



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

507/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ITACA SPV S.R.L. RAPPRESENTATA DA DOVALUE S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA GIULIA CALIARI

CUSTODE:
AVV. PATRIZIA SAMANTHA GORETTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
ARCH. CHRISTIAN MAGNI

CF:MGNCRS74T11F704J
con studio in CORREZZANA (MB) via Enrico Fermi 2/D
telefono: 3409128929
email: christian.magni@gmail.com
PEC: christian.magni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 507/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a BOVISIO-MASCIAGO, via Guglielmo Marconi n°80, della superficie commerciale di **45 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In contesto cortilizio, bilocale al piano primo con annesso bagno cieco e balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna (al controsoffitto) di 2,90 m.

Identificazione catastale:

- foglio 12, particella 106, sub. 706 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: via Marconi n°80, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Coerenze e confini da Nord in senso orario: affaccio su via Marconi; proprietà di terzi; enti comuni; proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra. Immobile costruito negli anni '30 e parzialmente ristrutturato probabilmente a cavallo tra gli anni '80 e '90.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	45,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.440,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.000,00
Data della valutazione:	11/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto del tipo 4+4, stipulato il 13/11/2022, con PRIMA SCADENZA fissata al 12/11/2026, registrato il 18/11/2022 all'Ufficio Territoriale di DESIO al n°7963 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di 4.800 €/anno.

Il contratto prevede il tacito rinnovo per altri 4 anni, salvo disdetta che il locatore subentrante (cioè

l'aggiudicatario) dovrà comunicare al locatario a mezzo di lettera raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza fissata. A tal proposito s'invitano i potenziali acquirenti a verificare le condizioni per le quali è ammessa la disdetta anticipata alla prima scadenza (ai sensi della Legge 431/98 e s.m.i.) pena il rinnovo di diritto per ulteriori 4 anni.

Stante quanto sopra, in calce al procedimento di stima viene applicato uno sconto del 20% in ragione dello stato di occupazione del bene.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 20/07/2005 a firma di dott. notaio RONCORONI Giovanni ai nn. 86573/12872 di repertorio, registrata il 25/07/2005 a Desio 2 al n°5817 serie 1T, iscritta il 27/07/2005 a Milano 2 ai nn. 115702/30205, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 240.000 €

Importo capitale: 120.000 €

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, derivante da verbale di pignoramento immobili emesso il 18/09/2023 dal Tribunale di Monza al n°2678 di repertorio, trascritto il 24/10/2023 a Milano 2 ai nn. 142648/99656, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 515,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.165,00
Millesimi condominiali:	62,39
Ulteriori avvertenze:	

N.B. La cifra indicata alla voce "*spese ordinarie annue*" deriva dal bilancio a preventivo per la gestione 06/2023-05/2024; l'ultimo riparto a consuntivo approvato (per un importo di 650 €) fa riferimento a 2 anni (06/2021-05/2023). Pertanto quanto indicato come "*spese condominiali scadute*" è somma dei predetti importi, mentre il totale degli arretrati (incluse cioè le gestioni precedenti) ammonta a circa 2.300 €.

Si segnala inoltre che il condominio sta richiedendo e valutando preventivi per un intervento di rifacimento della copertura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (dal 20/07/2005) in forza di una scrittura privata con autentica delle firme del 20/07/2005 a rogito del dott. notaio RONCORONI Giovanni ai nn. 86572/12871 di repertorio, trascritta il 27/07/2005 a Milano 2 ai nn. 115700/59694

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà suddivisa in differenti quote, in forza di seguenti titoli:

- per la quota di 1/2 in capo a *** DATO OSCURATO *** : con atto stipulato il 09/09/1980 a firma del dott. notaio SOLARO Guido ai nn. 39345/17380 di repertorio, registrato il 24/09/1980 a Desio al n°3686 mod. 1, trascritto il 19/09/1980 a Milano 2 ai nn. 51543/41640; si precisa che con l'atto veniva acquistata la nuda proprietà cui seguivano i ricongiungimenti d'usufrutto per decesso degli usufruttuari *** DATO OSCURATO *** (morto il 16/08/1998) e *** DATO OSCURATO *** (morta il 30/05/1999);
- per la restante quota di 1/2 suddivisa in parti uguali tra i sig.ri *** DATO OSCURATO ***
*** DATO OSCURATO *** : per successione legittima alla sig.ra *** DATO OSCURATO *** , deceduta il 09/06/2005 con dichiarazione registrata a Desio 2 il 19/07/2005 al n°803 Vol. 2005 ed accettazione tacita di eredità trascritta il 27/07/2005 a Milano 2 ai nn. 115701/59695; la de cuius conferiva la quota di 1/2 della piena proprietà del bene in forza del sopra citato atto del 1980 e dei successivi ricongiungimenti d'usufrutto

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La palazzina in oggetto sussiste da prima del 1939; è possibile asserirlo grazie al Nulla Osta n°5/1939 rilasciato al sig. *** DATO OSCURATO *** per l'ampliamento del lato Est del fabbricato. Dalle tavole allegate si evince che la porzione in oggetto era già esistente con sviluppo per due piani fuori terra. Purtroppo il precedente titolo (Nulla Osta n°64/1938) in forza del quale probabilmente veniva edificata la porzione preesistente è risultato irreperibile in archivio al momento dell'accesso agli atti.

Ciò nonostante si può comunque stabilire che il manufatto risale ad epoca antecedente il 1942 ed è pertanto da considerarsi assentito di fatto. Ne consegue, però, che l'abitabilità (istituita con la Legge "Ponte" del '67) non è mai stata attestata né può esserlo nelle attuali condizioni (fatto salvo l'ottenimento di una deroga alle norme igienico-sanitarie) perché l'unico bagno presente è cieco.

In anni più recenti venivano presentate le due pratiche che si riportano a seguire.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di opere edili minori n°55/1989, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lo spostamento della porta d'ingresso (con allegato assenso dei comproprietari del corridoio comune), presentata il 31/03/1989 al n°3221 di protocollo.

Denuncia d'Inizio Attività (D.I.A.) n°150/2001, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per la sistemazione del balcone esterno con affiancamento di putrelle a quelle esistenti quale rinforzo strutturale, scrostamento e rifacimento intonaco plafone, rifacimento della pavimentazione e tinteggiatura dell'inferriata, presentata il 22/06/2001 al n°14992 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza della delibera di Consiglio Comunale n°33 del 31/07/2018 (variante).

L'immobile ricade in zona A1.3.13_S1 ovvero in centro storico (art. 26 delle Disposizioni di Attuazione) con previsione di *"rigenerazione dei centri antichi e reintegrazione delle grandi corti"* (art. 9).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Come già accennato nel precedente paragrafo, il probabile (ma non certo) titolo abilitativo originario (Nulla Osta n°64/1938) non è reperibile nell'archivio comunale; tuttavia dall'esamina di alcune pratiche successive, presentate per porzioni di fabbricato adiacenti quella in oggetto, è possibile datarne l'esistenza in loco da prima del 1942. Ne consegue che il volume della palazzina è da considerarsi assentito di fatto; differente è il discorso sulla singola unità, per la quale non è possibile determinare con certezza se la situazione odierna corrisponda a quella originaria oppure sia stata variata in assenza di titolo. Infatti non aiutano le sole due pratiche presentate in anni più recenti perché riguardanti interventi parziali che non attestano la liceità dello stato in cui versava il bene.

Mancando una planimetria di riferimento si potrebbe asserire che ogni situazione è virtualmente lecita; in realtà molti Comuni pretendono una verifica della conformità sulla base della scheda catastale, nonostante questa sia normalmente da ritenersi non probante ai fini urbanistici. Se ciò accadesse emergerebbero alcune difformità riguardanti la distribuzione interna dei locali, la posizione delle aperture vetrate e della porta d'ingresso, il tamponamento di parte del serramento esterno nel locale di soggiorno, la posa in opera di controsoffittature e soprattutto la presenza di un balcone non accatastato.

