



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

174/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
EMANUELA GINASI

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott.ssa Patrizia Fantin

CUSTODE:
dott. Mario Gamba

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/02/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ersilia Del Genio

CF:DLGRSL69C59A509G

con studio in PADERNO DUGNANO (MI) Via Sant'Ambrogio n.11

telefono: 0299045291

email: ersilia.delgenio@gmail.com

PEC: ersilia.delgenio@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 174/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a DESIO strada comunale S.Carlo snc, quartiere San Carlo, della superficie commerciale di **153,39** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
VILLETTA SINGOLA COMPOSTA DA DUE CAMERE, SOGGIORNO CON COTTURA E SERVIZI. COMPLETANO LA PROPRIETA' UN LOCALE INTERRATO AD USO AUTORIMESSA E UN CAPANNO PER RICOVERO ANIMALI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 68 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 871,52 Euro, indirizzo catastale: Via San Giovanni Bosco SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FUSIONE DEL 31/01/2018 protocollo n. MI0038418 in atti dal 01/02/2018 Registrazione: FUSIONE (n. 10170.1/2018)
Coerenze: da Nord e in senso orario: mappale1 146-32-36, mappale 69, strada privata San Carlo, mappale 66
- foglio 3 particella 68 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 980, derivante da Frazionamento del 02/11/2021 Pratica n. MI0368774 in atti dal 02/11/2021 presentato il 02/11/2021 (n. 368774.1/2021)
Coerenze: da Nord ed in senso orario:

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

A.1 box doppio, composto da unico locale con bagno e accesso separato dall'abitazione.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 250 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 62 mq, rendita 233,75 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIOVANNI BOSCO SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 29/03/2017 Trascrizione in atti del 05/04/2017 Repertorio n.: 731 Rogante: TRIBUNALE DI MONZA Sede: MONZA Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 25754.1/2017)
Coerenze: da nord e in senso orario: terrapieno su due lati, accesso carraio, terrapieno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	153,39 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	36,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.534,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 94.534,20

trova:

Data della valutazione:

19/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** (nuora) senza alcun titolo

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 giudiziale attiva, stipulata il 28/11/2013 a firma di TRIBUNALE DI PESARO ai nn. 1186 di repertorio, iscritta il 16/04/2014 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 33710/5254, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 30.000,00.

Importo capitale: € 16.127,02.

L'ipoteca ricade anche su altri immobili e sul foglio 3 p.lla 68 sub 702 dalla cui soppressione è nato il sub 703 oggetto della presente perizia e sul foglio 3 p.lla 250.

IPOTECA giudiziale annotata, stipulata il 29/03/2017 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 731 di repertorio, iscritta il 21/04/2017 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 47476/8224, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da restrizione dei beni.

Iscrizione numero di registro particolare 10724 del 14.07.2014 Monza doc srl

IPOTECA giudiziale annotata, stipulata il 29/03/2017 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 731 di repertorio, iscritta il 21/04/2017 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 47472/8220, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da restrizione dei beni.

Iscrizione numero di registro particolare 31708 del 23/11/2009 Monza doc srl

IPOTECA giudiziale annotata, stipulata il 29/03/2017 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 731 di repertorio, iscritta il 21/04/2017 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 47474/8222, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da restrizione dei beni.

Trascrizione numero di registro particolare 53747 del 02.08.2011 Monza doc srl

IPOTECA **giudiziale** attiva, stipulata il 29/03/2017 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 731 di repertorio, iscritta il 21/04/2017 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 47477/8225, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da restrizione dei beni.

Iscrizione numero di registro particolare 26563 del 13.12.2016 Monza doc srl

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO, stipulata il 27/11/2013 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 13414 di repertorio, trascritta il 11/02/2014 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 10527/7327, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Il pignoramento ricade sul foglio 3 p.lla 68 sub 701 la cui soppressione ha generato il sub 713 oggetto della presente perizia e sul foglio 3 particella 250 . La trascrizione grava anche su altri immobili.

