



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

37/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A. (GIÀ C.F. LIBERTY SERVICING S.P.A.)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Francesco Ambrosio

CUSTODE:
Avv. Chiara Marica Novara

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ing. Giorgio Radaelli

CF: RDLGRG73L02F133B
con studio in USMATE VELATE (MB) via Venezia 8
telefono: 039672027
fax: 0398942596
email: ing.radaelli@gmail.com
PEC: giorgio.radaelli@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CARNATE Via Volta 29, della superficie commerciale di **80,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento risulta così composto: PIANO PRIMO zona ingresso, monolocale soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, terrazzo; PIANO SOTTOTETTO NON ABITABILE disimpegno e n.5 vani.

L'altezza interna è di mt 2,70 circa per il piano primo (mt 2,60 circa sottotravetto e mt 2,80 circa sotto assito) e variabile per il sottotetto (da mt 1,25 circa sottotravetto in gronda a mt 3,70 circa sottotravetto al colmo).

Il bene è posto al piano primo e sottotetto di un fabbricato di due piani fuori terra, oltre a piano sottotetto, ed è esposto su due lati (est, ovest).

Le finiture dell'immobile non sono ancora completate.

L'immobile fa parte di complesso condominiale, denominato "Borgo Antica Casera", comprendente vari fabbricati recentemente soggetti a pratiche edilizie di ristrutturazione.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 62 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 411,87 Euro, indirizzo catastale: Via Volta 29, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: altra proprietà, ente comune, altra proprietà, altra proprietà. Salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.980,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.980,00
Data della valutazione:	30/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

PER IL LOTTO 1 è presente contratto preliminare di compravendita sottoscritto il 17/12/2021 e trascritto il 22/12/2021 ai nn.183293/125058.

Si rileva quanto segue:

le parti hanno pattuito la stipula del rogito entro e non oltre il 28 febbraio 2022, quale termine essenziale;

ad oggi nessun contratto definitivo di compravendita risulta sottoscritto fra le parti né, tantomeno, trascritto.

Da ciò consegue che ai sensi dell'art. 2645bis del Codice Civile la trascrizione del contratto preliminare appare priva di efficacia e, dunque, il suddetto preliminare appare non opponibile a terzi.

Resta inteso che qualsiasi controversia giuridica e ogni eventuale onere relativo alla suddetta trascrizione rimarrà a completo carico dell'Aggiudicatario.

Estratto art. 2645bis del Codice Civile: “*Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, primo comma, numero 2).*”

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli, usi civici, usucapione, ecc. non trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportati espressamente nel certificato notarile e/o nell'ultimo atto di provenienza. Compete all'immobile in oggetto la proporzionale quota di comproprietà delle parti e spazi comuni dello stabile come per Legge e art. 1117 C.C.e, se presente, Regolamento di Condominio.

ATTENZIONE: in relazione a tutti i vincoli e oneri giuridici di seguito elencati, qualsiasi futuro eventuale onere/costo/modifica del valore dell'immobile/problematica/eccetera resterà a completo carico dell'aggiudicatario e da intendersi ricompreso nel valore di stima.

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:

Atto di vincolo di destinazione, stipulata il 24/06/1994 a firma di Notaio Enrico Lainati ai nn. 176929 di repertorio, trascritta il 30/06/1994 a Milano2 ai nn. 58412/35625, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Vincolo a residenza sanitaria assistenziale per persone anziane e disabili

Convenzione tra confinanti per la costruzione a confine, stipulata il 17/11/2017 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 160546/68263 di repertorio, trascritta il 27/11/2017 a Milano2 ai nn. 143115/92180, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

Servitù di passaggio, stipulata il 17/11/2017 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 160543 di repertorio, trascritta il 27/11/2017 a Milano2 ai nn. 143109/92174, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

A carico dell'originario mappale 65

servitù di elettrodotto per cabina elettrica, stipulata il 25/09/2019 a firma di Notaio Sassoli Valentina ai nn. 15751+15778/11654 di repertorio, trascritta il 21/10/2019 a Milano2 ai nn. 130491/85173

servitù varie, stipulata il 19/07/2021 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 169641/74762 di repertorio, trascritta il 03/08/2021 a Milano2 ai nn. 118754/80918

Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito, stipulata il 16/02/2018 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 161176/68745 di repertorio, trascritta il 21/02/2018 a Milano2 ai nn. 22227/14546, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Avente per oggetto Servitù di passo e accesso relativo ai cespiti Foglio 6 particella 64-65 nelle precedenti identificazioni catastali. Presenti altre trascrizioni.

Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito, stipulata il 28/06/2019 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 164729/71140 di repertorio, trascritta il 12/07/2019 a Milano2 ai nn. 91819/59984, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Avente per oggetto Servitù di passo e accesso relativo ai cespiti Foglio 6 particella 64-65 nelle precedenti identificazioni catastali. Presenti altre trascrizioni.

Preliminare di compravendita, stipulata il 17/12/2021 a firma di Notaio Paleari Roberto ai nn. 170674/75590 di repertorio, trascritta il 22/12/2021 a Milano2 ai nn. 183293/125058, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Foglio 6 Particella 62 Sub.703 (LOTTO 1)

Sequestro Conservativo, stipulata il 05/11/2022 a firma di Tribunale Monza ai nn. 8835 di repertorio, trascritta il 15/11/2022 a Milano2 ai nn. 161177/108875, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Grava su Biassono Foglio 5 Particella 883 Sub.10; Carnate Foglio 6 Particella 62 Sub.703 (LOTTO 1) - Particella 64 Sub.710 (LOTTO 3)

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/09/2019 a firma di Notaio Battiloro Roberto ai nn. 3380/2963 di repertorio, iscritta il 27/09/2019 a Milano2 ai nn. 119670/22554, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 1.400.000,00.

Importo capitale: Euro 700.000,00.

Grava su Carnate Foglio 6 Particella 66 Subb.501-502. ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.99943/14046 DEL 07/07/2021 derivante da frazionamento in quota del 25/06/2021 Notaio AVEROLDI GIOVANNI rep.169421/74602: Foglio 6 Particella 66 Sub.702 quota di Euro 60.000,00 montante di Euro 120.000,00 -- Foglio 6 Particella 66 Sub.703 quota di Euro 195.000,00 montante di Euro 390.000,00 -- Foglio 6 Particella 66 Sub.704 quota di Euro 40.000,00 montante di Euro 80.000,00 -- Foglio 6 Particella 66 Sub.705 quota di Euro 180.000,00 montante di Euro 360.000,00 --

Foglio 6 Particella 66 Sub.706 quota di Euro 104.000,00 montante di Euro 208.000,00 -- Foglio 6 Particella 66 Sub.707 quota di Euro 110.000,00 montante di Euro 220.000,00.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/10/2018 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 162940/69960 di repertorio, iscritta il 24/10/2018 a Milano2 ai nn. 134860/24841, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 1.600.000,00.

Importo capitale: Euro 800.000,00.

Grava su Carnate Foglio 6 Particella 62 Subb.501-502-503-504- Particella 64 Sub.701 - Particella 66 Sub.501-502. ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.45081/9275 DEL 12/05/2020 derivante da frazionamento in quota del 05/05/2020 Notaio AVEROLDI GIOVANNI rep.166410/72389: Foglio 6 Particella 62 Sub.703 quota di Euro 95.000,00 montante di Euro 190.000,00 -- Foglio 6 Particella 62 Sub.702 quota di Euro 85.000,00 montante di Euro 170.000,00 -- Foglio 6 Particella 62 Sub.706 quota di Euro 190.000,00 montante di Euro 380.000,00 -- Foglio 6 Particella 64 Sub.701 quota di Euro 350.000,00 montante di Euro 700.000,00 -- Foglio 6 Particella 62 Sub.705, graffate Foglio 6 particella 605, quota di Euro 80.000,00 montante di Euro 160.000,00 --

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/01/2024 a firma di U.G. Tribunale Monza ai nn. 8986 di repertorio, trascritta il 05/02/2024 a Milano2 ai nn. 13645/9632, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Sentenza dichiarativa della liquidazione giudiziale, stipulata il 27/06/2023 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 501 di repertorio, trascritta il 18/07/2023 a Milano2 ai nn. 100746/70824, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Grava sui beni oggetto della presente procedura e su altri beni.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 137,48
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 690,10

Ulteriori avvertenze:

I dati sopra riportati sono stati comunicati dall'Amministratore. Le spese ordinarie e l'importo delle spese insolte sono indicative e possono subire modifiche nel tempo.

Nelle "spese ordinarie annue di gestione dell'immobile" non sono comprese le spese personali e quelle relative ai consumi autonomi o contabilizzati singolarmente.

L'Aggiudicatario sarà tenuto a rimborsare quota delle spese condominiali insolte nei termini di Legge ed è tenuto ad informarsi presso l'amministrazione di Condominio in merito all'importo delle spese da rimborsare, all'uso delle parti comuni e al rispetto del Regolamento Condominiale.

ATTENZIONE: Essendo l'immobile attualmente non ancora utilizzato, le spese indicate subiranno aumenti, non determinabili in sede di perizia, che rimarranno a carico dell'Aggiudicatario. E' presente un fondo a copertura debiti; sono presenti vari immobili con morosità per cui saranno presenti ulteriori spese a carico dell'aggiudicatario derivanti dalle suddette morosità (contenziosi, suddivisione spese, ecc.).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/11/2017), con atto stipulato il 17/11/2017 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 160543/68262 di repertorio, trascritto il 27/11/2017 a Milano2 ai nn. 143108/92173.

L'atto riguarda le proprietà oggetto della presente procedura e ulteriori beni nella loro originaria identificazione. Si richiama tutto quanto riportato nell'atto (servitù, patti, eccetera).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 14/05/1974 fino al 17/11/2017), con atto stipulato il 14/05/1974 a firma di Notaio Gilardi Cesare ai nn. 11858/3102 di repertorio, trascritto il 14/06/1974 a Milano2 ai nn. 27868/24110.

Successivo atto di accettazione di donazione Notaio Gilardi cesare in data 15/12/1977 rep.19556/4975 trascritto in data 02/01/1978 ai nn.28/28.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La pratica originaria di costruzione degli edifici (ante 1967) non è stata rinvenuta negli archivi comunali.

In merito alle successive pratiche edilizie, sono state riscontrate alcune pratiche di agibilità parziali relative ad altri immobili del condominio ma PER GLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA NON E' STATA RISCONTRATA L'AGIBILITA'. E' stata rinvenuta la dichiarazione di fine lavori solamente per il mappale 62 sub. 703 (LOTTO 1) e per il mappale 62 sub. 708 (LOTTO 2). Nelle pratiche di agibilità relative ad altri immobili del condominio sono state riscontrate varie problematiche, tra cui difformità impiantistiche riscontrate dall'Amministrazione Comunale (pannelli solari) che non risultano ancora risolte.

NOTA BENE: i costi per la richiesta di agibilità dei singoli immobili rimarranno interamente a carico dell'aggiudicatario e sono da ritenersi ricompresi nel valore stimato dell'immobile. Per l'ottenimento dell'agibilità, oltre al reperimento di tutta la documentazione e le certificazioni relative all'immobile, occorre coinvolgere anche il condominio relativamente alle parti comuni. Le difformità urbanistiche/edilizie/impiantistiche, se non risolte o sanate, compromettono la possibilità di ottenere l'agibilità.

Si richiamano inoltre le pratiche dei "cementi armati": n.2018-01 (MAPPALÉ 64), n.2018-04 (MAPPALÉ 62), n.2019-04 (cabina Enel), n.2019-09 (MAPPALÉ 66).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **1987-55**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne ed esterne di edificio esistente, rilasciata il 24/06/1987.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALÉ 64

Concessione edilizia N. **1988-115**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione, rilasciata il 03/09/1988.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALÉ 64

Concessione edilizia N. **1988-128**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di tettoia, rilasciata il 12/10/1988.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALÉ 64

Permesso di Costruire N. **2017-08** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione Edilizia, rilasciata il 11/12/2017.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 64 (edificio A).

VARIANTI: SCIA 2019-06 PROT.0005157 del 02/05/2019 (si richiamano le successive richieste di integrazione del Comune e aggiornamenti).

Permesso di Costruire N. **2017-09** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione Edilizia, rilasciata il 10/09/2018.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 62 (edificio B).

VARIANTI: SCIA 2019-15 PROT. n.0008752 del 26/07/2019 (si richiamano le successive richieste di integrazione del Comune e aggiornamenti).

SCIA alternativa al Permesso di Costruire N. **2019-13** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria con cambio d'uso per formazione di n.7 unità residenziali, presentata il 22/07/2019 con il n. 8456 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 66 (edificio D).

Si richiamano la richiesta di documentazione integrativa del 16/08/2019 prot.9412, le varie integrazioni presentate e la comunicazione del Comune di Carnate del 20/09/2019 relativa all'avviso pagamento degli oneri concessori. VARIANTI: SCIA 2021-30 PROT. n.6410 del 27/05/2021 "SCIA in variante per modifiche interne e in sanatoria per modifiche di facciata" (si richiamano le successive richieste di integrazione del Comune e aggiornamenti).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC n. 40 del 12/09/2022, l'immobile ricade in zona A nucleo di antica Formazione - edifici A3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.24 NTA - Regolamento di igiene e edilizio del Comune di Carnate. Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa comunale e sovracomunale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico e i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale.

Si precisa che le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative e regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti in materia al momento dell'istanza/istruttoria. Si richiamano le normative vigenti e la giurisprudenza in materia, tra cui DPR 380/2001 art. 34 bis.

La mancata regolarizzazione delle difformità costituisce motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia migliorative che peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

Inoltre, si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della 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, a carico dell'aggiudicatario, paragonabili o superiori a quelli indicati.

Rimarranno a completo carico dell'Aggiudicatario eventuali non conformità edilizie/urbanistiche

/impiantistiche inerenti l'intero edificio/parti condominiali (esempio cubatura, superficie, altezza, distacchi, superficie coperta, allineamenti, impianti, eccetera) e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare oggetto della presente perizia; il valore finale è pertanto da intendersi comprensivo di tali difformità.

Per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca, attuali o future (ad esempio in merito ai requisiti acustici, sismici, energetici, eccetera); tali aspetti sono infatti riscontrabili solo con verifiche tecniche specialistiche ad hoc per cui qualsiasi problematica o costo che si dovessero presentare per il mancato rispetto di tali Normative (ad esempio in riferimento all'art. DPR 380/2001 art. 36, alla richiesta di agibilità, eccetera) saranno a totale carico dell'Aggiudicatario e da intendersi ricomprese nel valore di stima.

I costi di regolarizzazione esposti o indicati come "Decurtazioni ed adeguamenti del valore" sono indicativi, esclusi oneri fiscali, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nelle tavole dell'immobile riscontrate nelle pratiche edilizie sussistono delle incongruenze tra cui: - lesene -retro del vano cottura -posizione lucernario -dimensione serramenti. La risoluzione di queste difformità può avvenire solo a seguito della risoluzione delle maggiori difformità descritte a parte.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica/sanatoria con verifiche ai sensi delle Normative vigenti (superfici, RAI, ecc.) ed eventuali adeguamenti, se necessari, a carico dell'aggiudicatario e da intendersi ricompresi nel valore di stima.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche edilizie in sanatoria (diritti, sanatoria, compenso professionisti) : €5.000,00

NOTA: Nei costi indicati non sono ricompresi i costi per la pratica di agibilità, che rimarranno interamente a carico dell'aggiudicatario e che sono da ritenersi ricompresi nel valore stimato dell'immobile. Per l'ottenimento dell'agibilità, oltre al reperimento di tutta la documentazione e le certificazioni relative all'immobile, occorre coinvolgere anche il condominio relativamente alle parti comuni.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Altezze non conformi al piano sottotetto in quanto maggiori di quelle del progetto. Le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere verificate rispetto alle normative e regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti al momento dell'istanza/istruttoria. Anche in riferimento a quanto indicato dagli attuali tecnici comunali, una completa definizione della problematica è possibile solamente con l'istruttoria di una pratica edilizia completa. In alternativa al ripristino completo potrebbe essere valutata una pratica per fiscalizzazione, ad esempio ai sensi dell'art.34 del DPR380 (condizioni di applicabilità da verificare solamente con l'istruttoria di una pratica edilizia completa) o il ripristino con opere edili strutturali delle misure indicate nella pratica edilizia. Nel caso l'istruttoria non andasse a buon fine occorrerà eseguire opere edili per il ripristino dell'immobile come da progetto. Non essendo possibile determinare preventivamente l'entità della sanzione e delle opere, la stima delle spese tecniche/oneri/sanzioni/opere edili di ripristino-adeguamento/ecc. sono da ritenersi valutate nel valore dell'immobile e a completo carico dell'Aggiudicatario. Rilevate inoltre scale con dimensioni non idonee e con parapetti non idonei; si ritiene necessario modificare/adattare le scale con opere edili. Si consiglia di contattare preventivamente l'Ufficio tecnico comunale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Non si ritiene possibile una semplice sanatoria e pertanto si segnala la dicitura "non regolarizzabile". E' possibile regolarizzare con ripristino del progetto.

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

Costi di regolarizzazione:

- La stima delle spese tecniche, oneri, sanzioni, opere edili e di ripristino e adeguamento sono da ritenersi valutate nel valore dell'immobile, ridotto come indicato nel capitolo relativo alla stima.

Dal punto di vista strutturale si ritiene necessaria la verifica ai sensi del capitolo 8.3 delle NTC 2018, anche per valutare se le opere difformi influiscano sul comportamento dell'edificio; si richiama quanto già indicato nel capitolo "Pratiche edilizie" e "descrizione dettagliata". Le unità immobiliari oggetto della presente relazione presentano difformità urbanistiche-edilizie che rendono impossibile ad oggi la loro libera commercializzazione inficiando in termini di validità ogni eventuale futuro atto di trasferimento dei beni. IMMOBILE PRIVO DEL CERTIFICATO/S.C.A. DI AGIBILITA'. Si precisa che in caso di eventuali future varianti o regolarizzazioni dello stato di fatto si ritiene necessario il rispetto di tutte le normative e i regolamenti vigenti al momento dell'istruttoria, con eventuali costi e oneri a completo carico dell'aggiudicatario e da intendersi ricompresi nel valore di stima. Tutti i costi e oneri derivanti da tutto quanto sopra indicato, in relazione ad adeguamenti/opere edili/prove di carico/modifiche/sostituzioni/demolizioni/sanzioni/rapporti-convenzioni con i confinanti/ecc., dovuti tra l'altro al sopraggiunto aggiornamento di normative e regolamenti e allo stato di conservazione, non sono preventivamente determinabili in sede di perizia e pertanto sono da ritenersi a completo carico dell'Aggiudicatario e valutate nel valore dell'immobile, ridotto anche come indicato nel capitolo relativo alla stima, e non sono compresi nei costi di regolarizzazione esplicitamente indicati. NOTA BENE: Si segnala che potrebbe essere necessario coinvolgere il condominio – previa valutazione con i tecnici comunali possibile solo in sede di istruttoria ufficiale – con necessità di apposita delibera assembleare e con ulteriori costi aggiuntivi non computati nei costi di regolarizzazione sotto indicati, da ritenersi ricompresi nel valore di stima ed eventualmente completamente a carico dell'aggiudicatario.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si sono riscontrate le seguenti incongruenze: - superficie catastale; posizione velux/lesene/altezze al piano sottotetto; segnalata al piano sottotetto una "camera/studio" mentre nella pratica edilizia è segnalato "studio" (con correzione a mano).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rifacimento planimetria catastale – pratica DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Rifacimento planimetria catastale – pratica DOCFA: €.800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risultano completati gli impianti come da prescrizioni comunali, ad esempio in merito ai pannelli solari/fotovoltaici. (normativa di riferimento: Strumenti

urbanistici, Regolamenti comunali (tra cui Allegato Energetico Regolamento Edilizio del Comune di Carnate))

L'immobile risulta ..

.non conforme. Qualsiasi onere, sanzione, costo, perdita di valore, mancato ottenimento dell'agibilità eccetera derivante da tutto quanto indicato rimarrà a completo carico dell'aggiudicatario e da intendersi ricompreso nel valore di stima. Si consiglia di contattare preventivamente gli uffici preposti.

BENI IN CARNATE VIA VOLTA 29

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARNATE Via Volta 29, della superficie commerciale di **80,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento risulta così composto: PIANO PRIMO zona ingresso, monolocale soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, terrazzo; PIANO SOTTOTETTO NON ABITABILE disimpegno e n.5 vani.

