



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

812/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOVALUE S.P.A. QUALE MANDATARIA DI CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO AMBROSIO

CUSTODE:

AVV. MARIA ANGELA CESANA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/08/2024

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 812/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a DESIO, via Solferino n°11, della superficie commerciale di **63 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà così suddivisa:

- 500/1000 (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 (*** DATO OSCURATO ***)

In piccola palazzina di recente costruzione, appartamento al piano primo con un locale di soggiorno con angolo cottura ed una camera oltre a due balconi e agli annessi servizi igienici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,70 m.

Identificazione catastale:

- foglio 7, particella 99, sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 356,36 Euro, indirizzo catastale: via Solferino n°11, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** .

Coerenze e confini da Nord in senso orario: prospetto su area comune; ancora prospetto su area comune e vano scala al sub. 1; corridoio comune al sub. 1 ed altro appartamento al sub. 10; prospetto su area comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, dei quali 3 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito tra il 2011 ed il 2013.

B

box singolo a DESIO, via Solferino n°11, della superficie lorda di **23 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà così suddivisa:

- 500/1000 (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 (*** DATO OSCURATO ***)

Ampio box singolo con accesso da corsello di manovra comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato ed ha un'altezza interna di 2,40 m.

Identificazione catastale:

- foglio 7, particella 99, sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 75,40 Euro, indirizzo catastale: via Solferino n°11, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** .

Coerenze e confini da Nord in senso orario: altro box al sub. 15; muro perimetrale; altro box al sub. 17; corsello comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, dei quali 3 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito tra il 2011 ed il 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	86,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.328,41
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.000,00
Data della valutazione:	23/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dai debitori.

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 30/07/2013 a firma del dott. notaio PICONE Giovanni ai nn. 64312/26710 di repertorio, registrata il 31/07/2013 a Monza ai nn. 8085, iscritta il 01/08/2013 a Milano 2 ai nn. 75093/13448, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 195.000 €

Importo capitale: 130.000 €

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, emesso il 09/10/2019 dal Tribunale di Monza al n°11254 di repertorio, trascritto il 20/11/2019 a Milano 2 ai nn. 144190/94844, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro ***

DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

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:	€. 2.430,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.126,00

Ulteriori avvertenze:

Si sottolinea che la cifra indicata alla voce "*spese ordinarie annue*" deriva dal bilancio a consuntivo per la gestione 2022/2023 (il preventivo per la corrente gestione ammonta invece a 2.620 €).

L'attuale amministrazione rende noto che la precedente ha generato un ammanco di 13.154,40 €, dei quali 5.950 già restituiti. Per il credito rimanente (circa 7.200 €) il condominio ha accettato un accordato transattivo (regolato da scrittura privata) per un importo di 5.000 € da versarsi in 5 rate, l'ultima delle quali con scadenza fissata al 30/09/2024.

Inoltre il condominio dovrà affrontare una spesa straordinaria (non ancora deliberata) per la reinstallazione dei pannelli solari divelti da una tromba d'aria: a fronte di due preventivi di 5.097 € e 6.500 € (entrambi da intendersi +IVA), l'assicurazione ha già liquidato 5.743 €; l'eventuale eccedenza rimarrà a carico del condominio.

MILLESIMI

- Proprietà/generali: 92,81 (appartamento); 20,10 (box)
- Ascensore: 120,76
- Riscaldamento (quota fissa del 20% attribuita a millesimi): 121,745

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà in regime di separazione dei beni (dal 30/07/2013) in forza della compravendita del 30/07/2013 a firma del dott. notaio PICONE Giovanni ai nn. 64311/26709 di repertorio, trascritta il 01/08/2013 a Milano 2 ai nn. 75087/51360.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la piena proprietà nelle quote di 1000/1000 dei sub.ni 702, 703, 704, 705 e di 500/1000 del sub. 701. tutti della soppressa particella 46 da cui l'odierna 99 per variazione del 24/09/2012 (fino al 13/06/2007) in forza della compravendita del 30/03/1948 a firma del dott. notaio COLLEON Antonio ai nn. 13259/19477 di repertorio, trascritta il 27/04/1948 a Milano ai nn. 5877/4529.

