

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 0/2016

## LOTTO 26

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **box doppio** a ROZZANO Via Cassino Scanasio 6 - 8, quartiere Cassino Scanasio, della superficie commerciale di **195,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**BOX DOPPIO AD USO AUTORIMESSA PRIVATA**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- 1 foglio 108 particella 742 (catasto fabbricati), sezione urbana 8, categoria C/6, classe 5, consistenza 194 mq, rendita 771,48 Euro, indirizzo catastale: Via Cassino Scanasio n.6, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: Da Nord e in senso orario: corsello comune, terrapieno su due lati, terrapieno e altra unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>195,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€188.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€169.650,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/11/2018</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/10/2011 a firma di Notaio Orrù Giancarlo ai nn. 170185/21675 di repertorio, iscritta il 25/10/2011 a Conservatoria dei Registri di Milano ai nn. 122018/26067, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 4.800.000,00.

Importo capitale: 2.400.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

A margine di detta ipoteca risulta annotamento di frazionamento in quota n. 62398/8608 del 03/07/2013 rep. n. 177570/23586 del 24/06/2013 in notaio Orrù Giancarlo.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/09/2007 a firma di Notaio Orrù Giancarlo ai nn. 140538/15415 di repertorio, iscritta il 20/09/2007 a Conservatoria dei Registri Immobiliare di Milano ai nn. 141850/37639, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 25.000.000,00.

Importo capitale: 12.500.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

A margine di detta ipoteca risulta annotamento di frazionamento in quota n. 131172/22234 del 05/10/2009 rep. n. 159618/18423 del 22/07/2009 in notaio Orrù Giancarlo. A margine di detta ipoteca risulta annotamento di frazionamento in quota n. 147155/25466 del 01/12/2010 rep. n. 166032/20261 del 10/11/2010 in notaio Orrù Giancarlo. A margine di detta ipoteca risulta annotamento di frazionamento in quota n. 62641 del 01/06/2011 rep. n. 168351/21141 del 23/05/2011 in notaio Orrù Giancarlo.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/12/2009 a firma di Notaio Orrù Giancarlo ai nn. 161891/19022 di repertorio, iscritta il 29/12/2009 a Conservatoria dei Registri Immobiliare di Milano ai nn. 180398/36002, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.800.000,00.

Importo capitale: 1.900.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

A margine di detta ipoteca risulta annotamento di frazionamento in quota n. 62643/12476 del 01/06/2011 rep. n. 168352/21142 del 23/05/2011 in notaio Orrù Giancarlo. A margine di detta ipoteca risulta annotamento di frazionamento in quota n. 52881/8134 del 24/05/2012 rep. n. 166032/20261 del 10/11/2010 in notaio Orrù Giancarlo.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 02/02/2017 a firma di Ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Milano ai nn. 3941 di repertorio, trascritta il 21/03/2017 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano ai nn. 32107/20915, 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:	<b>€0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	
<b><u>Per le spese condominiali si rimanda all'allegato alla presente perizia.</u></b>	

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/12/2005), con atto stipulato il 05/12/2005 a firma di Notaio Orrù Giancarlo ai nn. 114160/11987 di repertorio, trascritto il 12/12/2005 a Conservatoria dei Registri di Milano ai nn. 185578/94114, in forza di atto di compravendita

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/07/2007), con atto stipulato il 27/07/2007 a firma di Notaio Orrù Giancarlo ai nn. 133836/14412 di repertorio, trascritto il 08/03/2007 a Conservatoria dei Registri di Milano ai nn. 35305/18688, in forza di atto di compravendita

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 23/12/2002), con atto stipulato il 21/11/1996 a firma di Notaio Aquaro Alfredo ai nn. 100381/23789 di repertorio, trascritto il 11/12/1996 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano ai nn. 93773/62111, in forza di atto di compravendita

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/12/2002 fino al 05/12/2005), con atto stipulato il 23/12/2002 a firma di Notaio Aquaro Alfredo ai nn. 113868 di repertorio, trascritto il 10/01/2003 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano ai nn. 3692/2708, in forza di atto di compravendita

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. **4748/09**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante generale al permesso di costruire n 4652/07, rilasciata il 14/12/2009 con il n. 50180AP/AA/aa di protocollo, agibilità del 15/12/2009 con il n. 60689 per edificio D - G di protocollo.