L'altezza interna è di mt 2,70 circa per il piano primo (mt 2,60 circa sottotravetto e mt 2,80 circa sotto assito) e variabile per il sottotetto (da mt 1,25 circa sottotravetto in gronda a mt 3,70 circa sottotravetto al colmo).

Il bene è posto al piano primo e sottotetto di un fabbricato di due piani fuori terra, oltre a piano sottotetto, ed è esposto su due lati (est, ovest).

Le finiture dell'immobile non sono ancora completate.

L'immobile fa parte di complesso condominiale, denominato "Borgo Antica Casera", comprendente vari fabbricati recentemente soggetti a pratiche edilizie di ristrutturazione.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 62 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 411,87 Euro, indirizzo catastale: Via Volta 29, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: altra proprietà, ente comune, altra proprietà, altra proprietà. Salvo errori e come meglio in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido

al di sotto della media 

scuola elementare

al di sotto della media 

scuola per l'infanzia

al di sotto della media 

scuola media inferiore

al di sotto della media 

negozi al dettaglio

al di sopra della media 

centro commerciale
centro sportivo
municipio
farmacie
spazi verde



COLLEGAMENTI

tangenziale distante 0,5 km
ferrovia distante 0,4 km
autobus distante 0,4 km
aeroporto distante 30 km (Linate)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TABELLA SUPERFICI NETTE LOCALI

PIANO PRIMO

- ingresso: mq 5,5 circa
- soggiorno/cottura: mq 33 circa (compresa superficie scala interna)
- disimpegno: mq 2 circa
- bagno: mq 4,5 circa
- terrazzo: mq 12 circa

PIANO SOTTOTETTO NON ABITABILE

- disimpegno: mq 2 circa
- vano indicato nella P.E. come ripostiglio: mq 1 circa
- vano indicato nella P.E. come sottotetto: mq 12 circa
- altro vano: mq 5 circa
- vano indicato nella P.E. come bagno: mq 5,5 circa
- vano indicato nella P.E. come studio: mq 12,5 circa

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: condominiale. assente
portone di ingresso: all'immobile realizzato in pannellatura di legno
infissi esterni: battente realizzati in Pvc. Alcuni serramenti sono da completare (ad esempio fascia orizzontale serramento su terrazzo o esecuzione di frangisole mobili -peraltro non indicati nella pratica edilizia- come nelle unità adiacenti)
protezioni infissi esterni:. Alcuni serramenti



provvisi di griglia in ferro.

pareti esterne: costruite in laterizio isolato (indicato nella relazione L.10/91, non verificabile). presenti alcuni ammaloramenti, soprattutto alla base dell'edificio e in corrispondenza della scala esterna

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès. assenti gli zoccolini

rivestimento interno: realizzato in intonaco e piastrelle di grès per i servizi

plafoni: realizzati in legno a vista

infissi interni: assenti

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: Da completare, verificare, adeguare e certificare. Tutti i costi rimarranno a carico dell'aggiudicatario e sono da ritenersi ricompresi nel valore di stima.

termico: i diffusori sono in pannelli radianti a pavimento conformità: Da verificare/completare /eventualmente da adeguare/certificare.. Si richiama quanto già indicato in merito all'assenza di pannelli solari / fotovoltaici. Tutti i costi rimarranno a carico dell'aggiudicatario e sono da ritenersi ricompresi nel valore di stima.

idrico: sottotraccia conformità: Da completare, verificare, eventualmente adeguare e certificare. Tutti i costi rimarranno a carico dell'aggiudicatario e sono da ritenersi ricompresi nel valore di stima.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura portante. Da quanto ricavabile dalla pratica strutturale l'intervento attuato è stato qualificato come "miglioramento" ai sensi del cap.8.4.2 NTC 2018. Nota: nella relazione di calcolo non è stata riscontrata la verifica dell'assenza dei parametri che farebbero qualificare l'intervento come "adeguamento" ai sensi del cap.8.4.3 NTC 2018. Non è possibile eseguire verifiche specialistiche in sede di perizia; qualsiasi eventuale onere o costo rimarrà a completo carico dell'Aggiudicatario. L'edificio al mappale 62 è stato collaudato (prot. 3461 del 25/02/2020). Nota: visibili alcuni elementi in acciaio che presentano ruggine; occorre eseguire protezioni (oneri a carico dell'aggiudicatario).

nella media 

buono 

buono 

buono 












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
Locali a piano primo	55,00	x	100 %	=	55,00
Terrazzo a piano primo	12,00	x	30 %	=	3,60

Vani al piano sottotetto non abitabile (esclusa scala e zona con H<150)	44,00	x	50 %	=	22,00
Totale:	111,00				80,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: privato

Descrizione: Ultimo piano su due livelli con terrazzo, compreso box. Stabile di circa 10 anni.

Indirizzo: via Volta 27 Carnate

Superfici principali e secondarie: 112

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 249.000,00 pari a 2.223,21 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 236.550,00 pari a 2.112,05 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Remax

Descrizione: Appartamento su due livelli (piano secondo e sottotetto) di ampia metratura. Stabile di circa 10 anni.

Indirizzo: via Dante 10, Carnate

Superfici principali e secondarie: 178

Superfici accessorie:

Prezzo: 288.000,00 pari a 1.617,98 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: privato

Descrizione: Appartamento al piano primo con soggiorno, cucina, 2 camere e due bagni. Stabile non recente.

Indirizzo: via Banfi 13 Carnate

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 199.000,00 pari a 1.859,81 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 189.050,00 pari a 1.766,82 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Tempocasa
Descrizione: Bilocale a piano primo, stabile di circa 20 anni
Indirizzo: via Venezia 15, Usmate Velate
Superfici principali e secondarie: 61
Superfici accessorie:
Prezzo: 114.000,00 pari a 1.868,85 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: preliminare di vendita
Fonte di informazione: TRASCRIZIONE 22/12/2021 ai nn. 183293/125058
Descrizione: mappale 62 sub.703 (LOTTO 1)
Superfici principali e secondarie: 81
Superfici accessorie:
Prezzo: 183.000,00 pari a 2.259,26 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: preliminare di vendita
Fonte di informazione: TRASCRIZIONE 05/01/2021 ai nn. 858/469
Descrizione: mappale 62 sub.708 (LOTTO 2) e posto auto
Superfici principali e secondarie: 61
Superfici accessorie: 3
Prezzo: 64.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: preliminare di vendita
Fonte di informazione: TRASCRIZIONE 25/11/2021 ai nn. 168265/114723 (successivamente annullata con sentenza RG n. 21843/2022)
Descrizione: mappale 66 sub.705 (LOTTO 4) e due posti auto
Superfici principali e secondarie: 102
Superfici accessorie: 6
Prezzo: 195.000,00 pari a 1.805,56 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: preliminare di vendita
Fonte di informazione: TRASCRIZIONE 31/12/2021 ai nn. 190195/129872 poi rettificato con TRASCRIZIONE 27/05/2022 nn.76351/51528
Descrizione: mappale 66 sub.706 (LOTTO 5) e posto auto
Superfici principali e secondarie: 68
Superfici accessorie: 3
Prezzo: 150.000,00 pari a 2.112,68 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Abitazioni civili - ottimo - 2° semestre 2023

Valore minimo: 1.650,00

Valore massimo: 2.100,00

Borsino immobiliare - Abitazioni in stabili di 1a fascia

Valore minimo: 1.361,00

Valore massimo: 1.720,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' presente un contratto preliminare di compravendita del 2021 sul medesimo immobile, che pertanto si ritiene il comparabile più significativo (in condizioni di vendita ottimali, con pratiche completate e in assenza di problematiche che possano inficiare il valore). Nella determinazione del valore finale si è poi tenuto conto di quanto indicato nel capitolo relativo alle Pratiche edilizie e ai Giudizi di Conformità, a cui si rimanda, e dello stato di conservazione. Il piano sottotetto non presenta nessun vano abitabile come camera da letto, per cui è stato considerato con coefficiente 50%.

In merito al confronto effettuato con il metodo comparativo, lo stesso è stato applicato considerando immobili comparativi "FINITI" con stato di manutenzione "ottimo" e con le caratteristiche impiantistiche predisposte "ottime", in modo da poter individuare un prezzo medio di immobili in stato "ottimo". L'immobile in perizia non è completato dal punto di vista delle finiture e pertanto al valore medio stimato "al finito" ottenuto dai comparabili è stata applicata una percentuale di decurtazione (stima) in funzione dello stato di completamento dei lavori (vedasi "DESCRIZIONE DETTAGLIATA" E "DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE").

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,60 x 2.000,00 = **161.200,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione (-10%) relativa allo stato di completamento lavori (stima), come riportato nella descrizione.	-16.120,00
Riduzione 25% (stima) per problematiche relative alle non conformità precedentemente descritte, con oneri e opere edili determinabili solamente in sede di istruttoria comunale.	-40.300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 104.780,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 104.780,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata con metodo comparativo, paragonando le quotazioni di mercato di beni simili ed utilizzando un procedimento sintetico, che porta alla formazione di una scala di prezzi nella quale il bene da stimare viene inserito in funzione dei beni di confronto che presentano maggiori analogie. Al fine della determinazione del valore si sono valutati vari elementi tra cui la situazione del mercato immobiliare, l'anno di costruzione e lo stato di conservazione del bene, l'ubicazione in riferimento anche ai servizi e ai collegamenti della zona, le caratteristiche dei materiali e degli impianti, le caratteristiche architettoniche, l'esposizione, il livello di piano, la presenza di difetti evidenti, la regolarità urbanistica e l'eventuale potenzialità edificatoria del terreno, la tipologia

edilizia, l'eventuale possibilità di suddivisione in più lotti. Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, ecc.; eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta /offerta minima, e comunque a completo carico dell'aggiudicatario. Il valore dei beni è da intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza, scritture private, ecc. anche se non espressamente richiamati nella presente relazione. Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione/certificazione saranno da intendersi ricompresi nel valore di stima e decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta e comunque a completo carico dell'aggiudicatario, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche/impiantistiche inerenti parti condominiali (ad esempio cubatura, superficie, altezza, distacchi, superficie coperta, allineamenti, ecc.) e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia. Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito. Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano2, ufficio tecnico di Carnate, agenzie: Carnate, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare – OMI (Osservatorio Immobiliare Agenzia delle entrate), ed inoltre: siti internet

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	80,60	0,00	104.780,00	104.780,00
				104.780,00 €	104.780,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 98.980,00**

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: **€. 98.980,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a CARNATE Via Volta 29, della superficie commerciale di **61,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Negozio indicato con utilizzo a "bar" così composto: locale principale, disimpegno, wc con antibagno, locale con deposito e ulteriore wc con antibagno; area esterna ad ente comune ad uso esclusivo.

L'altezza interna è di mt 2,70 circa.

Il bene è posto al piano terra di un fabbricato di due piani fuori terra, oltre a piano sottotetto, ed è esposto su due lati (nord, est).

Le finiture dell'immobile non sono ancora completate.

L'immobile fa parte di complesso condominiale, denominato "Borgo Antica Casera", comprendente vari fabbricati recentemente soggetti a pratiche edilizie di ristrutturazione.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 62 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 42 mq, rendita 688,09 Euro, indirizzo catastale: Via Volta 29, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: ente comune, ente comune, altra proprietà, altra proprietà.

Salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	61,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.400,00
Data della valutazione:	30/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

PER IL LOTTO 2 è presente contratto preliminare di compravendita sottoscritto il 29/12/2020 e trascritto il 05/01/2021 ai nn.858/469.

Si rileva quanto segue:

- le parti hanno pattuito la stipula del rogito entro e non oltre il 30 giugno 2023, quale termine essenziale;
- ad oggi nessun contratto definitivo di compravendita risulta sottoscritto fra le parti né, tantomeno, trascritto.

Da ciò consegue che ai sensi dell'art. 2645bis del Codice Civile la trascrizione del contratto preliminare appare priva di efficacia e, dunque, il suddetto preliminare appare non opponibile a terzi.

Resta inteso che qualsiasi controversia giuridica e ogni eventuale onere relativo alla suddetta trascrizione rimarrà a completo carico dell'Aggiudicatario.

Estratto art. 2645bis del Codice Civile: *“Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, primo comma, numero 2).”*

NOTA: nel suddetto preliminare di compravendita si legge: *"All'unità commerciale sopra descritta compete l'uso esclusivo e perpetuo, trasmissibile unitamente alla stessa, della porzione di area comune a cortile sulla quale prospetta, individuata nel catasto fabbricati del Comune di Carnate a parte del mappale 65 sub.705, del Foglio 6"*. La suddetta area non è stata pignorata e pertanto, pur essendo stimata in quanto espressamente indicata -peraltro senza misure e con conformazione leggermente diversa tra i vari documenti- nella planimetria catastale dell'immobile, nella tavola allegata al regolamento condominiale e nell'elaborato planimetrico del mappale 62 (ma non nell'elaborato planimetrico del cortile comune al mappale 65), eventuali problematiche/oneri/perdite di valore dovute all'impossibilità di utilizzo o rivendita futura rimarranno a completo carico dell'aggiudicatario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli, usi civici, usucapione, ecc. non trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportati espressamente nel certificato notarile e/o nell'ultimo atto di provenienza. Compete all'immobile in oggetto la proporzionale quota di comproprietà delle parti e spazi comuni dello stabile come per Legge e art. 1117 C.C.e, se presente, Regolamento di Condominio.

ATTENZIONE: in relazione a tutti i vincoli e oneri giuridici di seguito elencati, qualsiasi futuro eventuale onere/costo/modifica del valore dell'immobile/problematica/eccetera resterà a completo carico dell'aggiudicatario e da intendersi ricompreso nel valore di stima.

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:

servitù varie, stipulata il 19/07/2021 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 169641/74762 di repertorio, trascritta il 03/08/2021 a Milano2 ai nn. 118754/80918

Servitù di passaggio, stipulata il 17/11/2017 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 160543 di repertorio, trascritta il 27/11/2017 a Milano2 ai nn. 143109/92174, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

A carico dell'originario mappale 65

servitù di elettrodotto per cabina elettrica, stipulata il 25/09/2019 a firma di Notaio Sassoli Valentina ai nn. 15751+15778/11654 di repertorio, trascritta il 21/10/2019 a Milano2 ai nn. 130491/85173

Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito, stipulata il 16/02/2018 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 161176/68745 di repertorio, trascritta il 21/02/2018 a Milano2 ai nn. 22227/14546, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Avente per oggetto Servitù di passo e accesso relativo ai cespiti Foglio 6 particella 64-65 nelle precedenti identificazioni catastali. Presenti altre trascrizioni.

Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito, stipulata il 28/06/2019 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 164729/71140 di repertorio, trascritta il 12/07/2019 a Milano2 ai nn. 91819/59984, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Avente per oggetto Servitù di passo e accesso relativo ai cespiti Foglio 6 particella 64-65 nelle precedenti identificazioni catastali. Presenti altre trascrizioni.

Preliminare di compravendita, stipulata il 29/12/2020 a firma di Notaio Paleari Roberto ai nn. 101134/42577 di repertorio, trascritta il 05/01/2021 a Milano2 ai nn. 858/469, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Foglio 6 Particella 62 Sub.708 (LOTTO 2) - Particella 65 Sub.708

Atto di vincolo di destinazione, stipulata il 24/06/1994 a firma di Notaio Enrico Lainati ai nn. 176929 di repertorio, trascritta il 30/06/1994 a Milano2 ai nn. 58412/35625, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Vincolo a residenza sanitaria assistenziale per persone anziane e disabili

Convenzione tra confinanti per la costruzione a confine, stipulata il 17/11/2017 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 160546/68263 di repertorio, trascritta il 27/11/2017 a Milano2 ai nn. 143115/92180, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/09/2019 a firma di Notaio Battiloro Roberto ai nn. 3380/2963 di repertorio, iscritta il 27/09/2019 a Milano2 ai nn. 119670/22554, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 1.400.000,00.

Importo capitale: Euro 700.000,00.

Grava su Carnate Foglio 6 Particella 66 Subb.501-502. ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.99943/14046 DEL 07/07/2021 derivante da frazionamento in quota del 25/06/2021 Notaio AVEROLDI GIOVANNI rep.169421/74602: Foglio 6 Particella 66 Sub.702 quota di Euro 60.000,00 montante di Euro 120.000,00 -- Foglio 6 Particella 66 Sub.703 quota di Euro 195.000,00 montante di Euro 390.000,00 -- Foglio 6 Particella 66 Sub.704 quota di Euro 40.000,00 montante di Euro 80.000,00 -- Foglio 6 Particella 66 Sub.705 quota di Euro 180.000,00 montante di Euro 360.000,00 -- Foglio 6 Particella 66 Sub.706 quota di Euro 104.000,00 montante di Euro 208.000,00 -- Foglio 6 Particella 66 Sub.707 quota di Euro 110.000,00 montante di Euro 220.000,00.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/10/2018 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 162940/69960 di repertorio, iscritta il 24/10/2018 a Milano2 ai nn. 134860/24841, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 1.600.000,00.

Importo capitale: Euro 800.000,00.

Grava su Carnate Foglio 6 Particella 62 Subb.501-502-503-504- Particella 64 Sub.701 - Particella 66 Sub.501-502. ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.45081/9275 DEL 12/05/2020 derivante da frazionamento in quota del 05/05/2020 Notaio AVEROLDI GIOVANNI rep.166410/72389: Foglio 6 Particella 62 Sub.703 quota di Euro 95.000,00 montante di Euro 190.000,00 -- Foglio 6 Particella 62 Sub.702 quota di Euro 85.000,00 montante di Euro 170.000,00 -- Foglio 6 Particella 62 Sub.706 quota di Euro 190.000,00 montante di Euro 380.000,00 -- Foglio 6 Particella 64 Sub.701 quota di Euro 350.000,00 montante di Euro 700.000,00 -- Foglio 6 Particella 62 Sub.705, graffate Foglio 6 particella 605, quota di Euro 80.000,00 montante di Euro 160.000,00 --

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/01/2024 a firma di U.G. Tribunale Monza ai nn. 8986 di repertorio, trascritta il 05/02/2024 a Milano2 ai nn. 13645/9632, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Sentenza dichiarativa della liquidazione giudiziale, stipulata il 27/06/2023 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 501 di repertorio, trascritta il 18/07/2023 a Milano2 ai nn. 100746/70824, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Grava sui beni oggetto della presente procedura e su altri beni.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 107,80
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 452,88

Ulteriori avvertenze:

I dati sopra riportati sono stati comunicati dall'Amministratore. Le spese ordinarie e l'importo delle spese insolte sono indicative e possono subire modifiche nel tempo.

Nelle "spese ordinarie annue di gestione dell'immobile" non sono comprese le spese personali e quelle relative ai consumi autonomi o contabilizzati singolarmente.

L'Aggiudicatario sarà tenuto a rimborsare quota delle spese condominiali insolte nei termini di

Legge ed è tenuto ad informarsi presso l'amministrazione di Condominio in merito all'importo delle spese da rimborsare, all'uso delle parti comuni e al rispetto del Regolamento Condominiale.

ATTENZIONE: Essendo l'immobile attualmente non ancora utilizzato, le spese indicate subiranno aumenti, non determinabili in sede di perizia, che rimarranno a carico dell'Aggiudicatario. E' presente un fondo a copertura debiti; sono presenti vari immobili con morosità per cui saranno presenti ulteriori spese a carico dell'aggiudicatario derivanti dalle suddette morosità (contenziosi, suddivisione spese, ecc.).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/11/2017), con atto stipulato il 17/11/2017 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 160543/68262 di repertorio, trascritto il 27/11/2017 a Milano2 ai nn. 143108/92173.

L'atto riguarda le proprietà oggetto della presente procedura e ulteriori beni nella loro originaria identificazione. Si richiama tutto quanto riportato nell'atto (servitù, patti, eccetera).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 14/05/1974 fino al 17/11/2017), con atto stipulato il 14/05/1974 a firma di Notaio Gilardi Cesare ai nn. 11858/3102 di repertorio, trascritto il 14/06/1974 a Milano2 ai nn. 27868/24110.

Successivo atto di accettazione di donazione Notaio Gilardi cesare in data 15/12/1977 rep.19556/4975 trascritto in data 02/01/1978 ai nn.28/28.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La pratica originaria di costruzione degli edifici (ante 1967) non è stata rinvenuta negli archivi comunali.

