



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

60/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTRUM ITALY S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA GIULIA CALIARI

CUSTODE:
Avv. Agata Adriana Bonaccorso

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/08/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Rosanna Rizzetto

CF:RZZRNN60H46L085I
con studio in SEREGNO (MB) Via Cristoforo Colombo, 24
telefono: 0362224148
email: studiorizzetto@gmail.com
PEC: rosanna.rizzetto@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ORNAGO Via Dottor Fausto Scaccabarozzi 6, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento-monolocale al secondo piano composto da un vano abitazione con balcone, disimpegno e bagno, con cantina e box posti entrambi al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 179 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 2 vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: Via Scaccabarozzi Dottor Fausto n.6, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: appartamento: vano scala e vano ascensore comuni, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare; cantina: corridoio comune, altra unità immobiliare, intercapedine, altra unità immobiliare.

Segue e compete la proporzionale quota degli spazi ed enti comuni ai sensi di Legge, nonchè quelli individuati ed elencati nell'elaborato planimetrico raffigurante l'intero complesso residenziale e nell'elenco dei subalterni presentati all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati in data 29.12.2008 prot.n.MI1082924

Immobile costruito nel 2008.

A.1 **box singolo**, composto da un vano.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 179 sub. 65 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 69,41 Euro, indirizzo catastale: Via Scaccabarozzi Dottor Fausto n.6A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corsello di manovra comune, altra unità immobiliare, terrapieno, altra unità immobiliare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	35,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.591,85
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.591,85
Data della valutazione:	16/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati indicati sono rilevati dalla Certificazione Notarile ai sensi dell'art.567 cpc redatta dal Notaio Maria Landolfo in data 04.03.2024, depositata PCT.

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune ORNAGO , stipulato il 02/07/1998 a firma di Notaio Arturo Brienza ai nn. 24599/6261 di repertorio, trascritto il 22/07/1998 a Milano 2 ai nn. 60531/43789-60532/43790, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Convenzione Edilizia e Cessione Aree a Standard.

La formalità è riferita solamente a Aree distinte al Catasto Terreni foglio 18 mapp.154, 156, 155 e 158. Piano di Lottizzazione denominato "P.L.SUD - EST" disciplinato dalla convenzione edilizia di cui sopra con cessione gratuita di aree a standard; più precisamente i seguenti Lotti del citato Piano di Lottizzazione erano così composti: - Lotto A: mapp.132 e 157 con 548,10 mc di volumetria e 120 mq di superficie copribile; - Lotto B: mapp.175 e 176 corrispondenti all'originario mapp.155 con 3780,70 mc di volumetria e 410,30 mq di superficie copribile; Lotto C: mapp.154 e 158 con 1096,20 mc di volumetria e 240 mq di superficie copribile; il mapp.156 individuava area pertinenziale ai Lotti A, B e C; ai fini del rilascio del permesso di costruire in data 12.01.2005 pratica edilizia n.40/2004, prot.251 con Atto 17.03.2005 rep.n.32023/11507 del notaio Arturo Brienza, trascritto a Milano 2 il 01.04.2005 ai nn.45666/23536, è stato stipulato un Atto di Vincolo unilaterale all'interno di Piano di Lottizzazione convenzionato in forza del quale al fine di costruire un edificio residenziale relativo ai suddetti Lotti B e C del citato Piano di Lottizzazione sul citato Lotto A non era più possibile realizzare nè superficie coperta nè volumetria. In forza di Frazionamento catastale del 14.09.2005 n.613463 prot.MI0613463, il mapp.155 sopra indicato di originari ha 0.20.15 sopra indicato è stato frazionato originando i mapp.175 e 176; con Atto del Notaio Brienza del 19.10.2005 rep.n.32556/11905 trascritto a Milano 2 il 25.10.2005 ai nn.158047/80824, i signori *** DATO OSCURATO *** hanno venduto alla *** DATO OSCURATO *** gli appezzamenti di terreno edificabili in Ornago compresi nel perimetro del Piano di Lottizzazione sopra indicato costituenti parte del Lotto B e l'intero Lotto C, ma con tutta la volumetria e la superficie copribile espresse attualmente dai suddetti Lotti. Nel citato Atto del Notaio Brienza in data 19.10.2005 le parti hanno dichiarato e preso atto che i mapp.132, 176 e 157, rimasti in proprietà ai venditori non esprimevano al momento alcuna capacità edificatoria (volumetria/superficie coperta) in forza di quanto sopra precisato. I venditori si sono riservati però la eventuale futura capacità edificatoria che dette aree dovessero esprimere a seguito di modifiche degli strumenti urbanistici. A tali atti si fa espresso riferimento per patti speciali, servitù attive o passive e quanto altro in essi contenuto e che qui si intendono riportati e trascritti.

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 **giudiziale**, stipulata il 06/11/2023 a firma di Tribunale di Monza , iscritta il 29/01/2024 a Milano 2 ai nn. 10320/1706, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 19.378,10.

Importo capitale: 17.744,43

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/10/2005 a firma di Notaio Arturo Brienza ai nn. 32557/11906 di repertorio, iscritta il 25/10/2005 a Milano 2 ai nn. 158048/42020, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato .

Importo ipoteca: euro 6.300.000,00.

Importo capitale: euro 4.200.000,00.

La formalità è riferita solamente a gravante sulle aree distinte al Catasto Terreni foglio 18 mappali 154, 156, 158 e 175.

Risulta annotamento di frazionamento del 17.03.2009 nn.29794/6340, per gli immobili - fg.18 mapp.179 sub.26 e sub.65 quota capitale euro 60.000,00 e quota ipoteca euro 90.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.30 e sub.60 quota capitale euro 120.000,00 e quota ipoteca euro 180.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.36 e sub.61 quota capitale euro 120.000,00 e quota ipoteca euro 180.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.46 quota capitale euro 200.000,00 e quota ipoteca euro 300.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.47 quota capitale euro 133.000,00 e quota ipoteca euro 199.500,00, - fg.18 mapp.179 sub.52 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000, - fg.18 mapp.179 sub.53 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.54 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000,00 - fg.18 mapp.179 sub.56 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.63 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.72 quota capitale euro 15.000,00 e quota ipoteca euro 22.500,00, - fg.18 mapp.179 sub.77 quota capitale euro 15.000,00 e quota ipoteca euro 22.500,00.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 03/02/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 113 di repertorio, trascritta il 28/02/2024 a Milano 2 ai nn. 24340/17504, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - 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: **€. 899,72**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 2.134,39**

Ulteriori avvertenze:

Dati comunicati con email in data 30.07.2024 dall'Amministratore del Condominio "Studio Tecnico Brambillasca geom. Barbara" Via Vittorio Veneto n.8 - 23896 Sirtori (LC) tel.039.9211236 email barbarann@alice.it

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/10/2005), con atto stipulato il 19/10/2005 a firma di Notaio Arturo Brienza ai nn. 32556/11905 di repertorio, trascritto il 25/10/2005 a Milano 2 ai nn. 158047/80824.

Il titolo è riferito solamente a Aree distinti al Catasto Terreni foglio 18 mapp.154, 156, 158 e 175

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/10/1985 fino al 19/10/2005), con atto stipulato il 11/10/1985 a firma di Notaio Carlo Mussi ai nn. 15474 di repertorio, registrato il 29/10/1985 a Monza ai nn. 13324 mod.1, trascritto il 07/11/1985 a Milano 2 ai nn. 57074/42958.

Atto notaio Alessandro Canali in data 18.07.1979 rep.n.55529 registrato a Monza il 24.07.1979 al n.9067 vol.31 trascritto a Milano 2 il 01.08.1979 ai nn.43438/35857

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La situazione edilizia è stata relazionata in funzione delle pratiche edilizie effettivamente messe a disposizione, in fase di accesso agli atti, dall'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ornago, declinando qualsiasi responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali altre pratiche edilizie non visionate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 40/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione edificio residenziale, presentata il 08/06/2004 con il n. 4912 di protocollo, rilasciata il 12/01/2005, agibilità del 21/11/2012 con il n. 8422 di protocollo.

Volturato alla *** DATO OSCURATO *** in data 12.12.2005 prot.n.11297

DIA Denuncia di Inizio Attività edilizia **N. 40/04 - 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al PdC 40/04 per spostamento tavolati interni, spostamento di una piccola parte di volume dal piano terra al piano secondo, riallineamento del corpo di fabbrica, presentata il 09/05/2007 con il n. 4457 di protocollo

DIA Denuncia di Inizio Attività edilizia **N. 40/04 - 2**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al PdC 40/04 - recupero del sottotetto esistente con formazione di n.7 unità abitative - modifica di tavolati interni ed alle aperture in facciata, presentata il 22/08/2007 con il n. 8052 di protocollo

DIA Denuncia di Inizio Attività edilizia **N. 40/04 - 3**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al PdC 40/04 - diversa distribuzione di tavolati interni e piccole modifiche alle aperture di facciata, presentata il 26/11/2008 con il n. 10980 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di CC n.22 del 04.04.2017 e delibera di CC n.46 del 27.09.2017 - BURL n.45 del 8.11.2017, l'immobile ricade in zona AMBITO TERRITORIALE T3: della città strutturata (art.92,93,94,94bis,95,96,97,98). Norme tecniche di attuazione ed indici: Parte del territorio edificata con continuità, risultante principalmente da processi di pianificazione attuativa eseguiti in passato, riconducibili alla fase di rapida espansione del territorio urbanizzato, caratterizzata da elevata densità edilizia, da impianto morfologico consolidato fortemente strutturato e da omogeneità tipologica molto elevata, prossima alla serialità. Nell'Ambito Territoriale T3 persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi caratterizzati da elevata ripetitività, disposti secondo un impianto planimetrico avente talvolta rigore geometrico. Il PdR 2008 - variante 2015, per quanto attiene nell'Ambito Territoriale T3, persegue i seguenti obiettivi: - consentire interventi di modifica, completamento o sostituzione edilizia coerenti con i caratteri tipologici riscontrati per l'ambito territoriale, - consentire interventi di modifica, completamento o sostituzione edilizia coerenti con i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti tipici dell'ambito territoriale. INDICI e PARAMETRI: - indice edificabilità territoriale: $I_t=0,26$ mq/mq - Indice edificabilità fondiaria massima: $I_{fmax}=0,33$ mq/mq - Superficie coperta: $Sc=25\%$ - Altezza massima degli edifici: $H_{max}=12$ m - Superficie filtrante: $S_{fil}=35\%$. Recupero delle superfici costruite: al fine di migliorare la condizione abitativa degli edifici esistenti, è ammesso il recupero di ogni superficie costruita esistente antecedentemente alla data di avvio del procedimento per la redazione del PdR 2008 - variante 2015, nel rispetto delle seguenti condizioni: - siano fatte salve le destinazioni d'uso ammesse dalla gamma funzionale di appartenenza, - le superfici esistenti possano raggiungere i requisiti di agibilità nel rispetto di ogni disposizione vigente, fatta eccezione per la verifica dei parametri DE e I_{fmax} .

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 ORNAGO VIA DOTTOR FAUSTO SCACCABAROZZI 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ORNAGO Via Dottor Fausto Scaccabarozzi 6, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento-monolocale al secondo piano composto da un vano abitazione con balcone, disimpegno e bagno, con cantina e box posti entrambi al piano interrato.

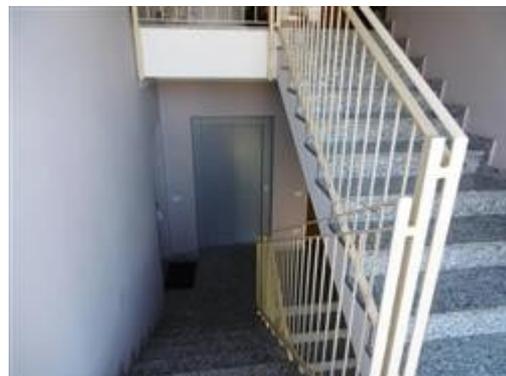
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 179 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 2 vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: Via Scaccabarozzi Dottor Fausto n.6, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: appartamento: vano scala e vano ascensore comuni, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare; cantina: corridoio comune, altra unità immobiliare, intercapedine, altra unità immobiliare.

Segue e compete la proporzionale quota degli spazi ed enti comuni ai sensi di Legge, nonchè quelli individuati ed elencati nell'elaborato planimetrico raffigurante l'intero complesso residenziale e nell'elenco dei subalterni presentati all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati in data 29.12.2008 prot.n.MI1082924

Immobile costruito nel 2008.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Google Maps Ormago



Estratto di mappa



Estratto di PGT

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi. la caldaia non è presente nel vano esterno dedicato, si prevede il costo per la fornitura e l'installazione

★★★★★★★★★★★★

ascensore: funzionante

★★★★★★★★★★★★

citofonico: video

★★★★★★★★★★★★

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

★★★★★★★★★★★★

infissi interni: anta a battente realizzati in legno tamburato. mancano due porte, si prevede il costo per la fornitura e l'installazione. Portoncino d'ingresso blindato

★★★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

★★★★★★★★★★★★

protezioni infissi esterni: persiane ad anta

★★★★★★★★★★★★

realizzate in legno

scale: interna con rivestimento in granito e parapetto in ferro

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento. box

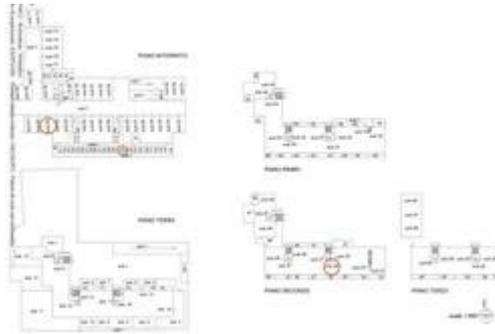
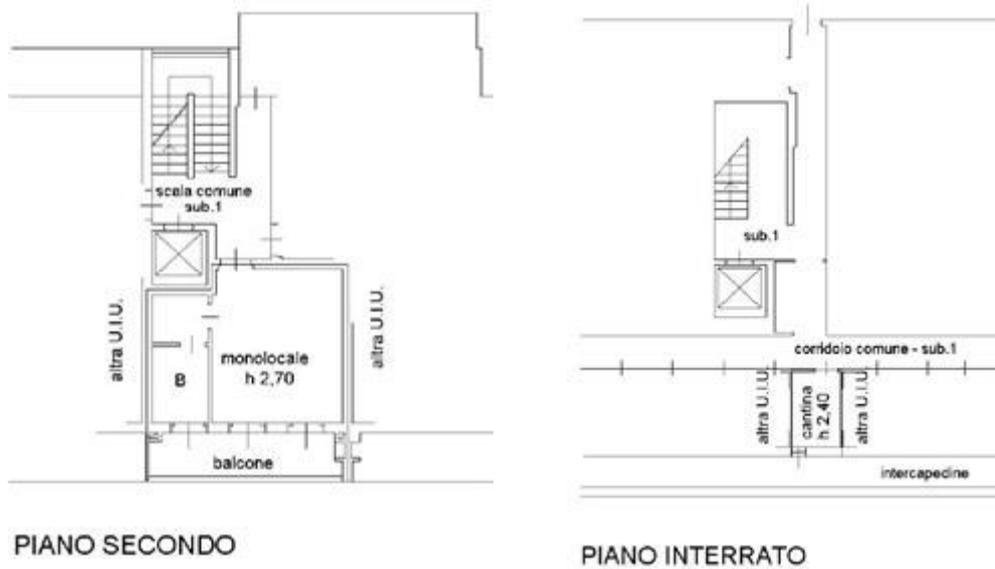


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	32,00	x	100 %	=	32,00
balcone	8,00	x	25 %	=	2,00
cantina	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	44,00				35,00

**ACCESSORI:**

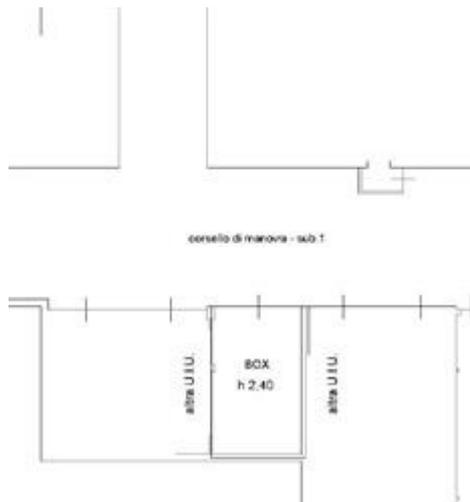
box singolo, composto da un vano.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 179 sub. 65 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 69,41 Euro, indirizzo catastale: Via Scaccabarozzi Dottor Fausto n.6A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corsello di manovra comune, altra unità immobiliare, terrapieno, altra unità immobiliare

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	25,00	x	50 %	=	12,50
Totale:	25,00				12,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/08/2023

Fonte di informazione: Servizio di Pubblicità di Milano 2 - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio

Descrizione: appartamento primo piano con cantina e box

Indirizzo: Via Scaccabarozzi

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie: 7

Prezzo: 77.000,00 pari a 1.166,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/08/2024
Fonte di informazione: Immobiliare.it - Rexer Agenzia Milano Ponchielli
Descrizione: appartamento con riscaldamento autonomo
Indirizzo: Via Roncello
Superfici principali e secondarie: 65
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 1.230,77 Euro/mq
Sconto trattativa: 3 %
Prezzo: 77.600,00 pari a 1.193,85 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/08/2024
Fonte di informazione: Immobiliare.it - GreenCasa
Descrizione: appartamento al piano terra
Indirizzo: Via Eroi - centro
Superfici principali e secondarie: 62
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 93.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 88.350,00 pari a 1.425,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 31/01/2024
Fonte di informazione: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2
Descrizione: appartamento con vano cantina e box
Indirizzo: Via Scaccabarozzi
Superfici principali e secondarie: 72
Superfici accessorie: 18
Prezzo: 125.000,00 pari a 1.388,89 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate (05/08/2024)
Valore minimo: 1.300,00
Valore massimo: 1.650,00
Note: BOX - valore min.600 - valore max 1000
Borsino Immobiliare (05/08/2024)
Valore minimo: 1.220,00
Valore massimo: 1.533,00
Note: BOX - valore min.713 - valore max 867

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	88.350,00	125.000,00
Consistenza	47,50	62,00	90,00
Data [mesi]	0	0,00	7,00
Prezzo unitario	-	1.500,00	1.388,89

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.388,89	1.388,89

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4
Prezzo		88.350,00	125.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		-20.138,89	-59.027,78
Prezzo corretto		68.211,11	65.972,22

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **67.091,67**
 Divergenza: 3,28% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 35,00 x 1.412,46 = **49.436,10**
 Valore superficie accessori: 12,50 x 1.412,46 = **17.655,75**
67.091,85

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 67.091,85**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 67.091,85**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO

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

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella

circolare 263 del 27.12.2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le Banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26.06.2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n.648/2012 denominato CRR Art.4 par.1 lett.76.

Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA)

Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Data sopralluogo 17.06.2024

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Vimercate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Ornago, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: siti web del settore immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	35,00	12,50	67.091,85	67.091,85
				67.091,85 €	67.091,85 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
fornitura e posa di due porte ad anta e caldaia autonoma a metano	-3.500,00
	3.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Le unità immobiliari non sono divisibili.

OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI

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

Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo.

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 intervenuti dopo la data di accesso; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisioni saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta; di non conformità edilizie/urbanistiche connesse pure alla eventuale potenzialità edificatoria residua, pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica dello stato di fatto del bene oggetto della presente perizia.

La porzione immobiliare viene venduta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Si precisa che in sede di trasferimento del bene, l'assegnatario dovrà verificare e aggiornare con l'Amministratore del Condominio, le spese condominiali ordinarie e le spese condominiali insolute in relazione al bilancio consuntivo approvato dal Condominio.

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: **€. 63.591,85**

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: **€. 63.591,85**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ORNAGO Via Dottor Fausto Scaccabarozzi 6, della superficie commerciale di **69,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento al terzo piano (sottotetto) composto da soggiorno-cucina con balcone, disimpegno, camera e bagno, con cantina e box doppio posti entrambi al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 179 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 225,95 Euro, indirizzo catastale: Via Scaccabarozzi Dottor Fausto n.6, piano: 3-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: appartamento: vano scala e vano ascensore comuni, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare, cortile comune; cantina: corridoio comune, altra unità immobiliare, intercapedine, altra unità immobiliare.

Segue e compete la proporzionale quota degli spazi ed enti comuni ai sensi di Legge, nonchè quelli individuati ed elencati nell'elaborato planimetrico raffigurante l'intero complesso residenziale e nell'elenco dei subalterni presentati all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati in data 29.12.2008 prot.n.MI1082924

Immobile costruito nel 2008.

A.1 box doppio, composto da un vano.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 179 sub. 60 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 30 mq, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: Via Scaccabarozzi Dottor Fausto n.6A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corsello di manovra comune, altra unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	69,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	16,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 116.469,29
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 116.469,29
Data della valutazione:	16/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo ad uso abitativo - art.2-comma 1-L.431/98, stipulato il 01/03/2018, con scadenza il 31/01/2026, registrato il 01/03/2018 a Vimercate ai nn. 000891-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6.600,00 canone annuo.

Durata della locazione di quattro anni dal 01.02.2018 al 31.01.2022 con tacito rinnovo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati indicati sono rilevati dalla Certificazione Notarile ai sensi dell'art.567 cpc redatta dal Notaio Maria Landolfo in data 04.03.2024, depositata PCT.

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune ORNAGO , stipulato il 02/07/1998 a firma di Notaio Arturo Brienza ai nn. 24599/6261 di repertorio, trascritto il 22/07/1998 a Milano 2 ai nn. 60531/43789-60532/43790, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Convenzione Edilizia e Cessione Aree a Standard.

La formalità è riferita solamente a Aree distinte al Catasto Terreni foglio 18 mapp.154, 156, 155 e 158. Piano di Lottizzazione denominato "P.L.SUD - EST" disciplinato dalla convenzione edilizia di cui sopra con cessione gratuita di aree a standard; più precisamente i seguenti Lotti del citato Piano di Lottizzazione erano così composti: - Lotto A: mapp.132 e 157 con 548,10 mc di volumetria e 120 mq di superficie copribile; - Lotto B: mapp.175 e 176 corrispondenti all'originario mapp.155 con 3780,70 mc di volumetria e 410,30 mq di superficie copribile; Lotto C: mapp.154 e 158 con 1096,20 mc di volumetria e 240 mq di superficie copribile; il mapp.156 individuava area pertinenziale ai Lotti A, B e C; ai fini del rilascio del permesso di costruire in data 12.01.2005 pratica edilizia n.40/2004, prot.251 con Atto 17.03.2005 rep.n.32023/11507 del notaio Arturo Brienza, trascritto a Milano 2 il 01.04.2005 ai nn.45666/23536, è stato stipulato un Atto di Vincolo unilaterale all'interno di Piano di Lottizzazione convenzionato in forza del quale al fine di costruire un edificio residenziale relativo ai suddetti Lotti B e C del citato Piano di Lottizzazione sul citato Lotto A non era più possibile realizzare nè superficie coperta nè volumetria. In forza di Frazionamento catastale del 14.09.2005 n.613463 prot.MI0613463, il mapp.155 sopra indicato di originari ha 0.20.15 sopra indicato è stato frazionato originando i mapp.175 e 176; con Atto del Notaio Brienza del 19.10.2005 rep.n.32556/11905 trascritto a Milano 2 il 25.10.2005 ai nn.158047/80824, i signori *** DATO OSCURATO *** hanno venduto alla *** DATO OSCURATO *** appezzamenti di terreno edificabili in Ornago compresi nel perimetro del Piano di Lottizzazione sopra indicato costituenti parte del Lotto B e l'intero Lotto C, ma con tutta la volumetria e la superficie copribile espresse attualmente dai suddetti Lotti. Nel citato Atto del Notaio Brienza in data 19.10.2005 le parti hanno dichiarato e preso atto che i mapp.132, 176 e 157, rimasti in proprietà ai venditori non esprimevano al momento alcuna capacità edificatoria

(volumetria/superficie coperta) in forza di quanto sopra precisato. I venditori si sono riservati però la eventuale futura capacità edificatoria che dette aree dovessero esprimere a seguito di modifiche degli strumenti urbanistici. A tali atti si fa espresso riferimento per patti speciali, servitù attive o passive e quanto altro in essi contenuto e che qui si intendono riportati e trascritti.

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 **giudiziale**, stipulata il 06/11/2023 a firma di Tribunale di Monza , iscritta il 29/01/2024 a Milano 2 ai nn. 10320/1706, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 19.378,10.

Importo capitale: 17.744,43

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/10/2005 a firma di Notaio Arturo Brienza ai nn. 32557/11906 di repertorio, iscritta il 25/10/2005 a Milano 2 ai nn. 158048/42020, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato .

Importo ipoteca: euro 6.300.000,00.

Importo capitale: euro 4.200.000,00.

La formalità è riferita solamente a gravante sulle aree distinte al Catasto Terreni foglio 18 mappali 154, 156, 158 e 175.

Risulta annotamento di frazionamento del 17.03.2009 nn.29794/6340, per gli immobili - fg.18 mapp.179 sub.26 e sub.65 quota capitale euro 60.000,00 e quota ipoteca euro 90.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.30 e sub.60 quota capitale euro 120.000,00 e quota ipoteca euro 180.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.36 e sub.61 quota capitale euro 120.000,00 e quota ipoteca euro 180.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.46 quota capitale euro 200.000,00 e quota ipoteca euro 300.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.47 quota capitale euro 133.000,00 e quota ipoteca euro 199.500,00, - fg.18 mapp.179 sub.52 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000, - fg.18 mapp.179 sub.53 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.54 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000,00 - fg.18 mapp.179 sub.56 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.63 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.72 quota capitale euro 15.000,00 e quota ipoteca euro 22.500,00, - fg.18 mapp.179 sub.77 quota capitale euro 15.000,00 e quota ipoteca euro 22.500,00.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 03/02/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 113 di repertorio, trascritta il 28/02/2024 a Milano 2 ai nn. 24340/17504, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - 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:	€. 1.631,55
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.726,13
Ulteriori avvertenze:	

Dati comunicati con email in data 30.07.2024 dall'Amministratore del Condominio "Studio Tecnico Brambillasca geom. Barbara" Via Vittorio Veneto n.8 - 23896 Sirtori (LC) tel.039.9211236 email barbarann@alice.it

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/10/2005), con atto stipulato il 19/10/2005 a firma di Notaio Arturo Brienza ai nn. 32556/11905 di repertorio, trascritto il 25/10/2005 a Milano 2 ai nn. 158047/80824.

Il titolo è riferito solamente a Aree distinti al Catasto Terreni foglio 18 mapp.154, 156, 158 e 175

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/10/1985 fino al 19/10/2005), con atto stipulato il 11/10/1985 a firma di Notaio Carlo Mussi ai nn. 15474 di repertorio, registrato il 29/10/1985 a Monza ai nn. 13324 mod.1, trascritto il 07/11/1985 a Milano 2 ai nn. 57074/42958.

Atto notaio Alessandro Canali in data 18.07.1979 rep.n.55529 registrato a Monza il 24.07.1979 al n.9067 vol.31 trascritto a Milano 2 il 01.08.1979 ai nn.43438/35857

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La situazione edilizia è stata relazionata in funzione delle pratiche edilizie effettivamente messe a disposizione, in fase di accesso agli atti, dall'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ornago, declinando qualsiasi responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali altre pratiche edilizie non visionate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **40/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione edificio residenziale, presentata il 08/06/2004 con il n. 4912 di protocollo, rilasciata il 12/01/2005, agibilità del 21/11/2012 con il n. 8422 di protocollo.

Volturato alla *** DATO OSCURATO *** in data 12.12.2005 prot.n.11297

DIA Denuncia di Inizio Attività edilizia N. **40/04 - 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al PdC 40/04 per spostamento tavolati interni, spostamento di una piccola parte di volume dal piano terra al piano secondo, riallineamento del corpo di fabbrica, presentata il 09/05/2007 con il n. 4457 di protocollo

DIA Denuncia di Inizio Attività edilizia N. **40/04 - 2**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al PdC 40/04 - recupero del sottotetto esistente con formazione di n.7 unità abitative - modifica di tavolati interni ed alle aperture in facciata, presentata il 22/08/2007 con il n.

8052 di protocollo

DIA Denuncia di Inizio Attività edilizia N. 40/04 - 3, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al PdC 40/04 - diversa distribuzione di tavolati interni e piccole modifiche alle aperture di facciata, presentata il 26/11/2008 con il n. 10980 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di CC n.22 del 04.04.2017 e delibera di CC n.46 del 27.09.2017 - BURL n.45 del 8.11.2017, l'immobile ricade in zona AMBITO TERRITORIALE T3: della città strutturata (art.92,93,94,94bis,95,96,97,98). Norme tecniche di attuazione ed indici: Parte del territorio edificata con continuità, risultante principalmente da processi di pianificazione attuativa eseguiti in passato, riconducibili alla fase di rapida espansione del territorio urbanizzato, caratterizzata da elevata densità edilizia, da impianto morfologico consolidato fortemente strutturato e da omogeneità tipologica molto elevata, prossima alla serialità. Nell'Ambito Territoriale T3 persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi caratterizzati da elevata ripetitività, disposti secondo un impianto planimetrico avente talvolta rigore geometrico. Il PdR 2008 - variante 2015, per quanto attiene nell'Ambito Territoriale T3, persegue i seguenti obiettivi: - consentire interventi di modifica, completamento o sostituzione edilizia coerenti con i caratteri tipologici riscontrati per l'ambito territoriale, - consentire interventi di modifica, completamento o sostituzione edilizia coerenti con i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti tipici dell'ambito territoriale. INDICI e PARAMETRI: - indice edificabilità territoriale: $I_t=0,26$ mq/mq - Indice edificabilità fondiaria massima: $I_{fmax}=0,33$ mq/mq - Superficie coperta: $Sc=25\%$ - Altezza massima degli edifici: $H_{max}=12$ m - Superficie filtrante: $S_{fil}=35\%$. Recupero delle superfici costruite: al fine di migliorare la condizione abitativa degli edifici esistenti, è ammesso il recupero di ogni superficie costruita esistente antecedentemente alla data di avvio del procedimento per la redazione del PdR 2008 - variante 2015, nel rispetto delle seguenti condizioni: - siano fatte salve le destinazioni d'uso ammesse dalla gamma funzionale di appartenenza, - le superfici esistenti possano raggiungere i requisiti di agibilità nel rispetto di ogni disposizione vigente, fatta eccezione per la verifica dei parametri DE e I_{fmax} .

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le altezze interne non corrispondono alle altezze indicate nei provvedimenti autorizzativi, l'altezza minima prevista di mt.1,65 è invece di mt.1,80 circa con una diversa inclinazione delle falde del tetto, tale differenza non rientra nella tolleranza prevista dal DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico, spese, diritti e sanzione: € 3.400,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ORNAGO VIA DOTTOR FAUSTO SCACCABAROZZI 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ORNAGO Via Dottor Fausto Scaccabarozzi 6, della superficie commerciale di **69,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al terzo piano (sottotetto) composto da soggiorno-cucina con balcone, disimpegno, camera e bagno, con cantina e box doppio posti entrambi al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo. Identificazione catastale:

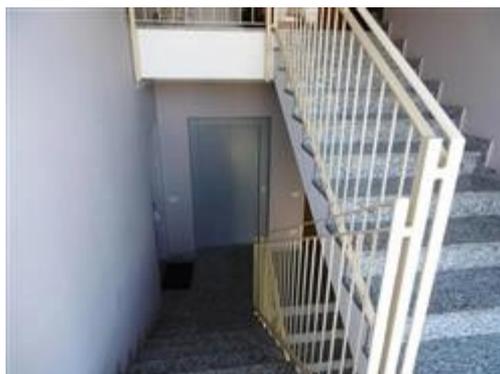
- foglio 18 particella 179 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 225,95 Euro, indirizzo catastale: Via Scaccabarozzi Dottor Fausto n.6, piano: 3-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: appartamento: vano scala e vano ascensore comuni, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare, cortile comune; cantina: corridoio comune, altra unità immobiliare, intercapedine, altra unità immobiliare.

Segue e compete la proporzionale quota degli spazi ed enti comuni ai sensi di Legge, nonchè quelli individuati ed elencati nell'elaborato planimetrico raffigurante l'intero complesso residenziale e nell'elenco dei subalterni presentati all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati in data 29.12.2008 prot.n.MI1082924

Immobile costruito nel 2008.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Google Maps Ormago



Estratto di mappa



Estratto di PGT

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi. la caldaia è posta nel vano esterno (balcone)

★☆☆☆☆☆☆☆☆

ascensore:. funzionante
citofonico: video



Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno



infissi interni: anta a battente realizzati in legno tamburato. Portoncino d'ingresso blindato



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica e parquet



protezioni infissi esterni: persiane ad anta realizzate in legno



scale: interna con rivestimento in granito e parapetto in ferro



pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento. box

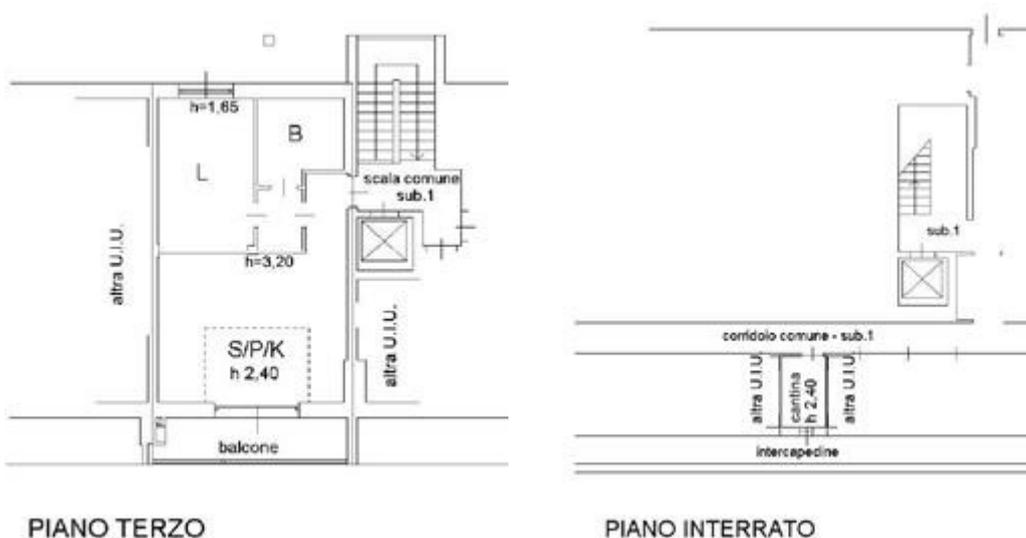


CONSISTENZA:

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

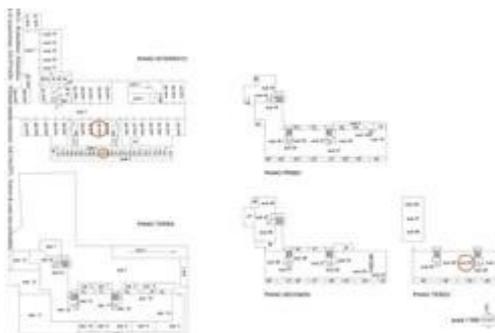
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	66,00	x	100 %	=	66,00
balcone	9,00	x	25 %	=	2,25
cantina	5,00	x	25 %	=	1,25
Totale:	80,00				69,50



PIANO TERZO

PIANO INTERRATO



ACCESSORI:

box doppio, composto da un vano.