PIGNORAMENTO, trascritta il 23/03/2021 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 38926/26187, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

PIGNORAMENTO, stipulata il 01/03/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO MONZA ai nn. 1281 di repertorio, trascritta il 23/03/2021 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 38926/26187, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

PIGNORAMENTO, stipulata il 29/12/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 3692 di repertorio, trascritta il 31/01/2024 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 11614/8186, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Foglio 3 particella 68 - Ente Urbano

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA, stipulata il 20/03/2018 a firma di Notaio FIAMINGO Tommaso ai nn. 167/139 di repertorio, trascritta il 23/03/2018 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 38634/25953, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto tra vivi

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 insolte alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 29/03/2017), con atto stipulato il 29/03/2017 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 731 di repertorio, trascritto il 05/04/2017 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 39507/25754

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 29/03/2017), con atto stipulato il 30/03/2000 a firma di Notaio Maria Teresa SCHETTINO ai nn. 60663/9048 di repertorio, trascritto il 06/04/2000 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 32043/21792.

Acquisto abitazione con terreno annesso, nel suddetto terreno annesso venne poi edificata la suddetta odierna autorimessa interrata.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dal decreto DL.269/2003 N. **9669/2014**, **pratica condono n. 14**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di edificio unifamiliare con tipologia di villetta e in corpo staccato ripostigli, presentata il 12/03/2004 con il n. 9669 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 51 del 29/12/2020, l'immobile ricade in zona aa1 - zone agricole aperte . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 40 del Piano delle Regole allegato al PGT vigente

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 51 del 29/12/2020, l'immobile ricade in zona PAA - Piani di coordinamento per le aree destinate all'agricoltura. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 23 del Piano delle Regole

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 51 del 29/12/2020, l'immobile ricade in zona Fasce di salvaguardia Autostrada Pedemontana Lombarda

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Al CTU preme sottolineare che:

- la sig.ra Pette' diventava proprietaria unica del bene oggetto di pignoramento attraverso decreto di trasferimento Tribunale di Monza in data 29 marzo 2017.

- la sig.ra Ginasi pignorava in data 01/03/2021 alla sig.ra Pettè immobili siti in Desio al foglio 3 mappale 68 sub 703 e foglio 3 mappale 250.

- il sub 703 è generato dalla soppressione dei subb. 701 e 702;

- in data 02/11/2021 viene presentata dalla debitrice pratica di frazionamento del terreno in due parti di cui una al mappale 68 e l'altra al mappale 298;

- il frazionamento veniva eseguito a pignoramento trascritto;

- in data 01/02/2022 l'esecutata vendeva il mappale 298 alla sig.ra Bevilacqua Carmela (Notaio Mastrolilli)

- il bene pignorato risulta abusivo e non sanabile perchè costruito su terreno vincolato alla realizzazione della Pedemontana. Il sig. Romano più volte ha presentato presso il Comune di Desio pratica edilizia di condono mai rilasciata sempre denegata con motivazioni che non lasciano presagire che un domani possa essere l'immobile sanato. Pertanto pur essendo un

immobile totalmente abusivo è comunque commerciabile purché sia ben descritto nell'avviso di vendita e la sottoscritta ha ritenuto di stimarlo al costo di esproprio, ovvero in base all'art. 38 comma 2 DPR 327/2001 "qualora la costruzione ovvero parte di essa sia stata realizzata in assenza della concessione edilizia o dell'autorizzazione paesistica, ovvero in difformità, l'indennità è calcolata tenendo conto della sola area di sedime in base all'art. 37 ovvero tenendo conto della sola parte della costruzione realizzata legittimamente" e nel nostro caso nulla è stato edificato in modo legittimo.

- andrebbe fatto dichiarare nullo l'atto di compravendita della particella 298.

- si rileva che durante il sopralluogo con il custode l'occupante l'immobile non ci ha fatto accedere ad una porzione di fabbricato comunicante con il sub 703 perchè di proprietà del sig. Rosano. In merito a tale circostanza si evidenzia che dalla documentazione reperita quella porzione di fabbricato non è dichiarata dal punto di vista edilizio ed urbanistico mentre dal punto di vista catastale è un fabbricato censito al Catasto Terreni e Fabbricati come area urbana che non produce reddito categoria F1. Tale piccola porzione insiste sul mappale 68 oggetto di pignoramento.