In merito alle successive pratiche edilizie, sono state riscontrate alcune pratiche di agibilità parziali relative ad altri immobili del condominio ma PER GLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA NON E' STATA RISCOSTRATA L'AGIBILITA'. E' stata rinvenuta la dichiarazione di fine lavori solamente per il mappale 62 sub. 703 (LOTTO 1) e per il mappale 62 sub. 708 (LOTTO 2). Nelle pratiche di agibilità relative ad altri immobili del condominio sono state riscontrate varie problematiche, tra cui difformità impiantistiche riscontrate dall'Amministrazione Comunale (pannelli solari) che non risultano ancora risolte.

NOTA BENE: i costi per la richiesta di agibilità dei singoli immobili rimarranno interamente a carico dell'aggiudicatario e sono da ritenersi ricompresi nel valore stimato dell'immobile. Per l'ottenimento dell'agibilità, oltre al reperimento di tutta la documentazione e le certificazioni relative all'immobile, occorre coinvolgere anche il condominio relativamente alle parti comuni. Le difformità urbanistiche/edilizie/impiantistiche, se non risolte o sanate, compromettono la possibilità di ottenere l'agibilità.

Si richiamano inoltre le pratiche dei "cementi armati": n.2018-01 (MAPPAL 64), n.2018-04 (MAPPAL 62), n.2019-04 (cabina Enel), n.2019-09 (MAPPAL 66).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **1987-55**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche

interne ed esterne di edificio esistente, rilasciata il 24/06/1987.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 64

Concessione edilizia N. **1988-115**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione, rilasciata il 03/09/1988.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 64

Concessione edilizia N. **1988-128**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di tettoia, rilasciata il 12/10/1988.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 64

Permesso di Costruire N. **2017-08** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione Edilizia, rilasciata il 11/12/2017.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 64 (edificio A).

VARIANTI: SCIA 2019-06 PROT.0005157 del 02/05/2019 (si richiamano le successive richieste di integrazione del Comune e aggiornamenti).

Permesso di Costruire N. **2017-09** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione Edilizia, rilasciata il 10/09/2018.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 62 (edificio B).

VARIANTI: SCIA 2019-15 PROT. n.0008752 del 26/07/2019 (si richiamano le successive richieste di integrazione del Comune e aggiornamenti).

SCIA alternativa al Permesso di Costruire N. **2019-13** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria con cambio d'uso per formazione di n.7 unità residenziali, presentata il 22/07/2019 con il n. 8456 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 66 (edificio D).

Si richiamano la richiesta di documentazione integrativa del 16/08/2019 prot.9412, le varie integrazioni presentate e la comunicazione del Comune di Carnate del 20/09/2019 relativa all'avviso pagamento degli oneri concessori. VARIANTI: SCIA 2021-30 PROT. n.6410 del 27/05/2021 "SCIA in variante per modifiche interne e in sanatoria per modifiche di facciata" (si richiamano le successive richieste di integrazione del Comune e aggiornamenti).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC n. 40 del 12/09/2022, l'immobile ricade in zona A nucleo di antica Formazione - edifici A3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.24 NTA - Regolamento di igiene e edilizio del Comune di Carnate. Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa comunale e sovracomunale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico e i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale.

Si precisa che le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative e regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti in materia al momento dell'istanza/istruttoria. Si richiamano le normative vigenti e la giurisprudenza in materia, tra cui DPR 380/2001 art. 34 bis.

La mancata regolarizzazione delle difformità costituisce motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia migliorative che peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

Inoltre, si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della 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, a carico dell'aggiudicatario, paragonabili o superiori a quelli indicati.

Rimarranno a completo carico dell'Aggiudicatario eventuali non conformità edilizie/urbanistiche /impiantistiche inerenti l'intero edificio/parti condominiali (esempio cubatura, superficie, altezza, distacchi, superficie coperta, allineamenti, impianti, eccetera) e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare oggetto della presente perizia; il valore finale è pertanto da intendersi comprensivo di tali difformità.

Per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca, attuali o future (ad esempio in merito ai requisiti acustici, sismici, energetici, eccetera); tali aspetti sono infatti riscontrabili solo con verifiche tecniche specialistiche ad hoc per cui qualsiasi problematica o costo che si dovessero presentare per il mancato rispetto di tali Normative (ad esempio in riferimento all'art. DPR 380/2001 art. 36, alla richiesta di agibilità, eccetera) saranno a totale carico dell'Aggiudicatario e da intendersi ricomprese nel valore di stima.

I costi di regolarizzazione esposti o indicati come "Decurtazioni ed adeguamenti del valore" sono indicativi, esclusi oneri fiscali, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria dell'immobile riscontrata nella pratiche edilizie sussistono delle incongruenze tra cui: - lesene - vani - alcune dimensioni dei locali - dimensione serramenti - altezza interna inferiore a quella indicata nella documentazione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica/sanatoria con verifiche ai sensi delle Normative vigenti (superfici, RAI, ecc.) ed eventuali adeguamenti, se necessari, con costi -non esplicitamente segnalati- a carico dell'aggiudicatario e da intendersi ricompresi nel valore di stima del bene. In merito alle altezze interne, nel caso in cui la sanatoria non andasse a buon fine, sarà necessario ripristinare le altezze di progetto, con costi -non esplicitamente segnalati- completamente a carico dell'Aggiudicatario e da intendersi ricompresi nel valore di stima del bene.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche edilizie in sanatoria (diritti, sanatoria, compenso professionisti) : €5.000,00

NOTA: In merito all'altezza interna, non è stato possibile misurare l'altezza al rustico in quanto è presente controsoffittatura. Si richiamano le normative in vigore in merito alle altezze minime nei luoghi di lavoro: eventuali problematiche/ripristini rimarranno a completo carico e onere dell'Aggiudicatario e da intendersi ricompresi nel valore di stima. NOTA: Si segnala che non si è riscontrata la presenza di vespaio aerato a piano terra: eventuali problematiche/ripristini rimarranno a completo carico e onere dell'Aggiudicatario e da intendersi ricompresi nel valore di stima. NOTA: Nei costi indicati non sono ricompresi i costi per la pratica di agibilità, che rimarranno interamente a carico dell'aggiudicatario e che sono da ritenersi ricompresi nel valore stimato dell'immobile. Per l'ottenimento dell'agibilità, oltre al reperimento di tutta la documentazione e le certificazioni relative all'immobile, occorre coinvolgere anche il condominio relativamente alle parti comuni.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si sono riscontrate le seguenti incongruenze: - superficie catastale; lesene/rientranze / altezza.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rifacimento planimetria catastale – pratica DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Rifacimento planimetria catastale – pratica DOCFA: €.800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risultano completati gli impianti come da prescrizioni comunali, ad esempio in merito ai pannelli solari/fotovoltaici. (normativa di riferimento: Strumenti urbanistici, Regolamenti comunali (tra cui Allegato Energetico Regolamento Edilizio del Comune di Carnate))

L'immobile risulta ..

.non conforme. Qualsiasi onere, sanzione, costo, perdita di valore, mancato ottenimento dell'agibilità eccetera derivante da tutto quanto indicato rimarrà a completo carico dell'aggiudicatario e da intendersi ricompreso nel valore di stima. Si consiglia di contattare preventivamente gli uffici preposti.

BENI IN CARNATE VIA VOLTA 29

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a CARNATE Via Volta 29, della superficie commerciale di **61,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Negozio indicato con utilizzo a "bar" così composto: locale principale, disimpegno, wc con antibagno, locale con deposito e ulteriore wc con antibagno; area esterna ad ente comune ad uso esclusivo.

L'altezza interna è di mt 2,70 circa.

Il bene è posto al piano terra di un fabbricato di due piani fuori terra, oltre a piano sottotetto, ed è esposto su due lati (nord, est).

Le finiture dell'immobile non sono ancora completate.

L'immobile fa parte di complesso condominiale, denominato "Borgo Antica Casera", comprendente vari fabbricati recentemente soggetti a pratiche edilizie di ristrutturazione.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 62 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 42 mq, rendita 688,09 Euro, indirizzo catastale: Via Volta 29, piano: T, intestato a *** DATO

OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: ente comune, ente comune, altra proprietà, altra proprietà.
Salvo errori e come meglio in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 0,5 km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 0,4 km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0,4 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 30 km (Linate)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TABELLA SUPERFICI NETTE LOCALI

PIANO TERRA

- negozio ("bar"): mq 25 circa
- disimpegno: mq 8,5 circa
- antibagno: mq 2 circa
- wc: mq 3,5 circa
- locale indicato nella P.E. come "prep.": mq 4 circa
- ripostiglio: mq 2 circa

- antibagno: mq 1 circa
- wc: mq 1 circa
- ente comune indicato ad uso esclusivo: mq 30 circa

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso:</i> condominiale. assente		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> all'immobile ricavato nel serramento esterno	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> battente realizzati in Pvc	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> assenti		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in laterizio isolato (indicato nella relazione L.10/91, non verificabile). presenti alcuni ammaloramenti, soprattutto alla base dell'edificio e in corrispondenza della scala esterna	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di grès. Assenti gli zoccolini. Non riscontrata la presenza di vespaio aerato.	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> realizzato in intonaco. Presenti importanti ammaloramenti alla base dell'edificio, presumibilmente dovuti a umidità di risalita. Necessarie opere straordinarie per ripristinare le condizioni di salubrità.	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>plafoni:</i> realizzati in legno a vista	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> assenti		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in servizi realizzato in piastrelle di grès. Mancanti alcuni rivestimenti.	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: Da completare, verificare, adeguare e certificare. Tutti i costi rimarranno a carico dell'aggiudicatario e sono da ritenersi ricompresi nel valore di stima.	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>termico:</i> conformità: Da verificare/completare /eventualmente da adeguare/certificare.. Si richiama quanto già indicato in merito all'assenza di pannelli solari / fotovoltaici. Tutti i costi rimarranno a carico dell'aggiudicatario e sono da ritenersi ricompresi nel valore di stima.	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>idrico:</i> sottotraccia conformità: Da completare, verificare, eventualmente adeguare e certificare. Tutti i costi rimarranno a carico dell'aggiudicatario e sono da ritenersi ricompresi nel valore di stima.	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura portante. Da quanto ricavabile dalla pratica strutturale	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
--	------------

l'intervento attuato è stato qualificato come "miglioramento" ai sensi del cap.8.4.2 NTC 2018. Nota: nella relazione di calcolo non è stata riscontrata la verifica dell'assenza dei parametri che farebbero qualificare l'intervento come "adeguamento" ai sensi del cap.8.4.3 NTC 2018. Non è possibile eseguire verifiche specialistiche in sede di perizia; qualsiasi eventuale onere o costo rimarrà a completo carico dell'Aggiudicatario. L'edificio al mappale 62 è stato collaudato (prot. 3461 del 25/02/2020).



**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
Locali a piano terra	60,00	x	100 %	=	60,00
Ente comune indicato ad uso esclusivo sulla planimetria catastale e nel regolamento condominiale	30,00	x	5 %	=	1,50
Totale:	90,00				61,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Tecnocasa

Descrizione: negozio con superficie di circa 40 metri quadrati, situato al piano terra (rialzato) di una struttura condominiale

Indirizzo: Via Roma Carnate

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: preliminare di vendita

Fonte di informazione: TRASCRIZIONE 22/12/2021 ai nn. 183293/125058

Descrizione: mappale 62 sub.703 (LOTTO 1)

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie:

Prezzo: 183.000,00 pari a 2.259,26 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: preliminare di vendita

Fonte di informazione: TRASCRIZIONE 05/01/2021 ai nn. 858/469

Descrizione: mappale 62 sub.708 (LOTTO 2) e posto auto

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie: 3

Prezzo: 64.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: preliminare di vendita

Fonte di informazione: TRASCRIZIONE 25/11/2021 ai nn. 168265/114723 (successivamente annullata con sentenza RG n. 21843/2022)

Descrizione: mappale 66 sub.705 (LOTTO 4) e due posti auto

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie: 6

Prezzo: 195.000,00 pari a 1.805,56 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: preliminare di vendita

Fonte di informazione: TRASCRIZIONE 31/12/2021 ai nn. 190195/129872 poi rettificato con TRASCRIZIONE 27/05/2022 nn.76351/51528

Descrizione: mappale 66 sub.706 (LOTTO 5) e posto auto

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie: 3

Prezzo: 150.000,00 pari a 2.112,68 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Abitazioni civili - ottimo - 2° semestre 2023

Valore minimo: 1.650,00

Valore massimo: 2.100,00

Borsino immobiliare - Abitazioni in stabili di 1a fascia

Valore minimo: 1.361,00

Valore massimo: 1.720,00

OMI - Negozi - 2° semestre 2023

Valore minimo: 850,00
 Valore massimo: 1.250,00
 Borsino immobiliare - Negozi
 Valore minimo: 900,00
 Valore massimo: 1.188,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' presente un contratto preliminare di compravendita del 2021 sul medesimo immobile, che pertanto si ritiene il comparabile più significativo (in condizioni di vendita ottimali, con pratiche completate e in assenza di problematiche che possano inficiare il valore). Nella determinazione del valore finale si è poi tenuto conto di quanto indicato nel capitolo relativo alle Pratiche edilizie e ai Giudizi di Conformità, a cui si rimanda, e dello stato di conservazione.

In merito al confronto effettuato con il metodo comparativo, lo stesso è stato applicato considerando immobili comparativi "FINITI" con stato di manutenzione "ottimo" e con le caratteristiche impiantistiche predisposte "ottime", in modo da poter individuare un prezzo medio di immobili in stato "ottimo". L'immobile in perizia non è completato dal punto di vista delle finiture e pertanto al valore medio stimato "al finito" ottenuto dai comparabili è stata applicata una percentuale di decurtazione (stima) in funzione dello stato di completamento dei lavori (vedasi "DESCRIZIONE DETTAGLIATA" E "DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE").

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 61,50 x 1.000,00 = **61.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione (-20%) relativa allo stato di completamento lavori (stima), come riportato nella descrizione.	-12.300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 49.200,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 49.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata con metodo comparativo, paragonando le quotazioni di mercato di beni simili ed utilizzando un procedimento sintetico, che porta alla formazione di una scala di prezzi nella quale il bene da stimare viene inserito in funzione dei beni di confronto che presentano maggiori analogie. Al fine della determinazione del valore si sono valutati vari elementi tra cui la situazione del mercato immobiliare, l'anno di costruzione e lo stato di conservazione del bene, l'ubicazione in riferimento anche ai servizi e ai collegamenti della zona, le caratteristiche dei materiali e degli impianti, le caratteristiche architettoniche, l'esposizione, il livello di piano, la presenza di difetti evidenti, la regolarità urbanistica e l'eventuale potenzialità edificatoria del terreno, la tipologia edilizia, l'eventuale possibilità di suddivisione in più lotti. Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute; eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta /offerta minima, e comunque a completo carico dell'aggiudicatario. Il valore dei beni è

da intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza, scritture private, ecc. anche se non espressamente richiamati nella presente relazione. Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione/certificazione saranno da intendersi ricompresi nel valore di stima e decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta e comunque a completo carico dell'aggiudicatario, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche/impiantistiche inerenti parti condominiali (ad esempio cubatura, superficie, altezza, distacchi, superficie coperta, allineamenti, ecc.) e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia. Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito. Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano2, ufficio tecnico di Carnate, agenzie: Carnate, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare – OMI (Osservatorio Immobiliare Agenzia delle entrate), ed inoltre: siti internet

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	61,50	0,00	49.200,00	49.200,00
				49.200,00 €	49.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.400,00**

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: **€. 43.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CARNATE Via Volta 29, della superficie commerciale di **128,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento non ancora completato così composto: PIANO TERZO SOTTOTETTO: n.5 vani, disimpegni, n.2 vani predisposti a bagno, soppalco, cavedio aperto.

L'altezza interna è variabile (minima mt 1,05 circa sottotravetto in gronda, in assenza di arredi fissi).

Il bene è posto al piano terzo di un fabbricato di quattro piani fuori terra ed è esposto su tre lati (nord, est, sud).

L'immobile non è ancora completato.

L'immobile fa parte di complesso condominiale, denominato "Borgo Antica Casera", comprendente vari fabbricati recentemente soggetti a pratiche edilizie di ristrutturazione.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 64 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: Via Volta 29, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: affaccio su ente comune/altra proprietà, affaccio su ente comune, affaccio su ente comune, altra proprietà, vano scala comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	128,05 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 142.660,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 142.660,00
Data della valutazione:	30/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli, usi civici, usucapione, ecc. non trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportati espressamente nel certificato notarile e/o nell'ultimo atto di provenienza. Compete all'immobile in oggetto la proporzionale quota di comproprietà delle parti e spazi comuni dello stabile come per Legge e art. 1117 C.C.e, se presente, Regolamento di Condominio.

ATTENZIONE: in relazione a tutti i vincoli e oneri giuridici di seguito elencati, qualsiasi futuro eventuale onere/costo/modifica del valore dell'immobile/problematica/eccetera resterà a completo carico dell'aggiudicatario e da intendersi ricompreso nel valore di stima.

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:

Atto di vincolo di destinazione, stipulata il 24/06/1994 a firma di Notaio Enrico Lainati ai nn. 176929 di repertorio, trascritta il 30/06/1994 a Milano2 ai nn. 58412/35625, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Vincolo a residenza sanitaria assistenziale per persone anziane e disabili

Convenzione tra confinanti per la costruzione a confine, stipulata il 17/11/2017 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 160546/68263 di repertorio, trascritta il 27/11/2017 a Milano2 ai nn. 143115/92180, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito, stipulata il 16/02/2018 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 161176/68745 di repertorio, trascritta il 21/02/2018 a Milano2 ai nn. 22227/14546, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Avente per oggetto Servitù di passo e accesso relativo ai cespiti Foglio 6 particella 64-65 nelle precedenti identificazioni catastali. Presenti altre trascrizioni.

Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito, stipulata il 28/06/2019 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 164729/71140 di repertorio, trascritta il 12/07/2019 a Milano2 ai nn. 91819/59984, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Avente per oggetto Servitù di passo e accesso relativo ai cespiti Foglio 6 particella 64-65 nelle precedenti identificazioni catastali. Presenti altre trascrizioni.

Sequestro Conservativo, stipulata il 05/11/2022 a firma di Tribunale Monza ai nn. 8835 di repertorio, trascritta il 15/11/2022 a Milano2 ai nn. 161177/108875, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Grava su Biassono Foglio 5 Particella 883 Sub.10; Carnate Foglio 6 Particella 62 Sub.703 (LOTTO 1) - Particella 64 Sub.710 (LOTTO 3)

Servitù di passaggio, stipulata il 17/11/2017 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 160543 di repertorio, trascritta il 27/11/2017 a Milano2 ai nn. 143109/92174, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

A carico dell'originario mappale 65

servitù di elettrodotto per cabina elettrica, stipulata il 25/09/2019 a firma di Notaio Sassoli Valentina ai nn. 15751+15778/11654 di repertorio, trascritta il 21/10/2019 a Milano2 ai nn. 130491/85173

servitù varie, stipulata il 19/07/2021 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 169641/74762 di repertorio, trascritta il 03/08/2021 a Milano2 ai nn. 118754/80918

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/09/2019 a firma di Notaio Battiloro Roberto ai nn. 3380/2963 di repertorio, iscritta il 27/09/2019 a Milano2 ai nn. 119670/22554, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 1.400.000,00.

Importo capitale: Euro 700.000,00.

Grava su Carnate Foglio 6 Particella 66 Subb.501-502. ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.99943/14046 DEL 07/07/2021 derivante da frazionamento in quota del 25/06/2021 Notaio AVEROLDI GIOVANNI rep.169421/74602: Foglio 6 Particella 66 Sub.702 quota di Euro 60.000,00 montante di Euro 120.000,00 -- Foglio 6 Particella 66 Sub.703 quota di Euro 195.000,00 montante di Euro 390.000,00 -- Foglio 6 Particella 66 Sub.704 quota di Euro 40.000,00 montante di Euro 80.000,00 -- Foglio 6 Particella 66 Sub.705 quota di Euro 180.000,00 montante di Euro 360.000,00 -- Foglio 6 Particella 66 Sub.706 quota di Euro 104.000,00 montante di Euro 208.000,00 -- Foglio 6 Particella 66 Sub.707 quota di Euro 110.000,00 montante di Euro 220.000,00.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/10/2018 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 162940/69960 di repertorio, iscritta il 24/10/2018 a Milano2 ai nn. 134860/24841, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 1.600.000,00.

Importo capitale: Euro 800.000,00.