Agibilità per edificio H è stata rilasciata in data 15/11/2010 Agibilità per edificio M - L è stata rilasciata in data 13/08/2012 e 21/07/2017 Agibilità per edificio N è stata rilasciata in data 30/12/2009 Agibilità per edificio O è stata rilasciata in data 28/10/2010

DIA no oneri N. **37426**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante a permesso di costruire n 4748/09, presentata il 09/08/2010 con il n. 37426 di protocollo

CILA N. **35927**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di interventi di manutenzione straordinaria: parziale demolizione e costruzione di tavolati interni, adeguamento degli impianti, avvenuta realizzazione di un camino per esalazione cucine, bagni e ricambio aria meccanica, presentata il 08/08/2012 con il n. 35927 di protocollo

Permesso di costruire N. **4652/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione urbanistica relativa agli edifici denominati D - G - H - I - N - O, rilasciata il 29/10/2007 con il n. 30108AP/AA/aa di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC n 38 del 27/07/2016, l'immobile ricade in zona tessuto dei nuclei di antica formazione, tessuto residenziale disomogeneo saturo. Norme tecniche di attuazione ed indici: PDR art. 14 e PDR art. 22

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: alla data del sopralluogo il CTU constatava una non conformità tra lo stato dei luoghi e la pratica edilizia, nello specifico il CTU rilevava unità immobiliare al piano interrato con destinazione ufficio, bagno e magazzino. Non conforme alla destinazione assentita, ovvero autorimessa privata.

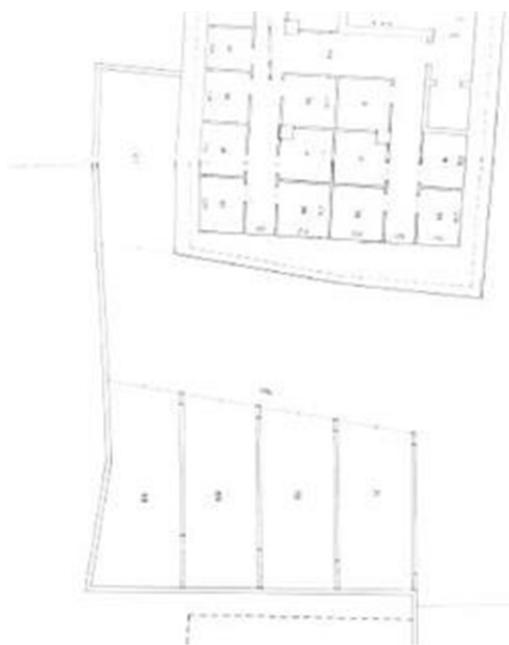
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato dei luoghi come da pratica edilizia concessionata

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

Costi di regolarizzazione:

- 1 Costo opere per ripristino stato dei luoghi: €6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



*Piano Interrato: estratto pratica edilizia per conformità con stato dei luoghi*

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si veda quanto descritto per la conformità edilizia

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato dei luoghi come da pratica edilizia assentita e presentazione DOCFab all'agenzia del territorio con nuovo elaborato planimetrico

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

Costi di regolarizzazione:

1 Costo professionista per redazione e presentazione DOCFA agenzia del territorio: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 gg



*Piano Interrato: conformità dell'unità immobiliare rispetto alla pratica catastale*

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ROZZANO VIA CASSINO SCANASIO 6 - 8, QUARTIERE CASSINO SCANASIO

## **BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO A

**box doppio** a ROZZANO Via Cassino Scanasio 6 - 8, quartiere Cassino Scanasio, della superficie commerciale di **195,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

