



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 289/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

GIUDICE:

Dott.ssa Giulia CALIARI

CUSTODE:

Dott.ssa Maria Cristina ABBIATI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/09/2023

creata con Tribù Office 6

**ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Geom. Loris PIERINI**

CF:PRNLR579M26F205F

con studio in SESTO SAN GIOVANNI (MI) Via G. Levi, 4

telefono: 3498472930

email: pieriniloris@gmail.com

PEC: loris.pierini@legalmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 289/2022

## LOTTO 1

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

**A**

**negozio** a ORNAGO Via Cavenago, 2 e Via Burago, 3, della superficie commerciale di **286,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Locale commerciale destinato a ristorante** con servizi ed accessori al piano terreno, con annesso vano di cantina al piano interrato, oltre a tre locali con annesso loggiato al piano primo e vano ad uso autorimessa privata al piano terreno.

La sala adibita a ristorante sviluppa una superficie utile di circa 90 mq.

Alle porzioni compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni a sensi dell'art.1117 c.c.

A miglior descrizione valgono altresì le riprese fotografiche e le planimetrie catastali in allegato.

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 36 sub. 701** (catasto fabbricati), categoria C/1, superficie 292, classe 06, consistenza 292 mq, rendita 6.831,49 Euro, indirizzo catastale: VIA CAVENAGO N. 2, piano: S1 - T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FUSIONE dei subb.503 e 504 del 28/05/1999 n.352210.1/1999  
Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato):
- **piano interrato** (cantina): Via Burago indi Via Cavenago, terrapieno su due lati.
- **piano terreno** (ristorante): Via Burago indi Via Cavenago, cortile comune al mapp.36, scala esclusiva al sub.505, altro cortile comune al mapp.36.
- **piano primo** (ufficio-spogliatoi con loggiato): Via Burago indi Via Cavenago, sottostante cortile comune al mapp.36, appartamento al sub.505. Salvo errori e come meglio in fatto.

**A1**

**box singolo** ad uso autorimessa, della **superficie lorda di pavimento** di circa **22 mq.**

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 36 sub. 501** (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 20, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA BURAGO N. 3, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato) Cortile comune al mapp.36, scala esclusiva sub.505, ripostiglio sub.505, area al mapp.92. Salvo errori e come meglio di fatto.

**B**

**appartamento** a ORNAGO Via Cavenago, 2 e Via Burago, 3, della superficie commerciale di **134,40** mq per la quota di:

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

**Ampio appartamento di 4 locali sito al piano primo, composto da ingresso, cucina, soggiorno, n.3 camere da letto, servizio igienico e tre balconi.**

L'accesso si attua sia da Via Burago civ.3 che dal cortile comune.

L'appartamento riversa in scadente stato conservativo, bisognoso di un intervento di ristrutturazione atto soprattutto all'adeguamento degli impianti alle vigenti normative in materia di sicurezza.

A miglior descrizione valgono altresì le riprese fotografiche e le planimetrie in allegato.

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 36 sub. 505** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 04, consistenza 135 mq, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: VIA BURAGO N. 3, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: (a corpo, scala di accesso inclusa, da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato): Via Burago indi porzione al sub.701, cortile comune al mapp.36, box al sub.501 ed altro cortile comune al mapp.36. Salvo errori e come meglio di fatto.

#### **B.1**

**piccolo deposito e ripostiglio**, tra loro collegati da tettoia pertinenziale, della **superficie lorda di pavimento pari a circa 27 mq.**

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 36 sub. 502** (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 24, classe 03, consistenza 24 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: VIA CAVENAGO N. 2, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato): Box al sub.501 indi cortile comune al mapp.36, ragione di terzi al mapp.37, area al mapp.92. Salvo errori e come meglio in fatto.

#### **C**

**terreno residenziale a ORNAGO Via Cavenago, 2 e Via Burago, 3, della superficie commerciale di 348,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )**

**Terreno recintato, pianeggiante e di forma regolare, già destinato a parcheggio clienti del ristorante.**

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 12 luglio 2023 dal Comune di Ornago il terreno risulta inquadrato in Ambito T2 e quindi **in possesso di una potenzialità edificatoria** (It - edificabilità territoriale) che, sulla base dell'art.84 delle N.T.A. del Piano delle Regole del PGT, è pari a **0,26 mq/mq + 20%**.

A miglior descrizione valgono altresì le riprese fotografiche in allegato.

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 92** (catasto terreni), partita 2032, porzione -, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 348, reddito agrario 2,16 €, reddito dominicale 2,25 €, indirizzo catastale: ORNAGO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da soppressione del mapp.35

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'estratto di mappa in allegato): Via Burago indi mapp.36, ragione di terzi ai mapp.li 38 e 39, ragione di terzi al mapp.93. Salvo errori e come meglio in fatto.

Presenta una forma pressoché quadrata, un'orografia pianeggiante.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	768,90 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	31,91 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 348.744,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 348.744,00
Data della valutazione:	12/09/2023

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

Alla data del sopralluogo veniva registrato il seguente stato di possesso:

Corpo A - ristorante (map.36 - sub.701) + box (mapp.36 - sub.501):

Unità immobiliari occupate da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in forza di **contratto di locazione stipulato in data 1/10/2019** della durata di anni 6+6 con decorrenza dal 1/10/2019 (**scadenza 30/09/2025**), registrato il 16/10/2019 presso l'Ufficio Territoriale di Monza al n.7463 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di 14.400,00 euro/anno.

Corpi B e C - appartamento (mapp.36 - sub.505) + deposito (mapp.36 - sub.502) - terreno (mapp.92).

L'appartamento ed il terreno risultano occupati dai debitori mentre il deposito, seppur libero da contratti di locazione, è risultato in possesso alla \*\*\* 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 DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/05/2004 a firma di notaio Leudio Sironi, ai nn. 11194/4439 di repertorio, iscritta il 14/06/2004 a Milano 2<sup>^</sup> ai nn. 84643/19700, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 800.000,00.

Importo capitale: Euro 400.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La presente formalità grava tutti gli immobili oggetto di procedura.

ipoteca **legale**, stipulata il 05/09/2007 a firma di Esami Tribunale Tributario S.p.A. ai nn. 15387/68 di repertorio, iscritta il 17/09/2007 a Milano 2<sup>^</sup> ai nn. 140259/37288, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto amministrativo.

