

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 65/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a DESIO Via Davide Guarenti 2, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento composto da cucina, bagno, due camere e da sala. E' inserito in un contesto di abitazioni cortilizie. Si accede attraverso un ballatoio comune.

Sviluppa una superficie di mq. 85 circa

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 56 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Guarenti 2, piano: 1-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: N ballatoio comune, E altro appartamento, W altra proprietà, S via Guarenti

Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.000,00
Data della valutazione:	21/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 13/11/1999 a MILANO 2 ai nn. 152521/30778, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 260000

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 23/04/2013 a MILANO 2 ai nn. 37817/6230, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 64562,64

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/12, in forza di atto di compravendita (dal 25/09/2008), con atto stipulato il 25/09/2008 a firma di Notaio Roncoroni ai nn. 145699 di repertorio, trascritto il 03/10/2008 a MILANO 2 ai nn. 144292/91145.

Il titolo è riferito solamente a ex latrina

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 04/01/2024), con atto stipulato il 04/01/2000 a firma di Notaio Cimmino, trascritto il 20/10/1999 a MILANO 2 ai nn. 98333/66777

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 1/67

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Fermo restando che l'aggiudicatario dovrà far fronte a propria cura e spese a qualsivoglia opera, onere e/o adempimento amministrativo riconducibile al bene in esame secondo quanto ordinato dal Comune di Desio anche in caso di eventuale diniego, le irregolarità di cui sopra potranno essere sanate con accoglimento da parte del medesimo Ufficio Tecnico di SCIA in sanatoria ex art. 37 c. 4 DPR 380/01 (o diverso ed idoneo strumento urbanistico da valutare tramite confronto col Tecnico comunale in sede di presentazione della pratica) e soddisfacimento di tutti i parametri igienico-edilizi.

L'aggiudicatario dovrà inoltre provvedere, sempre a propria cura e spese:

L'aggiudicatario dovrà inoltre provvedere, sempre a propria cura e spese:

a far eseguire da Tecnico abilitato accurato rilievo dei locali pignorati al fine di individuare ogni eventuale ulteriore irregolarità relativa all'immobile in esame (in modo particolare verificare le aperture esterne, causa lacunosità della simbologia riportata nel progetto di variante anche per quanto concerne il serramento soggiorno verso strada);

ad acquisire qualsiasi permesso richiesto al fine di dare completa evasione alla pratica, anche presso l'Assemblea/Amministratore condominiale e/o ulteriori;

al pagamento degli importi fissi di protocollazione dell'istanza e della sanzione amministrativa, in funzione della tipologia di abusi accertati, nonché di quant'altro richiesto per la definizione dell'intera pratica;

all'esecuzione di ogni opera (muraria, impiantistica, amministrativa, progettuale, di collaudo, ecc.) che sarà necessaria e/o imposta dal Comune al fine di dare finita, ultimata e collaudata, l'intera pratica;

nonché, ad opere ultimate, alla presentazione delle variazioni catastali aggiornate, provvedendo al pagamento degli importi fissi di registrazione delle denunce e ad eventuali sanzioni amministrative (se dovute), determinate dall'Ufficio in funzione della eventuale tardiva presentazione. L'importo dei soli oneri amministrativi e sanzionatori, in via puramente indicativa, non vincolante e con tutte le riserve del caso, esclusi gli onorari del Professionista abilitato, può stimarsi in circa € 2.000,00 (oltre opere murarie/impiantistiche/di collaudo, ecc.). In caso di eventuale diniego l'aggiudicatario a sua cura e spese dovrà ripristinare lo stato edilizio assentito o conformarsi a quanto eventualmente ordinato dal Comune di Desio.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stato inserita una porzione di immobile (ex latrina) all'appartamento

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

Costi di regolarizzazione:

- presentare in Comune Scia in sanatoria: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presentare nuova scheda catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento scheda catastale: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a tutto l'appartamento

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN DESIO VIA DAVIDE GUARENTI 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a DESIO Via Davide Guarenti 2, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento composto da cucina, bagno, due camere e da sala. E' inserito in un contesto di abitazioni cortilizie. Si accede attraverso un ballatoio comune.

Sviluppa una superficie di mq. 85 circa

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 56 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Guarenti 2, piano: 1-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: N ballatoio comune, E altro appartamento, W altra proprietà, S via Guarenti

Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un appartamento composto da cucina, bagno, due camere e da sala. E' inserito in un contesto di abitazioni cortilizie. Si accede attraverso un ballatoio comune.

Sviluppa una superficie di mq. 85 circa

All'appartamento nel tempo è stata aggiunta una porzione (ex latrina) formando l'attuale bagno.

Al piano terzo è annesso all'appartamento una porzione di solaio (in pessime condizioni d'uso e manutenzione).

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno con vetrocamera	al di sopra della media	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	al di sopra della media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	al di sopra della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sopra della media	

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: rispettoso della normativa vigente	nella media	
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: rispettoso della normativa vigente		

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	85,00	x	100 %	=	85,00
Totale:	85,00				85,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/12/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1262/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 88, piano 5-9, ingresso, cucina, soggiorno, anticamera, bagno, due camere e solaio., 1

Indirizzo: Via Stazione, 1 Desio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 76.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 122.940,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 90.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 47.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/05/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1241/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 96 piano T, quattro locali e servizi, cantina., 1

Indirizzo: Via Stazione, 1 Desio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 67.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 119.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 89.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 47.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/11/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 601/2018

Descrizione: Appartamento, 85 mq., a pochi passi dalla stazione FS, tre locali con annessi servizi, posto al terzo piano, cantina., 1

Indirizzo: Via Stazione 1 Desio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 79.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 79.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 50.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/04/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 909/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 114, monolocale con servizio igienico e angolo cottura al piano terra (rialzato), con accesso diretto al piano interrato adibito a cantina, lavanderia e stenditoio., 1

Indirizzo: Via Dolci, 10 Desio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 54.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 30.332,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 30.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 80.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/05/2014

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 573/2011

Descrizione: Appartamento: mq. 80, piano rialzato, un locale con bagno e locali accessori piano seminterrato., 1

Indirizzo: Via PIETRO DOLCI, 10 Desio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 43.300,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 130.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 42.300,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 80.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/03/2014

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 343/2012

Descrizione: Monolocale: mq. 30, piano 2°; cantina., 1

Indirizzo: Via Dolci, 10 Desio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 43.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 62.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 34.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 80.00 m

Numero Tentativi: 3

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	85,00	x	1.400,00	=	119.000,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 119.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 59.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteria di valutazione

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

Analisi del mercato immobiliare

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

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

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

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

Dati immobiliari

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

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

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

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall’analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell’immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d’accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di

comparazione;

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

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto della liquidazione giudiziale non sull'intero compendio immobiliare. L'analisi catastale ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di ipoteca e definizione del valore di garanzia.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata.

Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala. La stima di valore esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze tossiche (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti.

I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Lo scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative nonché per problematiche dovute a liti tra esecutato o terzi, confinanti, condomini non riscontrabili dalla documentazione allegata alle parti. Tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento dell'ottenimento dei permessi e/o regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede istruttoria.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):