*** DATO OSCURATO ***

per la piena proprietà nelle quote di 1000/1000 del sub. 706 e di 500/1000 del sub. 701 entrambi della soppressa particella 46 (fino al 24/06/2010) in forza della compravendita del 03/10/1970 a firma del

dott. notaio SPERA Luigi al n°8112 di repertorio, trascritta il 21/10/1970 a Milano ai nn. 64174/48513.

*** DATO OSCURATO ***

per la piena proprietà nelle quote di 1000/1000 dei sub.ni 702, 703, 704, 705 e di 500/1000 del sub. 701 (fino al 17/12/2008) in forza di seguenti titoli:

1. per quanto riguarda le sig.re *** DATO OSCURATO *** per successione al sig. *** DATO OSCURATO *** , deceduto il 05/10/2008 con denuncia registrata il 27/11/2008 a Desio 1 ai nn. 1178/2008/8 e trascritta il 05/03/2009 a Milano 2 ai nn. 25067/14891; accettazione tacita di eredità con atto del 17/12/2008 a firma del notaio PICONE Giovanni ai nn. 58669/22172 di repertorio, trascritto il 22/07/2013 a Milano 2 ai nn. 69676/47724;
2. per quanto riguarda i sig.ri *** DATO OSCURATO *** (succitato de cuius) per successione al sig. *** DATO OSCURATO *** , deceduto il 13/06/2007 con denuncia registrata il 30/11/2007 a Desio ai nn. 1240/3007/7 e trascritta il 19/08/2010 a Milano 2 ai nn. 107386/62943; accettazione di eredità con beneficio d'inventario con atto del Tribunale di Desio del 13/05/2008 al n°468 di repertorio, trascritto il 09/06/2008 a Milano 2 ai nn. 74235/41303.

*** DATO OSCURATO ***

per la piena proprietà nelle quote di 1000/1000 dei sub.ni 702, 703, 704, 705 e di 500/1000 del sub. 701 (dal 17/12/2008 fino al 11/05/2011) in forza della compravendita del 17/12/2008 a firma del dott. notaio PICONE Giovanni ai nn. 58669/22172 di repertorio, trascritta il 23/12/2008 a Milano 2 ai nn. 200874/131705.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (fino al 30/07/2013) in forza dei seguenti titoli:

1. in merito al sub. 706 ed alla quota di 1/2 del sub. 701 entrambi della particella 46 del foglio 7 (immobili variati nel 2012 per demolizione totale al fine di edificare l'odierna palazzina): compravendita del 24/06/2010 a firma del dott. notaio PICONE Giovanni ai nn. 60765/23865 di repertorio, trascritta il 29/06/2010 a Milano 2 ai nn. 81232/47583;
2. in merito ai sub.ni 702, 703, 704, 705 e all'altra quota di 1/2 del sub. 701 tutti della particella 46 del foglio 7 (immobili variati nel 2012 per demolizione totale al fine di edificare l'odierna palazzina): compravendita del 11/05/2011 a firma del dott. notaio PICONE Giovanni ai nn. 62193/25055 di repertorio, trascritta il 17/05/2011 a Milano 2 ai nn. 55367/31833.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire n°17734/34/DC e successiva variante (DIA n°23658/151 del 07/08/2012) intestato alla *** DATO OSCURATO *** , per la *"costruzione di un edificio residenziale previa demolizione di edificio esistente di due piani fuori terra e box al piano terra"*, con domanda presentata il 20/05/2011 con il n°17734 di protocollo e rilascio del 06/09/2011; agibilità del 22/05/2013 al n°10449/10/AG di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza della delibera del Consiglio Comunale n°24 del 10/06/2021 (variante parziale). Si precisa che con deliberazione della Giunta Comunale n°285 del 13/12/2022 si è dato avvio al procedimento di variante generale.