Importo ipoteca: Euro 246.256,56.

Importo capitale: Euro 123.128,28.

La presente formalità grava unicamente gli immobili al fg.16 - mapp.36 - sub.701 (ristorante) e sub.501 (box).

ipoteca **legale**, stipulata il 26/01/2010 a firma di *Enrico Monti S.p.A.* ai nn. 2068/68 di repertorio, iscritta il 01/02/2010 a Milano 2<sup>^</sup> ai nn. 9780/2405, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto amministrativo.

Importo ipoteca: Euro 149.016,78.

Importo capitale: Euro 74.508,39.

La presente formalità grava unicamente l'immobile al fg.16 - mapp.36 - sub.701(ristorante).

ipoteca **legale**, stipulata il 28/05/2013 a firma di *Enrico Monti S.p.A.* ai nn. 3362/6813 di repertorio, iscritta il 12/06/2013 a Milano 2<sup>^</sup> ai nn. 54385/9374, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto amministrativo.

Importo ipoteca: Euro 58.025,58.

Importo capitale: Euro 29.012,79.

La presente formalità grava unicamente sulla quota di 1/2 di piena proprietà degli immobili al fg.16 - mapp.36 - subb.502 (deposito) e 505 (appartamento).

ipoteca **concessione amministrativa/riscossione**, stipulata il 17/12/2015 a firma di *Agente Immobiliare* ai nn. 7597/6815 di repertorio, iscritta il 23/12/2015 a Milano 2<sup>^</sup> ai nn. 130649/23403, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: Euro 190.057,56.

Importo capitale: Euro 95.028,78.

La formalità è riferita solamente a : la presente formalità grava unicamente gli immobili al fg.16 - mapp.36 - subb.701 (ristorante) e 501 (box);

ipoteca **concessione amministrativa/riscossione**, stipulata il 05/06/2018 a firma di *Agente Immobiliare* ai nn. 12200/6818 di repertorio, iscritta il 08/06/2018 a Milano 2<sup>^</sup> ai nn. 74961/13093, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto amministrativo.

Importo ipoteca: Euro 288.605,14.

Importo capitale: Euro 144.302,57.

La formalità è riferita solamente a : la presente formalità grava unicamente l'immobile al fg.16 - mapp.36 - sub.701 (ristorante);

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 03/11/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4341/2021 di repertorio, iscritta il 06/12/2021 a Milano 2<sup>^</sup> ai nn. 173802/32395, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 20.000,00.

Importo capitale: Euro 9.416,63.

La presente formalità grava tutti gli immobili oggetto di procedura.

ipoteca **concessione amministrativa/riscossione**, stipulata il 03/05/2022 a firma di *Agente Immobiliare* ai nn. 17950/6822 di repertorio, iscritta il 04/05/2022 a Milano 2<sup>^</sup> ai nn. 61826/11983, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto amministrativo.

Importo ipoteca: Euro 262.727,18.

Importo capitale: Euro 131.636,59.

La presente formalità grava unicamente la quota di 1/2 di piena proprietà degli immobili al fg.16 - mapp.36 - subb.502 (deposito) e sub.505 (appartamento).

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**pignoramento**, derivante da atto del 16/05/2022 a firma di Tribunale di Monza al n.1392, trascritto il 16/06/2022 a Milano 2<sup>^</sup> ai nn. 86722/58476, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La presente formalità grava tutti gli immobili oggetto di procedura.

#### 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:	<b>€ 0,00</b>
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:	
Non risulta costituito, vista la titologia edilizia, alcun Condominio.	

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Al ventennio gli immobili risultano di proprietà di:

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di **atto di compravendita**, con atto stipulato il **09/03/1998** a firma di notaio [redacted] ai nn. **9209/5244** di repertorio, trascritto il 17/03/1998 a Milano 2<sup>^</sup> ai nn. 19499/14310.

Con il succitato titolo venivano acquisitati (in primo luogo) gli immobili già identificati al fg.16 - mapp.36 - sub. 503 (ristorante con bar e servizi - scheda n. 109760 del 13/5/1992 porzione A), il sub.504 (appartamento con annesso loggiato - scheda n. 109760 del 13/5/1992 porzione B), il sub.501 (box - scheda n. 109760 del 13/5/1992 porzione A) nonché l'appezzamento di terreno al fg.16 - mapp.92.

N.B. = si precisa che con **successivo atto** in data **30 giugno 1999 rep.n.3813/1334** notaio [redacted] trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 27 luglio 1999 ai nn.77310/52931 e nn.77311/52932, la società " **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** " ha dapprima modificato la ragione sociale in " **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** " e poi trasferito la sede [redacted]

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, in forza di **atto di compravendita**, con atto stipulato il **09/03/1998** a firma di notaio [redacted] ai nn. **9209/5244** di repertorio, trascritto il 17/03/1998 a Milano 2<sup>^</sup> ai nn. 19498/14309.

Con il succitato atto venivano acquistati (in secondo luogo) gli immobili identificati al fg.16 - mapp.36 - subb.505 (appartamento con vano scala in proprietà esclusiva - scheda n. 109760 del 13/5/1992 porzione C) e sub.502 (box - scheda n. 109759 del 13/5/1992 porzione B).