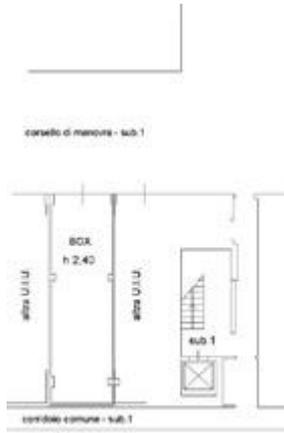
Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 179 sub. 60 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 30 mq, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: Via Scaccabarozzi Dottor Fausto n.6A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corsello di manovra comune, altra unità immobiliare, corridoio comune, altra unità

immobiliare

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	32,00	x	50 %	=	16,00
Totale:	32,00				16,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/08/2023

Fonte di informazione: Servizio di Pubblicità di Milano 2 - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio

Descrizione: appartamento primo piano con cantina e box

Indirizzo: Via Scaccabarozzi

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie: 7

Prezzo: 77.000,00 pari a 1.166,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/08/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it - Rexer Agenzia Milano Ponchielli

Descrizione: appartamento con riscaldamento autonomo

Indirizzo: Via Roncello

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 1.230,77 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 77.600,00 pari a 1.193,85 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/08/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it - GreenCasa

Descrizione: appartamento al piano terra

Indirizzo: Via Eroi - centro

Superfici principali e secondarie: 62

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 93.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 88.350,00 pari a 1.425,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 31/01/2024

Fonte di informazione: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2

Descrizione: appartamento con vano cantina e box

Indirizzo: Via Scaccabarozzi

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie: 18

Prezzo: 125.000,00 pari a 1.388,89 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate (05/08/2024)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.650,00

Note: BOX - valore min.600 - valore max 1000

Borsino Immobiliare (05/08/2024)

Valore minimo: 1.220,00

Valore massimo: 1.533,00

Note: BOX - valore min.713 - valore max 867

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	88.350,00	125.000,00
Consistenza	85,50	62,00	90,00
Data [mesi]	0	0,00	7,00
Prezzo unitario	-	1.500,00	1.388,89

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.388,89	1.388,89

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4
Prezzo		88.350,00	125.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		32.638,89	-6.250,00
Prezzo corretto		120.988,89	118.750,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **119.869,44**
 Divergenza: 1,85% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 69,50 x 1.401,98 = **97.437,61**
 Valore superficie accessori: 16,00 x 1.401,98 = **22.431,68**
119.869,29

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 119.869,29**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 119.869,29**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO

Secondo l'International Valuation Standard (IVS), il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi

opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27.12.2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le Banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26.06.2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n.648/2012 denominato CRR Art.4 par.1 lett.76.

Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA)

Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Data sopralluogo 17.06.2024

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Vimercate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Ornago, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: siti web del settore immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	69,50	16,00	119.869,29	119.869,29
				119.869,29 €	119.869,29 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Le unità immobiliari non sono divisibili.

OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI

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

Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo.

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 intervenuti dopo la data di accesso; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisioni saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta; di non conformità edilizie/urbanistiche connesse pure alla eventuale potenzialità edificatoria residua, pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica dello stato di fatto del bene oggetto della presente perizia.

La porzione immobiliare viene venduta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Si precisa che in sede di trasferimento del bene, l'assegnatario dovrà verificare e aggiornare con l'Amministratore del Condominio, le spese condominiali ordinarie e le spese condominiali insolute in relazione al bilancio consuntivo approvato dal Condominio.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.400,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 116.469,29

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:	€. 116.469,29
---	----------------------

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ORNAGO Via Dottor Fausto Scaccabarozzi 6, della superficie commerciale di **71,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento al secondo piano composto da soggiorno-cucina con balcone, disimpegno, camera con balcone e bagno, con cantina e box doppio posti entrambi al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 179 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Via Scaccabarozzi Dottor Fausto n.6, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: appartamento: vano scala e vano ascensore comuni, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare, cortile comune; cantina: corridoio comune, altra unità immobiliare, intercapedine, altra unità immobiliare.

Segue e compete la proporzionale quota degli spazi ed enti comuni ai sensi di Legge, nonchè quelli individuati ed elencati nell'elaborato planimetrico raffigurante l'intero complesso residenziale e nell'elenco dei subalterni presentati all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati in data 29.12.2008 prot.n.MI1082924

Immobile costruito nel 2008.

A.1 box doppio, composto da un vano.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 179 sub. 61 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 29 mq, rendita 83,87 Euro, indirizzo catastale: Via Scaccabarozzi Dottor Fausto n.6A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corsello di manovra comune, altra unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	71,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	16,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 122.994,79
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 122.994,79
Data della valutazione:	16/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo ad uso abitativo - art.2-comma 1-L.431/98, stipulato il 22/02/2019, con scadenza il 31/12/2026, registrato il 22/02/2019 a Vimercate ai nn. 000826 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6.600,00 canone annuo.

Durata della locazione dal 01.01.2019 al 31.12.2022 con tacito rinnovo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati indicati sono rilevati dalla Certificazione Notarile ai sensi dell'art.567 cpc redatta dal Notaio Maria Landolfo in data 04.03.2024, depositata PCT.

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune ORNAGO , stipulato il 02/07/1998 a firma di Notaio Arturo Brienza ai nn. 24599/6261 di repertorio, trascritto il 22/07/1998 a Milano 2 ai nn. 60531/43789-60532/43790, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Convenzione Edilizia e Cessione Aree a Standard.

La formalità è riferita solamente a Aree distinte al Catasto Terreni foglio 18 mapp.154, 156, 155 e 158. Piano di Lottizzazione denominato "P.L.SUD - EST" disciplinato dalla convenzione edilizia di cui sopra con cessione gratuita di aree a standard; più precisamente i seguenti Lotti del citato Piano di Lottizzazione erano così composti: - Lotto A: mapp.132 e 157 con 548,10 mc di volumetria e 120 mq di superficie copribile; - Lotto B: mapp.175 e 176 corrispondenti all'originario mapp.155 con 3780,70 mc di volumetria e 410,30 mq di superficie copribile; Lotto C: mapp.154 e 158 con 1096,20 mc di volumetria e 240 mq di superficie copribile; il mapp.156 individuava area pertinenziale ai Lotti A, B e C; ai fini del rilascio del permesso di costruire in data 12.01.2005 pratica edilizia n.40/2004, prot.251 con Atto 17.03.2005 rep.n.32023/11507 del notaio Arturo Brienza, trascritto a Milano 2 il 01.04.2005 ai nn.45666/23536, è stato stipulato un Atto di Vincolo unilaterale all'interno di Piano di Lottizzazione convenzionato in forza del quale al fine di costruire un edificio residenziale relativo ai suddetti Lotti B e C del citato Piano di Lottizzazione sul citato Lotto A non era più possibile realizzare nè superficie coperta nè volumetria. In forza di Frazionamento catastale del 14.09.2005 n.613463 prot.MI0613463, il mapp.155 sopra indicato di originari ha 0.20.15 sopra indicato è stato frazionato originando i mapp.175 e 176; con Atto del Notaio Brienza del 19.10.2005 rep.n.32556/11905 trascritto a Milano 2 il 25.10.2005 ai nn.158047/80824, i signori *** DATO OSCURATO *** hanno venduto alla *** DATO OSCURATO *** gli appezzamenti di terreno edificabili in Ornago compresi nel perimetro del Piano di Lottizzazione sopra indicato costituenti parte del Lotto B e l'intero Lotto C, ma con tutta la volumetria e la superficie copribile espresse attualmente dai suddetti Lotti. Nel citato Atto del Notaio Brienza in data 19.10.2005 le parti hanno dichiarato e preso atto che i mapp.132, 176 e 157, rimasti in proprietà ai venditori non esprimevano al momento alcuna capacità edificatoria

(volumetria/superficie coperta) in forza di quanto sopra precisato. I venditori si sono riservati però la eventuale futura capacità edificatoria che dette aree dovessero esprimere a seguito di modifiche degli strumenti urbanistici. A tali atti si fa espresso riferimento per patti speciali, servitù attive o passive e quanto altro in essi contenuto e che qui si intendono riportati e trascritti.

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 **giudiziale**, stipulata il 06/11/2023 a firma di Tribunale di Monza , iscritta il 29/01/2024 a Milano 2 ai nn. 10320/1706, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 19.378,10.

Importo capitale: 17.744,43

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/10/2005 a firma di Notaio Arturo Brienza ai nn. 32557/11906 di repertorio, iscritta il 25/10/2005 a Milano 2 ai nn. 158048/42020, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato .

Importo ipoteca: euro 6.300.000,00.

Importo capitale: euro 4.200.000,00.

La formalità è riferita solamente a gravante sulle aree distinte al Catasto Terreni foglio 18 mappali 154, 156, 158 e 175.

Risulta annotamento di frazionamento del 17.03.2009 nn.29794/6340, per gli immobili - fg.18 mapp.179 sub.26 e sub.65 quota capitale euro 60.000,00 e quota ipoteca euro 90.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.30 e sub.60 quota capitale euro 120.000,00 e quota ipoteca euro 180.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.36 e sub.61 quota capitale euro 120.000,00 e quota ipoteca euro 180.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.46 quota capitale euro 200.000,00 e quota ipoteca euro 300.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.47 quota capitale euro 133.000,00 e quota ipoteca euro 199.500,00, - fg.18 mapp.179 sub.52 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000, - fg.18 mapp.179 sub.53 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.54 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000,00 - fg.18 mapp.179 sub.56 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.63 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.72 quota capitale euro 15.000,00 e quota ipoteca euro 22.500,00, - fg.18 mapp.179 sub.77 quota capitale euro 15.000,00 e quota ipoteca euro 22.500,00.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 03/02/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 113 di repertorio, trascritta il 28/02/2024 a Milano 2 ai nn. 24340/17504, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - 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:	€. 1.701,78
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.897,30
Ulteriori avvertenze:	

Dati comunicati con email in data 30.07.2024 dall'Amministratore del Condominio "Studio Tecnico Brambillasca geom. Barbara" Via Vittorio Veneto n.8 - 23896 Sirtori (LC) tel.039.9211236 email barbarann@alice.it

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/10/2005), con atto stipulato il 19/10/2005 a firma di Notaio Arturo Brienza ai nn. 32556/11905 di repertorio, trascritto il 25/10/2005 a Milano 2 ai nn. 158047/80824.

Il titolo è riferito solamente a Aree distinti al Catasto Terreni foglio 18 mapp.154, 156, 158 e 175

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/10/1985 fino al 19/10/2005), con atto stipulato il 11/10/1985 a firma di Notaio Carlo Mussi ai nn. 15474 di repertorio, registrato il 29/10/1985 a Monza ai nn. 13324 mod.1, trascritto il 07/11/1985 a Milano 2 ai nn. 57074/42958.

Atto notaio Alessandro Canali in data 18.07.1979 rep.n.55529 registrato a Monza il 24.07.1979 al n.9067 vol.31 trascritto a Milano 2 il 01.08.1979 ai nn.43438/35857

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La situazione edilizia è stata relazionata in funzione delle pratiche edilizie effettivamente messe a disposizione, in fase di accesso agli atti, dall'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ornago, declinando qualsiasi responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali altre pratiche edilizie non visionate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **40/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione edificio residenziale, presentata il 08/06/2004 con il n. 4912 di protocollo, rilasciata il 12/01/2005, agibilità del 21/11/2012 con il n. 8422 di protocollo.

Volturato alla *** DATO OSCURATO *** in data 12.12.2005 prot.n.11297

DIA Denuncia di Inizio Attività edilizia N. **40/04 - 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al PdC 40/04 per spostamento tavolati interni, spostamento di una piccola parte di volume dal piano terra al piano secondo, riallineamento del corpo di fabbrica, presentata il 09/05/2007 con il n. 4457 di protocollo

DIA Denuncia di Inizio Attività edilizia N. **40/04 - 2**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al PdC 40/04 - recupero del sottotetto esistente con formazione di n.7 unità abitative - modifica di tavolati interni ed alle aperture in facciata, presentata il 22/08/2007 con il n.

8052 di protocollo

DIA Denuncia di Inizio Attività edilizia N. 40/04 - 3, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al PdC 40/04 - diversa distribuzione di tavolati interni e piccole modifiche alle aperture di facciata, presentata il 26/11/2008 con il n. 10980 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di CC n.22 del 04.04.2017 e delibera di CC n.46 del 27.09.2017 - BURL n.45 del 8.11.2017, l'immobile ricade in zona AMBITO TERRITORIALE T3: della città strutturata (art.92,93,94,94bis,95,96,97,98). Norme tecniche di attuazione ed indici: Parte del territorio edificata con continuità, risultante principalmente da processi di pianificazione attuativa eseguiti in passato, riconducibili alla fase di rapida espansione del territorio urbanizzato, caratterizzata da elevata densità edilizia, da impianto morfologico consolidato fortemente strutturato e da omogeneità tipologica molto elevata, prossima alla serialità. Nell'Ambito Territoriale T3 persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi caratterizzati da elevata ripetitività, disposti secondo un impianto planimetrico avente talvolta rigore geometrico. Il PdR 2008 - variante 2015, per quanto attiene nell'Ambito Territoriale T3, persegue i seguenti obiettivi: - consentire interventi di modifica, completamento o sostituzione edilizia coerenti con i caratteri tipologici riscontrati per l'ambito territoriale, - consentire interventi di modifica, completamento o sostituzione edilizia coerenti con i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti tipici dell'ambito territoriale. INDICI e PARAMETRI: - indice edificabilità territoriale: $I_t=0,26$ mq/mq - Indice edificabilità fondiaria massima: $I_{fmax}=0,33$ mq/mq - Superficie coperta: $Sc=25\%$ - Altezza massima degli edifici: $H_{max}=12$ m - Superficie filtrante: $S_{fil}=35\%$. Recupero delle superfici costruite: al fine di migliorare la condizione abitativa degli edifici esistenti, è ammesso il recupero di ogni superficie costruita esistente antecedentemente alla data di avvio del procedimento per la redazione del PdR 2008 - variante 2015, nel rispetto delle seguenti condizioni: - siano fatte salve le destinazioni d'uso ammesse dalla gamma funzionale di appartenenza, - le superfici esistenti possano raggiungere i requisiti di agibilità nel rispetto di ogni disposizione vigente, fatta eccezione per la verifica dei parametri DE e I_{fmax} .

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 ORNAGO VIA DOTTOR FAUSTO SCACCABAROZZI 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ORNAGO Via Dottor Fausto Scaccabarozzi 6, della superficie commerciale di **71,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Appartamento al secondo piano composto da soggiorno-cucina con balcone, disimpegno, camera con balcone e bagno, con cantina e box doppio posti entrambi al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 179 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Via Scaccabarozzi Dottor Fausto n.6, piano: 2-S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: appartamento: vano scala e vano ascensore comuni, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare, cortile comune; cantina: corridoio comune, altra unità immobiliare, intercapedine, altra unità immobiliare.

