viale Kennedy, 13 Besana In Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 405.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 1.042.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 300.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 197.00 m

Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: LIONARD

Descrizione: Villa storica con giardino, bosco, dependance, cantina. Superficie interni mq. 700 - esterni 1,2 ettari

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.700.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: LIONARD

Descrizione: Villa Liberty con con piscina vicino Lago di Como con giardino, dependance, cantina, box doppio, doppi vetri - Sperficie interni 1.100 mq. - esterni 2 ettari

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.300.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: LIONARD

Descrizione: Villa d'epoca in Brianza giardino, dependance, doppi vetri. Superficie interni mq. 450 - esterni mq. 6.000

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.600.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: ROYAL IMMOBILI & INVESTIMENTI

Descrizione: Carate Brianza - Villa nobiliare del primo '900 con piscina, alloggio custode, autoimessa, serra. Superficie interni mq. 1061- esterni 1,5 ettari

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.750.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della determinazione del valore di mercato si è condotta un'indagine:
-analizzando le offerte presenti oggi sul mercato
-intervistando gli operatori
-comparando il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo pubblicizzati, aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche etc..

Indicatori economico estimativi utilizzati per l'individuazione del segmento di mercato:
PARAMETRI QUANTITATIVI:
- superficie commerciale, calcolata considerando lo spessore dei muri max cm. 50 e secondo gli usi e le consuetudini locali e/o determinata dai rapporti mercantili.

- calcolando le superfici accessorie ad esclusione del parco.

NB.: Le superfici ragguagliate sono indicative in quanto la proprietà è venduta a corpo.

PARAMETRI QUALITATIVI:
- presenza di dependance

- presenza campo da tennis

- presenza ulteriori accessori

- parco di due ettari
- posizione del contesto

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**3.800.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 3.800.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 3.800.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della Dimora si è utilizzata la Stima per Comparazione, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (dati desunti dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati).
Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per l'unità (qualitative e quantitative) rispetto ai comparabili opportunamente selezionati, non è stato possibile utilizzare i listini in quanto non si riferiscono a vendite di Dimore Storiche.

Nel calcolo della stima si è tenuto conto delle criticità relative sia alle regolarità edilizie, che alla necessità di interventi importanti di manutenzione che la villa necessita.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besana in Brianza, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - BORSINO 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	casa signorile	1.049,00	0,00	3.800.000,00	3.800.000,00
				3.800.000,00 €	**3.800.000,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Il complesso immobiliare non è comodamente divisibile

La stima viene fatta:
- a corpo e non a misura,(le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto)
- tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e dal possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione)
-nello stato di fatto e di diritto in cui i beni sudescritti si trovano alla data della stima (agosto 2025)
- la villa è completamente da ristrutturare e consolidare. Gli ultimi interventi di manutenzione ordinaria risalgono agli anni '90.
- lo stato di pessima manutenzione delle strutture lignee di balconi e tetto
- non è noto se saranno rimosse le boiserie presenti in tutta la casa
- l'immobile è privo di agibilità
- tenendo conto di tutti i costi necessari per la regolarizzazione della Dimora.

La perizia è svolta con riserva:
- sugli eventuali vizi occulti, non rilevabili a seguito dei sopralluoghi effettuati e da una stima a vista;
- sulla rispondenza degli impianti, in quanto le indagini effettuate non sono state supportate dalle necessarie verifiche strumentali da eseguirsi da personale qualificato per accertarne funzionamento e conformità;
- sulla mancata conformità in relazione all'isolamento termico, acustico, strutturale, in quanto non sono stati effettuati collaudi di integrità statica, acustici,

termici;

- non è stata verificata la presenza di sostanze nocive sia sul terreno che nei manufatti, nè la presenza di sorgenti elettromagnetiche, radon ecc.;

- l'interessato, è obbligato, prima dell'aggiudicazione, visionare la proprietà con professionisti ed esperti di propria fiducia.

- eventuali vizi e difetti sono stati ricompresi nella valutazione.

la mancanza di agibilità è motivo ostativo per la commerciabilità dell'immobile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 0,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 3.800.000,00**

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 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**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 3.800.000,00**

data 13/03/2026

il tecnico incaricato
Rosanna Rovetta