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, in virtù di **successione legittima** al padre Signor **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** deceduto [redacted], trascritto a Milano il 29/11/1941 ai nn.18592/14377 e successivo **atto di divisione** a rogito notaio [redacted] in data 25/5/1941 rep.n. 31277/14672, trascritto a Milano il 15/7/1941 ai nn. 10293/8206; fatto presente che a seguito della morte della madre signora **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** avvenuta [redacted] l'usufrutto uxorio da lei detenuto si è consolidato alla nuda proprietà.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

La costruzione del fabbricato è avvenuta in epoca antecedente l'1/09/1967 in forza dei seguenti Provvedimenti Edilizi:

1. **Licenza n.9/1963 P.E.3/62** rilasciata in data 28.2.1962 per demolizione e ricostruzione di un casa preesistente; Abitabilità rilasciata l'8/11/1963;
2. **Licenza P.E.n.29/64** rilasciata il 7.06.1965 per la realizzazione di un'autorimessa, nuova recinzione e balconata al piano primo fronte Via Cavenago;

Successivamente vennero eseguite opere in forza dei seguenti Provvedimenti Edilizi:

3. **Licenza Edilizia n.17/69** rilasciata in data 6.10.1969 per la costruzione di nuovo muro di cinta;
4. **Nulla Osta** rilasciato in data 24.01.1974 n.1/74 per la costruzione di veranda in centro con ossatura in metallo;
5. **Concessione Edilizia n.27/88** rilasciata in data 27.04.1988 per lavori di adeguamento tecnologico con formazione di servizi igienici;
6. **Concessione Edilizia** rilasciata il 27.05.1985 per opere di manutenzione straordinaria della facciata e della copertura (pratica non esibita dall'Ufficio Tecnico e desunta dal titolo di provenienza);
7. **Concessione Edilizia P.E.n.91/97** rilasciata in data 5.06.1998 prot.n.4606/98 per modifica degli spazi interni al piano terreno e modifiche interne con cambio d'uso al primo;
8. **Denuncia di Inizio Attività P.E.n.91/97-1** presentata in data 11.03.1999 prot.n.1997 per Varianti alla C.E. n.91/97; **Agibilità** richiesta in data 31.05.1999 pro.4477 e **rilasciata in data 16.06.1999 prot.5005/1999.**

Si fa inoltre osservare che negli archivi Comunali è stato visionato (vedasi copia in allegato) il Permesso di Costruire rilasciato in data 10 febbraio 2004 prot.1217 avente ad oggetto lavori di "ristrutturazione edilizia di sottotetto esistente ai fini abitativi con realizzazione di 4 piccole unità residenziali". Titolo per il quale non furono mai iniziati i lavori e che pertanto, a sensi dell'art.15 comma 2 del DPR 380/01, deve ritenersi decaduto e privo di efficacia. Ne consegue che per detto intervento occorrerà ottenere nuovo Permesso di Costruire, previa verifica dell'odierna fattibilità.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica n.17/2023 rilasciato dal Comune di Ornago in data 12/07/2023 (qui allegato unitamente alle N.T.A.), il terreno al mappale 92 del foglio 16 risulta così classificato:

### PIANO DELLE REGOLE

- Ambito T2: della città contemporanea consolidata – artt. 84 e ss.
- Unità di paesaggio UP3-1
- Gamma funzionale GF2 - art. 62

### PIANO DEI SERVIZI

- Area 1 ed area 2 allegato A DGR 11 dicembre 2001 – n. 7-7351 (Impianti per radiotrasmissioni) - artt. 19 e ss. PdS
- Percorsi ciclabili (parte)

### VINCOLI GEOLOGICI

- classe fattibilità geologica: 3a - b

Gli indici urbanistici, le regole per l'edificazione e le specifiche tecniche per ciascun ambito territoriale sono pubblicati sul sito del comune di Ornago, alla sezione Territorio/PGT e piani urbanistici.

In allegato si rimette copia delle Norme Tecniche di Attuazione e qui di seguito si riporta un estratto dell'art.84 e succ.

#### Art. 84 Definizione:

Nell'Ambito Territoriale T2 persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi assortiti: nelle zone pericentrali prevalgono i tipi edilizi a blocco, anche con allineamento fronte strada, mentre delle aree periferiche si denotano isolati con una forte omogeneità tipologica, talvolta

derivante dalla sequenza di tipi in linea, in altri casi dalla sequenza di edifici isolati di modesta dimensione ma con significativa densità.

**Art. 85 Obiettivi di governo:**

Il PdR 2008 - variante 2015, per quanto attiene all'Ambito Territoriale T2, persegue i seguenti obiettivi:

- conservare l'assetto tipologico esistente e dunque i singoli tipi edilizi che ne determinano le caratteristiche costanti e strutturali,
- conservare i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti, pubblici o pertinenziali, la cui percezione risulta fondamentale per la definizione dei caratteri del paesaggio urbano,
- non alterare l'assetto funzionale delle diverse aree costituenti l'ambito territoriale, preservando la complessità funzionale delle aree centrali.

**Art. 86 Indici e parametri:**

Relativamente alle aree non edificate, il PdR 2008 - variante 2015 stabilisce per l'Ambito Territoriale T2 il seguente Indice di Edificabilità Territoriale:

$I_t = M_{ie}$  (media densità edilizie dell'intorno edificato)

La media densità edilizie dell'intorno edificato  $M_{ie}$  si determina mediante il seguente rapporto:  $M_{ie} = S_{lptt}/A_{fie}$

dove:

- $S_{lptt}$  = superficie lorda di pavimento teorica totale degli edifici esistenti nelle aree fondiarie dell'intorno edificato, convenzionalmente pari all'80% del prodotto delle superfici coperte riscontrabili cartograficamente per il n° di piani abitabili emergenti dal suolo;
- $A_{fie}$  = area fondiaria dell'intorno edificato, corrisponde alle superfici fondiarie delle aree edificate nell'intorno che confinano catastalmente (alla data di adozione del PdR 2008 - variante 2015) con l'area libera oggetto della verifica di cui al presente articolo.

Intendendo per area edificata l'area pertinenziale dell'edificio esistente così come risultante dallo specifico atto di vincolo (area asservita).

In assenza di specifico atto di vincolo, l'area asservita ad un edificio esistente si determina dividendo il volume esistente per l'indice di edificabilità vigente all'epoca del rilascio del titolo abilitativo.

Per gli edifici il cui titolo abilitativo risulta antecedente al 6 agosto 1967 (o comunque realizzati antecedentemente al 6 agosto 1967), ai fini della determinazione dell'area asservita si applica l'indice di 1,5 mc/mq, pari a 0,5 mq/mq.

In assenza di specifico atto di vincolo, l'asservimento di un'area è deducibile anche dall'istanza di Concessione o Licenza Edilizia riguardante l'edificazione dei fabbricati insistenti sul lotto, secondo la sentenza del Consiglio di Stato sez. V del 31 gennaio 1987 n° 26.