Grava su Carnate Foglio 6 Particella 62 Subb.501-502-503-504- Particella 64 Sub.701 - Particella 66 Sub.501-502. ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.45081/9275 DEL 12/05/2020 derivante da frazionamento in quota del 05/05/2020 Notaio AVEROLDI GIOVANNI rep.166410/72389: Foglio 6 Particella 62 Sub.703 quota di Euro 95.000,00 montante di Euro 190.000,00 -- Foglio 6 Particella 62 Sub.702 quota di Euro 85.000,00 montante di Euro 170.000,00 -- Foglio 6 Particella 62 Sub.706 quota di Euro 190.000,00 montante di Euro 380.000,00 -- Foglio 6 Particella 64 Sub.701 quota di Euro 350.000,00 montante di Euro 700.000,00 -- Foglio 6 Particella 62 Sub.705, graffate Foglio 6 particella 605, quota di Euro 80.000,00 montante di Euro 160.000,00 --

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/01/2024 a firma di U.G. Tribunale Monza ai nn. 8986 di repertorio, trascritta il 05/02/2024 a Milano2 ai nn. 13645/9632, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Sentenza dichiarativa della liquidazione giudiziale, stipulata il 27/06/2023 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 501 di repertorio, trascritta il 18/07/2023 a Milano2 ai nn. 100746/70824, a favore di

*** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Grava sui beni oggetto della presente procedura e su altri beni.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 575,09**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 1.906,23**

Ulteriori avvertenze:

I dati sopra riportati sono stati comunicati dall'Amministratore. Le spese ordinarie e l'importo delle spese insolute sono indicative e possono subire modifiche nel tempo.

Nelle "spese ordinarie annue di gestione dell'immobile" non sono comprese le spese personali e quelle relative ai consumi autonomi o contabilizzati singolarmente.

L'Aggiudicatario sarà tenuto a rimborsare quota delle spese condominiali insolute nei termini di Legge ed è tenuto ad informarsi presso l'amministrazione di Condominio in merito all'importo delle spese da rimborsare, all'uso delle parti comuni e al rispetto del Regolamento Condominiale.

ATTENZIONE: Essendo l'immobile attualmente non ancora utilizzato, le spese indicate subiranno aumenti, non determinabili in sede di perizia, che rimarranno a carico dell'Aggiudicatario. E' presente un fondo a copertura debiti; sono presenti vari immobili con morosità per cui saranno presenti ulteriori spese a carico dell'aggiudicatario derivanti dalle suddette morosità (contenziosi, suddivisione spese, ecc.).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/11/2017), con atto stipulato il 17/11/2017 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 160543/68262 di repertorio, trascritto il 27/11/2017 a Milano2 ai nn. 143108/92173.

L'atto riguarda le proprietà oggetto della presente procedura e ulteriori beni nella loro originaria identificazione. Si richiama tutto quanto riportato nell'atto (servitù, patti, eccetera).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 14/05/1974 fino al 17/11/2017), con atto stipulato il 14/05/1974 a firma di Notaio Gilardi Cesare ai nn. 11858/3102 di repertorio, trascritto il 14/06/1974 a Milano2 ai nn. 27868/24110.

Successivo atto di accettazione di donazione Notaio Gilardi cesare in data 15/12/1977 rep.19556/4975 trascritto in data 02/01/1978 ai nn.28/28.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La pratica originaria di costruzione degli edifici (ante 1967) non è stata rinvenuta negli archivi comunali.

In merito alle successive pratiche edilizie, sono state riscontrate alcune pratiche di agibilità parziali

relative ad altri immobili del condominio ma PER GLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA NON E' STATA RISCOSTRATA L'AGIBILITA'. E' stata rinvenuta la dichiarazione di fine lavori solamente per il mappale 62 sub. 703 (LOTTO 1) e per il mappale 62 sub. 708 (LOTTO 2). Nelle pratiche di agibilità relative ad altri immobili del condominio sono state riscontrate varie problematiche, tra cui difformità impiantistiche riscontrate dall'Amministrazione Comunale (pannelli solari) che non risultano ancora risolte.

NOTA BENE: i costi per la richiesta di agibilità dei singoli immobili rimarranno interamente a carico dell'aggiudicatario e sono da ritenersi ricompresi nel valore stimato dell'immobile. Per l'ottenimento dell'agibilità, oltre al reperimento di tutta la documentazione e le certificazioni relative all'immobile, occorre coinvolgere anche il condominio relativamente alle parti comuni. Le difformità urbanistiche/edilizie/impiantistiche, se non risolte o sanate, compromettono la possibilità di ottenere l'agibilità.

Si richiamano inoltre le pratiche dei "cementi armati": n.2018-01 (MAPPAL 64), n.2018-04 (MAPPAL 62), n.2019-04 (cabina Enel), n.2019-09 (MAPPAL 66).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **1987-55**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne ed esterne di edificio esistente, rilasciata il 24/06/1987.

Il titolo è riferito solamente a MAPPAL 64

Concessione edilizia N. **1988-115**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione, rilasciata il 03/09/1988.

Il titolo è riferito solamente a MAPPAL 64

Concessione edilizia N. **1988-128**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di tettoia, rilasciata il 12/10/1988.

Il titolo è riferito solamente a MAPPAL 64

Permesso di Costruire N. **2017-08** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione Edilizia, rilasciata il 11/12/2017.

Il titolo è riferito solamente a MAPPAL 64 (edificio A).

VARIANTI: SCIA 2019-06 PROT.0005157 del 02/05/2019 (si richiamano le successive richieste di integrazione del Comune e aggiornamenti).

Permesso di Costruire N. **2017-09** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione Edilizia, rilasciata il 10/09/2018.

Il titolo è riferito solamente a MAPPAL 62 (edificio B).

VARIANTI: SCIA 2019-15 PROT. n.0008752 del 26/07/2019 (si richiamano le successive richieste di integrazione del Comune e aggiornamenti).

SCIA alternativa al Permesso di Costruire N. **2019-13** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria con cambio d'uso per formazione di n.7 unità residenziali, presentata il 22/07/2019 con il n. 8456 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a MAPPAL 66 (edificio D).

Si richiamano la richiesta di documentazione integrativa del 16/08/2019 prot.9412, le varie integrazioni presentate e la comunicazione del Comune di Carnate del 20/09/2019 relativa all'avviso pagamento degli oneri concessori. VARIANTI: SCIA 2021-30 PROT. n.6410 del 27/05/2021 "SCIA in variante per modifiche interne e in sanatoria per modifiche di facciata" (si richiamano le successive richieste di integrazione del Comune e aggiornamenti).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC n. 40 del 12/09/2022,

l'immobile ricade in zona A nucleo di antica Formazione - edifici A3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.24 NTA - Regolamento di igiene e edilizio del Comune di Carnate. Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa comunale e sovracomunale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico e i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale.

Si precisa che le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative e regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti in materia al momento dell'istanza/istruttoria. Si richiamano le normative vigenti e la giurisprudenza in materia, tra cui DPR 380/2001 art. 34 bis.

La mancata regolarizzazione delle difformità costituisce motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia migliorative che peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

Inoltre, si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della 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, a carico dell'aggiudicatario, paragonabili o superiori a quelli indicati.

Rimarranno a completo carico dell'Aggiudicatario eventuali non conformità edilizie/urbanistiche /impiantistiche inerenti l'intero edificio/parti condominiali (esempio cubatura, superficie, altezza, distacchi, superficie coperta, allineamenti, impianti, eccetera) e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare oggetto della presente perizia; il valore finale è pertanto da intendersi comprensivo di tali difformità.

Per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca, attuali o future (ad esempio in merito ai requisiti acustici, sismici, energetici, eccetera); tali aspetti sono infatti riscontrabili solo con verifiche tecniche specialistiche ad hoc per cui qualsiasi problematica o costo che si dovessero presentare per il mancato rispetto di tali Normative (ad esempio in riferimento all'art. DPR 380/2001 art. 36, alla richiesta di agibilità, eccetera) saranno a totale carico dell'Aggiudicatario e da intendersi ricomprese nel valore di stima.

I costi di regolarizzazione esposti o indicati come "Decurtazioni ed adeguamenti del valore" sono indicativi, esclusi oneri fiscali, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nelle tavole dell'immobile riscontrate nelle pratiche edilizie sussistono delle leggere incongruenze tra cui: -misure locali -lesene -dimensione serramenti. Il soppalco ha misure e conformazione diversa rispetto a quelle indicate nella pratica edilizia. Si segnala necessità di creazione di antibagno. Nella pratica edilizia, in pianta, sono rappresentati arredi fissi perimetrali senza indicazione delle misure e pertanto non è possibile eseguire una comparazione accurata e la verifica delle superfici minime, in quanto gli arredi fissi attualmente non sono ancora presenti. La risoluzione di queste difformità può avvenire solo a seguito della risoluzione delle maggiori difformità descritte a parte. Occorre inoltre nominare professionista per chiusura delle pratiche edilizie e fine lavori.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica/sanatoria con verifiche ai sensi delle Normative vigenti (superfici, RAI, ecc.) ed eventuali adeguamenti, se necessari, a carico dell'aggiudicatario e da intendersi ricompresi nel valore di stima. Pratica per completamento dei lavori.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche edilizie (diritti, sanatoria, compenso professionisti) : €.10.000,00

NOTA: Nei costi indicati non sono ricompresi i costi per la pratica di agibilità, che rimarranno interamente a carico dell'aggiudicatario e che sono da ritenersi ricompresi nel valore stimato dell'immobile. Per l'ottenimento dell'agibilità, oltre al reperimento di tutta la documentazione e le certificazioni relative all'immobile, occorre coinvolgere anche il condominio relativamente alle parti comuni.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Altezze non conformi al piano sottotetto in quanto maggiori di quelle del progetto; si segnala anche che in prospetto il tetto appare visivamente rialzato in corrispondenza della gronda rispetto all'edificio originario. Le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere verificate rispetto alle normative e regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti al momento dell'istanza/istruttoria. Anche in riferimento a quanto indicato dagli attuali tecnici comunali, una completa definizione della problematica è possibile solamente con l'istruttoria di una pratica edilizia completa. In alternativa al ripristino completo potrebbe essere valutata una pratica per fiscalizzazione, ad esempio ai sensi dell'art.34 del DPR380 (condizioni di applicabilità da verificare solamente con l'istruttoria di una pratica edilizia completa) o il ripristino con opere edili strutturali delle misure indicate nella pratica edilizia. Nel caso l'istruttoria non andasse a buon fine occorrerà eseguire opere edili per il ripristino dell'immobile come da progetto. Non essendo possibile determinare preventivamente l'entità della sanzione e delle opere, la stima delle spese tecniche/oneri/sanzioni /opere edili di ripristino-adeguamento/ecc. sono da ritenersi valutate nel valore dell'immobile e a completo carico dell'Aggiudicatario. Rilevate inoltre scale con dimensioni non idonee e con parapetti non idonei; ascensore con misure da progetto non idonee per disabili; si ritiene necessario modificare/adattare con opere edili. Si consiglia di contattare preventivamente l'Ufficio tecnico comunale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Non si ritiene possibile una semplice sanatoria e pertanto si segnala la dicitura "non regolarizzabile". E' possibile regolarizzare con ripristino del progetto.

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

Costi di regolarizzazione:

- La stima delle spese tecniche, oneri, sanzioni, opere edili e di ripristino e adeguamento sono da ritenersi valutate nel valore dell'immobile, ridotto come indicato nel capitolo relativo alla stima.

Dal punto di vista strutturale si ritiene necessaria la verifica ai sensi del capitolo 8.3 delle NTC 2018, anche per valutare se le opere difformi influiscano sul comportamento dell'edificio; si richiama quanto già indicato nel capitolo "Pratiche edilizie" e "descrizione dettagliata". Le unità immobiliari oggetto della presente relazione presentano difformità urbanistiche-edilizie che rendono impossibile ad oggi la loro libera commercializzazione inficiando in termini di validità ogni eventuale futuro atto di trasferimento dei beni. IMMOBILE PRIVO DEL CERTIFICATO/S.C.A. DI AGIBILITA'. Si precisa che in caso di eventuali future varianti o regolarizzazioni dello stato di fatto si ritiene necessario il rispetto di tutte le normative e i regolamenti vigenti al momento dell'istruttoria, con

eventuali costi e oneri a completo carico dell'aggiudicatario e da intendersi ricompresi nel valore di stima. Tutti i costi e oneri derivanti da tutto quanto sopra indicato, in relazione ad adeguamenti/opere edili/prove di carico/modifiche/sostituzioni/demolizioni/sanzioni/rapporti-convenzioni con i confinanti/ecc., dovuti tra l'altro al sopraggiunto aggiornamento di normative e regolamenti e allo stato di conservazione, non sono preventivamente determinabili in sede di perizia e pertanto sono da ritenersi a completo carico dell'Aggiudicatario e valutate nel valore dell'immobile, ridotto anche come indicato nel capitolo relativo alla stima, e non sono compresi nei costi di regolarizzazione esplicitamente indicati. **NOTA BENE:** Si segnala che potrebbe essere necessario coinvolgere il condominio – previa valutazione con i tecnici comunali possibile solo in sede di istruttoria ufficiale – con necessità di apposita delibera assembleare e con ulteriori costi aggiuntivi non computati nei costi di regolarizzazione sotto indicati, da ritenersi ricompresi nel valore di stima ed eventualmente completamente a carico dell'aggiudicatario.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Occorre completare la pratica catastale a seguito del completamento delle opere.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Planimetria catastale – pratica DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Planimetria catastale – pratica DOCFA: €.1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risultano completati gli impianti come da prescrizioni comunali, ad esempio in merito ai pannelli solari/fotovoltaici. (normativa di riferimento: Strumenti urbanistici, Regolamenti comunali (tra cui Allegato Energetico Regolamento Edilizio del Comune di Carnate))

L'immobile risulta ..

.non conforme. Qualsiasi onere, sanzione, costo, perdita di valore, mancato ottenimento dell'agibilità eccetera derivante da tutto quanto indicato rimarrà a completo carico dell'aggiudicatario e da intendersi ricompreso nel valore di stima. Si consiglia di contattare preventivamente gli uffici preposti.

BENI IN CARNATE VIA VOLTA 29

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARNATE Via Volta 29, della superficie commerciale di **128,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Appartamento non ancora completato così composto: PIANO TERZO SOTTOTETTO: n.5 vani, disimpegno, n.2 vani predisposti a bagno, soppalco, cavedio aperto.

L'altezza interna è variabile (minima mt 1,05 circa sottotravetto in gronda, in assenza di arredi fissi).

Il bene è posto al piano terzo di un fabbricato di quattro piani fuori terra ed è esposto su tre lati (nord, est, sud).

L'immobile non è ancora completato.

L'immobile fa parte di complesso condominiale, denominato "Borgo Antica Casera", comprendente vari fabbricati recentemente soggetti a pratiche edilizie di ristrutturazione.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 64 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: Via Volta 29, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: affaccio su ente comune/altra proprietà, affaccio su ente comune, affaccio su ente comune, altra proprietà, vano scala comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 0,5 km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 0,4 km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0,4 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 30 km (Linate)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: condominiale realizzato in pannellatura di legno

nella media 

portone di ingresso: all'immobile. assente



infissi esterni: lucernari -alcuni con elementi verticali- e a battente sul cavedio realizzati in Pvc e legno

nella media 

protezioni infissi esterni: assenti



pareti esterne: costruite in laterizio isolato (indicato nella relazione L.10/91, non verificabile)

nella media 

pavimentazione interna: assente



rivestimento interno: non presente



plafoni: realizzati in legno a vista

buono 

infissi interni: assenti



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: Da eseguire, verificare, adeguare e certificare. Tutti i costi rimarranno a carico dell'aggiudicatario e sono da ritenersi ricompresi nel valore di stima.



termico: i diffusori sono in pannelli radianti a pavimento conformità: Da verificare/completare /eventualmente da adeguare/certificare.. Si richiama quanto già indicato in merito all'assenza di pannelli solari / fotovoltaici. Tutti i costi rimarranno a carico dell'aggiudicatario e sono da ritenersi ricompresi nel valore di stima.



idrico: sottotraccia conformità: Da completare, verificare, eventualmente adeguare e certificare. Tutti i costi rimarranno a carico dell'aggiudicatario e sono da ritenersi ricompresi nel valore di stima.



ascensore: presente ma con dimensioni ridotte



Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura portante. Da quanto ricavabile dalla pratica strutturale l'intervento attuato è stato indicato come "miglioramento" ai sensi del cap.8.4.2 NTC 2018 (l'intervento è indicato però come "intervento locale" nel modulo 2 della denuncia c.a. e come "sopraelevazione" nella richiesta di permesso di costruire al punto 12.2.2.5). Nota: nella relazione di calcolo non è stata riscontrata la verifica dell'assenza dei parametri che farebbero qualificare l'intervento come "adeguamento" ai sensi del cap.8.4.3 NTC 2018. Non è possibile eseguire verifiche specialistiche in sede di perizia; qualsiasi eventuale onere o costo rimarrà a



completo carico dell'Aggiudicatario. Negli elaborati del progetto strutturale non risulta presente il soppalco. L'edificio al mappale 64 è stato collaudato (prot. 1087 del 21/01/2020). Nota: visibili alcuni elementi in acciaio che presentano ruggine; occorre eseguire protezioni (oneri a carico dell'aggiudicatario).



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
-------------	-------------	--------	-------------

Locali a piano terzo (sottotetto) esclusa zona con H<150 cm	116,00	x	100 %	=	116,00
Cavedio aperto a piano terzo	8,50	x	30 %	=	2,55
Soppalco	19,00	x	50 %	=	9,50
Totale:	143,50				128,05

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: privato

Descrizione: Ultimo piano su due livelli con terrazzo, compreso box. Stabile di circa 10 anni.

Indirizzo: via Volta 27 Carnate

Superfici principali e secondarie: 112

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 249.000,00 pari a 2.223,21 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 236.550,00 pari a 2.112,05 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Remax

Descrizione: Appartamento su due livelli (piano secondo e sottotetto) di ampia metratura. Stabile di circa 10 anni.

Indirizzo: via Dante 10, Carnate

Superfici principali e secondarie: 178

Superfici accessorie:

Prezzo: 288.000,00 pari a 1.617,98 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: privato

Descrizione: Appartamento al piano primo con soggiorno, cucina, 2 camere e due bagni. Stabile non recente.

Indirizzo: via Banfi 13 Carnate

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 199.000,00 pari a 1.859,81 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 189.050,00 pari a 1.766,82 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Tempocasa

Descrizione: Bilocale a piano primo, stabile di circa 20 anni

Indirizzo: via Venezia 15, Usmate Velate

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie:

Prezzo: 114.000,00 pari a 1.868,85 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: preliminare di vendita

Fonte di informazione: TRASCRIZIONE 22/12/2021 ai nn. 183293/125058

Descrizione: mappale 62 sub.703 (LOTTO 1)

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie:

Prezzo: 183.000,00 pari a 2.259,26 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: preliminare di vendita

Fonte di informazione: TRASCRIZIONE 05/01/2021 ai nn. 858/469

Descrizione: mappale 62 sub.708 (LOTTO 2) e posto auto

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie: 3

Prezzo: 64.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: preliminare di vendita

Fonte di informazione: TRASCRIZIONE 25/11/2021 ai nn. 168265/114723 (successivamente annullata con sentenza RG n. 21843/2022)

Descrizione: mappale 66 sub.705 (LOTTO 4) e due posti auto

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie: 6

Prezzo: 195.000,00 pari a 1.805,56 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: preliminare di vendita

Fonte di informazione: TRASCRIZIONE 31/12/2021 ai nn. 190195/129872 poi rettificato con TRASCRIZIONE 27/05/2022 nn.76351/51528

Descrizione: mappale 66 sub.706 (LOTTO 5) e posto auto

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie: 3

Prezzo: 150.000,00 pari a 2.112,68 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Abitazioni civili - ottimo - 2° semestre 2023

Valore minimo: 1.650,00

Valore massimo: 2.100,00

Borsino immobiliare - Abitazioni in stabili di 1a fascia

Valore minimo: 1.361,00

Valore massimo: 1.720,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sono presenti contratti preliminari di compravendita per immobili del medesimo complesso, che pertanto si ritengono i comparabili più significativi (in condizioni di vendita ottimali, con pratiche completate e in assenza di problematiche che possano inficiare il valore). Nella determinazione del valore finale si è poi tenuto conto di quanto indicato nel capitolo relativo alle Pratiche edilizie e ai Giudizi di Conformità, a cui si rimanda, e dello stato di conservazione.