Il CTU ha verificato la non sanabilità dell'immobile allo stato attuale. Pertanto l'immobile risulta non conforme e non sanabile. La giurisprudenza in merito alla vendita di immobili totalmente abusivi o con presenza di abusi edilizi, da vendere all'asta, si esprime come di seguito indicato: l'art.46 DPR 06/06/2001 n.380 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), che riproduce l'art.40 comma 6 legge 26/02/1985 n.47, il quale

sanziona con la nullità la circolazione di immobili abusivi non sanati (o non in corso di sanatoria) si applica unicamente per gli atti negoziali volontari (compravendita, donazioni, ecc.) ma non per i trasferimenti coattivamente eseguiti quale è il pignoramento. Per quanto sopra esposto l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è vendibile all'asta nonostante sia difforme dal titolo edilizio originario e presenti degli abusi non sanabili. L'unità immobiliare inoltre non risulta sanabile con l'art 34 del DPR 380/2001.

D'altro canto il CTU rileva che il bene oggetto di pignoramento ad oggi non corrisponde urbanisticamente e catastalmente a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo il CTU riscontrava illeciti relativi all'immobile oggetto di procedura. Dallo studio della documentazione agli atti del comune di Desio, risulta infatti che l'intero immobile veniva edificato in assenza di qualunque titolo edilizio e pertanto veniva presentata domanda di condono in data 2004. Essendo tuttavia l'intero lotto ricadente in area vincolata come "Fascia di salvaguardia Autostrada Pedemontana Lombarda", tale domanda non è mai stata accolta e pertanto l'intero immobile risulta ad oggi costruito in abuso alle leggi vigenti e non sanato.

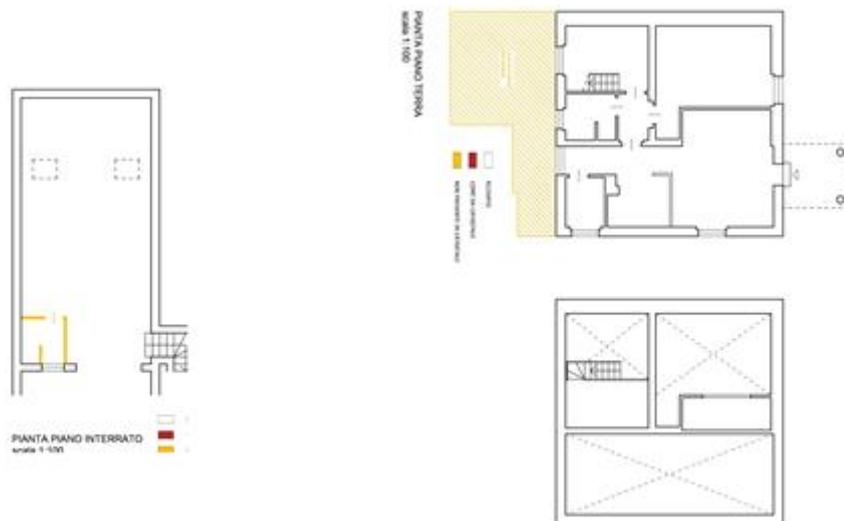
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo il CTU rilevava una non conformità tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale. In particolare il CTU rilevava al piano terra la costruzione di locali sul lato nord dell'edificio del tutto assenti in planimetria, oltre che al piano interrato, la formazione di un locale bagno in una parte del box autorimessa. Il tutto come meglio indicato nell'elaborato grafico di confronto di seguito riportato

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.



Confronto tra stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo e planimetria catastale: piano interrato

Confronto tra stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo e planimetria catastale: piano terra

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN DESIO STRADA COMUNALE S.CARLO SNC, QUARTIERE SAN CARLO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a DESIO strada comunale S.Carlo snc, quartiere San Carlo, della superficie commerciale di **153,39** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

VILLETTA SINGOLA COMPOSTA DA DUE CAMERE, SOGGIORNO CON COTTURA E SERVIZI. COMPLETANO LA PROPRIETA' UN LOCALE INTERRATO AD USO AUTORIMESSA E UN CAPANNO PER RICOVERO ANIMALI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 68 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 871,52 Euro, indirizzo catastale: Via San Giovanni Bosco SNC, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da FUSIONE DEL 31/01/2018 protocollo n. MI0038418 in atti dal 01/02/2018 Registrazione: FUSIONE (n. 10170.1/2018)
Coerenze: da Nord e in senso orario: mappale1 146-32-36, mappale 69, strada privata San Carlo, mappale 66

- foglio 3 particella 68 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 980, derivante da Frazionamento del 02/11/2021 Pratica n. MI0368774 in atti dal 02/11/2021 presentato il 02/11/2021 (n. 368774.1/2021)
Coerenze: da Nord ed in senso orario:

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.