Qualora  $M_{ie}$  risultasse inferiore a 0,26 mq/mq, è comunque consentita l'applicazione di un indice di edificabilità territoriale pari a :

**$I_t = 0,26 \text{ mq/mq}$**

Il PdR 2008 - variante 2015, per l'ambito territoriale T2 stabilisce i seguenti indici e parametri:

- Indice edificabilità fondiaria massima:  **$I_{fmax} = I_t + 20 \% \text{ mq/mq}$**
- Superficie coperta:  $S_c = 35 \%$
- Altezza massima degli edifici:  $H_{max} = 12 \text{ m} (*)$   
(\* ) comunque inferiore all'altezza massima dell'edificio più alto esistente nelle aree edificate nell'intorno che confinano catastalmente con l'area libera oggetto della verifica di cui al presente articolo.
- Superficie filtrante:  $S_{fil} = 25 \%$

Nel caso degli edifici esistenti, ferme restando le modalità di conseguimento dell'indice  $I_{fmax}$  stabilite in via generale dai precedenti commi 1 e 2, l'incremento della slp rispetto a quanto esistente potrà essere utilizzato nel rispetto tendenziale delle seguenti condizioni:

- minimizzazione dell'incremento della superficie coperta,

- utilizzazione prioritaria di superfici coperte ma non chiuse,
- non alterazione del tipo edilizio.

Nel caso di demolizione e ricostruzione di tipi edilizi esistenti, e' ammessa l'applicazione di un Indice edificabilita' fondiaria massima pari all'esistente.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'intestazione catastale non risulta corretta.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: voltura catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di voltura catastale (diritti catastali inclusi pari a 100€.): €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

Questa situazione è riferita solamente a Fg.16- mapp.36 - sub.501 e 701.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ORNAGO VIA CAVENAGO, 2 E VIA BURAGO, 3

### NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a ORNAGO Via Cavenago, 2 e Via Burago, 3, della superficie commerciale di **286,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

**Locale commerciale destinato a ristorante** con servizi ed accessori al piano terreno, con annesso vano di cantina al piano interrato, oltre a tre locali con annesso loggiato al piano primo e vano ad uso autorimessa privata al piano terreno.

La sala adibita a ristorante sviluppa una superficie utile di circa 90 mq.

Alle porzioni compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni a sensi dell'art.1117 c.c.

A miglior descrizione valgono altresì le riprese fotografiche e le planimetrie catastali in allegato.

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 36 sub. 701** (catasto fabbricati), categoria C/1, superficie 292, classe 06, consistenza 292 mq, rendita 6.831,49 Euro, indirizzo catastale: VIA CAVENAGO N. 2, piano: S1 - T-1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** , derivante da FUSIONE dei subb.503 e 504 del 28/05/1999 n.352210.1/1999

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato):

- piano interrato (cantina): Via Burago indi Via Cavenago, terrapieno su due lati.
- piano terreno (ristorante): Via Burago indi Via Cavenago, cortile comune al mapp.36, scala esclusiva al sub.505, altro cortile comune al mapp.36.
- piano primo (ufficio-spogliatoi con loggiato): Via Burago indi Via Cavenago, sottostante cortile comune al mapp.36, appartamento al sub.505. Salvo errori e come meglio in fatto.



*prospetto su Via Burago*



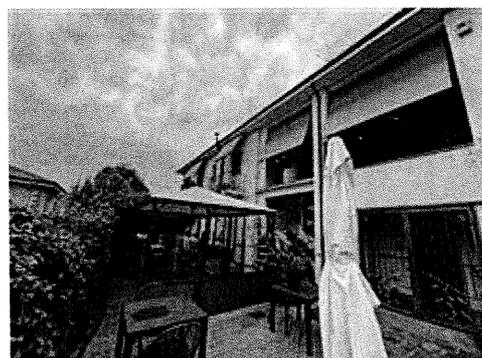
*sala ristorante*



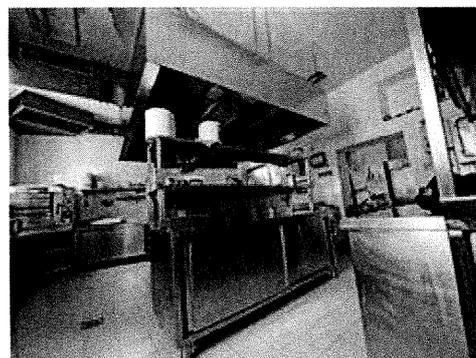
*sala ristorante*



*cortile comune al mapp.36*



*veduta da ingresso su Via Cavenago*



*cucina ristorante*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



**COLLEGAMENTI**

autobus distante 150mt Linea z312 (Gessate-Vimercate)

buono ★★★★★★★★

autobus distante 150 mt Linea z322 (Cologno nord-Trezzo)

buono ★★★★★★★★

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★

esposizione:

mediocre ★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★

panoramicità:

mediocre ★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★

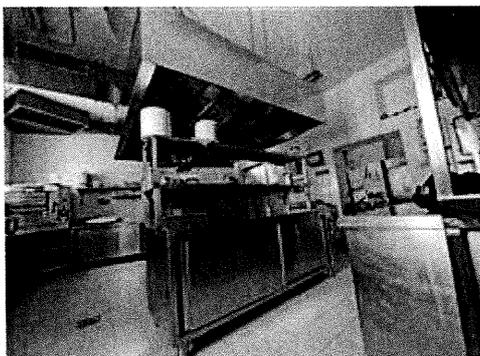
stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★

servizi:

scarso ★★★★★★★★

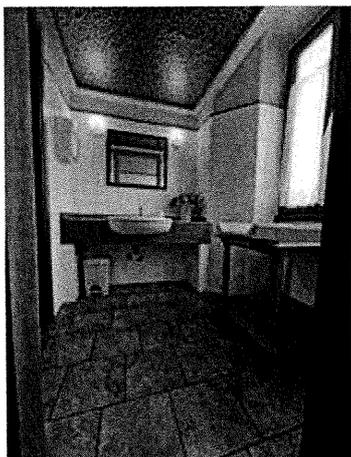
**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**