In merito al confronto effettuato con il metodo comparativo, lo stesso è stato applicato considerando immobili comparativi "FINITI" con stato di manutenzione "ottimo" e con le caratteristiche impiantistiche predisposte "ottime", in modo da poter individuare un prezzo medio di immobili in stato "ottimo". L'immobile in perizia non è completato dal punto di vista delle finiture e pertanto al valore medio stimato "al finito" ottenuto dai comparabili è stata applicata una percentuale di decurtazione (stima) in funzione dello stato di completamento dei lavori (vedasi "DESCRIZIONE DETTAGLIATA" E "DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE").

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 128,05 x 2.000,00 = **256.100,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione (-15%) relativa allo stato di completamento lavori (stima), come riportato nella descrizione.	-38.415,00
Riduzione 25% (stima) per problematiche relative alle non conformità precedentemente descritte, con oneri e opere edili determinabili solamente in sede di istruttoria comunale.	-64.025,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 153.660,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 153.660,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata con metodo comparativo, paragonando le quotazioni di mercato di beni simili ed utilizzando un procedimento sintetico, che porta alla formazione di una scala di prezzi nella quale il bene da stimare viene inserito in funzione dei beni di confronto che presentano maggiori analogie. Al fine della determinazione del valore si sono valutati vari elementi tra cui la situazione del mercato immobiliare, l'anno di costruzione e lo stato di conservazione del bene, l'ubicazione in

riferimento anche ai servizi e ai collegamenti della zona, le caratteristiche dei materiali e degli impianti, le caratteristiche architettoniche, l'esposizione, il livello di piano, la presenza di difetti evidenti, la regolarità urbanistica e l'eventuale potenzialità edificatoria del terreno, la tipologia edilizia, l'eventuale possibilità di suddivisione in più lotti. Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, ecc.; eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta /offerta minima, e comunque a completo carico dell'aggiudicatario. Il valore dei beni è da intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza, scritture private, ecc. anche se non espressamente richiamati nella presente relazione. Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione/certificazione saranno da intendersi ricompresi nel valore di stima e decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta e comunque a completo carico dell'aggiudicatario, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche/impiantistiche inerenti parti condominiali (ad esempio cubatura, superficie, altezza, distacchi, superficie coperta, allineamenti, ecc.) e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia. Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito. Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano2, ufficio tecnico di Carnate, agenzie: Carnate, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare – OMI (Osservatorio Immobiliare Agenzia delle entrate), ed inoltre: siti internet

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	128,05	0,00	153.660,00	153.660,00
				153.660,00 €	153.660,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 142.660,00**

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 insolite 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: **€. 142.660,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CARNATE Via Volta 29, della superficie commerciale di **102,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento non ancora completato così composto: PIANO PRIMO: n.3 vani, disimpegno, n.2 vani predisposti per bagno, terrazzo.

L'altezza interna misurata al rustico è di circa mt 2,70 sotto perlinatura e di circa mt 2.50 sotto travetto.

Il bene è posto al piano primo di un fabbricato di tre piani fuori terra ed è esposto su tre lati (nord, sud, ovest).

L'immobile non è ancora completato.

L'immobile fa parte di complesso condominiale, denominato "Borgo Antica Casera", comprendente vari fabbricati recentemente soggetti a pratiche edilizie di ristrutturazione.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 66 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: Via Volta 29, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: affaccio su ente comune, vano scala comune/altra proprietà, affaccio su ente comune, affaccio su ente comune.
Salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	102,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.400,00
Data della valutazione:	30/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli, usi civici, usucapione, ecc. non trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportati espressamente nel certificato notarile e/o nell'ultimo atto di provenienza. Compete all'immobile in oggetto la proporzionale quota di proprietà delle parti e spazi comuni dello stabile come per Legge e art. 1117 C.C.e, se presente, Regolamento di Condominio.

ATTENZIONE: in relazione a tutti i vincoli e oneri giuridici di seguito elencati, qualsiasi futuro eventuale onere/costo/modifica del valore dell'immobile/problematica/eccetera resterà a completo carico dell'aggiudicatario e da intendersi ricompreso nel valore di stima.

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:

Convenzione tra confinanti per la costruzione a confine, stipulata il 17/11/2017 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 160546/68263 di repertorio, trascritta il 27/11/2017 a Milano2 ai nn. 143115/92180, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito, stipulata il 16/02/2018 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 161176/68745 di repertorio, trascritta il 21/02/2018 a Milano2 ai nn. 22227/14546, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Avente per oggetto Servitù di passo e accesso relativo ai cespiti Foglio 6 particella 64-65 nelle precedenti identificazioni catastali. Presenti altre trascrizioni.

Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito, stipulata il 28/06/2019 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 164729/71140 di repertorio, trascritta il 12/07/2019 a Milano2 ai nn. 91819/59984, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Avente per oggetto Servitù di passo e accesso relativo ai cespiti Foglio 6 particella 64-65 nelle precedenti identificazioni catastali. Presenti altre trascrizioni.

Servitù di passaggio, stipulata il 17/11/2017 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 160543 di repertorio, trascritta il 27/11/2017 a Milano2 ai nn. 143109/92174, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

A carico dell'originario mappale 65

servitù di elettrodotto per cabina elettrica, stipulata il 25/09/2019 a firma di Notaio Sassoli Valentina ai nn. 15751+15778/11654 di repertorio, trascritta il 21/10/2019 a Milano2 ai nn. 130491/85173

servitù varie, stipulata il 19/07/2021 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 169641/74762 di repertorio, trascritta il 03/08/2021 a Milano2 ai nn. 118754/80918

Atto di vincolo di destinazione, stipulata il 24/06/1994 a firma di Notaio Enrico Lainati ai nn. 176929

di repertorio, trascritta il 30/06/1994 a Milano2 ai nn. 58412/35625, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Vincolo a residenza sanitaria assistenziale per persone anziane e disabili

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/09/2019 a firma di Notaio Battiloro Roberto ai nn. 3380/2963 di repertorio, iscritta il 27/09/2019 a Milano2 ai nn. 119670/22554, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 1.400.000,00.

Importo capitale: Euro 700.000,00.

Grava su Carnate Foglio 6 Particella 66 Subb.501-502. ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.99943/14046 DEL 07/07/2021 derivante da frazionamento in quota del 25/06/2021 Notaio AVEROLDI GIOVANNI rep.169421/74602: Foglio 6 Particella 66 Sub.702 quota di Euro 60.000,00 montante di Euro 120.000,00 -- Foglio 6 Particella 66 Sub.703 quota di Euro 195.000,00 montante di Euro 390.000,00 -- Foglio 6 Particella 66 Sub.704 quota di Euro 40.000,00 montante di Euro 80.000,00 -- Foglio 6 Particella 66 Sub.705 quota di Euro 180.000,00 montante di Euro 360.000,00 -- Foglio 6 Particella 66 Sub.706 quota di Euro 104.000,00 montante di Euro 208.000,00 -- Foglio 6 Particella 66 Sub.707 quota di Euro 110.000,00 montante di Euro 220.000,00.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/10/2018 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 162940/69960 di repertorio, iscritta il 24/10/2018 a Milano2 ai nn. 134860/24841, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 1.600.000,00.

Importo capitale: Euro 800.000,00.

Grava su Carnate Foglio 6 Particella 62 Subb.501-502-503-504- Particella 64 Sub.701 - Particella 66 Sub.501-502. ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.45081/9275 DEL 12/05/2020 derivante da frazionamento in quota del 05/05/2020 Notaio AVEROLDI GIOVANNI rep.166410/72389: Foglio 6 Particella 62 Sub.703 quota di Euro 95.000,00 montante di Euro 190.000,00 -- Foglio 6 Particella 62 Sub.702 quota di Euro 85.000,00 montante di Euro 170.000,00 -- Foglio 6 Particella 62 Sub.706 quota di Euro 190.000,00 montante di Euro 380.000,00 -- Foglio 6 Particella 64 Sub.701 quota di Euro 350.000,00 montante di Euro 700.000,00 -- Foglio 6 Particella 62 Sub.705, graffate Foglio 6 particella 605, quota di Euro 80.000,00 montante di Euro 160.000,00 --

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/02/2023 a firma di UNEP Tribunale Monza ai nn. 682 di repertorio, trascritta il 17/03/2023 a Milano2 ai nn. 35865/24642, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Grava su Carnate Foglio 6 Particella 65 Sub.718 - Particella 65 Sub.719 - Particella 66 Sub.705 (LOTTO 4). PIGNORAMENTO GIA' CANCELLATO (annotazione a trascrizione Registro generale n. 44565 Registro particolare n. 4867 Presentazione n. 37 del 08/04/2024)

pignoramento, stipulata il 05/01/2024 a firma di U.G. Tribunale Monza ai nn. 8986 di repertorio, trascritta il 05/02/2024 a Milano2 ai nn. 13645/9632, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Sentenza dichiarativa della liquidazione giudiziale, stipulata il 27/06/2023 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 501 di repertorio, trascritta il 18/07/2023 a Milano2 ai nn. 100746/70824, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Grava sui beni oggetto della presente procedura e su altri beni.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 153,03**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 609,00**

Ulteriori avvertenze:

I dati sopra riportati sono stati comunicati dall'Amministratore. Le spese ordinarie e l'importo delle spese insolute sono indicative e possono subire modifiche nel tempo.

Nelle "spese ordinarie annue di gestione dell'immobile" non sono comprese le spese personali e quelle relative ai consumi autonomi o contabilizzati singolarmente.

L'Aggiudicatario sarà tenuto a rimborsare quota delle spese condominiali insolute nei termini di Legge ed è tenuto ad informarsi presso l'amministrazione di Condominio in merito all'importo delle spese da rimborsare, all'uso delle parti comuni e al rispetto del Regolamento Condominiale.

ATTENZIONE: Essendo l'immobile attualmente non ancora utilizzato, le spese indicate subiranno aumenti, non determinabili in sede di perizia, che rimarranno a carico dell'Aggiudicatario. E' presente un fondo a copertura debiti; sono presenti vari immobili con morosità per cui saranno presenti ulteriori spese a carico dell'aggiudicatario derivanti dalle suddette morosità (contenziosi, suddivisione spese, ecc.).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/11/2017), con atto stipulato il 17/11/2017 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 160543/68262 di repertorio, trascritto il 27/11/2017 a Milano2 ai nn. 143108/92173.

L'atto riguarda le proprietà oggetto della presente procedura e ulteriori beni nella loro originaria identificazione. Si richiama tutto quanto riportato nell'atto (servitù, patti, eccetera).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 14/05/1974 fino al 17/11/2017), con atto stipulato il 14/05/1974 a firma di Notaio Gilardi Cesare ai nn. 11858/3102 di repertorio, trascritto il 14/06/1974 a Milano2 ai nn. 27868/24110.

Successivo atto di accettazione di donazione Notaio Gilardi cesare in data 15/12/1977 rep.19556/4975 trascritto in data 02/01/1978 ai nn.28/28.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La pratica originaria di costruzione degli edifici (ante 1967) non è stata rinvenuta negli archivi

comunali.

In merito alle successive pratiche edilizie, sono state riscontrate alcune pratiche di agibilità parziali relative ad altri immobili del condominio ma PER GLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA NON E' STATA RISCOSTRATA L'AGIBILITA'. E' stata rinvenuta la dichiarazione di fine lavori solamente per il mappale 62 sub. 703 (LOTTO 1) e per il mappale 62 sub. 708 (LOTTO 2). Nelle pratiche di agibilità relative ad altri immobili del condominio sono state riscontrate varie problematiche, tra cui difformità impiantistiche riscontrate dall'Amministrazione Comunale (pannelli solari) che non risultano ancora risolte.

NOTA BENE: i costi per la richiesta di agibilità dei singoli immobili rimarranno interamente a carico dell'aggiudicatario e sono da ritenersi ricompresi nel valore stimato dell'immobile. Per l'ottenimento dell'agibilità, oltre al reperimento di tutta la documentazione e le certificazioni relative all'immobile, occorre coinvolgere anche il condominio relativamente alle parti comuni. Le difformità urbanistiche/edilizie/impiantistiche, se non risolte o sanate, compromettono la possibilità di ottenere l'agibilità.

Si richiamano inoltre le pratiche dei "cementi armati": n.2018-01 (MAPPAL 64), n.2018-04 (MAPPAL 62), n.2019-04 (cabina Enel), n.2019-09 (MAPPAL 66).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **1987-55**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne ed esterne di edificio esistente, rilasciata il 24/06/1987.

Il titolo è riferito solamente a MAPPAL 64

Concessione edilizia N. **1988-115**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione, rilasciata il 03/09/1988.

Il titolo è riferito solamente a MAPPAL 64

Concessione edilizia N. **1988-128**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di tettoia, rilasciata il 12/10/1988.

Il titolo è riferito solamente a MAPPAL 64

Permesso di Costruire N. **2017-08** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione Edilizia, rilasciata il 11/12/2017.

Il titolo è riferito solamente a MAPPAL 64 (edificio A).

VARIANTI: SCIA 2019-06 PROT.0005157 del 02/05/2019 (si richiamano le successive richieste di integrazione del Comune e aggiornamenti).

Permesso di Costruire N. **2017-09** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione Edilizia, rilasciata il 10/09/2018.

Il titolo è riferito solamente a MAPPAL 62 (edificio B).

VARIANTI: SCIA 2019-15 PROT. n.0008752 del 26/07/2019 (si richiamano le successive richieste di integrazione del Comune e aggiornamenti).

SCIA alternativa al Permesso di Costruire N. **2019-13** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria con cambio d'uso per formazione di n.7 unità residenziali, presentata il 22/07/2019 con il n. 8456 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a MAPPAL 66 (edificio D).

Si richiamano la richiesta di documentazione integrativa del 16/08/2019 prot.9412, le varie integrazioni presentate e la comunicazione del Comune di Carnate del 20/09/2019 relativa all'avviso pagamento degli oneri concessori. VARIANTI: SCIA 2021-30 PROT. n.6410 del 27/05/2021 "SCIA in variante per modifiche interne e in sanatoria per modifiche di facciata" (si richiamano le successive richieste di integrazione del Comune e aggiornamenti).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC n. 40 del 12/09/2022, l'immobile ricade in zona A nucleo di antica Formazione - edifici A3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.24 NTA - Regolamento di igiene e edilizio del Comune di Carnate. Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa comunale e sovracomunale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico e i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale.

Si precisa che le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative e regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti in materia al momento dell'istanza/istruttoria. Si richiamano le normative vigenti e la giurisprudenza in materia, tra cui DPR 380/2001 art. 34 bis.

La mancata regolarizzazione delle difformità costituisce motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia migliorative che peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

Inoltre, si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della 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, a carico dell'aggiudicatario, paragonabili o superiori a quelli indicati.

Rimarranno a completo carico dell'Aggiudicatario eventuali non conformità edilizie/urbanistiche /impiantistiche inerenti l'intero edificio/parti condominiali (esempio cubatura, superficie, altezza, distacchi, superficie coperta, allineamenti, impianti, eccetera) e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare oggetto della presente perizia; il valore finale è pertanto da intendersi comprensivo di tali difformità.

Per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca, attuali o future (ad esempio in merito ai requisiti acustici, sismici, energetici, eccetera); tali aspetti sono infatti riscontrabili solo con verifiche tecniche specialistiche ad hoc per cui qualsiasi problematica o costo che si dovessero presentare per il mancato rispetto di tali Normative (ad esempio in riferimento all'art. DPR 380/2001 art. 36, alla richiesta di agibilità, eccetera) saranno a totale carico dell'Aggiudicatario e da intendersi ricomprese nel valore di stima.

I costi di regolarizzazione esposti o indicati come "Decurtazioni ed adeguamenti del valore" sono indicativi, esclusi oneri fiscali, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nelle tavole dell'immobile riscontrate nelle pratiche edilizie sussistono delle leggere incongruenze tra cui: -misure locali -lesene -dimensione serramenti. Occorre inoltre nominare professionista per chiusura delle pratiche edilizie e fine lavori.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratiche/sanatoria e DL per completamento dell'immobile con verifiche ai sensi delle Normative vigenti (superfici, RAI, ecc.) ed eventuali adeguamenti, se necessari, a carico dell'aggiudicatario e da intendersi ricompresi nel valore di stima.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche edilizie: €.10.000,00

NOTA: Nei costi indicati non sono ricompresi i costi per la pratica di agibilità, che rimarranno interamente a carico dell'aggiudicatario e che sono da ritenersi ricompresi nel valore stimato dell'immobile. Per l'ottenimento dell'agibilità, oltre al reperimento di tutta la documentazione e le certificazioni relative all'immobile, occorre coinvolgere anche il condominio relativamente alle parti comuni. Si segnala scala con misure non idonee. NOTA BENE: Il progetto è stato depositato con dicitura: "le altezze minime e massime dichiarate si riferiscono al piano sotto perlina". Nel regolamento di igiene del Comune di Carnate si legge (art.3.4.7) "l'altezza è definita quale rapporto tra i volumi e le superfici del singolo spazio"; si richiama inoltre il Regolamento Edilizio Tipo-Definizioni Tecniche uniformi approvate con DGR 24 ottobre 2018 n. XI/695. Pertanto, se dal punto di vista edilizio non sono state riscontrate osservazioni dell'Amministrazione Comunale in merito a tale dicitura, dal punto di vista del volume netto (regolamento di igiene) gli spazi risultano avere altezza inferiore a m 2,70 in quanto i travetti in legno del solaio sono posti ad una quota inferiore a m 2,70 (h 2,50 circa). Si precisa che il rilievo è stato effettuato al rustico, in assenza della pavimentazione. Qualsiasi problematica (ad esempio per il mancato ottenimento dell'agibilità), costo o perdita di valore in relazione a quanto indicato ai punti precedenti rimarranno a completo carico dell'aggiudicatario e da intendersi ricompresi nel valore di stima. Si segnala che l'altezza dell'intero edificio non è conforme a quanto indicato nelle tavole di progetto; essendo la non conformità riguardante il condominio, e non solo la singola unità immobiliare, non è possibile determinare preventivamente l'entità delle eventuali sanatorie/sanzioni/opere, e pertanto qualsiasi eventuale futuro onere/costo/ecc. è da ritenersi ricompreso nel valore dell'immobile e rimarrà a completo carico dell'Aggiudicatario.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Occorre completare la pratica catastale a seguito del completamento delle opere.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Planimetria catastale – pratica DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Planimetria catastale – pratica DOCFA: €.1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risultano completati gli impianti come da prescrizioni comunali, ad esempio in merito ai pannelli solari/fotovoltaici. L'edificio, con numero di unità residenziali maggiori di 4, presenta impianti autonomi (il progetto della pratica edilizia originaria è stato presentato con relazione ex Legge 10/91 che presentava impianti autonomi). (normativa di riferimento: Strumenti urbanistici, Regolamenti comunali (tra cui Allegato Energetico Regolamento Edilizio del Comune di Carnate))

L'immobile risulta ..

.non conforme. Qualsiasi onere, sanzione, costo, perdita di valore, mancato ottenimento dell'agibilità eccetera derivante da tutto quanto indicato rimarrà a completo carico dell'aggiudicatario e da intendersi ricompreso nel valore di stima. Si consiglia di contattare preventivamente gli uffici preposti.

BENI IN CARNATE VIA VOLTA 29

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARNATE Via Volta 29, della superficie commerciale di **102,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento non ancora completato così composto: PIANO PRIMO: n.3 vani, disimpegno, n.2 vani predisposti per bagno, terrazzo.

L'altezza interna misurata al rustico è di circa mt 2,70 sotto perlinatura e di circa mt 2.50 sotto travetto.

Il bene è posto al piano primo di un fabbricato di tre piani fuori terra ed è esposto su tre lati (nord, sud, ovest).

L'immobile non è ancora completato.