L'immobile ricade in zona ae2 "Edilizia aperta con lotti piccoli e altezza contenuta".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN DESIO VIA SOLFERINO N° 11

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a DESIO, via Solferino n°11, della superficie commerciale di **63 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà così suddivisa:

- 500/1000 (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 (*** DATO OSCURATO ***)

In piccola palazzina di recente costruzione, appartamento al piano primo con un locale di soggiorno con angolo cottura ed una camera oltre a due balconi e agli annessi servizi igienici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,70 m.

Identificazione catastale:

- foglio 7, particella 99, sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 356,36 Euro, indirizzo catastale: via Solferino n°11, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** .

Coerenze e confini da Nord in senso orario: prospetto su area comune; ancora prospetto su area comune e vano scala al sub. 1; corridoio comune al sub. 1 ed altro appartamento al sub. 10; prospetto su area comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, dei quali 3 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito tra il 2011 ed il 2013.



Il contesto condominiale



L'unità oggetto della procedura

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in una zona periferica a prevalente destinazione residenziale circondata da terreni agricoli; i più importanti centri limitrofi sono Cesano Maderno (4 km), Seregno e Lissone (entrambi 6,5 km). Il traffico nella via è esclusivamente di tipo locale; è presente un modesto numero di parcheggi liberi su strada. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea



Via Solferino

SERVIZI

- asilo nido
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- farmacie
- supermercato
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- autobus distante 1 km (z250: Desio FS - Cesano FN - Limbiate)



ferrovia distante 3 km (Desio FS) e 5 km (Cesano FN)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 2,5 km (SS35) e 4 km (SS36)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 15 km (A4 Torino - Milano - Trieste)	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 27 km (Linate) e 50 km circa (Malpensa e Orio)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In piccola palazzina edificata tra il 2011 ed il 2013, appartamento al piano primo raggiungibile da vano scala condominiale con ascensore.

L'accesso avviene direttamente nel locale di soggiorno con angolo cottura ed esterno balcone ad angolo con affacci a Nord ed Est; un piccolo disimpegno, ove sono presenti gli attacchi della lavatrice, distribuisce alla camera da letto ed al bagno anch'esso con balcone esposto ad Ovest.

N.B. Si sottolinea che la camera da letto, nonostante venga utilizzata come matrimoniale, non sviluppa una metratura sufficiente alla permanenza di due persone (12,8 mq netti a fronte dei 14 richiesti); difatti anche nella tavola di progetto veniva individuata come "camera s.", cioè singola.

Al momento del sopralluogo l'alloggio appariva in buone condizioni manutentive, fatta eccezione per un principio di degrado della faccia esterna di alcuni serramenti (in particolare della porta finestra del soggiorno). Inoltre, come si evince dal verbale assembleare del 22/02/2024, nel 2023 la palazzina veniva danneggiata da una forte grandinata; per le parti private (nel presente caso le tapparelle avvolgibili) l'intenzione sarebbe di chiedere un risarcimento all'assicurazione condominiale; pertanto ogni condomino è chiamato ad inviare all'amministrazione un preventivo per la sistemazione dei danni subiti dalla propria unità. Avendo constatato in loco che effettivamente le avvolgibili di entrambi gli affacci appaiono danneggiate e non potendo prevedere l'esito della pratica assicurativa, in via cautelativa s'introduce in calce al procedimento di stima uno sconto di 2.000 € per la sostituzione di tutte le avvolgibili.