*cucina*



*zona lavaggio*



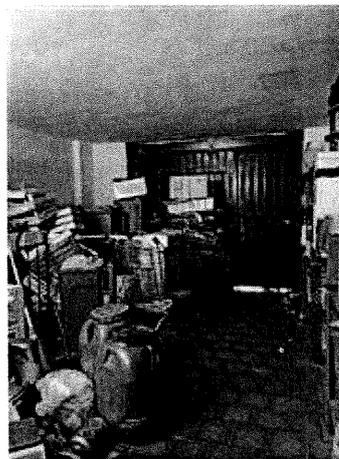
servizio igienico



loggiate al piano primo



ufficio al piano primo



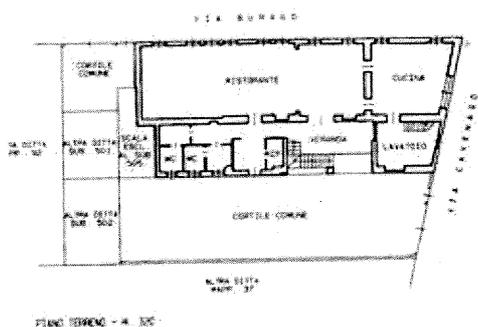
box autorimessa

CONSISTENZA:

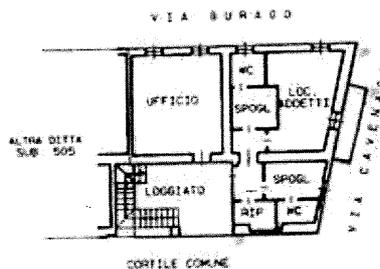
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

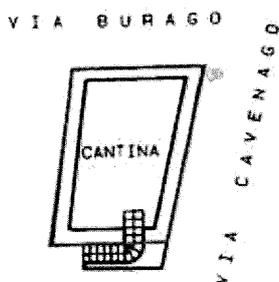
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terreno - ristorante	100,00	x	100 %	=	100,00
Piano primo - locali accessori (ufficio - spogliatoi)	94,00	x	100 %	=	94,00
Piano primo - loggiato	21,00	x	30 %	=	6,30
Piano primo - balcone	4,00	x	30 %	=	1,20
Piano interrato - cantina	28,00	x	25 %	=	7,00
Piano terreno - accessori ristorante	130,00	x	60 %	=	78,00
<b>Totale:</b>	<b>377,00</b>				<b>286,50</b>



piano terreno



piano primo



PIANO INTERRATO - H. 250

piano interrato

**ACCESSORI:**

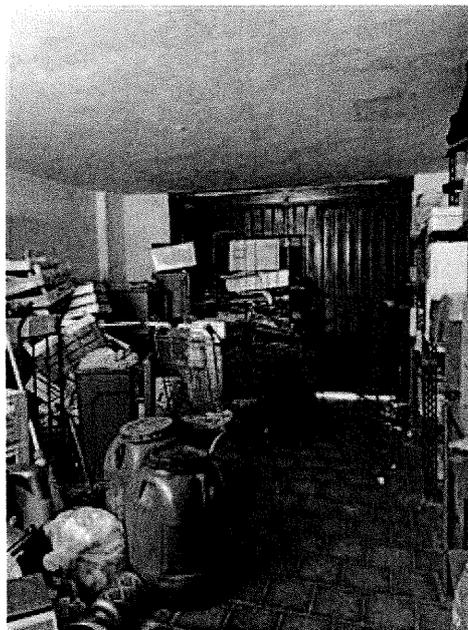
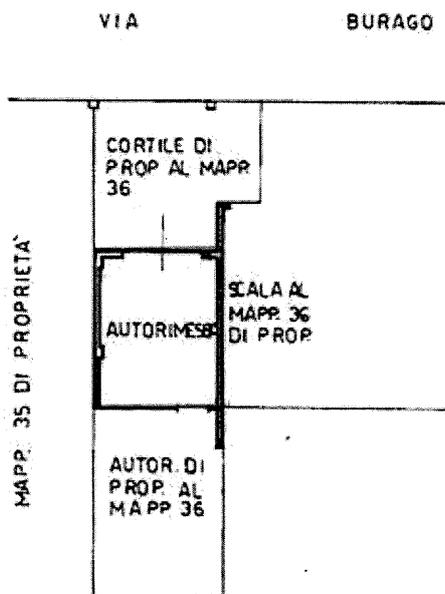
**box singolo** ad uso autorimessa, della **superficie lorda di pavimento di circa 22 mq.**

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 36 sub. 501** (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 20, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA BURAGO N. 3, piano: T, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato)  
Cortile comune al mapp.36, scala esclusiva sub.505, ripostiglio sub.505, area al mapp.92.  
Salvo errori e come meglio di fatto.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo ad uso autorimessa	22,00	x	100 %	=	22,00
<b>Totale:</b>	<b>22,00</b>				<b>22,00</b>



#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/07/2021

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 202/2018

Descrizione: Immobile di 105 mq di piena proprietà adibito ad ufficio/ambulatorio medico sito al primo piano. L'immobile è diviso in più uffici con n.2 servizi.

Indirizzo: Piazza Libertà, 16 Cavenago Di Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.200,00 pari a 1.240,00 Euro/mq

Valore Ctu: 162.750,00 pari a: 1.550,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 130.200,00 pari a: 1.240,00 Euro/mq

Distanza: 1,340.00 m

Numero Tentativi: 1

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/07/2021

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 202/2018

Descrizione: Negozio di mq. 89, con tre vetrine, ampio locale ed un bagno.

Indirizzo: Piazza Libertà, 16 Cavenago Di Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 89

Superfici accessorie:

Prezzo: 106.800,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

Valore Ctu: 133.500,00 pari a: 1.500,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 106.800,00 pari a: 1.200,00 Euro/mq

Distanza: 1,340.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/12/2022

Fonte di informazione: LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DEL DEBITORE, 22/2021

Descrizione: Box doppio ad uso autorimessa al piano interrato di mq. 23.