In merito all'attuale scheda va poi precisato che, nonostante figure presentata nel 2000, parrebbe rappresentare una situazione più vetusta, antecedente lo spostamento dell'ingresso oggetto della denuncia per opere minori n°55/1989. Infatti l'istanza catastale del 2000 era finalizzata alla denuncia di un'unità esistente, forse perché non si riusciva ad estrarne la scheda (probabilmente quella registrata il 26/11/1974 e citata nel rogito del 1975); se così fosse, la planimetria inserita in banca dati nel 2000 discenderebbe da quella allegata all'atto di compravendita e testimonierebbe la situazione in essere a metà degli anni '70.

Fatto salvo quanto sopra si rileva che:

1. Lo spostamento della porta d'ingresso non costituisce una reale difformità perché dichiarato nella pratica del 1989.
2. La differente ubicazione delle aperture esterne (che si ritiene improbabile siano state spostate successivamente) può rientrare nelle tolleranze esecutive (non sanzionabili) derivanti da un'errata rappresentazione delle opere ai sensi del comma 2-bis dell'art. 34-bis del DPR

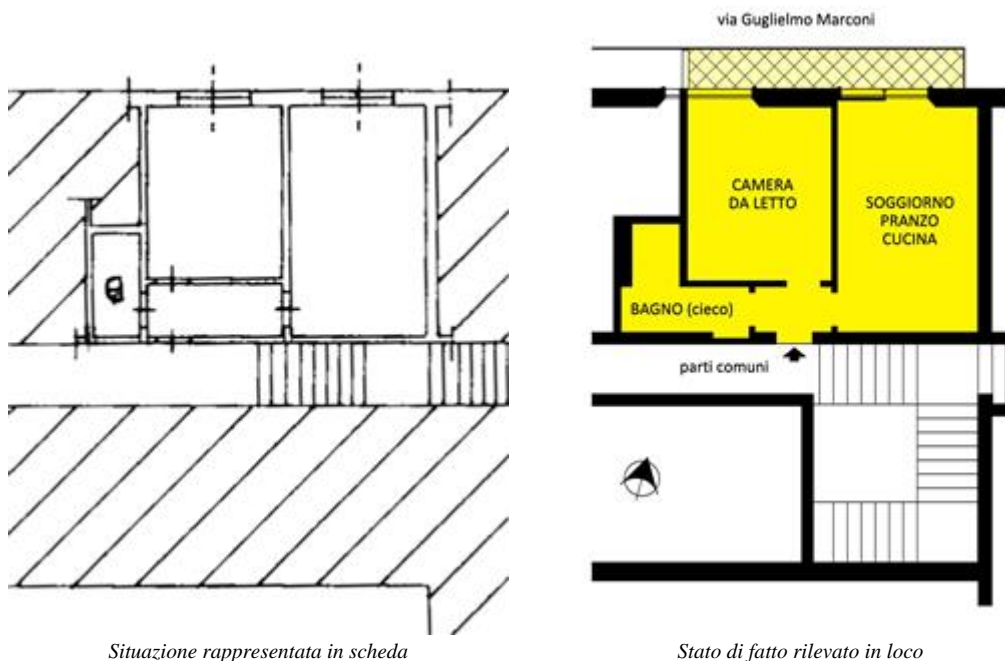
380/2001.