Segue e compete la proporzionale quota degli spazi ed enti comuni ai sensi di Legge, nonchè quelli individuati ed elencati nell'elaborato planimetrico raffigurante l'intero complesso residenziale e nell'elenco dei subalterni presentati all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati in data 29.12.2008 prot.n.MI1082924

Immobile costruito nel 2008.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Google Maps Ormago



Estratto di mappa



Estratto di PGT

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi. la caldaia è posta nel vano esterno (balcone) non funzionante

★☆☆☆☆☆☆☆☆

ascensore:. funzionante
citofonico: video



Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno



infissi interni: anta a battente realizzati in legno tamburato. Portoncino d'ingresso blindato



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica e parquet



protezioni infissi esterni: persiane ad anta realizzate in legno



scale: interna con rivestimento in granito e parapetto in ferro



pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento. box

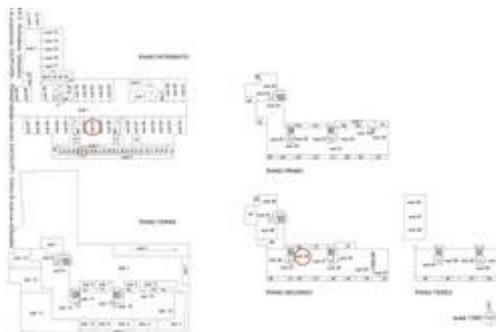
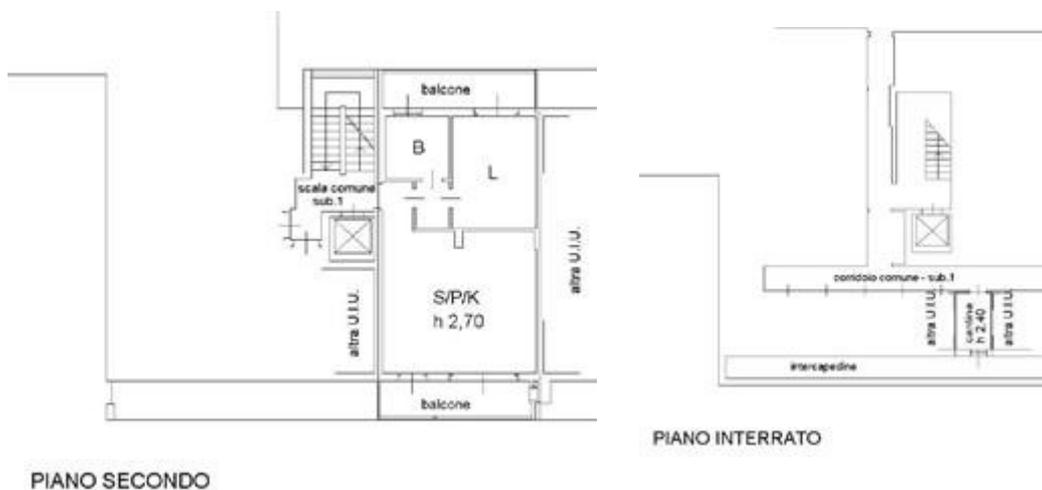


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	66,00	x	100 %	=	66,00
balconi	18,00	x	25 %	=	4,50
cantina	5,00	x	25 %	=	1,25
Totale:	89,00				71,75



ACCESSORI:

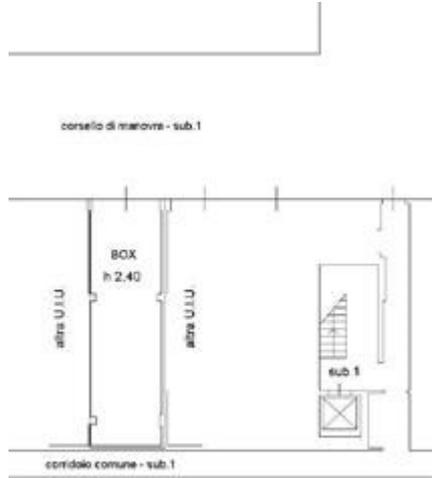
box doppio, composto da un vano.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 179 sub. 61 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 29 mq, rendita 83,87 Euro, indirizzo catastale: Via Scaccabarozzi Dottor Fausto n.6A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corsello di manovra comune, altra unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	32,00	x	50 %	=	16,00
Totale:	32,00				16,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/08/2023

Fonte di informazione: Servizio di Pubblicità di Milano 2 - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio

Descrizione: appartamento primo piano con cantina e box

Indirizzo: Via Scaccabarozzi

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie: 7

Prezzo: 77.000,00 pari a 1.166,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/08/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it - Rexer Agenzia Milano Ponchielli

Descrizione: appartamento con riscaldamento autonomo

Indirizzo: Via Roncello

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 1.230,77 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 77.600,00 pari a 1.193,85 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/08/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it - GreenCasa

Descrizione: appartamento al piano terra

Indirizzo: Via Eroi - centro

Superfici principali e secondarie: 62

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 93.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 88.350,00 pari a 1.425,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 31/01/2024

Fonte di informazione: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2

Descrizione: appartamento con vano cantina e box

Indirizzo: Via Scaccabarozzi

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie: 18

Prezzo: 125.000,00 pari a 1.388,89 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate (05/08/2024)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.650,00

Note: BOX - valore min.600 - valore max 1000

Borsino Immobiliare (05/08/2024)

Valore minimo: 1.220,00

Valore massimo: 1.533,00

Note: BOX - valore min.713 - valore max 867

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	88.350,00	125.000,00
Consistenza	87,75	62,00	90,00
Data [mesi]	0	0,00	7,00
Prezzo unitario	-	1.500,00	1.388,89

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.388,89	1.388,89

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4
Prezzo	88.350,00	125.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	35.763,89	-3.125,00
Prezzo corretto	124.113,89	121.875,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **122.994,44**
 Divergenza: 1,80% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 71,75 x 1.401,65 = **100.568,39**
 Valore superficie accessori: 16,00 x 1.401,65 = **22.426,40**
122.994,79

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 122.994,79**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 122.994,79**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO

Secondo l'International Valuation Standard (IVS), il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con

eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27.12.2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le Banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26.06.2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n.648/2012 denominato CRR Art.4 par.1 lett.76.

Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA)

Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Data sopralluogo 17.06.2024

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Vimercate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Ornago, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: siti web del settore immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	71,75	16,00	122.994,79	122.994,79
				122.994,79 €	122.994,79 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Le unità immobiliari non sono divisibili.

OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI

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

Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo.

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 intervenuti dopo la data di accesso; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisioni saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta; di non conformità edilizie/urbanistiche connesse pure alla eventuale potenzialità edificatoria residua, pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica dello stato di fatto del bene oggetto della presente perizia.

La porzione immobiliare viene venduta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Si precisa che in sede di trasferimento del bene, l'assegnatario dovrà verificare e aggiornare con l'Amministratore del Condominio, le spese condominiali ordinarie e le spese condominiali insolute in relazione al bilancio consuntivo approvato dal Condominio.

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:	€. 122.994,79

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:	€. 122.994,79
---	----------------------

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ORNAGO Via Dottor Fausto Scaccabarozzi 6, della superficie commerciale di **112,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento distribuito su due piani collegati da scala interna, al secondo piano: zona giorno comprensiva di soggiorno, cucina con ampio terrazzo, disimpegno e bagno, al terzo piano (sottotetto): zona notte con due camere, disimpegno e bagno, con cantina e box doppio posti entrambi al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo-terzo. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 179 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Via Scaccabarozzi Dottor Fausto n.6, piano: 2-3-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: appartamento piano secondo: vano scala e vano ascensore comuni, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare, cortile comune; appartamento piano terzo: altra unità immobiliare, stessa unità immobiliare, cortile comune; cantina: corridoio comune, altre unità immobiliari, corridoio comune.

Segue e compete la proporzionale quota degli spazi ed enti comuni ai sensi di Legge, nonchè quelli individuati ed elencati nell'elaborato planimetrico raffigurante l'intero complesso residenziale e nell'elenco dei subalterni presentati all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati in data 29.12.2008 prot.n.MI1082924

Immobile costruito nel 2008.

A.1 box doppio, composto da un vano.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 179 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 30 mq, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: Via Scaccabarozzi Dottor Fausto n.6A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corsello di manovra comune, altra unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	112,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	16,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 172.516,65
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 172.516,65

trova:

Data della valutazione:

16/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati indicati sono rilevati dalla Certificazione Notarile ai sensi dell'art.567 cpc redatta dal Notaio Maria Landolfo in data 04.03.2024, depositata PCT.

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune ORNAGO , stipulato il 02/07/1998 a firma di Notaio Arturo Brienza ai nn. 24599/6261 di repertorio, trascritto il 22/07/1998 a Milano 2 ai nn. 60531/43789-60532/43790, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Convenzione Edilizia e Cessione Aree a Standard.

La formalità è riferita solamente a Aree distinte al Catasto Terreni foglio 18 mapp.154, 156, 155 e 158. Piano di Lottizzazione denominato "P.L.SUD - EST" disciplinato dalla convenzione edilizia di cui sopra con cessione gratuita di aree a standard; più precisamente i seguenti Lotti del citato Piano di Lottizzazione erano così composti: - Lotto A: mapp.132 e 157 con 548,10 mc di volumetria e 120 mq di superficie copribile; - Lotto B: mapp.175 e 176 corrispondenti all'originario mapp.155 con 3780,70 mc di volumetria e 410,30 mq di superficie copribile; Lotto C: mapp.154 e 158 con 1096,20 mc di volumetria e 240 mq di superficie copribile; il mapp.156 individuava area pertinenziale ai Lotti A, B e C; ai fini del rilascio del permesso di costruire in data 12.01.2005 pratica edilizia n.40/2004, prot.251 con Atto 17.03.2005 rep.n.32023/11507 del notaio Arturo Brienza, trascritto a Milano 2 il 01.04.2005 ai nn.45666/23536, è stato stipulato un Atto di Vincolo unilaterale all'interno di Piano di Lottizzazione convenzionato in forza del quale al fine di costruire un edificio residenziale relativo ai suddetti Lotti B e C del citato Piano di Lottizzazione sul citato Lotto A non era più possibile realizzare nè superficie coperta nè volumetria. In forza di Frazionamento catastale del 14.09.2005 n.613463 prot.MI0613463, il mapp.155 sopra indicato di originari ha 0.20.15 sopra indicato è stato frazionato originando i mapp.175 e 176; con Atto del Notaio Brienza del 19.10.2005 rep.n.32556/11905 trascritto a Milano 2 il 25.10.2005 ai nn.158047/80824, i signori *** DATO OSCURATO *** hanno venduto alla *** DATO OSCURATO *** gli appezzamenti di terreno edificabili in Ornago compresi nel perimetro del Piano di Lottizzazione sopra indicato costituenti parte del Lotto B e l'intero Lotto C, ma con tutta la volumetria e la superficie copribile espresse attualmente dai suddetti Lotti. Nel citato Atto del Notaio Brienza in data 19.10.2005 le parti hanno dichiarato e preso atto che i mapp.132, 176 e 157, rimasti in proprietà ai venditori non esprimevano al momento alcuna capacità edificatoria

(volumetria/superficie coperta) in forza di quanto sopra precisato. I venditori si sono riservati però la eventuale futura capacità edificatoria che dette aree dovessero esprimere a seguito di modifiche degli strumenti urbanistici. A tali atti si fa espresso riferimento per patti speciali, servitù attive o passive e quanto altro in essi contenuto e che qui si intendono riportati e trascritti.

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 **giudiziale**, stipulata il 06/11/2023 a firma di Tribunale di Monza , iscritta il 29/01/2024 a Milano 2 ai nn. 10320/1706, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 19.378,10.

Importo capitale: 17.744,43

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/10/2005 a firma di Notaio Arturo Brienza ai nn. 32557/11906 di repertorio, iscritta il 25/10/2005 a Milano 2 ai nn. 158048/42020, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato .

Importo ipoteca: euro 6.300.000,00.

Importo capitale: euro 4.200.000,00.

La formalità è riferita solamente a gravante sulle aree distinte al Catasto Terreni foglio 18 mappali 154, 156, 158 e 175.

Risulta annotamento di frazionamento del 17.03.2009 nn.29794/6340, per gli immobili - fg.18 mapp.179 sub.26 e sub.65 quota capitale euro 60.000,00 e quota ipoteca euro 90.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.30 e sub.60 quota capitale euro 120.000,00 e quota ipoteca euro 180.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.36 e sub.61 quota capitale euro 120.000,00 e quota ipoteca euro 180.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.46 quota capitale euro 200.000,00 e quota ipoteca euro 300.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.47 quota capitale euro 133.000,00 e quota ipoteca euro 199.500,00, - fg.18 mapp.179 sub.52 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000, - fg.18 mapp.179 sub.53 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.54 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000,00 - fg.18 mapp.179 sub.56 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.63 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.72 quota capitale euro 15.000,00 e quota ipoteca euro 22.500,00, - fg.18 mapp.179 sub.77 quota capitale euro 15.000,00 e quota ipoteca euro 22.500,00.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 03/02/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 113 di repertorio, trascritta il 28/02/2024 a Milano 2 ai nn. 24340/17504, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - 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:	€. 2.216,92
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6.999,62
Ulteriori avvertenze:	

Dati comunicati con email in data 30.07.2024 dall'Amministratore del Condominio "Studio Tecnico Brambillasca geom. Barbara" Via Vittorio Veneto n.8 - 23896 Sirtori (LC) tel.039.9211236 email barbarann@alice.it

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/10/2005), con atto stipulato il 19/10/2005 a firma di Notaio Arturo Brienza ai nn. 32556/11905 di repertorio, trascritto il 25/10/2005 a Milano 2 ai nn. 158047/80824.

Il titolo è riferito solamente a Aree distinti al Catasto Terreni foglio 18 mapp.154, 156, 158 e 175

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/10/1985 fino al 19/10/2005), con atto stipulato il 11/10/1985 a firma di Notaio Carlo Mussi ai nn. 15474 di repertorio, registrato il 29/10/1985 a Monza ai nn. 13324 mod.1, trascritto il 07/11/1985 a Milano 2 ai nn. 57074/42958.

Atto notaio Alessandro Canali in data 18.07.1979 rep.n.55529 registrato a Monza il 24.07.1979 al n.9067 vol.31 trascritto a Milano 2 il 01.08.1979 ai nn.43438/35857

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La situazione edilizia è stata relazionata in funzione delle pratiche edilizie effettivamente messe a disposizione, in fase di accesso agli atti, dall'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ornago, declinando qualsiasi responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali altre pratiche edilizie non visionate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **40/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione edificio residenziale, presentata il 08/06/2004 con il n. 4912 di protocollo, rilasciata il 12/01/2005, agibilità del 21/11/2012 con il n. 8422 di protocollo.

Volturato alla *** DATO OSCURATO *** in data 12.12.2005 prot.n.11297

DIA Denuncia di Inizio Attività edilizia N. **40/04 - 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al PdC 40/04 per spostamento tavolati interni, spostamento di una piccola parte di volume dal piano terra al piano secondo, riallineamento del corpo di fabbrica, presentata il 09/05/2007 con il n. 4457 di protocollo

DIA Denuncia di Inizio Attività edilizia N. **40/04 - 2**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al PdC 40/04 - recupero del sottotetto esistente con formazione di n.7 unità abitative - modifica di tavolati interni ed alle aperture in facciata, presentata il 22/08/2007 con il n.

8052 di protocollo

DIA Denuncia di Inizio Attività edilizia N. 40/04 - 3, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al PdC 40/04 - diversa distribuzione di tavolati interni e piccole modifiche alle aperture di facciata, presentata il 26/11/2008 con il n. 10980 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di CC n.22 del 04.04.2017 e delibera di CC n.46 del 27.09.2017 - BURL n.45 del 8.11.2017, l'immobile ricade in zona AMBITO TERRITORIALE T3: della città strutturata (art.92,93,94,94bis,95,96,97,98). Norme tecniche di attuazione ed indici: Parte del territorio edificata con continuità, risultante principalmente da processi di pianificazione attuativa eseguiti in passato, riconducibili alla fase di rapida espansione del territorio urbanizzato, caratterizzata da elevata densità edilizia, da impianto morfologico consolidato fortemente strutturato e da omogeneità tipologica molto elevata, prossima alla serialità. Nell'Ambito Territoriale T3 persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi caratterizzati da elevata ripetitività, disposti secondo un impianto planimetrico avente talvolta rigore geometrico. Il PdR 2008 - variante 2015, per quanto attiene nell'Ambito Territoriale T3, persegue i seguenti obiettivi: - consentire interventi di modifica, completamento o sostituzione edilizia coerenti con i caratteri tipologici riscontrati per l'ambito territoriale, - consentire interventi di modifica, completamento o sostituzione edilizia coerenti con i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti tipici dell'ambito territoriale. INDICI e PARAMETRI: - indice edificabilità territoriale: $I_t=0,26$ mq/mq - Indice edificabilità fondiaria massima: $I_{fmax}=0,33$ mq/mq - Superficie coperta: $Sc=25\%$ - Altezza massima degli edifici: $H_{max}=12$ m - Superficie filtrante: $S_{fil}=35\%$. Recupero delle superfici costruite: al fine di migliorare la condizione abitativa degli edifici esistenti, è ammesso il recupero di ogni superficie costruita esistente antecedentemente alla data di avvio del procedimento per la redazione del PdR 2008 - variante 2015, nel rispetto delle seguenti condizioni: - siano fatte salve le destinazioni d'uso ammesse dalla gamma funzionale di appartenenza, - le superfici esistenti possano raggiungere i requisiti di agibilità nel rispetto di ogni disposizione vigente, fatta eccezione per la verifica dei parametri DE e I_{fmax} .