Particolare interno: soggiorno - cottura



Particolare interno: camera da letto matrimoniale



Particolare interno: cameretta



Particolare interno: bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Inquadramento territoriale: estratto Google Maps



Particolare esterno edificio: ingresso



Particolare esterno edificio: area verde



Particolare esterno edificio: area verde

SERVIZI

ospedale
farmacie
negozi al dettaglio
spazi verde
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

autobus distante 600 mt
superstrada distante 2,50 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è una villa singola costruita nel 2000 in zona periferica non servita. L'intero immobile è stato edificato in assenza di qualunque titolo edilizio e pertanto è stata presentata domanda di condono in data 2004 mai rilasciato, dal momento che l'intero lotto ricade in area vincolata come "Fascia di salvaguardia Autostrada Pedemontana Lombarda". Ad oggi l'unità immobiliare risulta costruita in modo abusivo. L'ingresso alla villa avviene a mezzo cancello carraio e pedonale dalla strada comunale S. Carlo. Percorrendo un viale si giunge all'ingresso dell'abitazione che si compone di ingresso - soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni e due camere. Una delle camere risulta soppalcata. La descrizione si riferisce alla porzione di unità immobiliare visionata. Le finiture sono discrete come discreto è lo stato di manutenzione al suo interno. Completa la proprietà un'autorimessa di grandi dimensioni il cui stato di manutenzione è scarso. All'interno dell'autorimessa è compreso un piccolo bagno.

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

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in legno

nella media 

infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno tamburato

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès

nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in blindato

nella media 

protezioni infissi esterni: persiane

nella media 

rivestimento interno: posto in bagno, cucina realizzato in piastrelle di grès

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia

nella media 

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in alluminio

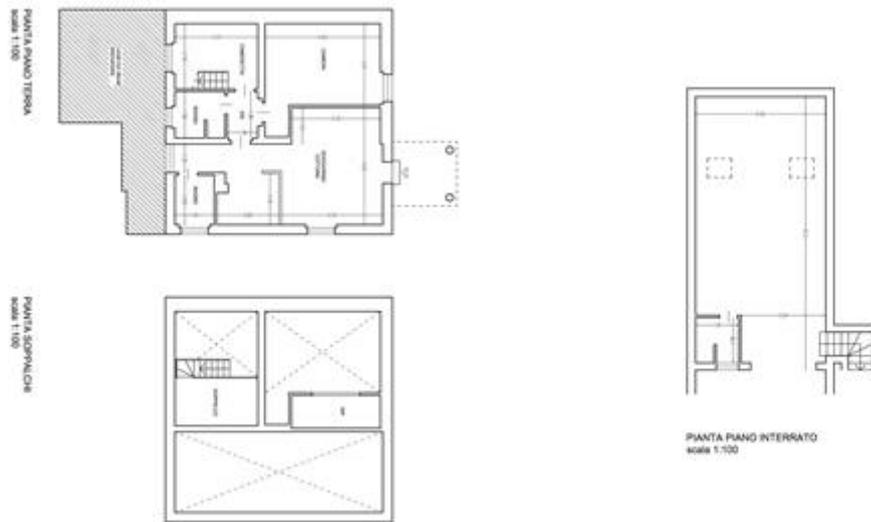
nella media 

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
Soggiorno - cottura	38,20	x	100 %	=	38,20
Bagno	5,30	x	100 %	=	5,30
Disimpegno	3,20	x	100 %	=	3,20
Bagno	5,40	x	100 %	=	5,40
Cameretta	13,60	x	100 %	=	13,60
Soppalco	8,90	x	15 %	=	1,34
Camera	24,10	x	100 %	=	24,10
Ripostiglio in soppalco	6,80	x	15 %	=	1,02
Locali non rilevati internamente	29,30	x	100 %	=	29,30
area di pertinenza (porzione al 10%)	25,00	x	10 %	=	2,50
Area di pertinenza (porzione al 2%)	1.342,00	x	2 %	=	26,84
Capanno per ricovero animali	13,00	x	20 %	=	2,60
Totale:	1.514,80				153,39



Stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo: edificio al piano terra e soppalco

Stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo: autorimessa al piano interrato



Stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo: capanno per ricovero animali

ACCESSORI:

box doppio, composto da unico locale con bagno e accesso separato dall'abitazione.
Identificazione catastale:

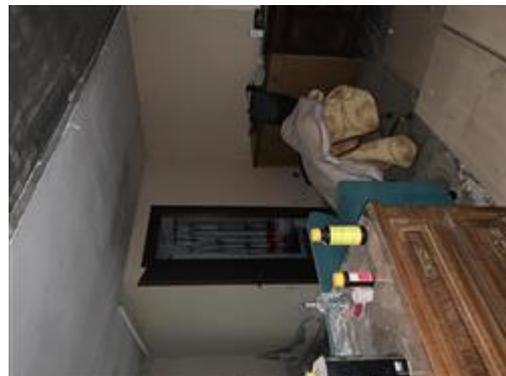
- foglio 3 particella 250 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 62 mq, rendita 233,75 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIOVANNI BOSCO SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 29/03/2017 Trascrizione in atti del 05/04/2017 Repertorio n.: 731 Rogante: TRIBUNALE DI MONZA Sede: MONZA Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 25754.1/2017)

Coerenze: da nord e in senso orario: terrapieno su due lati, accesso carraio, terrapieno

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box ad uso autorimessa	68,00	x	50 %	=	34,00
Bagno in locale box	5,00	x	50 %	=	2,50
Totale:	73,00				36,50



Interno box



Interno box



Bagno



Accesso box

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.750,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima dell'immobile in oggetto, essendo completamente abusivo e non sanabile, si è proceduto ad utilizzare il metodo del valore d'uso per la stima dell'immobile. L'immobile in oggetto non è sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un decreto di demolizione né da una procedura espropriativa. In questa ottica si può immaginare una stima pari al valore d'uso dell'immobile per circa un decennio, in considerazione del fatto che la tratta C della Pedemontana in cui ricade l'immobile in oggetto, avranno inizio nel 2024 come da previsione progettuale. Per la determinazione del valore d'uso si è proceduto all'applicazione della seguente formula: $Af = a(q^n - 1)/r$

dove:

- Af: valore finale del bene;
- a: reddito netto annuo;
- q: montante unitario;
- n: annualità;
- r: saggio di capitalizzazione

Pertanto si è assunto:

reddito annuo netto, basato sui valori OMI dell'agenzia delle Entrate, variabili per l'abitazione da €/mq 4,20 mese ad €/mq 6,00 mese (per una media di €/mq 5,00 mese) e variabili da €/mq 2,50 mese ad €/mq 4,50 mese (per una media di €/mq 3,50 mese), sottraendo al lordo un 30% per spese di gestione e manutenzione:

- canone mensile lordo abitazione: $153,40 \text{ mq} \times 5,00 \text{ €/mq-mese} = \text{€/mese } 767,00$; canone annuo lordo: $\text{€/mese } 767,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 9.204,00$
- canone mensile lordo box: $36,50 \text{ mq} \times 3,50 \text{ €/mq-mese} = \text{€/mese } 127,75$; canone annuo lordo: $\text{€/mese } 127,75 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 1.533,00$
- canone lordo totale annuo: $\text{€ } 9.204,00 + \text{€ } 1.533,00 = \text{€ } 10.737,00$
- canone netto totale annuo: $\text{€ } 10.737,00 - (30\% \times \text{€ } 10.737,00) = \text{€ } 7.515,90$

montante unitario $q=1+r$: $q=1,05$;

n. annualità pari a 10;

saggio di capitalizzazione medio per tipologia residenziale 5%;

e si è così applicata la formula $Af = a(q^n - 1)/r$ trovando il valore finale del bene: $Af = 7.515,90 \times (1,05^{10} - 1)/0,05 = \text{€ } 94.534,20$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **94.534,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 94.534,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 94.534,20**

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, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Desio, agenzie: Tempocasa, Tecnocasa, 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:

- 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	villa singola	153,40	36,50	94.534,20	94.534,20
				94.534,20 €	94.534,20 €

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: **€. 94.534,20**

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 **€. 94.534,20**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 19/02/2024

il tecnico incaricato
Ersilia Del Genio