Indirizzo: Via Colombo, Snc Cavenago Di Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 23

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.990,00 pari a 738,70 Euro/mq

Valore Ctu: 19.400,00 pari a: 843,48 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 16.490,00 pari a: 716,96 Euro/mq

Distanza: 1,381.00 m

Numero Tentativi: 1

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - 2° sem 2022 (29/07/2023)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: prezzo unitario di vendita riferito a negozi in normale stato conservativo

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - 2° sem 2022 (31/07/2023)

Valore minimo: 7,20

Valore massimo: 7,44

Note: valori in percentuale, relativi al saggio annuo (tasso di capitalizzazione) risultante dal rapporto tra reddito da locazione e prezzo di vendita di negozi in Ornago

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - 2° sem 2022 (31/07/2023)

Valore minimo: 4,80

Valore massimo: 6,20

Note: valori (€/mq x mese) relativi al reddito da locazione di negozi in Ornago

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del più probabile corrente valore di mercato viene determinata mediante capitalizzazione del canone annuo previsto dal contratto di locazione in essere. Il tasso di capitalizzazione applicato (7,2%) perviene dal rapporto tra il reddito medio da locazione di zona per destinazione (€/mq x annuo) ed il prezzo di vendita, come da seguente conteggio:

Reddito da locazione =  $4,80 \times 12 = 57,60$  €/mq annuo

Prezzo unitario di vendita = 800,00€.

Tasso di capitalizzazione =  $57,60/800 = 7,20\%$

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	14.400,00
Tasso di capitalizzazione:	7,2%
Valore immobile:	200.000,00

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Abbattimento per stato di occupazione da contratto di locazione in scadenza 30/09/2025	-16.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 184.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 184.000,00

BENI IN ORNAGO VIA CAVENAGO, 2 E VIA BURAGO, 3

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a ORNAGO Via Cavenago, 2 e Via Burago, 3, della superficie commerciale di **134,40** mq per la quota di:

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

**Ampio appartamento di 4 locali sito al piano primo, composto da ingresso, cucina, soggiorno, n.3 camere da letto, servizio igienico e tre balconi.**

L'accesso si attua sia da Via Burago civ.3 che dal cortile comune.

L'appartamento riversa in scadente stato conservativo, bisognoso di un intervento di ristrutturazione atto soprattutto all'adeguamento degli impianti alle vigenti normative in materia di sicurezza.

A miglior descrizione valgano altresì le riprese fotografiche e le planimetrie in allegato.

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 36 sub. 505** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 04, consistenza 135 mq, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: VIA BURAGO N. 3, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

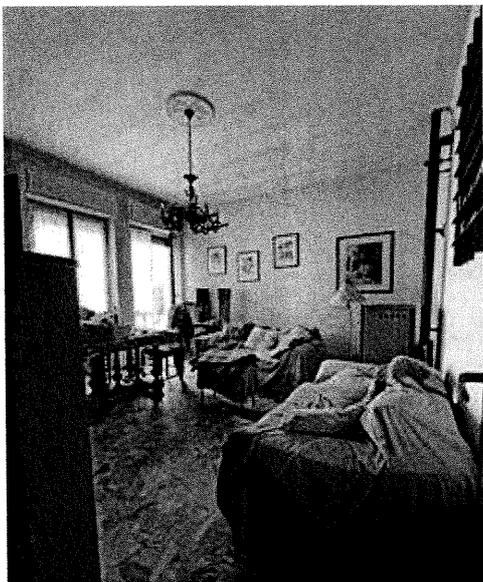
Coerenze: (a corpo, scala di accesso inclusa, da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato): Via Burago indi porzione al sub.701, cortile comune al mapp.36, box al sub.501 ed altro cortile comune al mapp.36. Salvo errori e come meglio di fatto.



*corridoio*



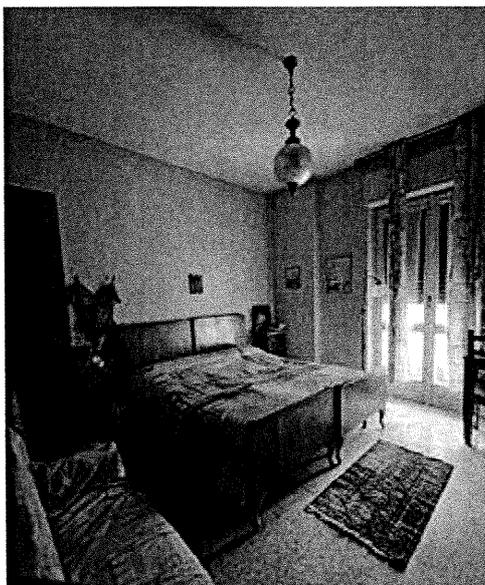
*cucina*



*soggiorno*



*camera da letto 1*



camera da letto 3



servizio igienico

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autobus distante 150mt Linea z312 (Gessate-Vimercate)

autobus distante 150 mt Linea z322 (Cologno nord-Trezzo)

buoto ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

**termico:** autonomo alimentato da stufa a pellet ventilata e canalizzata. conformità: non rilevabile

**elettrico:** sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: da adeguare

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scorso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

**infissi esterni:** anta doppia a battente realizzati in legno verniciato

scorso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di marmo

*infissi interni*: a battente realizzati in legno e vetro

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



*stufa ventilata alimentata a pellet*



*bocchetta areazione stufa*



*boiler elettrico*

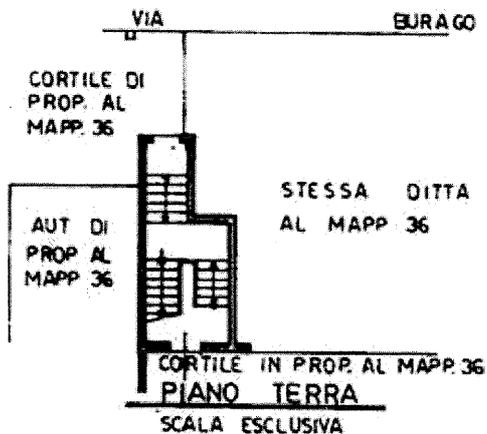
CONSISTENZA:

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

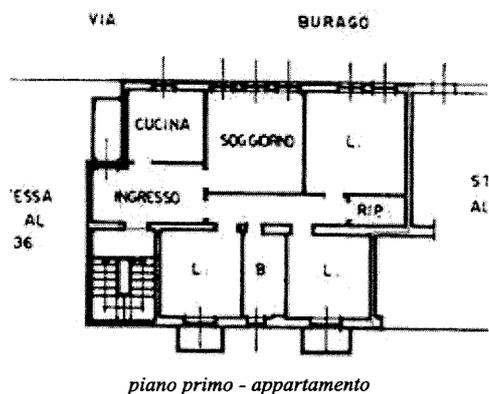
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terreno - vano scala	18,00	x	50 %	=	9,00
Piano primo - appartamento	123,00	x	100 %	=	123,00

Piano primo - balconi	8,00	x	30 %	=	2,40
<b>Totale:</b>	<b>149,00</b>				<b>134,40</b>



piano terreno - vano scala esclusiva



piano primo - appartamento

**ACCESSORI:**

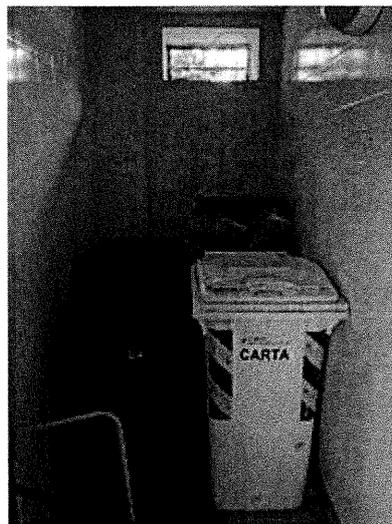
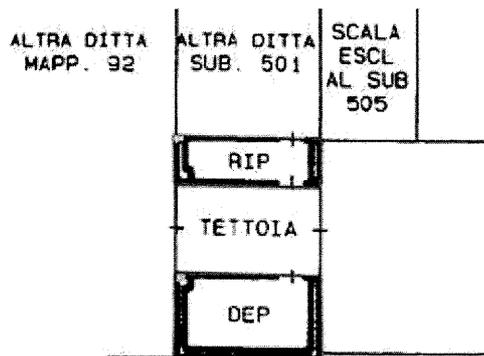
piccolo deposito e ripostiglio, tra loro collegati da tettoia pertinenziale, della superficie lorda di pavimento pari a circa 27 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 24, classe 03, consistenza 24 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: VIA CAVENAGO N. 2, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato):  
Box al sub.501 indi cortile comune al mapp.36, ragione di terzi al mapp.37, area al mapp.92.  
Salvo errori e come meglio in fatto.

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Ripostiglio	6,00	x	50 %	=	3,00
Tettoia	10,70	x	15 %	=	1,61
Deposito	10,60	x	50 %	=	5,30
<b>Totale:</b>	<b>27,30</b>				<b>9,91</b>



PIANO TERRENO - H. 250

*stralcio planimetria catastale*

*ripostiglio*



*deposito*

### **VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *aggiudicazione in asta*

Data contratto/rilevazione: *15/10/2020*

Fonte di informazione: *ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1210/2017*

Descrizione: Appartamento di mq. 94,08, p. 1°, due locali e servizi con annessi sottotetto al piano secondo non abitabile e cantina al piano interrato di mq. 6,70, box doppio di mq. 25. , 1

Indirizzo: Via Verdi, 4 Ornago, MB

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie: 25

Prezzo: 106.000,00 pari a 890,76 Euro/mq

Valore Ctu: 133.800,00 pari a: 1.124,37 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 99.000,00 pari a: 831,93 Euro/mq

Distanza: 52.00 m

Numero Tentativi: 4

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/10/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1341/2016

Descrizione: Abitazione indipendente di mq. 81, due locali più un servizio igienico, terrazzo, piccola area esterna di proprietà oltre a cantina al piano interrato., 1

Indirizzo: Via Roma, 6 Ornago, MB

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.125,00 pari a 495,37 Euro/mq

Valore Ctu: 82.532,25 pari a: 1.018,92 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 53.500,00 pari a: 660,49 Euro/mq

Distanza: 86.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/12/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1343/2012

Descrizione: Appartamento di mq. 88,27, piano primo, disimpegno di ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, 2 camere, antibagno, servizi, balconi, box singolo di mq. 15 in corpo staccato, cantina di mq. 7,15 , sottotetto non abitabile di mq.130, area urbana mq. 78, vano scala e porzione di interrato. Appartamento di mq. 55,25, piano primo, soggiorno con angolo cottura, camera, servizi, ripostiglio oltre ulteriore ripostiglio in corpo staccato al piano terra e cantina di mq.16., 1

Indirizzo: Via Cavenago, 5 Ornago, MB

Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie:

Prezzo: 61.000,00 pari a 693,18 Euro/mq

Valore Ctu: 105.605,00 pari a: 1.200,06 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 81.000,00 pari a: 920,45 Euro/mq

Distanza: 199.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/09/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1091/2013

Descrizione: Appartamento mansardato di mq. 97,33, piano 2°, due locali, "locale hobby", cucina, bagno e due balconi; cantina di mq. 5 e box singolo di mq. 15,50., 1

Indirizzo: Via Carlo Alberto Dalla Chiesa, 8 Ornago, MB

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.750,00 pari a 935,57 Euro/mq

Valore Ctu: 161.245,00 pari a: 1.662,32 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 121.000,00 pari a: 1.247,42 Euro/mq

Distanza: 204.00 m

Numero Tentativi: 1

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - 2° sem 2022 (29/07/2023)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: parametro unitario riferito ad abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - 2° sem 2022 (25/07/2023)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 500,00

Note: parametro unitario riferito a magazzini in normale stato conservativo

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Effettuate le dovute indagini di mercato, tenuto conto delle vendite effettuate in zona come sopra riportate, considerate le quotazioni immobiliari qui riportate ed effettuati i dovuti aggiustamenti, viene applicato un parametro unitario medio pari ad € 800,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	134,40	x	800,00	=	<b>107.520,00</b>
Valore superficie accessori:	9,90	x	800,00	=	<b>7.924,00</b>
					<b>115.444,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 115.444,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 115.444,00**

BENI IN ORNAGO VIA CAVENAGO, 2 E VIA BURAGO, 3

**TERRENO RESIDENZIALE**

DI CUI AL PUNTO C

terreno residenziale a ORNAGO Via Cavenago, 2 e Via Burago, 3, della superficie commerciale di 348,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno recintato, pianeggiante e di forma regolare, già destinato a parcheggio clienti del ristorante.