Anche dal punto di vista impiantistico l'unità è sembrata completamente funzionante godendo, tra l'altro, di tutte le dichiarazioni di conformità del caso allegate alla domanda di agibilità (2013). Ciò nonostante, in merito all'impianto di riscaldamento centralizzato, si sottolinea che la proprietà evidenziava un malfunzionamento causato dalla presenza di bolle d'aria nel circuito a pannelli radianti con erogazione disomogenea del calore nei vari ambienti. Va tuttavia precisato che non lo si reputa un difetto impiantistico; infatti lo spurgo dell'impianto è un'operazione che andrebbe comunque fatta periodicamente a cura di un tecnico qualificato.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello carraio</i> : a doppia anta battente con movimentazione elettrica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : a battente in legno con vetrocamera; si segnala un principio di degrado che interessa la faccia esterna di alcune ante che andranno carteggiate, stuccate e ritinteggiate	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

<i>infissi interni:</i> a battente (disimpegno e camera) e a libro (bagno) tutte in legno tamburato	al di sopra della media	
<i>pareti esterne:</i> murature in laterizio con isolamento a cappotto (spessore di 10 cm come dichiarato nella relazione tecnica)	al di sopra della media	
<i>pavimentazione interna:</i> listoni in gres porcellanato effetto legno	buono	
<i>portoncino d'ingresso:</i> blindato	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle avvolgibili in plastica da sostituire perché danneggiate da una grandinata	scarso	
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e realizzato con piastrelle in ceramica	al di sopra della media	
<i>scale condominiali:</i> interne con struttura in c.a. e rivestimento in pietra naturale (serizzo)	buono	
Degli Impianti:		
<i>ascensore:</i>	buono	
<i>citofonico:</i> video; dichiarazione di conformità del 2013	buono	
<i>elettrico:</i> sottotraccia con tensione di 220V; dichiarazione di conformità del 2013	nella media	
<i>antenna collettiva:</i> antenna TV terrestre e satellitare; dichiarazione di conformità del 2013	nella media	
<i>antifurto:</i> predisposizione impianto antintrusione; dichiarazione di conformità del 2013	nella media	
<i>telefonico:</i> dichiarazione di conformità del 2013	nella media	
<i>gas:</i> alimentazione a metano; dichiarazione di conformità allegata alla domanda di agibilità	nella media	
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione da acquedotto comunale; dichiarazione di conformità allegata alla domanda di agibilità	nella media	
<i>termico:</i> centralizzato con alimentazione idronica da centrale termica comune e diffusione a mezzo di pannelli radianti affogati nelle pavimentazioni; dichiarazione di conformità allegata alla domanda di agibilità	al di sotto della media	
Delle Strutture:		
<i>balconi:</i> soletta in c.a. e parapetti in muratura	al di sopra della media	

CLASSE ENERGETICA:



[38,99 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 108023-000237/13 registrata in data 02/04/2013

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soggiorno/pranzo/cottura (29,1 mq netti)	34,00	x	100 %	=	34,00
Balcone Nord	9,80	x	30 %	=	2,94
Disimpegno (1,9 mq netti)	2,40	x	100 %	=	2,40
Camera da letto (12,8 mq netti)	16,20	x	100 %	=	16,20
Bagno (5 mq netti)	6,60	x	100 %	=	6,60
Balcone Ovest	2,20	x	30 %	=	0,66
arrotondamento	0,20	x	100 %	=	0,20
Totale:	71,40				63,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/03/2020

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: in piccola palazzina di recente costruzione ampio bilocale con giardino e cantina

Indirizzo: via per Binzago n°64

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie: 6

Prezzo richiesto: 152.020,00 pari a 2.141,13 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 152.020,00 pari a 2.141,13 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 14/05/2018

Fonte di informazione: Atto notaio Zanini rep. 4424

Descrizione: appartamento posto al piano primo e composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e due balconi, con annesso vano di cantina al piano interrato

Indirizzo: via Mentana n°9

Superfici principali e secondarie: 54

Superfici accessorie: 0

Prezzo richiesto: 116.490,00 pari a 2.157,22 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 116.490,00 pari a 2.157,22 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/10/2019

Fonte di informazione: Atto notaio Franco rep. 70627

Descrizione: appartamento al piano terra composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e servizio, con annesso giardino in uso esclusivo, cantina e box