3. Le modifiche interne operate per ampliare il bagno, controsoffittare i locali e tamponare dall'interno parte della finestra del soggiorno (lasciando immutato l'ingombro in facciata) si configurano come modifiche interne eseguite in assenza di titolo regolarizzabili con una CILA in sanatoria previo pagamento di un'ammenda di 1.000 €, oltre ad ulteriori 1.500 € a titolo di compenso del tecnico chiamato ad istruire la pratica nonché a curare gli interventi di cui al successivo punto. Si sottolinea che il bagno cieco non sarebbe ammesso, ma tale era anche prima dell'intervento che semmai ha migliorato la situazione garantendo quanto meno il raggiungimento della superficie minima prevista.
4. Infine il balcone è da sospettarsi abusivo e pertanto non regolarizzabile perché aggettante sulla pubblica via. Non a caso l'atto del '75 che descriveva l'unità compravenduta in maniera molto dettagliata (*"porzione costituita da una stanza, una cucina, un WC in primo piano, il tutto di vecchia costruzione in precario stato di conservazione, senza impianto di riscaldamento, con finiture di tipo rustico e con servizi senza bagni, senza cantina [...]"*) non ne fa menzione: o perché realizzato dopo il '75 (sebbene il tipo di struttura ed il disegno delle ringhiere lo collocherebbero negli anni '60) oppure perché non accatastato in quanto abusivo. A tal proposito si sottolinea che la DIA n°150/2001 presentata proprio per la risistemazione del balcone non ne avalla la liceità edilizia; oltre tutto la pratica prevedeva un rinforzo da ottenersi con *"affiancamento di putrelle a quelle esistenti"* senza il conforto di alcun calcolo strutturale: ne consegue che la tenuta statica del manufatto non è verificata. Fatto salvo che in siffatte situazioni riguardanti immobili di vetusta edificazione, la cui documentazione agli atti risulta il più delle volte lacunosa ed incerta, è consigliabile un preventivo confronto con l'Ufficio Tecnico onde concordare la condotta da tenere, nel caso in cui detto balcone fosse effettivamente ritenuto abusivo e se ne intimasse la demolizione, in via cautelativa vengono decurtati i costi per la rimozione della porzione di competenza (il manufatto prosegue infatti anche lungo l'adiacente unità di terzi) che si stimano in 5.000 € da intendersi comprensivi delle opere provvisoriale, dello smaltimento delle macerie e della posa di un parapetto a protezione della portafinestra. Inoltre, sulla base del valore stimato per l'intera unità (69.000 € a fronte di una superficie commerciale di 45 mq), si quantifica il deprezzamento dovuto alla perdita del balcone in $69.000/45*6*0,3 = 2.760$ €.

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria per modifiche interne (sanzione + costi tecnici): €2.500,00
- Eventuale demolizione del balcone: €5.000,00
- Deprezzamento per minor consistenza del bene a seguito delle demolizioni: €2.760,00



Situazione rappresentata in scheda

Stato di fatto rilevato in loco

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

A conclusione della CILA in sanatoria di cui al paragrafo precedente, verrà richiesto un aggiornamento della scheda nella quale andrà rappresentato anche il balcone nel caso in cui non venisse demolito.

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

Costi di regolarizzazione:

- Istanza di variazione catastale: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BOVISIO-MASCIAGO VIA GUGLIELMO MARCONI N°80

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BOVISIO-MASCIAGO, via Guglielmo Marconi n°80, della superficie commerciale di **45 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

In contesto cortilizio, bilocale al piano primo con annesso bagno cieco e balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna (al controsoffitto) di 2,90 m.

Identificazione catastale:

- foglio 12, particella 106, sub. 706 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3

vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: via Marconi n°80, piano: 1, intestato a ***
DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Coerenze e confini da Nord in senso orario: affaccio su via Marconi;
proprietà di terzi; enti comuni; proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra. Immobile costruito negli anni '30 e parzialmente
ristrutturato probabilmente a cavallo tra gli anni '80 e '90.