L'immobile fa parte di complesso condominiale, denominato "Borgo Antica Casera", comprendente vari fabbricati recentemente soggetti a pratiche edilizie di ristrutturazione.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 66 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: Via Volta 29, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: affaccio su ente comune, vano scala comune/altra proprietà, affaccio su ente comune, affaccio su ente comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido

al di sotto della media 

scuola elementare

al di sotto della media 

scuola per l'infanzia

al di sotto della media 

scuola media inferiore

al di sotto della media 

negozi al dettaglio

al di sopra della media 

centro commerciale

nella media 

centro sportivo

nella media 

municipio

al di sotto della media 

farmacie
spazi verde

buono 
nella media 

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 0,5 km
ferrovia distante 0,4 km
autobus distante 0,4 km
aeroporto distante 30 km (Linate)

ottimo 
ottimo 
buono 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:

nella media 
al di sopra della media 
al di sotto della media 
nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: all'appartamento realizzato in pannellatura di legno. da completare

al di sotto della media 

portone di ingresso: condominiale realizzato in pvc e vetro. Si rileva che anche le parti condominiali sono ancora da completare.

nella media 

infissi esterni:. non presenti



protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

nella media 

pareti esterne: costruite in laterizio isolato (indicato nella relazione L.10/91, non verificabile). Presenti alcuni ammaloramenti. Si segnalano perdite provenienti presumibilmente dal piano sovrastante; qualsiasi spesa/onere rimarrà a completo carico dell'aggiudicatario.

al di sotto della media 

pavimentazione interna:. assente



rivestimento interno:. non presente. Si segnalano perdite provenienti presumibilmente dal piano sovrastante; qualsiasi spesa/onere rimarrà a completo carico dell'aggiudicatario.



plafoni: realizzati in legno a vista. Presente ribassamento nella zona ingresso. Si segnalano perdite provenienti presumibilmente dal piano sovrastante; qualsiasi spesa/onere rimarrà a completo carico dell'aggiudicatario.

nella media 

infissi interni:. assenti



pavimentazione esterna:. assente. Si rileva la necessità di revisione delle guaine impermeabilizzanti. Per il terrazzo è completamente assente il parapetto.



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

conformità: Da eseguire/completare, verificare, adeguare e certificare. Tutti i costi rimarranno a carico dell'aggiudicatario e sono da ritenersi ricompresi nel valore di stima.



termico: i diffusori sono in pannelli radianti a pavimento conformità: Da verificare/completare, adeguare e certificare.. Si richiama quanto già indicato in merito all'assenza di pannelli solari / fotovoltaici. Tutti i costi rimarranno a carico dell'aggiudicatario e sono da ritenersi ricompresi nel valore di stima.

idrico: sottotraccia (ancora presenti tracce da chiudere con eventuali ripristini strutturali)

conformità: Da completare, verificare, eventualmente adeguare e certificare. Tutti i costi rimarranno a carico dell'aggiudicatario e sono da ritenersi ricompresi nel valore di stima.



Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura portante. Da quanto ricavabile dalla pratica strutturale l'intervento attuato è stato indicato come "miglioramento" ai sensi del cap.8.4.2 NTC 2018 . Nota: nella relazione di calcolo non è stata riscontrata la verifica dell'assenza dei parametri che farebbero qualificare l'intervento come "adeguamento" ai sensi del cap.8.4.3 NTC 2018. Non è possibile eseguire verifiche specialistiche in sede di perizia; qualsiasi eventuale onere o costo rimarrà a completo carico dell'Aggiudicatario. L'edificio al mappale 66 è stato collaudato (data collaudo 17/12/2021 con firma 23/12/2021). Nota: visibili alcuni elementi in acciaio che presentano ruggine; occorre eseguire protezioni (oneri a carico dell'aggiudicatario).





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
Locali a piano primo	92,00	x	100 %	=	92,00
Terrazzo (fino a mq 25)	25,00	x	30 %	=	7,50
Terrazzo (oltre i 25 mq)	25,00	x	10 %	=	2,50
Totale:	142,00				102,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: privato

Descrizione: Ultimo piano su due livelli con terrazzo, compreso box. Stabile di circa 10 anni.

Indirizzo: via Volta 27 Carnate

Superfici principali e secondarie: 112

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 249.000,00 pari a 2.223,21 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 236.550,00 pari a 2.112,05 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Remax

Descrizione: Appartamento su due livelli (piano secondo e sottotetto) di ampia metratura. Stabile di circa 10 anni.

Indirizzo: via Dante 10, Carnate

Superfici principali e secondarie: 178

Superfici accessorie:

Prezzo: 288.000,00 pari a 1.617,98 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: privato

Descrizione: Appartamento al piano primo con soggiorno, cucina, 2 camere e due bagni. Stabile non recente.

Indirizzo: via Banfi 13 Carnate

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 199.000,00 pari a 1.859,81 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 189.050,00 pari a 1.766,82 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Tempocasa

Descrizione: Bilocale a piano primo, stabile di circa 20 anni

Indirizzo: via Venezia 15, Usmate Velate

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie:

Prezzo: 114.000,00 pari a 1.868,85 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: preliminare di vendita

Fonte di informazione: TRASCRIZIONE 22/12/2021 ai nn. 183293/125058

Descrizione: mappale 62 sub.703 (LOTTO 1)

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie:

Prezzo: 183.000,00 pari a 2.259,26 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: preliminare di vendita

Fonte di informazione: TRASCRIZIONE 05/01/2021 ai nn. 858/469

Descrizione: mappale 62 sub.708 (LOTTO 2) e posto auto

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie: 3

Prezzo: 64.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: preliminare di vendita

Fonte di informazione: TRASCRIZIONE 25/11/2021 ai nn. 168265/114723 (successivamente annullata con sentenza RG n. 21843/2022)

Descrizione: mappale 66 sub.705 (LOTTO 4) e due posti auto

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie: 6

Prezzo: 195.000,00 pari a 1.805,56 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: preliminare di vendita

Fonte di informazione: TRASCRIZIONE 31/12/2021 ai nn. 190195/129872 poi rettificato con TRASCRIZIONE 27/05/2022 nn.76351/51528

Descrizione: mappale 66 sub.706 (LOTTO 5) e posto auto

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie: 3

Prezzo: 150.000,00 pari a 2.112,68 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Abitazioni civili - ottimo - 2° semestre 2023

Valore minimo: 1.650,00

Valore massimo: 2.100,00

Borsino immobiliare - Abitazioni in stabili di 1a fascia

Valore minimo: 1.361,00

Valore massimo: 1.720,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' presente un contratto preliminare di compravendita del 2021 sul medesimo immobile, che pertanto si ritiene il comparabile più significativo (in condizioni di vendita ottimali, con pratiche completate e in assenza di problematiche che possano inficiare il valore). Nella determinazione del valore finale si è poi tenuto conto di quanto indicato nel capitolo relativo alle Pratiche edilizie e ai Giudizi di Conformità, a cui si rimanda, e dello stato di conservazione.

In merito al confronto effettuato con il metodo comparativo, lo stesso è stato applicato considerando

immobili comparativi "FINITI" con stato di manutenzione "ottimo" e con le caratteristiche impiantistiche predisposte "ottime", in modo da poter individuare un prezzo medio di immobili in stato "ottimo". L'immobile in perizia non è completato dal punto di vista delle finiture e pertanto al valore medio stimato "al finito" ottenuto dai comparabili è stata applicata una percentuale di decurtazione (stima) in funzione dello stato di completamento dei lavori (vedasi "DESCRIZIONE DETTAGLIATA" E "DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE").

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 102,00 x 1.600,00 = **163.200,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione (-25%) relativa allo stato di completamento lavori (stima), come riportato nella descrizione.	-40.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 122.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 122.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata con metodo comparativo, paragonando le quotazioni di mercato di beni simili ed utilizzando un procedimento sintetico, che porta alla formazione di una scala di prezzi nella quale il bene da stimare viene inserito in funzione dei beni di confronto che presentano maggiori analogie. Al fine della determinazione del valore si sono valutati vari elementi tra cui la situazione del mercato immobiliare, l'anno di costruzione e lo stato di conservazione del bene, l'ubicazione in riferimento anche ai servizi e ai collegamenti della zona, le caratteristiche dei materiali e degli impianti, le caratteristiche architettoniche, l'esposizione, il livello di piano, la presenza di difetti evidenti, la regolarità urbanistica e l'eventuale potenzialità edificatoria del terreno, la tipologia edilizia, l'eventuale possibilità di suddivisione in più lotti. Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute; eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta /offerta minima, e comunque a completo carico dell'aggiudicatario. Il valore dei beni è da intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza, scritture private, ecc. anche se non espressamente richiamati nella presente relazione. Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione/certificazione saranno da intendersi ricompresi nel valore di stima e decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta e comunque a completo carico dell'aggiudicatario, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche/impiantistiche inerenti parti condominiali (ad esempio cubatura, superficie, altezza, distacchi, superficie coperta, allineamenti, ecc.) e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia. Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito. Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto

dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come “valore a corpo”.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano2, ufficio tecnico di Carnate, agenzie: Carnate, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare – OMI (Osservatorio Immobiliare Agenzia delle entrate), ed inoltre: siti internet

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	102,00	0,00	122.400,00	122.400,00
				122.400,00 €	122.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 111.400,00**

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: **€. 111.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2024

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CARNATE Via Volta 29, della superficie commerciale di **68,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento così composto: PIANO SECONDO SOTTOTETTO: n.3 vani, disimpegno, vano predisposto per bagno, cavedio a pozzo.

L'altezza interna misurata è variabile da circa mt 2,00 a circa mt 4,05 sotto perlinatura (da circa mt 1,75 a circa 3,80 mt sotto travetto).

Il bene è posto al piano secondo di un fabbricato di tre piani fuori terra ed è esposto su due lati (nord, sud).

L'immobile non è ancora completato nelle finiture.

L'immobile fa parte di complesso condominiale, denominato "Borgo Antica Casera", comprendente vari fabbricati recentemente soggetti a pratiche edilizie di ristrutturazione.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 66 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Volta 29, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: affaccio su ente comune, altra proprietà, altra proprietà/affaccio su ente comune, altra proprietà/vano scala comune.
Salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	68,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.770,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.770,00
Data della valutazione:	30/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

PER IL LOTTO 5 è presente contratto preliminare di compravendita sottoscritto il 30/12/2021 e trascritto il 31/12/2021 ai nn.190195/129872 poi rettificato, per numero di subalterno errato, con atto del 26/05/2022 con trascrizione del 27/05/2022 ai nn.76351/51528 .

Si rileva quanto segue:

le parti hanno pattuito la stipula del rogito entro e non oltre il 28 febbraio 2022, quale termine essenziale (termine non modificato nell'atto di rettifica);

ad oggi nessun contratto definitivo di compravendita risulta sottoscritto fra le parti né, tantomeno, trascritto.

Da ciò consegue che ai sensi dell'art. 2645bis del Codice Civile la trascrizione del contratto preliminare appare priva di efficacia e, dunque, il suddetto preliminare appare non opponibile a terzi.

Resta inteso che qualsiasi controversia giuridica e ogni eventuale onere relativo alla suddetta trascrizione rimarrà a completo carico dell'Aggiudicatario.

Estratto art. 2645bis del Codice Civile: “Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, primo comma, numero 2).”

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli, usi civici, usucapione, ecc. non trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportati espressamente nel certificato notarile e/o nell'ultimo atto di provenienza. Compete all'immobile in oggetto la proporzionale quota di comproprietà delle parti e spazi comuni dello stabile come per Legge e art. 1117 C.C.e, se presente, Regolamento di Condominio.

ATTENZIONE: in relazione a tutti i vincoli e oneri giuridici di seguito elencati, qualsiasi futuro eventuale onere/costo/modifica del valore dell'immobile/problematica/eccetera resterà a completo carico dell'aggiudicatario e da intendersi ricompreso nel valore di stima.

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:

Preliminare di compravendita, stipulata il 30/12/2021 a firma di Notaio Benedetto Simona ai nn. 4762/4227 di repertorio, trascritta il 31/12/2021 a Milano2 ai nn. 190195/129872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Foglio 6 Particella 65 Sub.717 - Foglio 6 Particella 66 Sub.707 (SUCCESSIVAMENTE RETTIFICATO IN SUB.706 - LOTTO 5).

ATTENZIONE: ATTO RETTIFICATO DA: Preliminare di compravendita stipulato il 26/05/2022 da Notaio Benedetto Simona ai nn. rep. 5313/4719 trascritto il 27/05/2022 ai nn. 76351/51528 riferito a:

Foglio 6 Particella 65 Sub.717 - Foglio 6 Particella 66 Sub.706 (LOTTO 5).

Atto di vincolo di destinazione, stipulata il 24/06/1994 a firma di Notaio Enrico Lainati ai nn. 176929 di repertorio, trascritta il 30/06/1994 a Milano2 ai nn. 58412/35625, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Vincolo a residenza sanitaria assistenziale per persone anziane e disabili

Convenzione tra confinanti per la costruzione a confine, stipulata il 17/11/2017 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 160546/68263 di repertorio, trascritta il 27/11/2017 a Milano2 ai nn. 143115/92180, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito, stipulata il 16/02/2018 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 161176/68745 di repertorio, trascritta il 21/02/2018 a Milano2 ai nn. 22227/14546, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Avente per oggetto Servitù di passo e accesso relativo ai cespiti Foglio 6 particella 64-65 nelle precedenti identificazioni catastali. Presenti altre trascrizioni.

Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito, stipulata il 28/06/2019 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 164729/71140 di repertorio, trascritta il 12/07/2019 a Milano2 ai nn. 91819/59984, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Avente per oggetto Servitù di passo e accesso relativo ai cespiti Foglio 6 particella 64-65 nelle precedenti identificazioni catastali. Presenti altre trascrizioni.

servitù di elettrodotto per cabina elettrica, stipulata il 25/09/2019 a firma di Notaio Sassoli Valentina ai nn. 15751+15778/11654 di repertorio, trascritta il 21/10/2019 a Milano2 ai nn. 130491/85173

servitù varie, stipulata il 19/07/2021 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 169641/74762 di repertorio, trascritta il 03/08/2021 a Milano2 ai nn. 118754/80918

Servitù di passaggio, stipulata il 17/11/2017 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 160543 di repertorio, trascritta il 27/11/2017 a Milano2 ai nn. 143109/92174, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

A carico dell'originario mappale 65

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/10/2018 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 162940/69960 di repertorio, iscritta il 24/10/2018 a Milano2 ai nn. 134860/24841, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 1.600.000,00.

Importo capitale: Euro 800.000,00.

Grava su Carnate Foglio 6 Particella 62 Subb.501-502-503-504- Particella 64 Sub.701 - Particella 66 Sub.501-502. ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.45081/9275 DEL 12/05/2020 derivante da frazionamento in quota del 05/05/2020 Notaio AVEROLDI GIOVANNI rep.166410/72389: Foglio 6 Particella 62 Sub.703 quota di Euro 95.000,00 montante di Euro 190.000,00 -- Foglio 6 Particella 62 Sub.702 quota di Euro 85.000,00 montante di Euro 170.000,00 -- Foglio 6 Particella 62 Sub.706 quota di Euro 190.000,00 montante di Euro 380.000,00 -- Foglio 6 Particella 64 Sub.701 quota di Euro 350.000,00 montante di Euro 700.000,00 -- Foglio 6 Particella 62 Sub.705, graffate Foglio 6 particella 605, quota di Euro 80.000,00 montante di Euro 160.000,00 --

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/09/2019 a firma di Notaio Battiloro Roberto ai nn. 3380/2963 di

repertorio, iscritta il 27/09/2019 a Milano2 ai nn. 119670/22554, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 1.400.000,00.

Importo capitale: Euro 700.000,00.

Grava su Carnate Foglio 6 Particella 66 Subb.501-502. ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.99943/14046 DEL 07/07/2021 derivante da frazionamento in quota del 25/06/2021 Notaio AVEROLDI GIOVANNI rep.169421/74602: Foglio 6 Particella 66 Sub.702 quota di Euro 60.000,00 montante di Euro 120.000,00 -- Foglio 6 Particella 66 Sub.703 quota di Euro 195.000,00 montante di Euro 390.000,00 -- Foglio 6 Particella 66 Sub.704 quota di Euro 40.000,00 montante di Euro 80.000,00 -- Foglio 6 Particella 66 Sub.705 quota di Euro 180.000,00 montante di Euro 360.000,00 -- Foglio 6 Particella 66 Sub.706 quota di Euro 104.000,00 montante di Euro 208.000,00 -- Foglio 6 Particella 66 Sub.707 quota di Euro 110.000,00 montante di Euro 220.000,00.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/01/2024 a firma di U.G. Tribunale Monza ai nn. 8986 di repertorio, trascritta il 05/02/2024 a Milano2 ai nn. 13645/9632, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Sentenza dichiarativa della liquidazione giudiziale, stipulata il 27/06/2023 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 501 di repertorio, trascritta il 18/07/2023 a Milano2 ai nn. 100746/70824, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Grava sui beni oggetto della presente procedura e su altri beni.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 102,89
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 444,42

Ulteriori avvertenze:

I dati sopra riportati sono stati comunicati dall'Amministratore. Le spese ordinarie e l'importo delle spese insolte sono indicative e possono subire modifiche nel tempo.

Nelle "spese ordinarie annue di gestione dell'immobile" non sono comprese le spese personali e quelle relative ai consumi autonomi o contabilizzati singolarmente.

L'Aggiudicatario sarà tenuto a rimborsare quota delle spese condominiali insolte nei termini di Legge ed è tenuto ad informarsi presso l'amministrazione di Condominio in merito all'importo delle spese da rimborsare, all'uso delle parti comuni e al rispetto del Regolamento Condominiale.

ATTENZIONE: Essendo l'immobile attualmente non ancora utilizzato, le spese indicate subiranno aumenti, non determinabili in sede di perizia, che rimarranno a carico dell'Aggiudicatario. E' presente un fondo a copertura debiti; sono presenti vari immobili con morosità per cui saranno presenti ulteriori spese a carico dell'aggiudicatario derivanti dalle suddette morosità (contenziosi, suddivisione spese, ecc.).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/11/2017), con atto stipulato il 17/11/2017 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 160543/68262 di repertorio, trascritto il 27/11/2017 a Milano2 ai nn. 143108/92173.

L'atto riguarda le proprietà oggetto della presente procedura e ulteriori beni nella loro originaria identificazione. Si richiama tutto quanto riportato nell'atto (servitù, patti, eccetera).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 14/05/1974 fino al 17/11/2017), con atto stipulato il 14/05/1974 a firma di Notaio Gilardi Cesare ai nn. 11858/3102 di repertorio, trascritto il 14/06/1974 a Milano2 ai nn. 27868/24110.

Successivo atto di accettazione di donazione Notaio Gilardi cesare in data 15/12/1977 rep.19556/4975 trascritto in data 02/01/1978 ai nn.28/28.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La pratica originaria di costruzione degli edifici (ante 1967) non è stata rinvenuta negli archivi comunali.

In merito alle successive pratiche edilizie, sono state riscontrate alcune pratiche di agibilità parziali relative ad altri immobili del condominio ma PER GLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA NON E' STATA RISCONTRATA L'AGIBILITA'. E' stata rinvenuta la dichiarazione di fine lavori solamente per il mappale 62 sub. 703 (LOTTO 1) e per il mappale 62 sub. 708 (LOTTO 2). Nelle pratiche di agibilità relative ad altri immobili del condominio sono state riscontrate varie problematiche, tra cui difformità impiantistiche riscontrate dall'Amministrazione Comunale (pannelli solari) che non risultano ancora risolte.

NOTA BENE: i costi per la richiesta di agibilità dei singoli immobili rimarranno interamente a carico dell'aggiudicatario e sono da ritenersi ricompresi nel valore stimato dell'immobile. Per l'ottenimento dell'agibilità, oltre al reperimento di tutta la documentazione e le certificazioni relative all'immobile, occorre coinvolgere anche il condominio relativamente alle parti comuni. Le difformità urbanistiche/edilizie/impiantistiche, se non risolte o sanate, compromettono la possibilità di ottenere l'agibilità.

Si richiamano inoltre le pratiche dei "cementi armati": n.2018-01 (MAPPALÉ 64), n.2018-04 (MAPPALÉ 62), n.2019-04 (cabina Enel), n.2019-09 (MAPPALÉ 66).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **1987-55**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne ed esterne di edificio esistente, rilasciata il 24/06/1987.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALÉ 64

Concessione edilizia N. **1988-115**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione, rilasciata il 03/09/1988.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALÉ 64

Concessione edilizia N. **1988-128**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di tettoia, rilasciata il 12/10/1988.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALÉ 64

Permesso di Costruire N. **2017-08** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione Edilizia, rilasciata il 11/12/2017.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 64 (edificio A).

VARIANTI: SCIA 2019-06 PROT.0005157 del 02/05/2019 (si richiamano le successive richieste di integrazione del Comune e aggiornamenti).

Permesso di Costruire N. **2017-09** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione Edilizia, rilasciata il 10/09/2018.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 62 (edificio B).