Indirizzo: via Solferino n°11

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie: 7

Prezzo richiesto: 170.075,00 pari a 2.538,43 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 170.075,00 pari a 2.538,43 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presente stima viene condotta in aggiornamento alla precedente redatta in data 24/03/2020; in tale occasione i prezzi delle compravendite (comparativi 2 e 3) venivano aggiornati sulla base dell'andamento del mercato immobiliare, che dal Maggio 2018 (mese della compravendita meno recente) al Marzo 2020 aveva beneficiato di un modesto incremento (+0,4% su base annua) trascurabile in questa sede. Al contrario, nel periodo a seguire fino al Dicembre 2023 i prezzi hanno continuato a crescere in maniera pressoché costante (+5,9%) per arrivare al 2024 dove in soli otto mesi si è avuta un'impennata del +10%.

A seguito di quanto sopra gli importi utilizzati nel procedimento di comparazione vengono aggiornati come segue:

- **COMPARATIVO 1** (annuncio immobiliare cui viene detratto uno sconto di trattativa del -10%): $145.000 * 0,9 = 130.500 \text{ €}$
 - variazione periodo 03/2020-12/2023: $130.500 * 1,059 = 138.200 \text{ €}$
 - variazione periodo 12/2023-08/2024: $138.200 * 1,1 = \underline{152.020 \text{ €}}$
- **COMPARATIVO 2** (compravendita): 100.000 €
 - variazione periodo 03/2020-12/2023: $100.000 * 1,059 = 105.900 \text{ €}$
 - variazione periodo 12/2023-08/2024: $105.900 * 1,1 = \underline{116.490 \text{ €}}$
- **COMPARATIVO 3** (compravendita): 146.000 €
 - variazione periodo 03/2020-12/2023: $146.000 * 1,059 = 154.614 \text{ €}$
 - variazione periodo 12/2023-08/2024: $154.614 * 1,1 = \underline{170.075 \text{ €}}$

Con riferimento alle suddette cifre, si utilizza quindi il valore unitario minore (2.141,13 €/mq del comparativo 1) per raggugliare le differenti superfici commerciali. Infine si considera che il rogito del comparativo 3 includeva nel prezzo di vendita un'autorimessa di 26 mq alla quale si attribuisce un valore a corpo di 24.076 € (ovvero 926 €/mq, come da valutazione del box oggetto della procedura di cui al corpo B della presente perizia) che vengono detratti dal prezzo del comparativo medesimo.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
------------------	-------	---------------	---------------	---------------

Prezzo	-	152.020,00	116.490,00	170.075,00
Consistenza	63,00	71,00	54,00	67,00
Data [mesi]	0	54,00	76,00	59,00
Prezzo unitario	-	2.141,13	2.157,22	2.538,43
Autorimessa inclusa nel prezzo	0,00	0,00	0,00	26,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.141,13	2.141,13	2.141,13
Autorimessa inclusa nel prezzo		926,00	926,00	926,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		152.020,00	116.490,00	170.075,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-17.129,01	19.270,14	-8.564,51
Autorimessa inclusa nel prezzo		0,00	0,00	-24.076,00
Prezzo corretto		134.890,99	135.760,14	137.434,49

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **136.028,54**

Divergenza: 1,85% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 63,00 x 2.159,18 = **136.028,34**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Sostituzione tapparelle avvolgibili	-2.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 134.028,34

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 134.028,34

BENI IN DESIO VIA SOLFERINO N° 11

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a DESIO, via Solferino n° 11, della superficie lorda di **23 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà così suddivisa:

- 500/1000 (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 (*** DATO OSCURATO ***)

Ampio box singolo con accesso da corsello di manovra comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato ed ha un'altezza interna di 2,40 m.

Identificazione catastale:

- foglio 7, particella 99, sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 75,40 Euro, indirizzo catastale: via Solferino n° 11, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** .