L'unità in oggetto vista da via Marconi



La corte interna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in una zona semicentrale a prevalente destinazione residenziale; i più importanti centri limitrofi sono Cesano M.no (2,5 km), Monza e Milano zona Comasina (11 km). Il traffico su via Marconi è scorrevole; si evidenzia l'esiguo numero di parcheggi pubblici presenti nelle vicinanze. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea



Via Guglielmo Marconi

SERVIZI

asilo nido
scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

farmacie	nella media	
negozi al dettaglio	mediocre	
supermercato	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m (linea z111 Saronno FN-Desio)	nella media	
ferrovia distante 1 km (stazione di Bovisio/Mombello)	nella media	
superstrada distante 1 km (SS35 Milano-Meda-Lentate)	al di sopra della media	
tangenziale distante 7 km (A52 Tangenziale Nord)	buono	
autostrada distante 10 km (A4 Torino-Milano-Trieste)	ottimo	
aeroporto distante 29 km (Linate), Malpensa (47 km) e Orio (54 km)	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	scarso	
luminosità:	scarso	
panoramicità:	mediocre	
impianti tecnici:	mediocre	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	mediocre	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In contesto cortilizio di vetusta edificazione, appartamento al piano primo raggiungibile a mezzo di un vano scala comune (interno e chiuso ai non residenti) ubicato sulla sinistra dell'androne carraio che immette alla corte.

L'unità si compone di un piccolo ingresso che distribuisce al locale di soggiorno con annessa zona cottura, alla camera da letto ed al bagno cieco con impianto d'aspirazione. È presente anche un balcone di dubbia regolarità edilizia (si rimanda a quanto precisato al paragrafo 8.1) che aggetta su via Marconi ove affacciano tutte le aperture vetrate presenti.

Al momento del sopralluogo il bene è apparso in discrete condizioni manutentive con alcune finiture di posa vetusta (la pavimentazione della camera e probabilmente i controsoffitti perlinati) e altre più recenti (le altre pavimentazioni, il rivestimento del bagno, la serramentistica e l'impianto di riscaldamento). Si segnala la presenza di muffe sui muri della camera da letto che s'ipotizzano dovute all'elevato numero di occupanti (dalla conta dei posti letto si presumono quattro presone) unitamente ad una scarsa propensione ad arieggiare il locale.

Anche dal punto di vista impiantistico l'alloggio è sembrato completamente funzionante; ciò nonostante, in assenza di certificazioni che attestino la regolare messa a norma delle varie reti, si consiglia di sottoporle al vaglio di tecnici qualificati prima del loro utilizzo.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> a doppia anta a battente in alluminio con vetrocamera	al di sotto della media	
<i>infissi interni:</i> porte a libro in legno tamburato	nella media	
<i>pareti esterne:</i> murature in mattoni pieni senza coibentazione	nella media	

<i>pavimentazione interna:</i> in piastrelle di ceramica: di fattura vetusta (anni '70) nella camera da letto e sicuramente più recente (anni '90) negli altri locali	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> controsoffitti in perlinato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibili in plastica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> intonaco plastico	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna (balcone):</i> piastrelle in gres	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e realizzato con piastrelle in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie comuni:</i> interna con gradini in pietra di serizzo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>ascensore:</i> ASSENTE		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> audio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia con tensione di 220V; impianto da revisionare, eventualmente adeguare e certificare		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> con tubazioni a vista ed alimentazione a metano; impianto da revisionare, eventualmente adeguare e certificare		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale; impianto da revisionare, eventualmente adeguare e certificare		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione da caldaia a gas installata nella zona cottura; i diffusori sono termosifoni in acciaio; impianto da revisionare, eventualmente adeguare e certificare		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi:</i> soletta in laterocemento con parapetto metallico, poggiata su putrelle in ferro annegate nella muratura. N.B. Non esistono documenti che attestino la tenuta strutturale del manufatto.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	----------	---------------------

CLASSE ENERGETICA:



[355,23 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 10801000032922 registrata in data 02/11/2022

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
Ingresso/disimpegno (1,9 mq netti)	2,40	x	100 %	=	2,40
Soggiorno/pranzo/cottura (16,9 mq)	19,70	x	100 %	=	19,70

netti)					
Balcone	6,00	x	30 %	=	1,80
Camera da letto (13,4 mq netti)	15,50	x	100 %	=	15,50
Bagno cieco (4,8 mq netti)	5,90	x	100 %	=	5,90
arrotondamento	-0,30	x	100 %	=	-0,30
Totale:	49,20				45,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile in oggetto è locato con un contratto d'affitto regolarmente registrato ad un canone che appare in linea coi prezzi medi richiesti all'epoca dal mercato per unità di consistenza simile.