VARIANTI: SCIA 2019-15 PROT. n.0008752 del 26/07/2019 (si richiamano le successive richieste di integrazione del Comune e aggiornamenti).

SCIA alternativa al Permesso di Costruire N. **2019-13** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria con cambio d'uso per formazione di n.7 unità residenziali, presentata il 22/07/2019 con il n. 8456 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 66 (edificio D).

Si richiamano la richiesta di documentazione integrativa del 16/08/2019 prot.9412, le varie integrazioni presentate e la comunicazione del Comune di Carnate del 20/09/2019 relativa all'avviso pagamento degli oneri concessori. VARIANTI: SCIA 2021-30 PROT. n.6410 del 27/05/2021 "SCIA in variante per modifiche interne e in sanatoria per modifiche di facciata" (si richiamano le successive richieste di integrazione del Comune e aggiornamenti).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC n. 40 del 12/09/2022, l'immobile ricade in zona A nucleo di antica Formazione - edifici A3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.24 NTA - Regolamento di igiene e edilizio del Comune di Carnate. Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa comunale e sovracomunale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico e i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale.

Si precisa che le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative e regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti in materia al momento dell'istanza/istruttoria. Si richiamano le normative vigenti e la giurisprudenza in materia, tra cui DPR 380/2001 art. 34 bis.

La mancata regolarizzazione delle difformità costituisce motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia migliorative che peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

Inoltre, si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della 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, a carico dell'aggiudicatario, paragonabili o superiori a quelli indicati.

Rimarranno a completo carico dell'Aggiudicatario eventuali non conformità edilizie/urbanistiche

/impiantistiche inerenti l'intero edificio/parti condominiali (esempio cubatura, superficie, altezza, distacchi, superficie coperta, allineamenti, impianti, eccetera) e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare oggetto della presente perizia; il valore finale è pertanto da intendersi comprensivo di tali difformità.

Per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca, attuali o future (ad esempio in merito ai requisiti acustici, sismici, energetici, eccetera); tali aspetti sono infatti riscontrabili solo con verifiche tecniche specialistiche ad hoc per cui qualsiasi problematica o costo che si dovessero presentare per il mancato rispetto di tali Normative (ad esempio in riferimento all'art. DPR 380/2001 art. 36, alla richiesta di agibilità, eccetera) saranno a totale carico dell'Aggiudicatario e da intendersi ricomprese nel valore di stima.

I costi di regolarizzazione esposti o indicati come "Decurtazioni ed adeguamenti del valore" sono indicativi, esclusi oneri fiscali, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nelle tavole dell'immobile riscontrate nelle pratiche edilizie sussistono delle leggere incongruenze tra cui: -muro perimetrale del vano indicato come "rip." all'ingresso spostato rispetto al progetto; -misure locali; -lesene; -dimensione serramenti. Non sono presenti i calcoli dettagliati delle altezze medie dei locali. La superficie del vano indicato come "camera 2" risulta inferiore a mq 9 e pertanto il vano non può essere considerato come camera. Occorre inoltre nominare professionista per chiusura delle pratiche edilizie e fine lavori.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratiche/sanatoria per completamento dell'immobile con verifiche ai sensi delle Normative vigenti (superfici, RAI, ecc.) ed eventuali adeguamenti, se necessari, a carico dell'aggiudicatario e da intendersi ricompresi nel valore di stima.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche edilizie: €5.000,00

NOTA: Nei costi indicati non sono ricompresi i costi per la pratica di agibilità, che rimarranno interamente a carico dell'aggiudicatario e che sono da ritenersi ricompresi nel valore stimato dell'immobile. Per l'ottenimento dell'agibilità, oltre al reperimento di tutta la documentazione e le certificazioni relative all'immobile, occorre coinvolgere anche il condominio relativamente alle parti comuni. Si segnala scala con misure non idonee. NOTA BENE: Il progetto è stato depositato con dicitura: "le altezze minime e massime dichiarate si riferiscono al piano sotto perlina". Nel regolamento di igiene del Comune di Carnate si legge (art.3.4.7) "l'altezza è definita quale rapporto tra i volumi e le superfici del singolo spazio"; si richiama inoltre il Regolamento Edilizio Tipo-Definizioni Tecniche uniformi approvate con DGR 24 ottobre 2018 n. XI/695. Pertanto, se dal punto di vista edilizio non sono state riscontrate osservazioni dell'Amministrazione Comunale in merito a tale dicitura, dal punto di vista del volume netto (regolamento di igiene) gli spazi risultano avere altezza inferiore a quella sotto perlina in quanto i travetti in legno del solaio sono posti ad una quota inferiore. Qualsiasi problematica (ad esempio per il mancato ottenimento dell'agibilità), costo o perdita di valore in relazione a quanto indicato ai punti precedenti rimarranno a completo carico dell'aggiudicatario e da intendersi ricompresi nel valore di stima. Si segnala che l'altezza dell'intero edificio non è conforme a quanto indicato nelle tavole di progetto; essendo la non conformità riguardante il condominio, e non solo la singola unità immobiliare, non è possibile determinare preventivamente l'entità delle eventuali sanatorie/sanzioni/opere, e pertanto qualsiasi eventuale futuro onere/costo/ecc. è da ritenersi ricompreso nel valore dell'immobile e rimarrà a completo carico dell'Aggiudicatario.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Occorre completare la pratica catastale a seguito del completamento delle opere.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Planimetria catastale – pratica DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Planimetria catastale – pratica DOCFA: €.1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risultano completati gli impianti come da prescrizioni comunali, ad esempio in merito ai pannelli solari/fotovoltaici. L'edificio, con numero di unità residenziali maggiori di 4, presenta impianti autonomi (il progetto della pratica edilizia originaria è stato presentato con relazione ex Legge 10/91 che presentava impianti autonomi). (normativa di riferimento: Strumenti urbanistici, Regolamenti comunali (tra cui Allegato Energetico Regolamento Edilizio del Comune di Carnate))

L'immobile risulta ..

.non conforme. Qualsiasi onere, sanzione, costo, perdita di valore, mancato ottenimento dell'agibilità eccetera derivante da tutto quanto indicato rimarrà a completo carico dell'aggiudicatario e da intendersi ricompreso nel valore di stima. Si consiglia di contattare preventivamente gli uffici preposti.

BENI IN CARNATE VIA VOLTA 29

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARNATE Via Volta 29, della superficie commerciale di **68,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento così composto: PIANO SECONDO SOTTOTETTO: n.3 vani, disimpegno, vano predisposto per bagno, cavedio a pozzo.

L'altezza interna misurata è variabile da circa mt 2,00 a circa mt 4,05 sotto perlinatura (da circa mt 1,75 a circa 3,80 mt sotto travetto).

Il bene è posto al piano secondo di un fabbricato di tre piani fuori terra ed è esposto su due lati (nord, sud).

L'immobile non è ancora completato nelle finiture.

L'immobile fa parte di complesso condominiale, denominato "Borgo Antica Casera", comprendente vari fabbricati recentemente soggetti a pratiche edilizie di ristrutturazione.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 66 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Volta 29, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: affaccio su ente comune, altra proprietà, altra proprietà/affaccio su ente comune, altra proprietà/vano scala comune.
Salvo errori e come meglio in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 0,5 km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 0,4 km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0,4 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 30 km (Linate)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso:</i> all'appartamento realizzato in pannellatura di legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> condominiale realizzato in pvc e vetro. Si rileva che anche le parti condominiali sono ancora da completare.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> a battente e lucernari, alcuni con elementi verticali realizzati in Pvc e legno	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: non presenti



pareti esterne: costruite in laterizio isolato (indicato nella relazione L.10/91, non verificabile). Presenti alcuni ammaloramenti, anche alla base dei muri e in corrispondenza del cavedio a pozzo, soprattutto a livello dello zoccolino, che risulta non aderente al supporto. Presenti tubazioni esterne non protette. Si segnalano perdite al piano sottostante, presumibilmente derivanti dall'immobile oggetto di perizia e in particolare dal cavedio; qualsiasi spesa/onere rimarrà a completo carico dell'aggiudicatario.

al di sotto della media



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

al di sopra della media



rivestimento interno: posto in bagno e cottura realizzato in resina



plafoni: realizzati in legno a vista

buono



infissi interni: presente solo coprifilo per le porte a battente



pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle in gres. Si segnalano perdite al piano sottostante, presumibilmente derivanti dall'immobile oggetto di perizia e in particolare dal cavedio a pozzo; qualsiasi spesa/onere rimarrà a completo carico dell'aggiudicatario.

nella media



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: Da completare, verificare, eventualmente adeguare e certificare. Tutti i costi rimarranno a carico dell'aggiudicatario e sono da ritenersi ricompresi nel valore di stima.



termico: i diffusori sono in pannelli radianti a pavimento conformità: Da verificare/completare /eventualmente da adeguare/certificare.. Si richiama quanto già indicato in merito all'assenza di pannelli solari / fotovoltaici. Tutti i costi rimarranno a carico dell'aggiudicatario e sono da ritenersi ricompresi nel valore di stima.



idrico: sottotraccia conformità: Da completare, verificare, eventualmente adeguare e certificare. Tutti i costi rimarranno a carico dell'aggiudicatario e sono da ritenersi ricompresi nel valore di stima.



Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura portante. Da quanto ricavabile dalla pratica strutturale l'intervento attuato è stato indicato come "miglioramento" ai sensi del cap.8.4.2 NTC 2018 .



Nota: nella relazione di calcolo non è stata riscontrata la verifica dell'assenza dei parametri che farebbero qualificare l'intervento come "adeguamento" ai sensi del cap.8.4.3 NTC 2018. Non è possibile eseguire verifiche specialistiche in sede di perizia; qualsiasi eventuale onere o costo rimarrà a completo carico dell'Aggiudicatario. L'edificio al mappale 66 è stato collaudato (data collaudo 17/12/2021 con firma 23/12/2021).



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
Locali a piano secondo sottotetto	66,50	x	100 %	=	66,50
Cavedio a pozzo	6,00	x	30 %	=	1,80
Totale:	72,50				68,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: privato

Descrizione: Ultimo piano su due livelli con terrazzo, compreso box. Stabile di circa 10 anni.

Indirizzo: via Volta 27 Carnate

Superfici principali e secondarie: 112

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 249.000,00 pari a 2.223,21 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 236.550,00 pari a 2.112,05 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Remax

Descrizione: Appartamento su due livelli (piano secondo e sottotetto) di ampia metratura. Stabile di circa 10 anni.

Indirizzo: via Dante 10, Carnate

Superfici principali e secondarie: 178

Superfici accessorie:

Prezzo: 288.000,00 pari a 1.617,98 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: privato

Descrizione: Appartamento al piano primo con soggiorno, cucina, 2 camere e due bagni. Stabile non recente.

Indirizzo: via Banfi 13 Carnate

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 199.000,00 pari a 1.859,81 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 189.050,00 pari a 1.766,82 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Tempocasa

Descrizione: Bilocale a piano primo, stabile di circa 20 anni

Indirizzo: via Venezia 15, Usmate Velate

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie:

Prezzo: 114.000,00 pari a 1.868,85 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: preliminare di vendita

Fonte di informazione: TRASCRIZIONE 22/12/2021 ai nn. 183293/125058

Descrizione: mappale 62 sub.703 (LOTTO 1)

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie:

Prezzo: 183.000,00 pari a 2.259,26 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: preliminare di vendita

Fonte di informazione: TRASCRIZIONE 05/01/2021 ai nn. 858/469

Descrizione: mappale 62 sub.708 (LOTTO 2) e posto auto

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie: 3

Prezzo: 64.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: preliminare di vendita

Fonte di informazione: TRASCRIZIONE 25/11/2021 ai nn. 168265/114723 (successivamente annullata con sentenza RG n. 21843/2022)

Descrizione: mappale 66 sub.705 (LOTTO 4) e due posti auto

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie: 6

Prezzo: 195.000,00 pari a 1.805,56 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: preliminare di vendita

Fonte di informazione: TRASCRIZIONE 31/12/2021 ai nn. 190195/129872 poi rettificato con TRASCRIZIONE 27/05/2022 nn.76351/51528

Descrizione: mappale 66 sub.706 (LOTTO 5) e posto auto

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie: 3

Prezzo: 150.000,00 pari a 2.112,68 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Abitazioni civili - ottimo - 2° semestre 2023

Valore minimo: 1.650,00

Valore massimo: 2.100,00

Borsino immobiliare - Abitazioni in stabili di 1a fascia

Valore minimo: 1.361,00

Valore massimo: 1.720,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' presente un contratto preliminare di compravendita del 2021 sul medesimo immobile, che pertanto si ritiene il comparabile più significativo (in condizioni di vendita ottimali, con pratiche completate e in assenza di problematiche che possano inficiare il valore). Nella determinazione del valore finale si è poi tenuto conto di quanto indicato nel capitolo relativo alle Pratiche edilizie e ai Giudizi di Conformità, a cui si rimanda, e dello stato di conservazione.

In merito al confronto effettuato con il metodo comparativo, lo stesso è stato applicato considerando immobili comparativi "FINITI" con stato di manutenzione "ottimo" e con le caratteristiche impiantistiche predisposte "ottime", in modo da poter individuare un prezzo medio di immobili in stato "ottimo". L'immobile in perizia non è completato dal punto di vista delle finiture e pertanto al valore medio stimato "al finito" ottenuto dai comparabili è stata applicata una percentuale di decurtazione (stima) in funzione dello stato di completamento dei lavori (vedasi "DESCRIZIONE DETTAGLIATA" E "DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE").

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,30 x 2.000,00 = **136.600,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione (-5%) relativa allo stato di completamento lavori (stima), come riportato nella descrizione.	-6.830,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 129.770,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 129.770,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata con metodo comparativo, paragonando le quotazioni di mercato di beni simili ed utilizzando un procedimento sintetico, che porta alla formazione di una scala di prezzi nella quale il bene da stimare viene inserito in funzione dei beni di confronto che presentano maggiori analogie. Al fine della determinazione del valore si sono valutati vari elementi tra cui la situazione del mercato immobiliare, l'anno di costruzione e lo stato di conservazione del bene, l'ubicazione in riferimento anche ai servizi e ai collegamenti della zona, le caratteristiche dei materiali e degli impianti, le caratteristiche architettoniche, l'esposizione, il livello di piano, la presenza di difetti evidenti, la regolarità urbanistica e l'eventuale potenzialità edificatoria del terreno, la tipologia

edilizia, l'eventuale possibilità di suddivisione in più lotti. Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, ecc.; eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta /offerta minima, e comunque a completo carico dell'aggiudicatario. Il valore dei beni è da intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza, scritture private, ecc. anche se non espressamente richiamati nella presente relazione. Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione/certificazione saranno da intendersi ricompresi nel valore di stima e decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta e comunque a completo carico dell'aggiudicatario, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche/impiantistiche inerenti parti condominiali (ad esempio cubatura, superficie, altezza, distacchi, superficie coperta, allineamenti, ecc.) e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia. Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito. Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano2, ufficio tecnico di Carnate, agenzie: Carnate, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare – OMI (Osservatorio Immobiliare Agenzia delle entrate), ed inoltre: siti internet

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	68,30	0,00	129.770,00	129.770,00
				129.770,00 €	129.770,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 123.770,00**

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: **€. 123.770,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2024

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CARNATE Via Volta 29, della superficie commerciale di **71,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento così composto: PIANO SECONDO SOTTOTETTO: n.3 vani, disimpegno, vano predisposto per bagno, cavedio a pozzo.

L'altezza interna misurata a rustico è variabile da circa mt 2,00 a circa mt 4,05 sotto perlinatura (da circa mt 1,75 a circa 3,80 mt sotto travetto).

Il bene è posto al piano secondo di un fabbricato di tre piani fuori terra ed è esposto su due lati (nord, sud).

L'immobile non è ancora completato.

L'immobile fa parte di complesso condominiale, denominato "Borgo Antica Casera", comprendente vari fabbricati recentemente soggetti a pratiche edilizie di ristrutturazione.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 66 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Volta 29, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: affaccio su ente comune, vano scala comune/altra proprietà, affaccio su ente comune, affaccio su ente comune.
Salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	71,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.700,00
Data della valutazione:	30/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli, usi civici, usucapione, ecc. non trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportati espressamente nel certificato notarile e/o nell'ultimo atto di provenienza. Compete all'immobile in oggetto la proporzionale quota di proprietà delle parti e spazi comuni dello stabile come per Legge e art. 1117 C.C.e, se presente, Regolamento di Condominio.

ATTENZIONE: in relazione a tutti i vincoli e oneri giuridici di seguito elencati, qualsiasi futuro eventuale onere/costo/modifica del valore dell'immobile/problematica/eccetera resterà a completo carico dell'aggiudicatario e da intendersi ricompreso nel valore di stima.

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:

servitù di elettrodotto per cabina elettrica, stipulata il 25/09/2019 a firma di Notaio Sassoli Valentina ai nn. 15751+15778/11654 di repertorio, trascritta il 21/10/2019 a Milano2 ai nn. 130491/85173

servitù varie, stipulata il 19/07/2021 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 169641/74762 di repertorio, trascritta il 03/08/2021 a Milano2 ai nn. 118754/80918

Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito, stipulata il 28/06/2019 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 164729/71140 di repertorio, trascritta il 12/07/2019 a Milano2 ai nn. 91819/59984, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Avente per oggetto Servitù di passo e accesso relativo ai cespiti Foglio 6 particella 64-65 nelle precedenti identificazioni catastali. Presenti altre trascrizioni.

Convenzione tra confinanti per la costruzione a confine, stipulata il 17/11/2017 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 160546/68263 di repertorio, trascritta il 27/11/2017 a Milano2 ai nn. 143115/92180, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito, stipulata il 16/02/2018 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 161176/68745 di repertorio, trascritta il 21/02/2018 a Milano2 ai nn. 22227/14546, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Avente per oggetto Servitù di passo e accesso relativo ai cespiti Foglio 6 particella 64-65 nelle precedenti identificazioni catastali. Presenti altre trascrizioni.

Servitù di passaggio, stipulata il 17/11/2017 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 160543 di repertorio, trascritta il 27/11/2017 a Milano2 ai nn. 143109/92174, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

A carico dell'originario mappale 65

Atto di vincolo di destinazione, stipulata il 24/06/1994 a firma di Notaio Enrico Lainati ai nn. 176929

di repertorio, trascritta il 30/06/1994 a Milano2 ai nn. 58412/35625, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Vincolo a residenza sanitaria assistenziale per persone anziane e disabili

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/09/2019 a firma di Notaio Battiloro Roberto ai nn. 3380/2963 di repertorio, iscritta il 27/09/2019 a Milano2 ai nn. 119670/22554, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 1.400.000,00.

Importo capitale: Euro 700.000,00.

Grava su Carnate Foglio 6 Particella 66 Subb.501-502. ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.99943/14046 DEL 07/07/2021 derivante da frazionamento in quota del 25/06/2021 Notaio AVEROLDI GIOVANNI rep.169421/74602: Foglio 6 Particella 66 Sub.702 quota di Euro 60.000,00 montante di Euro 120.000,00 -- Foglio 6 Particella 66 Sub.703 quota di Euro 195.000,00 montante di Euro 390.000,00 -- Foglio 6 Particella 66 Sub.704 quota di Euro 40.000,00 montante di Euro 80.000,00 -- Foglio 6 Particella 66 Sub.705 quota di Euro 180.000,00 montante di Euro 360.000,00 -- Foglio 6 Particella 66 Sub.706 quota di Euro 104.000,00 montante di Euro 208.000,00 -- Foglio 6 Particella 66 Sub.707 quota di Euro 110.000,00 montante di Euro 220.000,00.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/10/2018 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 162940/69960 di repertorio, iscritta il 24/10/2018 a Milano2 ai nn. 134860/24841, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 1.600.000,00.

Importo capitale: Euro 800.000,00.