Coerenze e confini da Nord in senso orario: altro box al sub. 15; muro perimetrale; altro box al sub. 17; corsello comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, dei quali 3 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito tra il 2011 ed il 2013.



Il corsello comune di manovra



L'interno del box

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in una zona periferica a prevalente destinazione residenziale circondata da terreni agricoli; i più importanti centri limitrofi sono Cesano Maderno (4 km), Seregno e Lissone (entrambi 6,5 km). Il traffico nella via è esclusivamente di tipo locale; è presente un modesto numero di parcheggi liberi su strada. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea



Via Solferino

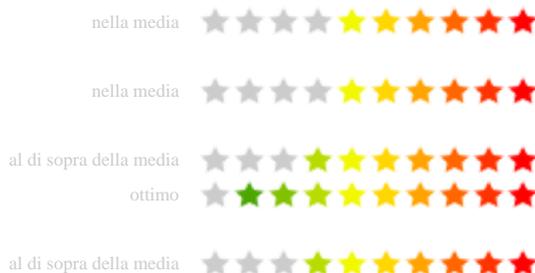
SERVIZI

- asilo nido
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- farmacie
- supermercato
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- autobus distante 1 km (z250: Desio FS - Cesano FN - Limbiate)
- ferrovia distante 3 km (Desio FS) e 5 km (Cesano FN)
- superstrada distante 2,5 km (SS35) e 4 km (SS36)
- autostrada distante 15 km (A4 Torino - Milano - Trieste)
- aeroporto distante 27 km (Linate) e 50 km circa (Malpensa e Orio)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al piano interrato di una palazzina di recente costruzione, ampio box singolo con accesso da corsello comune di manovra.

Fatto salvo il caso in cui venga impiegata per il ricovero di due "minicar", l'unità consente il posteggio di una sola autovettura; la restante metratura può essere utilizzata per alloggiare cicli e/o motocicli oppure scaffalature onde ovviare alla mancanza di un vano cantina pertinenziale.

Delle Componenti Edilizie:

- portone d'ingresso:* basculante in lamiera
- pavimentazione interna ed esterna:* battuto di cemento



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
Ampio box singolo (20,7 mq netti)	23,00	x	100 %	=	23,00
Totale:	23,00				23,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/07/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: box

Indirizzo: via Gentile

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 16.000,00 pari a 1.066,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 14.400,00 pari a 960,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/07/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: box

Indirizzo: via Gentile

Superfici principali e secondarie: 19

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 20.000,00 pari a 1.052,63 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 18.000,00 pari a 947,37 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/05/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: box

Indirizzo: via Karl Marx

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 15.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 13.500,00 pari a 900,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stata eseguita un'analisi delle offerte di vendita di autorimesse singole ubicate nella medesima zona assumendo uno sconto di trattativa del 10% sul prezzo richiesto. I tre comparativi rintracciati vengono equiparati con il bene oggetto di valutazione sulla base del richiesta unitaria inferiore (900 €/mq).

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	14.400,00	18.000,00	13.500,00
Consistenza	23,00	15,00	19,00	15,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	3,00
Prezzo unitario	-	1.066,67	1.052,63	1.000,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	900,00	900,00	900,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		14.400,00	18.000,00	13.500,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		7.200,00	3.600,00	7.200,00
Prezzo corretto		21.600,00	21.600,00	20.700,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **21.300,00**

Divergenza: 4,17% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23,00 x 926,09 = **21.300,07**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 21.300,07**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 21.300,07**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato utilizzato un metodo di stima comparativo basato sull'attualizzazione dei prezzi impiegati nella comparazione della prima versione della perizia redatta il 24/03/2020. 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 Desio, ed inoltre: siti web dedicati

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	63,00	0,00	134.028,34	134.028,34
B	box singolo	23,00	0,00	21.300,07	21.300,07
				155.328,41 €	155.328,41 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 155.328,41**

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: **€. 328,41**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 155.000,00**

data 23/08/2024

il tecnico incaricato
ARCH. CHRISTIAN MAGNI