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le altezze interne del piano terzo (sottotetto) non corrispondono alle altezze indicate nei provvedimenti autorizzativi, l'altezza minima prevista di mt.1,65 è invece di mt.1,80 circa con una diversa inclinazione delle falde del tetto, tale differenza non rientra nella tolleranza prevista dal DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico, spese, diritti e sanzione: €3.400,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ORNAGO VIA DOTTOR FAUSTO SCACCABAROZZI 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ORNAGO Via Dottor Fausto Scaccabarozzi 6, della superficie commerciale di **112,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento distribuito su due piani collegati da scala interna, al secondo piano: zona giorno comprensiva di soggiorno, cucina con ampio terrazzo, disimpegno e bagno, al terzo piano (sottotetto): zona notte con due camere, disimpegno e bagno, con cantina e box doppio posti entrambi al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo-terzo. Identificazione catastale:

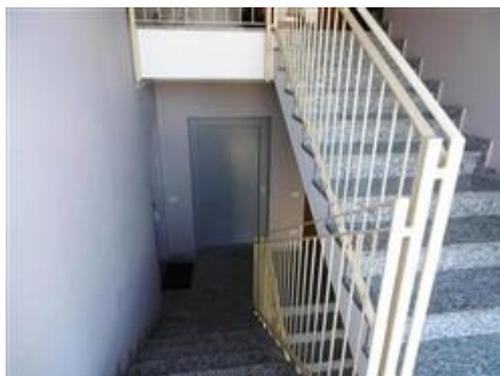
- foglio 18 particella 179 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Via Scaccabarozzi Dottor Fausto n.6, piano: 2-3-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: appartamento piano secondo: vano scala e vano ascensore comuni, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare, cortile comune; appartamento piano terzo: altra unità immobiliare, stessa unità immobiliare, cortile comune; cantina: corridoio comune, altre unità immobiliari, corridoio comune.

Segue e compete la proporzionale quota degli spazi ed enti comuni ai sensi di Legge, nonchè quelli individuati ed elencati nell'elaborato planimetrico raffigurante l'intero complesso residenziale e nell'elenco dei subalterni presentati all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati in data 29.12.2008 prot.n.MI1082924

Immobile costruito nel 2008.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Google Maps Ormago



Estratto di mappa



Estratto di PGT

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi. la caldaia non è presente nel vano esterno, si prevede il costo per la

★★★★★★★★★★

fornitura e installazione

ascensore: funzionante

citofonico: video



Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno



infissi interni: anta a battente realizzati in legno tamburato. mancano due porte, si prevede il costo per la fornitura e posa. Portoncino d'ingresso blindato



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica . nelle camere manca la pavimentazione



protezioni infissi esterni: persiane ad anta realizzate in legno



scaie: interna con rivestimento in granito e parapetto in ferro



pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento. box



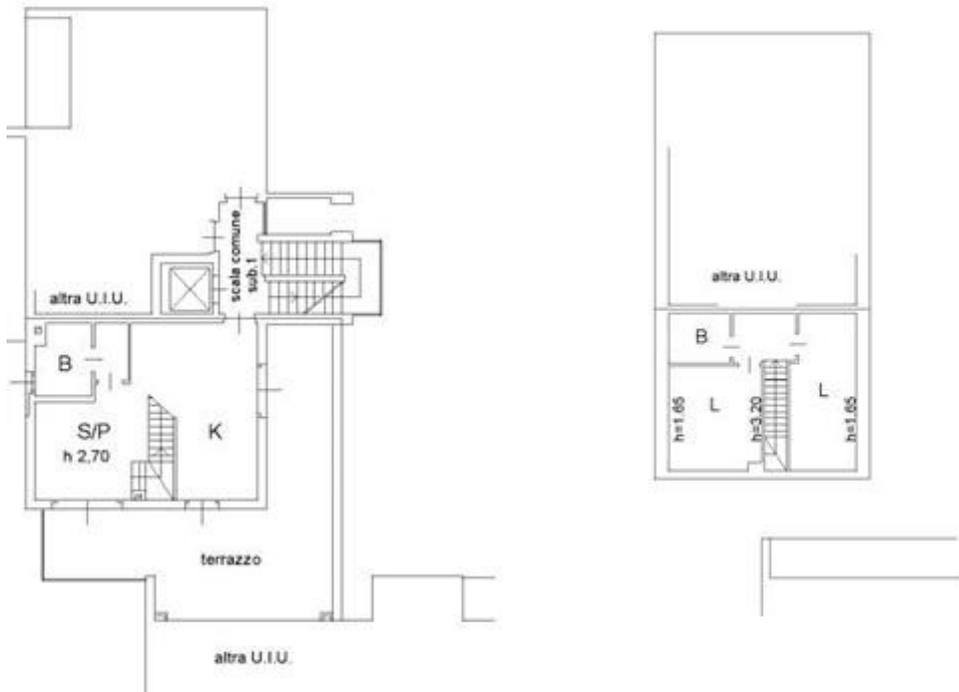


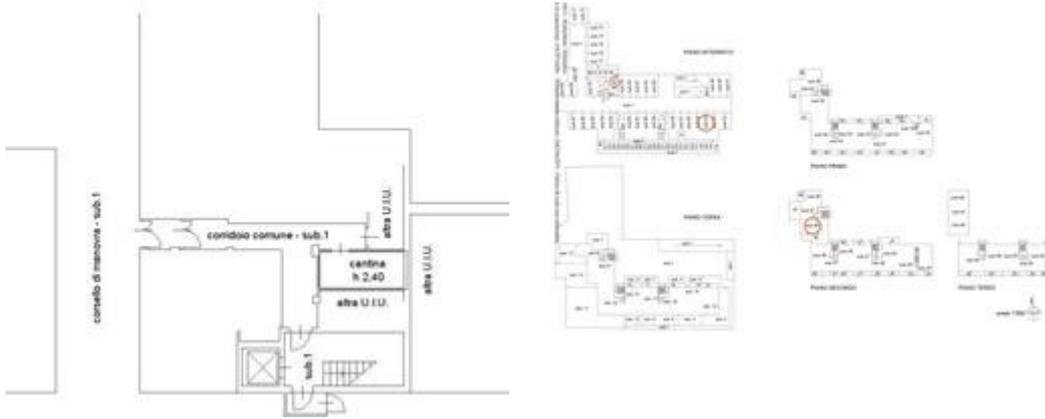
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	102,00	x	100 %	=	102,00
terrazzo	46,00	x	20 %	=	9,20
cantina	7,00	x	25 %	=	1,75
Totale:	155,00				112,95





ACCESSORI:

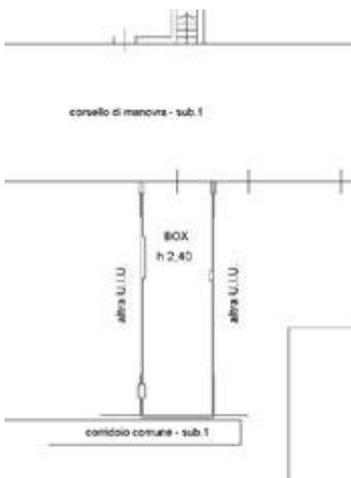
box doppio, composto da un vano.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 179 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 30 mq, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: Via Scaccabarozzi Dottor Fausto n.6A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corsello di manovra comune, altra unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	32,00	x	50 %	=	16,00
Totale:	32,00				16,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/08/2023

Fonte di informazione: Servizio di Pubblicità di Milano 2 - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio

Descrizione: appartamento primo piano con cantina e box

Indirizzo: Via Scaccabarozzi

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie: 7

Prezzo: 77.000,00 pari a 1.166,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/08/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it - Rexer Agenzia Milano Ponchielli

Descrizione: appartamento con riscaldamento autonomo

Indirizzo: Via Roncello

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 1.230,77 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 77.600,00 pari a 1.193,85 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/08/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it - GreenCasa

Descrizione: appartamento al piano terra

Indirizzo: Via Eroi - centro

Superfici principali e secondarie: 62

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 93.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 88.350,00 pari a 1.425,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 31/01/2024

Fonte di informazione: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2

Descrizione: appartamento con vano cantina e box

Indirizzo: Via Scaccabarozzi

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie: 18

Prezzo: 125.000,00 pari a 1.388,89 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate (05/08/2024)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.650,00

Note: BOX - valore min.600 - valore max 1000

Borsino Immobiliare (05/08/2024)

Valore minimo: 1.220,00

Valore massimo: 1.533,00

Note: Box - valore min.713 - valore max 867

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	88.350,00	125.000,00
Consistenza	128,95	62,00	90,00
Data [mesi]	0	0,00	7,00
Prezzo unitario	-	1.500,00	1.388,89

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.388,89	1.388,89

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4
Prezzo	88.350,00	125.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	92.986,11	54.097,22
Prezzo corretto	181.336,11	179.097,22

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **180.216,67**
 Divergenza: 1,23% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	112,95	x	1.397,57	=	157.855,53
Valore superficie accessori:	16,00	x	1.397,57	=	22.361,12
					180.216,65

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 180.216,65**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 180.216,65**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO

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

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27.12.2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le Banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26.06.2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n.648/2012 denominato CRR Art.4 par.1 lett.76.

Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA)

Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Data sopralluogo 17.06.2024

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Vimercate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Ornago, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: siti web del settore immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	112,95	16,00	180.216,65	180.216,65
				180.216,65 €	180.216,65 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
fornitura e posa di due porte ad anta, caldaia autonoma a metano e completamento pavimentazione camere	-4.300,00
	4.300,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Le unità immobiliari non sono divisibili.

OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI

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

Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo.

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 intervenuti dopo la data di accesso; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisioni saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta; di non conformità edilizie/urbanistiche connesse pure alla eventuale potenzialità edificatoria residua, pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica dello stato di fatto del bene oggetto della presente perizia.

La porzione immobiliare viene venduta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Si precisa che in sede di trasferimento del bene, l'assegnatario dovrà verificare e aggiornare con l'Amministratore del Condominio, le spese condominiali ordinarie e le spese condominiali insolute in relazione al bilancio consuntivo

approvato dal Condominio.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 172.516,65**

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: **€. 172.516,65**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2024

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ORNAGO Via Dottor Fausto Scaccabarozzi 6, della superficie commerciale di **77,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento distribuito su due piani collegati da scala interna, al secondo piano: zona giorno comprensiva di soggiorno-cucina con ampio terrazzo, disimpegno e bagno, al terzo piano (sottotetto): zona notte con camera, bagno e vano sottotetto, con annessa cantina e box doppio posti entrambi al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo-terzo. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 179 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Via Scaccabarozzi Dottor Fausto n.6, piano: 2-3-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: appartamento piano secondo: vano scala e vano ascensore comuni, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare, cortile comune; appartamento piano terzo: altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare, cortile comune; cantina: corridoio comune, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, vano scala comune.

Segue e compete la proporzionale quota degli spazi ed enti comuni ai sensi di Legge, nonchè quelli individuati ed elencati nell'elaborato planimetrico raffigurante l'intero complesso residenziale e nell'elenco dei subalterni presentati all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati in data 29.12.2008 prot.n.MI1082924

Immobile costruito nel 2008.

A.1 **box singolo**, composto da un vano.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 179 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 30 mq, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: Via Scaccabarozzi Dottor Fausto n.6A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corsello di manovra comune, altra unità immobiliare, terrapieno, altra unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	77,55 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	16,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 122.050,45

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **122.050,45**

Data della valutazione: **16/08/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati indicati sono rilevati dalla Certificazione Notarile ai sensi dell'art.567 cpc redatta dal Notaio Maria Landolfo in data 04.03.2024, depositata PCT.

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune ORNAGO , stipulato il 02/07/1998 a firma di Notaio Arturo Brienza ai nn. 24599/6261 di repertorio, trascritto il 22/07/1998 a Milano 2 ai nn. 60531/43789-60532/43790, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Convenzione Edilizia e Cessione Aree a Standard.

La formalità è riferita solamente a Aree distinte al Catasto Terreni foglio 18 mapp.154, 156, 155 e 158. Piano di Lottizzazione denominato "P.L.SUD - EST" disciplinato dalla convenzione edilizia di cui sopra con cessione gratuita di aree a standard; più precisamente i seguenti Lotti del citato Piano di Lottizzazione erano così composti: - Lotto A: mapp.132 e 157 con 548,10 mc di volumetria e 120 mq di superficie copribile; - Lotto B: mapp.175 e 176 corrispondenti all'originario mapp.155 con 3780,70 mc di volumetria e 410,30 mq di superficie copribile; Lotto C: mapp.154 e 158 con 1096,20 mc di volumetria e 240 mq di superficie copribile; il mapp.156 individuava area pertinenziale ai Lotti A, B e C; ai fini del rilascio del permesso di costruire in data 12.01.2005 pratica edilizia n.40/2004, prot.251 con Atto 17.03.2005 rep.n.32023/11507 del notaio Arturo Brienza, trascritto a Milano 2 il 01.04.2005 ai nn.45666/23536, è stato stipulato un Atto di Vincolo unilaterale all'interno di Piano di Lottizzazione convenzionato in forza del quale al fine di costruire un edificio residenziale relativo ai suddetti Lotti B e C del citato Piano di Lottizzazione sul citato Lotto A non era più possibile realizzare nè superficie coperta nè volumetria. In forza di Frazionamento catastale del 14.09.2005 n.613463 prot.MI0613463, il mapp.155 sopra indicato di originari ha 0.20.15 sopra indicato è stato frazionato originando i mapp.175 e 176; con Atto del Notaio Brienza del 19.10.2005 rep.n.32556/11905 trascritto a Milano 2 il 25.10.2005 ai nn.158047/80824, i signori *** DATO OSCURATO *** hanno venduto alla *** DATO OSCURATO *** gli appezzamenti di terreno edificabili in Ornago compresi nel perimetro del Piano di Lottizzazione sopra indicato costituenti parte del Lotto B e l'intero Lotto C, ma con tutta la volumetria e la superficie copribile espresse attualmente dai suddetti Lotti. Nel citato Atto del Notaio Brienza in data 19.10.2005 le parti hanno dichiarato e preso atto che i mapp.132, 176 e 157, rimasti in

proprietà ai venditori non esprimevano al momento alcuna capacità edificatoria (volumetria/superficie coperta) in forza di quanto sopra precisato. I venditori si sono riservati però la eventuale futura capacità edificatoria che dette aree dovessero esprimere a seguito di modifiche degli strumenti urbanistici. A tali atti si fa espresso riferimento per patti speciali, servitù attive o passive e quanto altro in essi contenuto e che qui si intendono riportati e trascritti.

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 **giudiziale**, stipulata il 06/11/2023 a firma di Tribunale di Monza , iscritta il 29/01/2024 a Milano 2 ai nn. 10320/1706, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 19.378,10.

Importo capitale: 17.744,43

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/10/2005 a firma di Notaio Arturo Brienza ai nn. 32557/11906 di repertorio, iscritta il 25/10/2005 a Milano 2 ai nn. 158048/42020, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato .

Importo ipoteca: euro 6.300.000,00.

Importo capitale: euro 4.200.000,00.

La formalità è riferita solamente a gravante sulle aree distinte al Catasto Terreni foglio 18 mappali 154, 156, 158 e 175.

Risulta annotamento di frazionamento del 17.03.2009 nn.29794/6340, per gli immobili - fg.18 mapp.179 sub.26 e sub.65 quota capitale euro 60.000,00 e quota ipoteca euro 90.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.30 e sub.60 quota capitale euro 120.000,00 e quota ipoteca euro 180.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.36 e sub.61 quota capitale euro 120.000,00 e quota ipoteca euro 180.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.46 quota capitale euro 200.000,00 e quota ipoteca euro 300.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.47 quota capitale euro 133.000,00 e quota ipoteca euro 199.500,00, - fg.18 mapp.179 sub.52 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000, - fg.18 mapp.179 sub.53 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca 30.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.54 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000,00 - fg.18 mapp.179 sub.56 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca 30.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.63 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca 30.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.72 quota capitale euro 15.000,00 e quota ipoteca euro 22.500,00, - fg.18 mapp.179 sub.77 quota capitale euro 15.000,00 e quota ipoteca euro 22.500,00.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 03/02/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 113 di repertorio, trascritta il 28/02/2024 a Milano 2 ai nn. 24340/17504, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - 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:	€. 1.555,86
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.391,29
Ulteriori avvertenze:	

Dati comunicati con email in data 30.07.2024 dall'Amministratore del Condominio "Studio Tecnico Brambillasca geom. Barbara" Via Vittorio Veneto n.8 - 23896 Sirtori (LC) tel.039.9211236 email barbarann@alice.it

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/10/2005), con atto stipulato il 19/10/2005 a firma di Notaio Arturo Brienza ai nn. 32556/11905 di repertorio, trascritto il 25/10/2005 a Milano 2 ai nn. 158047/80824.