Per poter capitalizzare il canone annuo, onde determinare il valore commerciale dell'appartamento, occorre innanzi tutto attualizzarlo perché pattuito nel Novembre del 2022, cioè in condizioni di mercato sicuramente più favorevoli al locatario. Utilizzando i dati editi sul portale "Immobiliare.it" si quantifica la rivalutazione dei prezzi in un +15%; in altre parole, se la medesima locazione venisse stipulata oggi il canone annuo atteso ammonterebbe a:

$$4.800 * 1,15 = 5.520 \text{ €/anno}$$

Per determinare il saggio (o tasso) di capitalizzazione è stata condotta una ricerca degli annunci di vendita e di locazione di appartamenti di metratura comparabile siti in un raggio di 2 km ottenendo:

OFFERTE DI VENDITA

- Bilocale di 53 mq in via Roma; prezzo richiesto 90.000 €
- Monolocale di 50 mq in corso Italia; prezzo richiesto 80.000 €
- Bilocale di 55 mq in via Marconi; prezzo richiesto 112.000 €
- Bilocale di 50 mq in via Roma; prezzo richiesto 63.000 €
- Monolocale di 40 mq in piazza Mozart; prezzo richiesto 82.000 €

OFFERTE DI LOCAZIONE

- Monolocale di 45 mq in via dei Mille (Limbrate); canone richiesto 4.800 €/anno
- Mansarda di 40 mq in via San Paolo (Cesano M.no); canone richiesto 7.080 €/anno
- Bilocale di 50 mq in via Parini (Cesano M.no); canone richiesto 6.840 €/anno

Il saggio di capitalizzazione si estrae dal rapporto tra la richiesta unitaria media annua per la locazione e la richiesta unitaria media per l'acquisto, ovvero:

(somma dei canoni di locazione / somma delle superfici in locazione) / (somma dei prezzi di vendita / somma delle superfici in vendita)

$$[(4.800 + 7.080 + 6.840) / (45 + 40 + 50)] / [(90.000 + 80.000 + 112.000 + 63.000 + 82.000) / (53 + 50 + 55 + 50 + 40)]$$

$$(18.720 / 135) / (427.000 / 248) = 138,67 / 1.721,77 = 0,0805 = 8,05\% \text{ che si arrotonda al } 8\%$$

Ne consegue un valore di mercato dell'immobile stimabile in $5.520 / 0,08 = 69.000 \text{ €}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	5.520,00
Tasso di capitalizzazione:	8%
Valore immobile:	69.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 69.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 69.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato utilizzato un metodo di stima per capitalizzazione del canone di locazione in essere opportunamente attualizzato sulla base dell'andamento del mercato immobiliare di zona. La superficie commerciale è stata calcolata secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, moltiplicando le consistenze lorde per l'indice/rapporto mercantile ivi suggerito; nella definizione dei vari ambienti è stata comunque riportata la loro superficie netta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Bovisio M.go, ed inoltre: annunci immobiliari editi su portali web dedicati

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	45,00	0,00	69.000,00	69.000,00
				69.000,00 €	69.000,00 €

Riduzione del 20% per lo stato di occupazione:	€. 13.800,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 10.760,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.440,00

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
Riduzione per arrotondamento:	€. 440,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.000,00

data 11/09/2024

il tecnico incaricato
ARCH. CHRISTIAN MAGNI