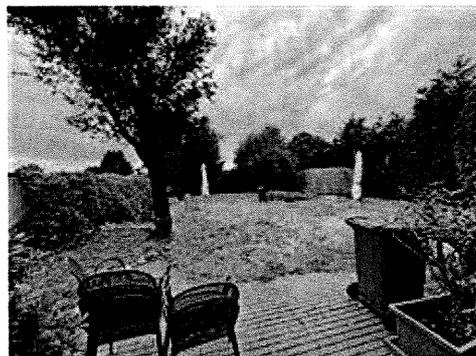
Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 12 luglio 2023 dal Comune di Ornago il terreno risulta inquadrato in Ambito T2 e quindi in possesso di una potenzialità edificatoria (It - edificabilità territoriale) che, sulla base dell'art.84 delle N.T.A. del Piano delle Regole del PGT, è pari a 0,26 mq/mq + 20%.

A miglior descrizione valgono altresì le riprese fotografiche in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 92 (catasto terreni), partita 2032, porzione -, qualità/classe SEMINATIVO, superficie 348, reddito agrario 2,16 €, reddito dominicale 2,25 €, indirizzo catastale: ORNAGO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da soppressione del mapp.35  
Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'estratto di mappa in allegato): Via Burago indi mapp.36, ragione di terzi ai mapp.li 38 e 39, ragione di terzi al mapp.93. Salvo errori e come meglio in fatto.

Presenta una forma pressoché quadrata, un'orografia pianeggiante.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autobus distante 150mt Linea z312 (Gessate-Vimercate)

buono ★★★★★★★★★★

autobus distante 150 mt Linea z322 (Cologno nord-Trezzo)

buono ★★★★★★★★★★

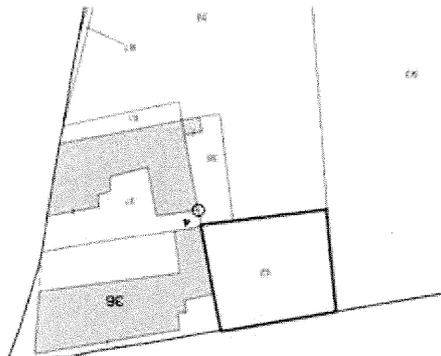
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno	348,00	x	100 %	=	348,00
<b>Totale:</b>	<b>348,00</b>				<b>348,00</b>



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendo in possesso di un progetto di fattibilità relativo allo sfruttamento della potenzialità edificatoria del terreno in valutazione, considerato che il bene viene venduto unitamente alle restanti porzioni facenti parte del presente Lotto, lo scrivente quantifica, prudenzialmente, il relativo valore in termini di plusvalore del Lotto nella percentuale del 15%, sicché:

Valore di mercato del Corpo A (ristorante con box) = €.200.000  
 Valore di mercato del Corpo B (appartamento con deposito) = €.115.444  
 Valore complessivo Corpi A+B = €.200.000 + €.115.444 = €.315.444  
 Valore di mercato del Corpo C = 15% di €.315.444 = €.47.316,60 (arrotondabili in €.50.000)

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **50.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 50.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 50.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****DEFINIZIONE DEI VALORI****VALORE DI MERCATO**

Secondo gli “**International Valuation Standards**” il “**valore di mercato**” è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

**Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente.** (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all’accesso all’attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Titolo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

**DATI IMMOBILIARI**

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

- i **prezzi vendita** desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- gli **asking price** relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in “internet”;
- le principali **quotazioni di mercato** quali l’OMI e la CCIA.

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

- i prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall’analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell’immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di

servizi ed accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione.

- gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con un “peso” ed una attendibilità inferiore.
- le quotazioni di mercato non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l’attendibilità del valore attribuito.

Il tutto in conformità alla norma UNI11612:2015 – Stima del valore di mercato degli immobili.

Si precisa, in riferimento alle quotazioni medie, con particolare riferimento ai valori OMI dell’Agenzia delle Entrate che con la sentenza n. 30163 del 15 dicembre 2017, la Corte di Cassazione si è pronunciata ancora una volta sui valori dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Con la recente sentenza n. 3197 del 9 febbraio 2018 le quotazioni OMI possono essere prese in considerazione per individuare un valore presunto ribadendo che sono idonee solamente a “**condurre ad indicazioni di valori di larga massima**” (Cassazione n. 25707/2015).

## PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

I criteri di valutazione che verranno utilizzati per la stima dell’immobile sono solamente quelli espressamente previsti dagli Standard Internazionali di Valutazione e verranno scelti in base ai dati immobiliari disponibili a seguito dell’analisi di mercato.

I criteri verranno scelti nel seguente ordine:

- Procedimento Comparativo
- Procedimento Reddittuale
- Procedimento a Costo di Costruzione deprezzato

La scelta del procedimento di stima non dipende dal valutatore, ma dalla disponibilità di dati nel mercato immobiliare.

## ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. E’ necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

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

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

In verità la situazione riscontrabile di fatto è ben peggiore di quella riferita dagli osservatori o dagli operatori che tendono a mascherare i dati reali per non spaventare ancor di più gli investitori che con la loro stasi congelerebbero ancor più il mercato favorendo la caduta dei prezzi e le azioni di speculazione.

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

Queste considerazioni inducono a trattare l'aspetto valutativo con estrema prudenzialità.

**Il valore di stima attribuito è comprensivo della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi come disposto dall'art.568 cpc.**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ornago, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2<sup>^</sup>, ufficio tecnico di Ornago, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsinoimmobiliare

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	negozio	286,50	22,00	184.000,00	184.000,00
B	appartamento	134,40	9,90	115.444,00	115.444,00
C	terreno residenziale	348,00	0,00	50.000,00	50.000,00
				<b>349.444,00 €</b>	<b>349.444,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 700,00**

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 348.744,00**

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 348.744,00**

data 12/09/2023

il tecnico incaricato  
Geom. Loris PIERINI