Il titolo è riferito solamente a Aree distinti al Catasto Terreni foglio 18 mapp.154, 156, 158 e 175

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/10/1985 fino al 19/10/2005), con atto stipulato il 11/10/1985 a firma di Notaio Carlo Mussi ai nn. 15474 di repertorio, registrato il 29/10/1985 a Monza ai nn. 13324 mod.1, trascritto il 07/11/1985 a Milano 2 ai nn. 57074/42958.

Atto notaio Alessandro Canali in data 18.07.1979 rep.n.55529 registrato a Monza il 24.07.1979 al n.9067 vol.31 trascritto a Milano 2 il 01.08.1979 ai nn.43438/35857

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La situazione edilizia è stata relazionata in funzione delle pratiche edilizie effettivamente messe a disposizione, in fase di accesso agli atti, dall'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ornago, declinando qualsiasi responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali altre pratiche edilizie non visionate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **40/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione edificio residenziale, presentata il 08/06/2004 con il n. 4912 di protocollo, rilasciata il 12/01/2005, agibilità del 21/11/2012 con il n. 8422 di protocollo.

Volturato alla *** DATO OSCURATO *** in data 12.12.2005 prot.n.11297

DIA Denuncia di Inizio Attività edilizia N. **40/04 - 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al PdC 40/04 per spostamento tavolati interni, spostamento di una piccola parte di volume dal piano terra al piano secondo, riallineamento del corpo di fabbrica, presentata il 09/05/2007 con il n. 4457 di protocollo

DIA Denuncia di Inizio Attività edilizia N. **40/04 - 2**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al PdC 40/04 - recupero del sottotetto esistente con formazione di n.7 unità abitative - modifica di tavolati interni ed alle aperture in facciata, presentata il 22/08/2007 con il n.

8052 di protocollo

DIA Denuncia di Inizio Attività edilizia N. 40/04 - 3, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al PdC 40/04 - diversa distribuzione di tavolati interni e piccole modifiche alle aperture di facciata, presentata il 26/11/2008 con il n. 10980 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di CC n.22 del 04.04.2017 e delibera di CC n.46 del 27.09.2017 - BURL n.45 del 8.11.2017, l'immobile ricade in zona AMBITO TERRITORIALE T3: della città strutturata (art.92,93,94,94bis,95,96,97,98). Norme tecniche di attuazione ed indici: Parte del territorio edificata con continuità, risultante principalmente da processi di pianificazione attuativa eseguiti in passato, riconducibili alla fase di rapida espansione del territorio urbanizzato, caratterizzata da elevata densità edilizia, da impianto morfologico consolidato fortemente strutturato e da omogeneità tipologica molto elevata, prossima alla serialità. Nell'Ambito Territoriale T3 persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi caratterizzati da elevata ripetitività, disposti secondo un impianto planimetrico avente talvolta rigore geometrico. Il PdR 2008 - variante 2015, per quanto attiene nell'Ambito Territoriale T3, persegue i seguenti obiettivi: - consentire interventi di modifica, completamento o sostituzione edilizia coerenti con i caratteri tipologici riscontrati per l'ambito territoriale, - consentire interventi di modifica, completamento o sostituzione edilizia coerenti con i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti tipici dell'ambito territoriale. INDICI e PARAMETRI: - indice edificabilità territoriale: $I_t=0,26$ mq/mq - Indice edificabilità fondiaria massima: $I_{fmax}=0,33$ mq/mq - Superficie coperta: $Sc=25\%$ - Altezza massima degli edifici: $H_{max}=12$ m - Superficie filtrante: $S_{fil}=35\%$. Recupero delle superfici costruite: al fine di migliorare la condizione abitativa degli edifici esistenti, è ammesso il recupero di ogni superficie costruita esistente antecedentemente alla data di avvio del procedimento per la redazione del PdR 2008 - variante 2015, nel rispetto delle seguenti condizioni: - siano fatte salve le destinazioni d'uso ammesse dalla gamma funzionale di appartenenza, - le superfici esistenti possano raggiungere i requisiti di agibilità nel rispetto di ogni disposizione vigente, fatta eccezione per la verifica dei parametri DE e I_{fmax} .

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le altezze interne del piano terzo (sottotetto) non corrispondono alle altezze indicate nei provvedimenti autorizzativi, l'altezza minima prevista di mt.1,65 è invece di mt.1,80 circa con una diversa inclinazione delle falde del tetto, tale differenza non rientra nella tolleranza prevista dal DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico, spese, diritti e sanzione: €3.400,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ORNAGO VIA DOTTOR FAUSTO SCACCABAROZZI 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ORNAGO Via Dottor Fausto Scaccabarozzi 6, della superficie commerciale di **77,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento distribuito su due piani collegati da scala interna, al secondo piano: zona giorno comprensiva di soggiorno-cucina con ampio terrazzo, disimpegno e bagno, al terzo piano (sottotetto): zona notte con camera, bagno e vano sottotetto, con annessa cantina e box doppio posti entrambi al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo-terzo. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 179 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Via Scaccabarozzi Dottor Fausto n.6, piano: 2-3-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: appartamento piano secondo: vano scala e vano ascensore comuni, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare, cortile comune; appartamento piano terzo: altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare, cortile comune; cantina: corridoio comune, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, vano scala comune.

Segue e compete la proporzionale quota degli spazi ed enti comuni ai sensi di Legge, nonchè quelli individuati ed elencati nell'elaborato planimetrico raffigurante l'intero complesso residenziale e nell'elenco dei subalterni presentati all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati in data 29.12.2008 prot.n.MI1082924

Immobile costruito nel 2008.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Google Maps Ornavasso



Estratto di mappa



Estratto di PGT

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

buono 

luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi. la caldaia non è presente nel vano esterno, si prevede il costo per la fornitura e installazione



ascensore: funzionante

citofonico: video



Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno



infissi interni: anta a battente realizzati in legno tamburato. mancano le porte, si prevede il costo per la fornitura e posa. Portoncino d'ingresso blindato



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica . nella camera manca la pavimentazione



protezioni infissi esterni: persiane ad anta realizzate in legno



scaie: interna con rivestimento in granito e parapetto in ferro



pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento. box



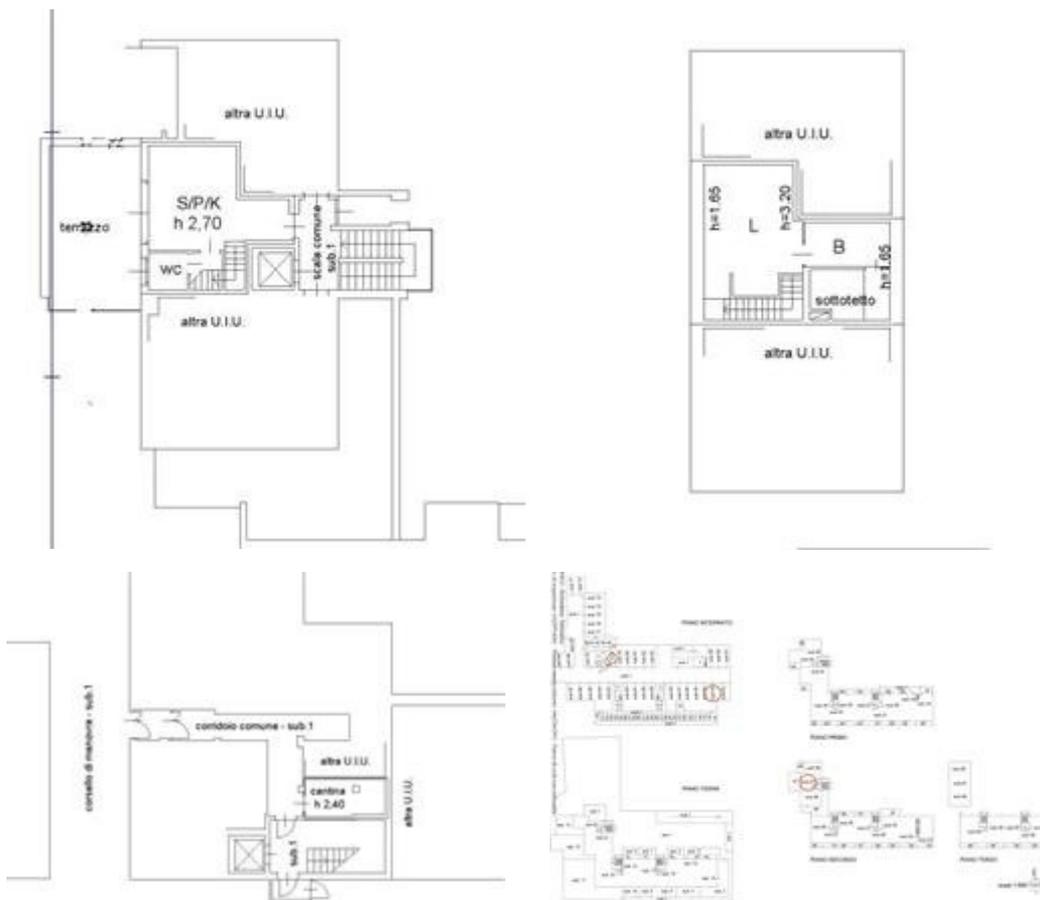


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	70,00	x	100 %	=	70,00
terrazzo	29,00	x	20 %	=	5,80
cantina	7,00	x	25 %	=	1,75
Totale:	106,00				77,55



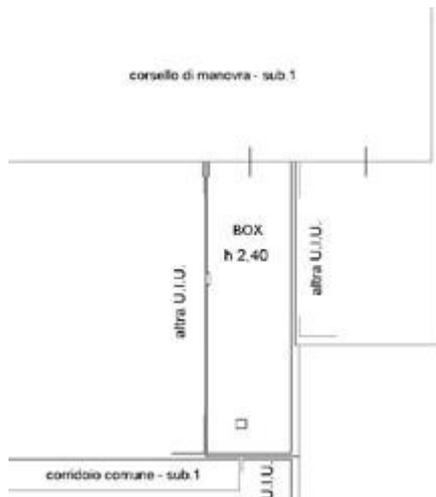
ACCESSORI:

box singolo, composto da un vano.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 179 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 30 mq, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: Via Scaccabarozzi Dottor Fausto n.6A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: corsello di manovra comune, altra unità immobiliare, terrapieno, altra unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	32,00	x	50 %	=	16,00
Totale:	32,00				16,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/08/2023

Fonte di informazione: Servizio di Pubblicità di Milano 2 - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio

Descrizione: appartamento primo piano con cantina e box

Indirizzo: Via Scaccabarozzi

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie: 7

Prezzo: 77.000,00 pari a 1.166,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/08/2024
Fonte di informazione: Immobiliare.it - Rexer Agenzia Milano Ponchielli
Descrizione: appartamento con riscaldamento autonomo
Indirizzo: Via Roncello
Superfici principali e secondarie: 65
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 1.230,77 Euro/mq
Sconto trattativa: 3 %
Prezzo: 77.600,00 pari a 1.193,85 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/08/2024
Fonte di informazione: Immobiliare.it - GreenCasa
Descrizione: appartamento al piano terra
Indirizzo: Via Eroi - centro
Superfici principali e secondarie: 62
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 93.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 88.350,00 pari a 1.425,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 31/01/2024
Fonte di informazione: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2
Descrizione: appartamento con vano cantina e box
Indirizzo: Via Scaccabarozzi
Superfici principali e secondarie: 72
Superfici accessorie: 18
Prezzo: 125.000,00 pari a 1.388,89 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate (05/08/2024)
Valore minimo: 1.300,00
Valore massimo: 1.650,00
Note: BOX - valore min.600 - valore max 1000
Borsino Immobiliare (05/08/2024)
Valore minimo: 1.220,00
Valore massimo: 1.533,00
Note: BOX - valore min.713 - valore max 867

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	88.350,00	125.000,00
Consistenza	93,55	62,00	90,00
Data [mesi]	0	0,00	7,00
Prezzo unitario	-	1.500,00	1.388,89

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.388,89	1.388,89

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4
Prezzo		88.350,00	125.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		43.819,44	4.930,56
Prezzo corretto		132.169,44	129.930,56

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **131.050,00**
 Divergenza: 1,69% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 77,55 x 1.400,86 = **108.636,69**
 Valore superficie accessori: 16,00 x 1.400,86 = **22.413,76**
131.050,45

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 131.050,45**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 131.050,45**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO

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

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella

circolare 263 del 27.12.2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le Banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26.06.2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n.648/2012 denominato CRR Art.4 par.1 lett.76.

Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA)

Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Data sopralluogo 17.06.2024

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Vimercate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Ornago, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: siti web del settore immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	77,55	16,00	131.050,45	131.050,45
				131.050,45 €	131.050,45 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
fornitura e posa di tre porte, caldaia autonoma a metano, completamento pavimentazione camera e sistemazione lucernario velux per infiltrazione	-5.600,00
	5.600,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Le unità immobiliari non sono divisibili.

OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI

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

Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo.

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 intervenuti dopo la data di accesso; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisioni saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta; di non conformità edilizie/urbanistiche connesse pure alla eventuale potenzialità edificatoria residua, pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica dello stato di fatto del bene oggetto della presente perizia.

La porzione immobiliare viene venduta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Si precisa che in sede di trasferimento del bene, l'assegnatario dovrà verificare e aggiornare con l'Amministratore del Condominio, le spese condominiali ordinarie e le spese condominiali insolute in relazione al bilancio consuntivo approvato dal Condominio.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 122.050,45**

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: **€. 122.050,45**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2024

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a ORNAGO Via Dottor Fausto Scaccabarozzi 6, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Box singolo posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 179 sub. 52 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 78,09 Euro, indirizzo catastale: Via Scaccabarozzi Dottor Fausto n.6A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corsello di manovra, terrapieno, altra unità immobiliare.

Segue e compete la proporzionale quota degli spazi ed enti comuni ai sensi di Legge, nonchè quelli individuati ed elencati nell'elaborato planimetrico raffigurante l'intero complesso residenziale e nell'elenco dei subalterni presentati all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati in data 29.12.2008 prot.n.MI1082924

Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **29,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.406,20**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.406,20**

Data della valutazione: **16/08/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati indicati sono rilevati dalla Certificazione Notarile ai sensi dell'art.567 cpc redatta dal Notaio Maria Landolfo in data 04.03.2024, depositata PCT.

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune ORNAGO , stipulato il 02/07/1998 a firma di Notaio Arturo Brienza ai nn. 24599/6261 di repertorio, trascritto il 22/07/1998 a Milano 2 ai nn. 60531/43789-60532/43790, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Convenzione Edilizia e Cessione Aree a Standard.

La formalità è riferita solamente a Aree distinte al Catasto Terreni foglio 18 mapp.154, 156, 155 e 158. Piano di Lottizzazione denominato "P.L.SUD - EST" disciplinato dalla convenzione edilizia di cui sopra con cessione gratuita di aree a standard; più precisamente i seguenti Lotti del citato Piano di Lottizzazione erano così composti: - Lotto A: mapp.132 e 157 con 548,10 mc di volumetria e 120 mq di superficie copribile; - Lotto B: mapp.175 e 176 corrispondenti all'originario mapp.155 con 3780,70 mc di volumetria e 410,30 mq di superficie copribile; Lotto C: mapp.154 e 158 con 1096,20 mc di volumetria e 240 mq di superficie copribile; il mapp.156 individuava area pertinenziale ai Lotti A, B e C; ai fini del rilascio del permesso di costruire in data 12.01.2005 pratica edilizia n.40/2004, prot.251 con Atto 17.03.2005 rep.n.32023/11507 del notaio Arturo Brienza, trascritto a Milano 2 il 01.04.2005 ai nn.45666/23536, è stato stipulato un Atto di Vincolo unilaterale all'interno di Piano di Lottizzazione convenzionato in forza del quale al fine di costruire un edificio residenziale relativo ai suddetti Lotti B e C del citato Piano di Lottizzazione sul citato Lotto A non era più possibile realizzare nè superficie coperta nè volumetria. In forza di Frazionamento catastale del 14.09.2005 n.613463 prot.MI0613463, il mapp.155 sopra indicato di originari ha 0.20.15 sopra indicato è stato frazionato originando i mapp.175 e 176; con Atto del Notaio Brienza del 19.10.2005 rep.n.32556/11905 trascritto a Milano 2 il 25.10.2005 ai nn.158047/80824, i signori *** DATO OSCURATO *** hanno venduto alla *** DATO OSCURATO *** gli appezzamenti di terreno edificabili in Ornago compresi nel perimetro del Piano di Lottizzazione sopra indicato costituenti parte del Lotto B e l'intero Lotto C, ma con tutta la volumetria e la superficie copribile espresse attualmente dai suddetti Lotti. Nel citato Atto del Notaio Brienza in data 19.10.2005 le parti hanno dichiarato e preso atto che i mapp.132, 176 e 157, rimasti in proprietà ai venditori non esprimevano al momento alcuna capacità edificatoria (volumetria/superficie coperta) in forza di quanto sopra precisato. I venditori si sono riservati però la eventuale futura capacità edificatoria che dette aree dovessero esprimere a seguito di modifiche degli strumenti urbanistici. A tali atti si fa espresso riferimento per patti speciali, servitù attive o passive e quanto altro in essi contenuto e che qui si intendono riportati e trascritti.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/10/2005 a firma di Notaio Arturo Brienza ai nn. 32557/11906 di

repertorio, iscritta il 25/10/2005 a Milano 2 ai nn. 158048/42020, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato .

Importo ipoteca: euro 6.300.000,00.

Importo capitale: euro 4.200.000,00.

La formalità è riferita solamente a gravante sulle aree distinte al Catasto Terreni foglio 18 mappali 154, 156, 158 e 175.

Risulta annotamento di frazionamento del 17.03.2009 nn.29794/6340, per gli immobili - fg.18 mapp.179 sub.26 e sub.65 quota capitale euro 60.000,00 e quota ipoteca euro 90.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.30 e sub.60 quota capitale euro 120.000,00 e quota ipoteca euro 180.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.36 e sub.61 quota capitale euro 120.000,00 e quota ipoteca euro 180.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.46 quota capitale euro 200.000,00 e quota ipoteca euro 300.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.47 quota capitale euro 133.000,00 e quota ipoteca euro 199.500,00, - fg.18 mapp.179 sub.52 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000, - fg.18 mapp.179 sub.53 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca 30.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.54 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000,00 - fg.18 mapp.179 sub.56 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca 30.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.63 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca 30.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.72 quota capitale euro 15.000,00 e quota ipoteca euro 22.500,00, - fg.18 mapp.179 sub.77 quota capitale euro 15.000,00 e quota ipoteca euro 22.500,00.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/11/2023 a firma di Tribunale di Monza , iscritta il 29/01/2024 a Milano 2 ai nn. 10320/1706, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: 19.378,10.

Importo capitale: 17.744,43

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/02/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 113 di repertorio, trascritta il 28/02/2024 a Milano 2 ai nn. 24340/17504, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - 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:	€. 149,40
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 761,80

Ulteriori avvertenze:

Dati comunicati con email in data 30.07.2024 dall'Amministratore del Condominio "Studio Tecnico Brambillasca geom. Barbara" Via Vittorio Veneto n.8 - 23896 Sirtori (LC) tel.039.9211236 email barbarann@alice.it

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/10/2005), con atto stipulato il 19/10/2005 a firma di Notaio Arturo Brienza ai nn. 32556/11905 di repertorio, trascritto il 25/10/2005 a Milano 2 ai nn. 158047/80824.

Il titolo è riferito solamente a Aree distinti al Catasto Terreni foglio 18 mapp.154, 156, 158 e 175

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/10/1985 fino al 19/10/2005), con atto stipulato il 11/10/1985 a firma di Notaio Carlo Mussi ai nn. 15474 di repertorio, registrato il 29/10/1985 a Monza ai nn. 13324 mod.1, trascritto il 07/11/1985 a Milano 2 ai nn. 57074/42958.

Atto notaio Alessandro Canali in data 18.07.1979 rep.n.55529 registrato a Monza il 24.07.1979 al n.9067 vol.31 trascritto a Milano 2 il 01.08.1979 ai nn.43438/35857

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La situazione edilizia è stata relazionata in funzione delle pratiche edilizie effettivamente messe a disposizione, in fase di accesso agli atti, dall'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ornago, declinando qualsiasi responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali altre pratiche edilizie non visionate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **40/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione edificio residenziale, presentata il 08/06/2004 con il n. 4912 di protocollo, rilasciata il 12/01/2005, agibilità del 21/11/2012 con il n. 8422 di protocollo.

Volturato alla *** DATO OSCURATO *** in data 12.12.2005 prot.n.11297

DIA Denuncia di Inizio Attività edilizia N. **40/04 - 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al PdC 40/04 per spostamento tavolati interni, spostamento di una piccola parte di volume dal piano terra al piano secondo, riallineamento del corpo di fabbrica, presentata il 09/05/2007 con il n. 4457 di protocollo

DIA Denuncia di Inizio Attività edilizia N. **40/04 - 2**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al PdC 40/04 - recupero del sottotetto esistente con formazione di n.7 unità abitative - modifica di tavolati interni ed alle aperture in facciata, presentata il 22/08/2007 con il n. 8052 di protocollo

DIA Denuncia di Inizio Attività edilizia N. **40/04 - 3**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al PdC 40/04 - diversa distribuzione di tavolati interni e piccole modifiche alle aperture di facciata, presentata il 26/11/2008 con il n. 10980 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di CC n.22 del 04.04.2017 e delibera di CC n.46 del 27.09.2017 - BURL n.45 del 8.11.2017, l'immobile ricade in zona AMBITO TERRITORIALE T3: della città strutturata (art.92,93,94,94bis,95,96,97,98). Norme tecniche di attuazione ed indici: Parte del territorio edificata con continuità, risultante principalmente da processi di pianificazione attuativa eseguiti in passato, riconducibili alla fase di rapida espansione del territorio urbanizzato, caratterizzata da elevata densità edilizia, da impianto morfologico consolidato

fortemente strutturato e da omogeneità tipologica molto elevata, prossima alla serialità. Nell'Ambito Territoriale T3 persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi caratterizzati da elevata ripetitività, disposti secondo un impianto planimetrico avente talvolta rigore geometrico. Il PdR 2008 - variante 2015, per quanto attiene nell'Ambito Territoriale T3, persegue i seguenti obiettivi: - consentire interventi di modifica, completamento o sostituzione edilizia coerenti con i caratteri tipologici riscontrati per l'ambito territoriale, - consentire interventi di modifica, completamento o sostituzione edilizia coerenti con i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti tipici dell'ambito territoriale. INDICI e PARAMETRI: - indice edificabilità territoriale: $I_t=0,26$ mq/mq - Indice edificabilità fondiaria massima: $I_{fmax}=0,33$ mq/mq - Superficie coperta: $Sc=25\%$ - Altezza massima degli edifici: $H_{max}=12$ m - Superficie filtrante: $S_{fil}=35\%$. Recupero delle superfici costruite: al fine di migliorare la condizione abitativa degli edifici esistenti, è ammesso il recupero di ogni superficie costruita esistente antecedentemente alla data di avvio del procedimento per la redazione del PdR 2008 - variante 2015, nel rispetto delle seguenti condizioni: - siano fatte salve le destinazioni d'uso ammesse dalla gamma funzionale di appartenenza, - le superfici esistenti possano raggiungere i requisiti di agibilità nel rispetto di ogni disposizione vigente, fatta eccezione per la verifica dei parametri DE e I_{fmax} .

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 ORNAGO VIA DOTTOR FAUSTO SCACCABAROZZI 6

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a ORNAGO Via Dottor Fausto Scaccabarozzi 6, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Box singolo posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 179 sub. 52 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 78,09 Euro, indirizzo catastale: Via Scaccabarozzi Dottor Fausto n.6A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corsello di manovra, terrapieno, altra unità immobiliare.

Segue e compete la proporzionale quota degli spazi ed enti comuni ai sensi di Legge, nonchè quelli individuati ed elencati nell'elaborato planimetrico raffigurante l'intero complesso residenziale e nell'elenco dei subalterni presentati all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati in data 29.12.2008 prot.n.MI1082924

Immobile costruito nel 2008.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Google Maps Orago



Estratto di mappa



Estratto di PGT

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: basculante realizzati in alluminio
pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

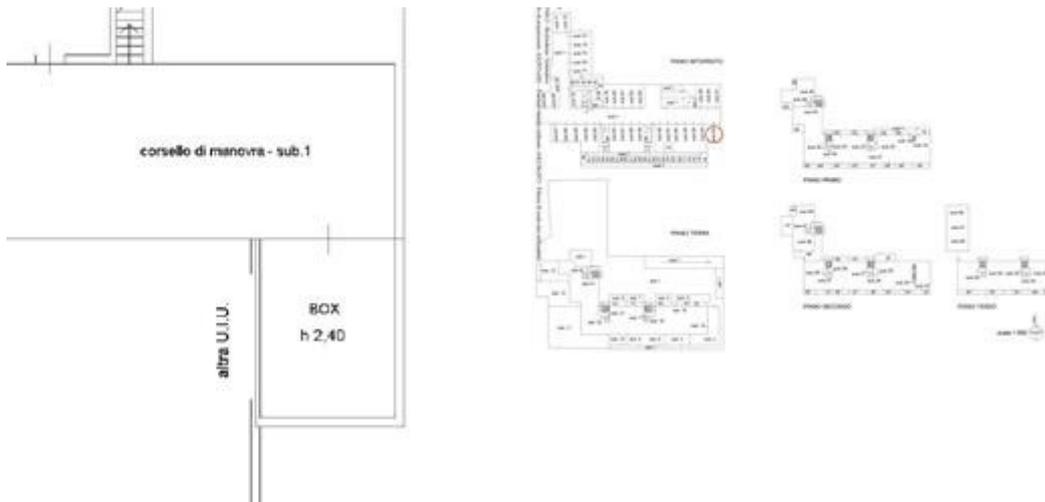


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	29,00	x	100 %	=	29,00
Totale:	29,00				29,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/03/2024

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 149/2021

Descrizione: Rif. 25 - Box singolo di mq 14,00 al piano interrato

Indirizzo: Via Santuario, Snc Ornago, MB

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.300,00 pari a 450,00 Euro/mq

Valore Ctu: 9.900,00 pari a: 707,14 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 11

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/11/2023

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 149/2021

Descrizione: Rif.12 - Box singolo di mq 13,00.

Indirizzo: Via Scaccabarozzi, 22 Ornago, MB

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.600,00 pari a 507,69 Euro/mq
Valore Ctu: 11.583,00 pari a: 891,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 8.687,25 pari a: 668,25 Euro/mq
Distanza: 0.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 21/06/2024
Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 149/2021
Descrizione: Rif.13 - Box singolo di mq 12,50.
Indirizzo: Via Scaccabarozzi, 6 Ornago, MB
Superfici principali e secondarie: 12
Superfici accessorie:
Prezzo: 3.600,00 pari a 300,00 Euro/mq
Valore Ctu: 11.375,00 pari a: 947,92 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 4.698,64 pari a: 391,55 Euro/mq
Distanza: 0.00 m
Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/08/2024
Fonte di informazione: Immobiliare.it - Tecnocasa
Descrizione: Box
Indirizzo: centro
Superfici principali e secondarie: 26
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 20.000,00 pari a 769,23 Euro/mq
Sconto trattativa: 8 %
Prezzo: 18.400,00 pari a 707,69 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 31/01/2024
Fonte di informazione: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2
Descrizione: appartamento con vano cantina e box
Indirizzo: Via Scaccabarozzi
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo: 18.000,00 pari a 720,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate (05/08/2024)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 1.000,00

Borsino Immobiliare (05/08/2024)

Valore minimo: 713,00

Valore massimo: 867,00

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	18.400,00	18.000,00
Consistenza	29,00	26,00	25,00
Data [mesi]	0	0,00	7,00
Prezzo unitario	-	769,23	720,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 5
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	707,69	707,69

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 5
Prezzo	18.400,00	18.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	2.123,08	2.830,77
Prezzo corretto	20.523,08	20.830,77

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **20.676,92**

Divergenza: 1,48% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 29,00 x 713,00 = **20.677,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
si riduce il valore in percentuale per le infiltrazioni d'acqua provenienti dal lato est	-8.270,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.406,20****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.406,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO

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

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27.12.2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le Banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26.06.2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n.648/2012 denominato CRR Art.4 par.1 lett.76.

Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA)

Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Data sopralluogo 17.06.2024

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Vimercate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Ornago, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: siti web del settore immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	29,00	0,00	12.406,20	12.406,20
				12.406,20 €	12.406,20 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Le unità immobiliari non sono divisibili.

OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI

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

Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo.

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 intervenuti dopo la data di accesso; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisioni saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta; di non conformità edilizie/urbanistiche connesse pure alla eventuale potenzialità edificatoria residua, pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica dello stato di fatto del bene oggetto della presente perizia.

La porzione immobiliare viene venduta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Si precisa che in sede di trasferimento del bene, l'assegnatario dovrà verificare e aggiornare con l'Amministratore del Condominio, le spese condominiali ordinarie e le spese condominiali insolute in relazione al bilancio consuntivo approvato dal Condominio.

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: **€. 12.406,20**

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: **€. 12.406,20**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2024

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box doppio a ORNAGO Via Dottor Fausto Scaccabarozzi 6, della superficie commerciale di **31,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Box doppio posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 179 sub. 56 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 29 mq, rendita 83,87 Euro, indirizzo catastale: Via Scaccabarozzi Dottor Fausto n.6A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corso di manovra, altra unità immobiliare, corridoio comune, altre unità immobiliari

Segue e compete la proporzionale quota degli spazi ed enti comuni ai sensi di Legge, nonché quelli individuati ed elencati nell'elaborato planimetrico raffigurante l'intero complesso residenziale e nell'elenco dei subalterni presentati all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati in data 29.12.2008 prot.n.MI1082924

Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	31,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.883,21
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.883,21
Data della valutazione:	16/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati indicati sono rilevati dalla Certificazione Notarile ai sensi dell'art.567 cpc redatta dal Notaio Maria Landolfo in data 04.03.2024, depositata PCT.

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune ORNAGO , stipulato il 02/07/1998 a firma di Notaio Arturo Brienza ai nn. 24599/6261 di repertorio, trascritto il 22/07/1998 a Milano 2 ai nn. 60531/43789-60532/43790, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Convenzione Edilizia e Cessione Aree a Standard.

La formalità è riferita solamente a Aree distinte al Catasto Terreni foglio 18 mapp.154, 156, 155 e 158. Piano di Lottizzazione denominato "P.L.SUD - EST" disciplinato dalla convenzione edilizia di cui sopra con cessione gratuita di aree a standard; più precisamente i seguenti Lotti del citato Piano di Lottizzazione erano così composti: - Lotto A: mapp.132 e 157 con 548,10 mc di volumetria e 120 mq di superficie copribile; - Lotto B: mapp.175 e 176 corrispondenti all'originario mapp.155 con 3780,70 mc di volumetria e 410,30 mq di superficie copribile; Lotto C: mapp.154 e 158 con 1096,20 mc di volumetria e 240 mq di superficie copribile; il mapp.156 individuava area pertinenziale ai Lotti A, B e C; ai fini del rilascio del permesso di costruire in data 12.01.2005 pratica edilizia n.40/2004, prot.251 con Atto 17.03.2005 rep.n.32023/11507 del notaio Arturo Brienza, trascritto a Milano 2 il 01.04.2005 ai nn.45666/23536, è stato stipulato un Atto di Vincolo unilaterale all'interno di Piano di Lottizzazione convenzionato in forza del quale al fine di costruire un edificio residenziale relativo ai suddetti Lotti B e C del citato Piano di Lottizzazione sul citato Lotto A non era più possibile realizzare nè superficie coperta nè volumetria. In forza di Frazionamento catastale del 14.09.2005 n.613463 prot.MI0613463, il mapp.155 sopra indicato di originari ha 0.20.15 sopra indicato è stato frazionato originando i mapp.175 e 176; con Atto del Notaio Brienza del 19.10.2005 rep.n.32556/11905 trascritto a Milano 2 il 25.10.2005 ai nn.158047/80824, i signori *** DATO OSCURATO *** hanno venduto alla *** DATO OSCURATO *** gli appezzamenti di terreno edificabili in Ornago compresi nel perimetro del Piano di Lottizzazione sopra indicato costituenti parte del Lotto B e l'intero Lotto C, ma con tutta la volumetria e la superficie copribile espresse attualmente dai suddetti Lotti. Nel citato Atto del Notaio Brienza in data 19.10.2005 le parti hanno dichiarato e preso atto che i mapp.132, 176 e 157, rimasti in proprietà ai venditori non esprimevano al momento alcuna capacità edificatoria (volumetria/superficie coperta) in forza di quanto sopra precisato. I venditori si sono riservati però la eventuale futura capacità edificatoria che dette aree dovessero esprimere a seguito di modifiche degli strumenti urbanistici. A tali atti si fa espresso riferimento per patti speciali, servitù attive o passive e quanto altro in essi contenuto e che qui si intendono riportati e trascritti.

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 **giudiziale**, stipulata il 06/11/2023 a firma di Tribunale di Monza , iscritta il 29/01/2024 a

Milano 2 ai nn. 10320/1706, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 19.378,10.

Importo capitale: 17.744,43

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/10/2005 a firma di Notaio Arturo Brienza ai nn. 32557/11906 di repertorio, iscritta il 25/10/2005 a Milano 2 ai nn. 158048/42020, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato .

Importo ipoteca: euro 6.300.000,00.

Importo capitale: euro 4.200.000,00.

La formalità è riferita solamente a gravante sulle aree distinte al Catasto Terreni foglio 18 mappali 154, 156, 158 e 175.