**BOX DOPPIO AD USO AUTORIMESSA PRIVATA**

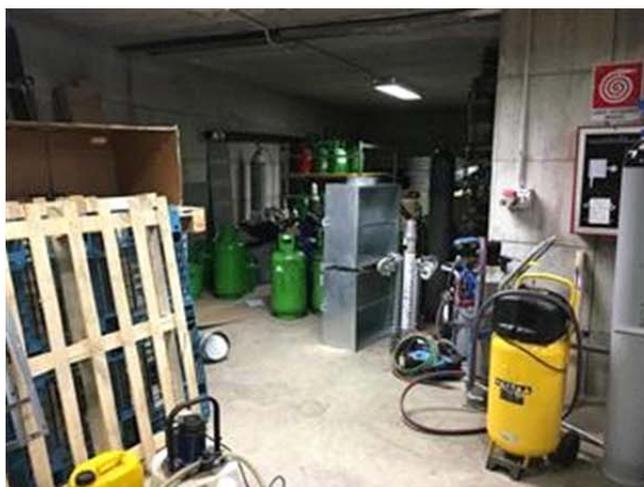
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- 1 foglio 108 particella 742 (catasto fabbricati), sezione urbana 8, categoria C/6, classe 5, consistenza 194 mq, rendita 771,48 Euro, indirizzo catastale: Via Cassino Scanasio n.6, piano: S1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: Da Nord e in senso orario: corsello comune, terrapieno su due lati, terrapieno e altra unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato.



Particolare interno



Particolare interno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuno.



Inquadramento territoriale: estratto Google Maps



Particolare esterno

#### SERVIZI

- centro commerciale
- cinema
- farmacie
- negozi al dettaglio
- piscina
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde
- supermercato



COLLEGAMENTI

autobus distante 100 mt	nella media	
metropolitana distante 2,00 Km	nella media	
tangenziale distante 100 mt	nella media	
ferrovia distante 2,00 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:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte di un compendio immobiliare del 2009 oggetto di ristrutturazione edilizia di un ex riseria situata in zona periferica vicina alle principali arterie di comunicazione. Il compendio presenta finiture mediocri e uno stato di conservazione e di manutenzione anche esso mediocre.

BOX DOPPIO AD USO AUTORIMESSA PRIVATA

**Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data del sopralluogo.**

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso:</i> basculante realizzato in metallo	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento	nella media	

Degli Impianti:

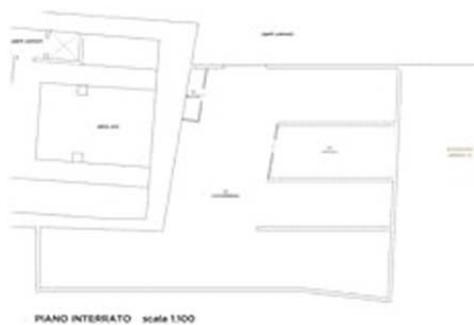
<i>elettrico:</i> sopratraccia	mediocre	
--------------------------------	----------	--

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
Box	195,00	x	100 %	=	195,00
<b>Totale:</b>	<b>195,00</b>				<b>195,00</b>



Stato dei luoghi rilevato: piano interrato

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

In sintesi: è stato utilizzato un metodo di stima comparativo. Si è tenuto conto di parametri di incremento e decremento e dell'andamento poco dinamico ad oggi del mercato immobiliare. Si è tenuto in considerazione l'ubicazione, l'altezza interna, l'anno di costruzione del compendio immobiliare di cui fa parte, del contesto, lo stato di conservazione e di manutenzione al suo interno dell'unità immobiliare, l'anno di ristrutturazione dell'unità immobiliare

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 195,00 x 1.000,00 = **195.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€195.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€195.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ogni valutazione è motivata da diversi obiettivi. Scopo della presente relazione è quello di accertare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto. Il valore presumibile dell'immobile in oggetto viene determinato utilizzando il metodo comparativo basato sul raffronto con altri immobili della specie di valore certo recentemente alienati in zona e quindi in base ai prezzi medi di mercato di beni simili, esaminando anche una serie di parametri di incremento e decremento quali in concreto la zona di ubicazione, la funzionalità degli spazi disponibili. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale. E' opportuno inoltre rilevare che il mercato immobiliare negli ultimi tempi, a causa dell'andamento dei tassi di interesse e della non favorevole situazione economica ha registrato un andamento poco dinamico per cui si può ritenere che il valore degli immobili alla data di costruzione ad oggi abbia potuto subire variazioni anche apprezzabili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO, ufficio tecnico di ROZZANO, agenzie: Tempocasa, Gabetti, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare, Mercato

Immobiliare, ed inoltre: BORSA IMMOBILIARE DI MILANO E PROVINCIA EDITO DALL'AZIENDA SPECIALE DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- 1 la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- 1 le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- 1 il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- 1 il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- 1 il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- 1 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	box doppio	195,00	0,00	195.000,00	195.000,00
				<b>195.000,00 €</b>	<b>195.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€6.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€188.500,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** 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: **€18.850,00**

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: **€169.650,00**