Grava su Carnate Foglio 6 Particella 62 Subb.501-502-503-504- Particella 64 Sub.701 - Particella 66 Sub.501-502. ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.45081/9275 DEL 12/05/2020 derivante da frazionamento in quota del 05/05/2020 Notaio AVEROLDI GIOVANNI rep.166410/72389: Foglio 6 Particella 62 Sub.703 quota di Euro 95.000,00 montante di Euro 190.000,00 -- Foglio 6 Particella 62 Sub.702 quota di Euro 85.000,00 montante di Euro 170.000,00 -- Foglio 6 Particella 62 Sub.706 quota di Euro 190.000,00 montante di Euro 380.000,00 -- Foglio 6 Particella 64 Sub.701 quota di Euro 350.000,00 montante di Euro 700.000,00 -- Foglio 6 Particella 62 Sub.705, graffate Foglio 6 particella 605, quota di Euro 80.000,00 montante di Euro 160.000,00 --

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/01/2024 a firma di U.G. Tribunale Monza ai nn. 8986 di repertorio, trascritta il 05/02/2024 a Milano2 ai nn. 13645/9632, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Sentenza dichiarativa della liquidazione giudiziale, stipulata il 27/06/2023 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 501 di repertorio, trascritta il 18/07/2023 a Milano2 ai nn. 100746/70824, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Grava sui beni oggetto della presente procedura e su altri beni.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 168,11
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 484,74

Ulteriori avvertenze:

I dati sopra riportati sono stati comunicati dall'Amministratore. Le spese ordinarie e l'importo delle spese insolute sono indicative e possono subire modifiche nel tempo.

Nelle "spese ordinarie annue di gestione dell'immobile" non sono comprese le spese personali e quelle relative ai consumi autonomi o contabilizzati singolarmente.

L'Aggiudicatario sarà tenuto a rimborsare quota delle spese condominiali insolute nei termini di Legge ed è tenuto ad informarsi presso l'amministrazione di Condominio in merito all'importo delle spese da rimborsare, all'uso delle parti comuni e al rispetto del Regolamento Condominiale.

ATTENZIONE: Essendo l'immobile attualmente non ancora utilizzato, le spese indicate subiranno aumenti, non determinabili in sede di perizia, che rimarranno a carico dell'Aggiudicatario. E' presente un fondo a copertura debiti; sono presenti vari immobili con morosità per cui saranno presenti ulteriori spese a carico dell'aggiudicatario derivanti dalle suddette morosità (contenziosi, suddivisione spese, ecc.).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/11/2017), con atto stipulato il 17/11/2017 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 160543/68262 di repertorio, trascritto il 27/11/2017 a Milano2 ai nn. 143108/92173.

L'atto riguarda le proprietà oggetto della presente procedura e ulteriori beni nella loro originaria identificazione. Si richiama tutto quanto riportato nell'atto (servitù, patti, eccetera).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 14/05/1974 fino al 17/11/2017), con atto stipulato il 14/05/1974 a firma di Notaio Gilardi Cesare ai nn. 11858/3102 di repertorio, trascritto il 14/06/1974 a Milano2 ai nn. 27868/24110.

Successivo atto di accettazione di donazione Notaio Gilardi cesare in data 15/12/1977 rep.19556/4975 trascritto in data 02/01/1978 ai nn.28/28.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La pratica originaria di costruzione degli edifici (ante 1967) non è stata rinvenuta negli archivi comunali.

In merito alle successive pratiche edilizie, sono state riscontrate alcune pratiche di agibilità parziali relative ad altri immobili del condominio ma PER GLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA NON E' STATA RISCOSTRATA L'AGIBILITA'. E' stata rinvenuta la dichiarazione di fine lavori solamente per il mappale 62 sub. 703 (LOTTO 1) e per il mappale 62 sub. 708 (LOTTO 2). Nelle pratiche di agibilità relative ad altri immobili del condominio sono state riscontrate varie problematiche, tra cui difformità impiantistiche riscontrate dall'Amministrazione Comunale (pannelli

solari) che non risultano ancora risolte.

NOTA BENE: i costi per la richiesta di agibilità dei singoli immobili rimarranno interamente a carico dell'aggiudicatario e sono da ritenersi ricompresi nel valore stimato dell'immobile. Per l'ottenimento dell'agibilità, oltre al reperimento di tutta la documentazione e le certificazioni relative all'immobile, occorre coinvolgere anche il condominio relativamente alle parti comuni. Le difformità urbanistiche/edilizie/impiantistiche, se non risolte o sanate, compromettono la possibilità di ottenere l'agibilità.

Si richiamano inoltre le pratiche dei "cementi armati": n.2018-01 (MAPPALE 64), n.2018-04 (MAPPALE 62), n.2019-04 (cabina Enel), n.2019-09 (MAPPALE 66).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **1987-55**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne ed esterne di edificio esistente, rilasciata il 24/06/1987.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 64

Concessione edilizia N. **1988-115**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione, rilasciata il 03/09/1988.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 64

Concessione edilizia N. **1988-128**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di tettoia, rilasciata il 12/10/1988.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 64

Permesso di Costruire N. **2017-08** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione Edilizia, rilasciata il 11/12/2017.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 64 (edificio A).

VARIANTI: SCIA 2019-06 PROT.0005157 del 02/05/2019 (si richiamano le successive richieste di integrazione del Comune e aggiornamenti).

Permesso di Costruire N. **2017-09** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione Edilizia, rilasciata il 10/09/2018.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 62 (edificio B).

VARIANTI: SCIA 2019-15 PROT. n.0008752 del 26/07/2019 (si richiamano le successive richieste di integrazione del Comune e aggiornamenti).

SCIA alternativa al Permesso di Costruire N. **2019-13** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria con cambio d'uso per formazione di n.7 unità residenziali, presentata il 22/07/2019 con il n. 8456 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 66 (edificio D).

Si richiamano la richiesta di documentazione integrativa del 16/08/2019 prot.9412, le varie integrazioni presentate e la comunicazione del Comune di Carnate del 20/09/2019 relativa all'avviso pagamento degli oneri concessori. VARIANTI: SCIA 2021-30 PROT. n.6410 del 27/05/2021 "SCIA in variante per modifiche interne e in sanatoria per modifiche di facciata" (si richiamano le successive richieste di integrazione del Comune e aggiornamenti).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC n. 40 del 12/09/2022, l'immobile ricade in zona A nucleo di antica Formazione - edifici A3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.24 NTA - Regolamento di igiene e edilizio del Comune di Carnate. Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa comunale e sovracomunale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico e i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale.

Si precisa che le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative e regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti in materia al momento dell'istanza/istruttoria. Si richiamano le normative vigenti e la giurisprudenza in materia, tra cui DPR 380/2001 art. 34 bis.

La mancata regolarizzazione delle difformità costituisce motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia migliorative che peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

Inoltre, si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della 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, a carico dell'aggiudicatario, paragonabili o superiori a quelli indicati.

Rimarranno a completo carico dell'Aggiudicatario eventuali non conformità edilizie/urbanistiche /impiantistiche inerenti l'intero edificio/parti condominiali (esempio cubatura, superficie, altezza, distacchi, superficie coperta, allineamenti, impianti, eccetera) e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare oggetto della presente perizia; il valore finale è pertanto da intendersi comprensivo di tali difformità.

Per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca, attuali o future (ad esempio in merito ai requisiti acustici, sismici, energetici, eccetera); tali aspetti sono infatti riscontrabili solo con verifiche tecniche specialistiche ad hoc per cui qualsiasi problematica o costo che si dovessero presentare per il mancato rispetto di tali Normative (ad esempio in riferimento all'art. DPR 380/2001 art. 36, alla richiesta di agibilità, eccetera) saranno a totale carico dell'Aggiudicatario e da intendersi ricomprese nel valore di stima.

I costi di regolarizzazione esposti o indicati come "Decurtazioni ed adeguamenti del valore" sono indicativi, esclusi oneri fiscali, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nelle tavole dell'immobile riscontrate nelle pratiche edilizie sussistono delle leggere incongruenze tra cui: -misure locali; -lesene; -dimensione serramenti. Non sono presenti i calcoli dettagliati delle altezze medie dei locali. La superficie del vano indicato come "camera 1" risulta inferiore a mq 9 e pertanto il vano non può essere considerato come camera; il vano indicato come "camera 2" ha superficie inferiore a mq 14. Occorre inoltre nominare professionista per chiusura delle pratiche edilizie e fine lavori.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratiche/sanatoria per completamento dell'immobile con verifiche ai sensi delle Normative vigenti (superfici, RAI, ecc.) ed eventuali adeguamenti, se necessari, a carico dell'aggiudicatario e da intendersi ricompresi nel valore di stima.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche edilizie: € 10.000,00

NOTA: Nei costi indicati non sono ricompresi i costi per la pratica di agibilità, che rimarranno interamente a carico dell'aggiudicatario e che sono da ritenersi ricompresi nel valore stimato

dell'immobile. Per l'ottenimento dell'agibilità, oltre al reperimento di tutta la documentazione e le certificazioni relative all'immobile, occorre coinvolgere anche il condominio relativamente alle parti comuni. Si segnala scala con misure non idonee. **NOTA BENE:** Il progetto è stato depositato con dicitura: "le altezze minime e massime dichiarate si riferiscono al piano sotto perlina". Nel regolamento di igiene del Comune di Carnate si legge (art.3.4.7) "l'altezza è definita quale rapporto tra i volumi e le superfici del singolo spazio"; si richiama inoltre il Regolamento Edilizio Tipo-Definizioni Tecniche uniformi approvate con DGR 24 ottobre 2018 n. XI/695. Pertanto se dal punto di vista edilizio non sono state riscontrate osservazioni dell'Amministrazione Comunale in merito a tale dicitura, dal punto di vista del volume netto (regolamento di igiene) gli spazi risultano avere altezza inferiore a quella sotto perlina in quanto i travetti in legno del solaio sono posti ad una quota inferiore. Qualsiasi problematica (ad esempio per il mancato ottenimento dell'agibilità), costo o perdita di valore in relazione a quanto indicato ai punti precedenti rimarranno a completo carico dell'aggiudicatario e da intendersi ricompresi nel valore di stima. Si segnala che l'altezza dell'intero edificio non è conforme a quanto indicato nelle tavole di progetto; essendo la non conformità riguardante il condominio, e non solo la singola unità immobiliare, non è possibile determinare preventivamente l'entità delle eventuali sanatorie/sanzioni/opere, e pertanto qualsiasi eventuale futuro onere/costo/ecc. è da ritenersi ricompreso nel valore dell'immobile e rimarrà a completo carico dell'Aggiudicatario.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Occorre completare la pratica catastale a seguito del completamento delle opere.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Planimetria catastale – pratica DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Planimetria catastale – pratica DOCFA: € 1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risultano completati gli impianti come da prescrizioni comunali, ad esempio in merito ai pannelli solari/fotovoltaici. L'edificio, con numero di unità residenziali maggiori di 4, presenta impianti autonomi (il progetto della pratica edilizia originaria è stato presentato con relazione ex Legge 10/91 che presentava impianti autonomi). (normativa di riferimento: Strumenti urbanistici, Regolamenti comunali (tra cui Allegato Energetico Regolamento Edilizio del Comune di Carnate))

L'immobile risulta ..

.non conforme. Qualsiasi onere, sanzione, costo, perdita di valore, mancato ottenimento dell'agibilità eccetera derivante da tutto quanto indicato rimarrà a completo carico dell'aggiudicatario e da intendersi ricompreso nel valore di stima. Si consiglia di contattare preventivamente gli uffici preposti.

BENI IN CARNATE VIA VOLTA 29

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARNATE Via Volta 29, della superficie commerciale di **71,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento così composto: PIANO SECONDO SOTTOTETTO: n.3 vani, disimpegno, vano predisposto per bagno, cavedio a pozzo.

L'altezza interna misurata a rustico è variabile da circa mt 2,00 a circa mt 4,05 sotto perlinatura (da circa mt 1,75 a circa 3,80 mt sotto travetto).

Il bene è posto al piano secondo di un fabbricato di tre piani fuori terra ed è esposto su due lati (nord, sud).

L'immobile non è ancora completato.

L'immobile fa parte di complesso condominiale, denominato "Borgo Antica Casera", comprendente vari fabbricati recentemente soggetti a pratiche edilizie di ristrutturazione.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 66 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Volta 29, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: affaccio su ente comune, vano scala comune/altra proprietà, affaccio su ente comune, affaccio su ente comune.
Salvo errori e come meglio in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	al di sotto della media	
scuola elementare	al di sotto della media	
scuola per l'infanzia	al di sotto della media	
scuola media inferiore	al di sotto della media	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
centro commerciale	nella media	
centro sportivo	nella media	
municipio	al di sotto della media	
farmacie	buono	
spazi verde	nella media	

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 0,5 km	ottimo	
ferrovia distante 0,4 km	ottimo	
autobus distante 0,4 km	buono	

aeroporto distante 30 km (Linate)

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

mediocre 

luminosità:

mediocre 

panoramicità:

scarso 

impianti tecnici:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: all'appartamento realizzato in pannellatura di legno. da completare

al di sotto della media 

portone di ingresso: condominiale realizzato in pvc e vetro. Si rileva che anche le parti condominiali sono ancora da completare.

nella media 

infissi esterni: lucernari in parte con elemento verticale realizzati in legno. Non presenti i serramenti verticali verso il cavedio a pozzo

nella media 

protezioni infissi esterni: non presenti



pareti esterne: costruite in laterizio isolato (indicato nella relazione L.10/91, non verificabile). Presenti alcuni ammaloramenti, anche alla base dei muri e in corrispondenza del cavedio a pozzo, soprattutto a livello dello zoccolino, che risulta non aderente al supporto. Presenti tubazioni esterne non protette. Si segnalano perdite al piano sottostante, presumibilmente derivanti dall'immobile oggetto di perizia e in particolare dal cavedio; qualsiasi spesa/onere rimarrà a completo carico dell'aggiudicatario.

al di sotto della media 

pavimentazione interna: non presente



rivestimento interno: non presente



plafoni: realizzati in legno a vista

buono 

infissi interni: non presenti



pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle in gres. Si segnalano perdite al piano sottostante, presumibilmente derivanti dall'immobile oggetto di perizia e in particolare dal cavedio a pozzo; qualsiasi spesa/onere rimarrà a completo carico dell'aggiudicatario.

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: Da eseguire, verificare, eventualmente adeguare e certificare. Tutti i costi rimarranno a carico dell'aggiudicatario e sono da ritenersi ricompresi nel valore di stima.



termico: i diffusori sono in pannelli radianti a pavimento conformità: Da verificare/completare /eventualmente da adeguare/certificare.. Si richiama quanto già indicato in merito all'assenza di pannelli solari / fotovoltaici. Tutti i costi rimarranno a carico dell'aggiudicatario e sono da ritenersi ricompresi nel valore di stima.



idrico: sottotraccia conformità: Da completare, verificare, eventualmente adeguare e certificare. Tutti i costi rimarranno a carico dell'aggiudicatario e sono da ritenersi ricompresi nel valore di stima.



Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura portante. Da quanto ricavabile dalla pratica strutturale l'intervento attuato è stato indicato come "miglioramento" ai sensi del cap.8.4.2 NTC 2018 . Nota: nella relazione di calcolo non è stata riscontrata la verifica dell'assenza dei parametri che farebbero qualificare l'intervento come "adeguamento" ai sensi del cap.8.4.3 NTC 2018. Non è possibile eseguire verifiche specialistiche in sede di perizia; qualsiasi eventuale onere o costo rimarrà a completo carico dell'Aggiudicatario. L'edificio al mappale 66 è stato collaudato (data collaudo 17/12/2021 con firma 23/12/2021).





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
Locali a piano secondo sottotetto	70,00	x	100 %	=	70,00
Cavedio a pozzo	6,00	x	30 %	=	1,80
Totale:	76,00				71,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: privato

Descrizione: Ultimo piano su due livelli con terrazzo, compreso box. Stabile di circa 10 anni.

Indirizzo: via Volta 27 Carnate

Superfici principali e secondarie: 112

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 249.000,00 pari a 2.223,21 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 236.550,00 pari a 2.112,05 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Remax

Descrizione: Appartamento su due livelli (piano secondo e sottotetto) di ampia metratura. Stabile di circa 10 anni.

Indirizzo: via Dante 10, Carnate

Superfici principali e secondarie: 178

Superfici accessorie:

Prezzo: 288.000,00 pari a 1.617,98 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: privato

Descrizione: Appartamento al piano primo con soggiorno, cucina, 2 camere e due bagni. Stabile non recente.

Indirizzo: via Banfi 13 Carnate

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 199.000,00 pari a 1.859,81 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 189.050,00 pari a 1.766,82 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Tempocasa

Descrizione: Bilocale a piano primo, stabile di circa 20 anni

Indirizzo: via Venezia 15, Usmate Velate

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie:

Prezzo: 114.000,00 pari a 1.868,85 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: preliminare di vendita

Fonte di informazione: TRASCRIZIONE 22/12/2021 ai nn. 183293/125058

Descrizione: mappale 62 sub.703 (LOTTO 1)

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie:

Prezzo: 183.000,00 pari a 2.259,26 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: preliminare di vendita

Fonte di informazione: TRASCRIZIONE 05/01/2021 ai nn. 858/469

Descrizione: mappale 62 sub.708 (LOTTO 2) e posto auto

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie: 3

Prezzo: 64.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: preliminare di vendita

Fonte di informazione: TRASCRIZIONE 25/11/2021 ai nn. 168265/114723 (successivamente annullata con sentenza RG n. 21843/2022)

Descrizione: mappale 66 sub.705 (LOTTO 4) e due posti auto

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie: 6

Prezzo: 195.000,00 pari a 1.805,56 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: preliminare di vendita

Fonte di informazione: TRASCRIZIONE 31/12/2021 ai nn. 190195/129872 poi rettificato con TRASCRIZIONE 27/05/2022 nn.76351/51528

Descrizione: mappale 66 sub.706 (LOTTO 5) e posto auto

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie: 3

Prezzo: 150.000,00 pari a 2.112,68 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Abitazioni civili - ottimo - 2° semestre 2023

Valore minimo: 1.650,00

Valore massimo: 2.100,00

Borsino immobiliare - Abitazioni in stabili di 1a fascia

Valore minimo: 1.361,00

Valore massimo: 1.720,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sono presenti contratti preliminari di compravendita per immobili del medesimo complesso, che pertanto si ritengono i comparabili più significativi (in condizioni di vendita ottimali, con pratiche completate e in assenza di problematiche che possano inficiare il valore). Nella determinazione del valore finale si è poi tenuto conto di quanto indicato nel capitolo relativo alle Pratiche edilizie e ai Giudizi di Conformità, a cui si rimanda, e dello stato di conservazione.

In merito al confronto effettuato con il metodo comparativo, lo stesso è stato applicato considerando immobili comparativi "FINITI" con stato di manutenzione "ottimo" e con le caratteristiche impiantistiche predisposte "ottime", in modo da poter individuare un prezzo medio di immobili in stato "ottimo". L'immobile in perizia non è completato dal punto di vista delle finiture e pertanto al valore medio stimato "al finito" ottenuto dai comparabili è stata applicata una percentuale di decurtazione (stima) in funzione dello stato di completamento dei lavori (vedasi "DESCRIZIONE DETTAGLIATA" E "DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE").

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 71,80 x 2.000,00 = **143.600,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione (-25%) relativa allo stato di completamento lavori (stima), come riportato nella descrizione.	-35.900,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 107.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 107.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata con metodo comparativo, paragonando le quotazioni di mercato di beni simili ed utilizzando un procedimento sintetico, che porta alla formazione di una scala di prezzi nella quale il bene da stimare viene inserito in funzione dei beni di confronto che presentano maggiori analogie. Al fine della determinazione del valore si sono valutati vari elementi tra cui la situazione del mercato immobiliare, l'anno di costruzione e lo stato di conservazione del bene, l'ubicazione in riferimento anche ai servizi e ai collegamenti della zona, le caratteristiche dei materiali e degli impianti, le caratteristiche architettoniche, l'esposizione, il livello di piano, la presenza di difetti evidenti, la regolarità urbanistica e l'eventuale potenzialità edificatoria del terreno, la tipologia edilizia, l'eventuale possibilità di suddivisione in più lotti. Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, ecc.; eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta /offerta minima, e comunque a completo carico dell'aggiudicatario. Il valore dei beni è da intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza, scritture private, ecc. anche se non espressamente richiamati nella presente relazione. Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione/certificazione saranno da intendersi

ricompresi nel valore di stima e decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta e comunque a completo carico dell'aggiudicatario, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche/impiantistiche inerenti parti condominiali (ad esempio cubatura, superficie, altezza, distacchi, superficie coperta, allineamenti, ecc.) e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia. Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito. Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano2, ufficio tecnico di Carnate, agenzie: Carnate, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare – OMI (Osservatorio Immobiliare Agenzia delle entrate), ed inoltre: siti internet

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	71,80	0,00	107.700,00	107.700,00
				107.700,00 €	107.700,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 96.700,00**

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: **€. 96.700,00**

data 30/10/2024

il tecnico incaricato
Ing. Giorgio Radaelli