Risulta annotamento di frazionamento del 17.03.2009 nn.29794/6340, per gli immobili - fg.18 mapp.179 sub.26 e sub.65 quota capitale euro 60.000,00 e quota ipoteca euro 90.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.30 e sub.60 quota capitale euro 120.000,00 e quota ipoteca euro 180.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.36 e sub.61 quota capitale euro 120.000,00 e quota ipoteca euro 180.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.46 quota capitale euro 200.000,00 e quota ipoteca euro 300.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.47 quota capitale euro 133.000,00 e quota ipoteca euro 199.500,00, - fg.18 mapp.179 sub.52 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000, - fg.18 mapp.179 sub.53 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.54 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000,00 - fg.18 mapp.179 sub.56 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.63 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.72 quota capitale euro 15.000,00 e quota ipoteca euro 22.500,00, - fg.18 mapp.179 sub.77 quota capitale euro 15.000,00 e quota ipoteca euro 22.500,00.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/02/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 113 di repertorio, trascritta il 28/02/2024 a Milano 2 ai nn. 24340/17504, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - 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:	€. 161,47
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 1.375,88

Ulteriori avvertenze:

Dati comunicati con email in data 30.07.2024 dall'Amministratore del Condominio "Studio Tecnico Brambillasca geom. Barbara" Via Vittorio Veneto n.8 - 23896 Sirtori (LC) tel.039.9211236 email barbarann@alice.it

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/10/2005), con atto stipulato il 19/10/2005 a firma di Notaio Arturo Brienza ai nn. 32556/11905 di repertorio, trascritto il 25/10/2005 a Milano 2 ai nn. 158047/80824.

Il titolo è riferito solamente a Aree distinti al Catasto Terreni foglio 18 mapp.154, 156, 158 e 175

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/10/1985 fino al 19/10/2005), con atto stipulato il 11/10/1985 a firma di Notaio Carlo Mussi ai nn. 15474 di repertorio, registrato il 29/10/1985 a Monza ai nn. 13324 mod.1, trascritto il 07/11/1985 a Milano 2 ai nn. 57074/42958.

Atto notaio Alessandro Canali in data 18.07.1979 rep.n.55529 registrato a Monza il 24.07.1979 al n.9067 vol.31 trascritto a Milano 2 il 01.08.1979 ai nn.43438/35857

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La situazione edilizia è stata relazionata in funzione delle pratiche edilizie effettivamente messe a disposizione, in fase di accesso agli atti, dall'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ornago, declinando qualsiasi responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali altre pratiche edilizie non visionate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **40/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione edificio residenziale, presentata il 08/06/2004 con il n. 4912 di protocollo, rilasciata il 12/01/2005, agibilità del 21/11/2012 con il n. 8422 di protocollo.

Volturato alla *** DATO OSCURATO *** in data 12.12.2005 prot.n.11297

DIA Denuncia di Inizio Attività edilizia N. **40/04 - 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al PdC 40/04 per spostamento tavolati interni, spostamento di una piccola parte di volume dal piano terra al piano secondo, riallineamento del corpo di fabbrica, presentata il 09/05/2007 con il n. 4457 di protocollo

DIA Denuncia di Inizio Attività edilizia N. **40/04 - 2**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al PdC 40/04 - recupero del sottotetto esistente con formazione di n.7 unità abitative - modifica di tavolati interni ed alle aperture in facciata, presentata il 22/08/2007 con il n. 8052 di protocollo

DIA Denuncia di Inizio Attività edilizia N. **40/04 - 3**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al PdC 40/04 - diversa distribuzione di tavolati interni e piccole modifiche alle aperture di facciata, presentata il 26/11/2008 con il n. 10980 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di CC n.22 del 04.04.2017 e delibera di CC n.46 del 27.09.2017 - BURL n.45 del 8.11.2017, l'immobile ricade in zona AMBITO TERRITORIALE T3: della città strutturata (art.92,93,94,94bis,95,96,97,98). Norme tecniche di attuazione ed indici: Parte del territorio edificata con continuità, risultante principalmente da processi di pianificazione attuativa eseguiti in passato, riconducibili alla fase di rapida espansione del territorio urbanizzato, caratterizzata da elevata densità edilizia, da impianto morfologico consolidato

fortemente strutturato e da omogeneità tipologica molto elevata, prossima alla serialità. Nell'Ambito Territoriale T3 persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi caratterizzati da elevata ripetitività, disposti secondo un impianto planimetrico avente talvolta rigore geometrico. Il PdR 2008 - variante 2015, per quanto attiene nell'Ambito Territoriale T3, persegue i seguenti obiettivi: - consentire interventi di modifica, completamento o sostituzione edilizia coerenti con i caratteri tipologici riscontrati per l'ambito territoriale, - consentire interventi di modifica, completamento o sostituzione edilizia coerenti con i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti tipici dell'ambito territoriale. INDICI e PARAMETRI: - indice edificabilità territoriale: $I_t=0,26$ mq/mq - Indice edificabilità fondiaria massima: $I_{fmax}=0,33$ mq/mq - Superficie coperta: $Sc=25\%$ - Altezza massima degli edifici: $H_{max}=12$ m - Superficie filtrante: $S_{fil}=35\%$. Recupero delle superfici costruite: al fine di migliorare la condizione abitativa degli edifici esistenti, è ammesso il recupero di ogni superficie costruita esistente antecedentemente alla data di avvio del procedimento per la redazione del PdR 2008 - variante 2015, nel rispetto delle seguenti condizioni: - siano fatte salve le destinazioni d'uso ammesse dalla gamma funzionale di appartenenza, - le superfici esistenti possano raggiungere i requisiti di agibilità nel rispetto di ogni disposizione vigente, fatta eccezione per la verifica dei parametri DE e I_{fmax} .

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 ORNAGO VIA DOTTOR FAUSTO SCACCABAROZZI 6

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a ORNAGO Via Dottor Fausto Scaccabarozzi 6, della superficie commerciale di **31,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Box doppio posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 179 sub. 56 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 29 mq, rendita 83,87 Euro, indirizzo catastale: Via Scaccabarozzi Dottor Fausto n.6A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corso di manovra, altra unità immobiliare, corridoio comune, altre unità immobiliari

Segue e compete la proporzionale quota degli spazi ed enti comuni ai sensi di Legge, nonché quelli individuati ed elencati nell'elaborato planimetrico raffigurante l'intero complesso residenziale e nell'elenco dei subalterni presentati all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati

in data 29.12.2008 prot.n.MI1082924

Immobile costruito nel 2008.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Google Maps Orago



Estratto di mappa



Estratto di PGT

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: basculante realizzati in alluminio

★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

★★★★★★★★

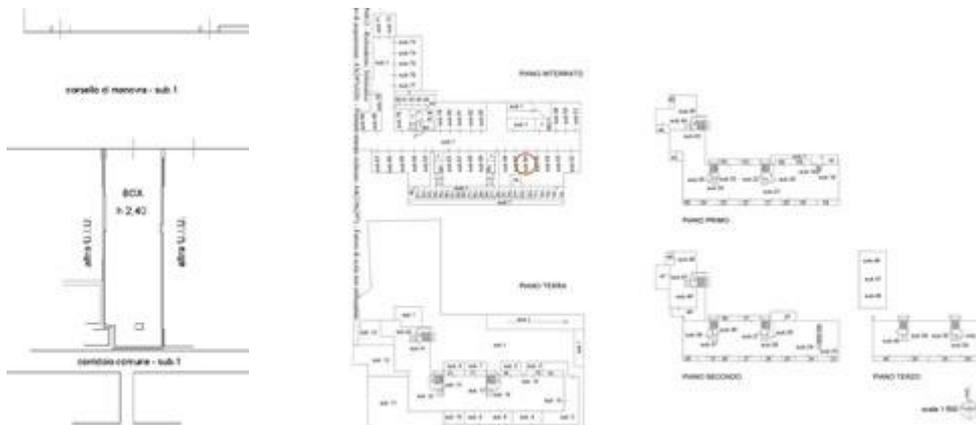


CONSISTENZA:

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
box	31,00	x	100 %	=	31,00
Totale:	31,00				31,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/03/2024

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 149/2021

Descrizione: Rif. 25 - Box singolo di mq 14,00 al piano interrato

Indirizzo: Via Santuario, Snc Ornago, MB

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.300,00 pari a 450,00 Euro/mq

Valore Ctu: 9.900,00 pari a: 707,14 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 11

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/11/2023

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 149/2021

Descrizione: Rif.12 - Box singolo di mq 13,00.

Indirizzo: Via Scaccabarozzi, 22 Ornago, MB

Superfici principali e secondarie: 13
Superfici accessorie:
Prezzo: 6.600,00 pari a 507,69 Euro/mq
Valore Ctu: 11.583,00 pari a: 891,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 8.687,25 pari a: 668,25 Euro/mq
Distanza: 0.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 21/06/2024
Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 149/2021
Descrizione: Rif.13 - Box singolo di mq 12,50.
Indirizzo: Via Scaccabarozzi, 6 Ornago, MB
Superfici principali e secondarie: 12
Superfici accessorie:
Prezzo: 3.600,00 pari a 300,00 Euro/mq
Valore Ctu: 11.375,00 pari a: 947,92 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 4.698,64 pari a: 391,55 Euro/mq
Distanza: 0.00 m
Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/08/2024
Fonte di informazione: Immobiliare.it - Tecnocasa
Descrizione: Box
Indirizzo: centro
Superfici principali e secondarie: 26
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 20.000,00 pari a 769,23 Euro/mq
Sconto trattativa: 8 %
Prezzo: 18.400,00 pari a 707,69 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 31/01/2024
Fonte di informazione: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2
Descrizione: appartamento con vano cantina e box
Indirizzo: Via Scaccabarozzi
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:

Prezzo: 18.000,00 pari a 720,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate (05/08/2024)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 1.000,00

Borsino Immobiliare (05/08/2024)

Valore minimo: 713,00

Valore massimo: 867,00

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	18.400,00	18.000,00
Consistenza	31,00	26,00	25,00
Data [mesi]	0	0,00	7,00
Prezzo unitario	-	769,23	720,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 5
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	707,69	707,69

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 5
Prezzo	18.400,00	18.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	3.538,46	4.246,15
Prezzo corretto	21.938,46	22.246,15

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **22.092,31**

Divergenza: 1,38% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 31,00 x 712,66 = **22.092,46**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
si applica una riduzione per il passaggio di tubazioni condominiali all'interno box	-2.209,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **19.883,21**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **19.883,21**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO

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

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27.12.2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le Banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26.06.2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n.648/2012 denominato CRR Art.4 par.1 lett.76.

Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA)

Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Data sopralluogo 17.06.2024

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Vimercate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Ornago, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: siti web del settore immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box doppio	31,00	0,00	19.883,21	19.883,21
				19.883,21 €	19.883,21 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Le unità immobiliari non sono divisibili.

OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI

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

Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo.

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 intervenuti dopo la data di accesso; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisioni saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta; di non conformità edilizie/urbanistiche connesse pure alla eventuale potenzialità edificatoria residua, pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica dello stato di fatto del bene oggetto della presente perizia.

La porzione immobiliare viene venduta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Si precisa che in sede di trasferimento del bene, l'assegnatario dovrà verificare e aggiornare con l'Amministratore del Condominio, le spese condominiali ordinarie e le spese condominiali insolute in relazione al bilancio consuntivo approvato dal Condominio.

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: €. 19.883,21

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: €. 19.883,21

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2024

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box doppio a ORNAGO Via Dottor Fausto Scaccabarozzi 6, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Box doppio posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 179 sub. 63 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 30 mq, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: Via Scaccabarozzi Dottor Fausto n.6A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corsello di manovra, corridoio comune, altra unità immobiliare

Segue e compete la proporzionale quota degli spazi ed enti comuni ai sensi di Legge, nonchè quelli individuati ed elencati nell'elaborato planimetrico raffigurante l'intero complesso residenziale e nell'elenco dei subalterni presentati all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati in data 29.12.2008 prot.n.MI1082924

Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **33,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 18.806,04**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 18.806,04**

Data della valutazione: **16/08/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati indicati sono rilevati dalla Certificazione Notarile ai sensi dell'art.567 cpc redatta dal Notaio Maria Landolfo in data 04.03.2024, depositata PCT.

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune ORNAGO , stipulato il 02/07/1998 a firma di Notaio Arturo Brienza ai nn. 24599/6261 di repertorio, trascritto il 22/07/1998 a Milano 2 ai nn. 60531/43789-60532/43790, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Convenzione Edilizia e Cessione Aree a Standard.

La formalità è riferita solamente a Aree distinte al Catasto Terreni foglio 18 mapp.154, 156, 155 e 158. Piano di Lottizzazione denominato "P.L.SUD - EST" disciplinato dalla convenzione edilizia di cui sopra con cessione gratuita di aree a standard; più precisamente i seguenti Lotti del citato Piano di Lottizzazione erano così composti: - Lotto A: mapp.132 e 157 con 548,10 mc di volumetria e 120 mq di superficie copribile; - Lotto B: mapp.175 e 176 corrispondenti all'originario mapp.155 con 3780,70 mc di volumetria e 410,30 mq di superficie copribile; Lotto C: mapp.154 e 158 con 1096,20 mc di volumetria e 240 mq di superficie copribile; il mapp.156 individuava area pertinenziale ai Lotti A, B e C; ai fini del rilascio del permesso di costruire in data 12.01.2005 pratica edilizia n.40/2004, prot.251 con Atto 17.03.2005 rep.n.32023/11507 del notaio Arturo Brienza, trascritto a Milano 2 il 01.04.2005 ai nn.45666/23536, è stato stipulato un Atto di Vincolo unilaterale all'interno di Piano di Lottizzazione convenzionato in forza del quale al fine di costruire un edificio residenziale relativo ai suddetti Lotti B e C del citato Piano di Lottizzazione sul citato Lotto A non era più possibile realizzare nè superficie coperta nè volumetria. In forza di Frazionamento catastale del 14.09.2005 n.613463 prot.MI0613463, il mapp.155 sopra indicato di originari ha 0.20.15 sopra indicato è stato frazionato originando i mapp.175 e 176; con Atto del Notaio Brienza del 19.10.2005 rep.n.32556/11905 trascritto a Milano 2 il 25.10.2005 ai nn.158047/80824, i signori *** DATO OSCURATO *** hanno venduto alla *** DATO OSCURATO *** gli appezzamenti di terreno edificabili in Ornago compresi nel perimetro del Piano di Lottizzazione sopra indicato costituenti parte del Lotto B e l'intero Lotto C, ma con tutta la volumetria e la superficie copribile espresse attualmente dai suddetti Lotti. Nel citato Atto del Notaio Brienza in data 19.10.2005 le parti hanno dichiarato e preso atto che i mapp.132, 176 e 157, rimasti in proprietà ai venditori non esprimevano al momento alcuna capacità edificatoria (volumetria/superficie coperta) in forza di quanto sopra precisato. I venditori si sono riservati però la eventuale futura capacità edificatoria che dette aree dovessero esprimere a seguito di modifiche degli strumenti urbanistici. A tali atti si fa espresso riferimento per patti speciali, servitù attive o passive e quanto altro in essi contenuto e che qui si intendono riportati e trascritti.

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 **giudiziale**, stipulata il 06/11/2023 a firma di Tribunale di Monza , iscritta il 29/01/2024 a

Milano 2 ai nn. 10320/1706, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 19.378,10.

Importo capitale: 17.744,43

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/10/2005 a firma di Notaio Arturo Brienza ai nn. 32557/11906 di repertorio, iscritta il 25/10/2005 a Milano 2 ai nn. 158048/42020, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato .

Importo ipoteca: euro 6.300.000,00.

Importo capitale: euro 4.200.000,00.

La formalità è riferita solamente a gravante sulle aree distinte al Catasto Terreni foglio 18 mappali 154, 156, 158 e 175.

Risulta annotamento di frazionamento del 17.03.2009 nn.29794/6340, per gli immobili - fg.18 mapp.179 sub.26 e sub.65 quota capitale euro 60.000,00 e quota ipoteca euro 90.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.30 e sub.60 quota capitale euro 120.000,00 e quota ipoteca euro 180.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.36 e sub.61 quota capitale euro 120.000,00 e quota ipoteca euro 180.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.46 quota capitale euro 200.000,00 e quota ipoteca euro 300.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.47 quota capitale euro 133.000,00 e quota ipoteca euro 199.500,00, - fg.18 mapp.179 sub.52 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000, - fg.18 mapp.179 sub.53 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.54 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000,00 - fg.18 mapp.179 sub.56 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.63 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.72 quota capitale euro 15.000,00 e quota ipoteca euro 22.500,00, - fg.18 mapp.179 sub.77 quota capitale euro 15.000,00 e quota ipoteca euro 22.500,00.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/02/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 113 di repertorio, trascritta il 28/02/2024 a Milano 2 ai nn. 24340/17504, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - 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: **€. 161,54**

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

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: **€. 1.376,18**

Ulteriori avvertenze:

Dati comunicati con email in data 30.07.2024 dall'Amministratore del Condominio "Studio Tecnico Brambillasca geom. Barbara" Via Vittorio Veneto n.8 - 23896 Sirtori (LC) tel.039.9211236 email barbarann@alice.it

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/10/2005), con atto stipulato il 19/10/2005 a firma di Notaio Arturo Brienza ai nn. 32556/11905 di repertorio, trascritto il 25/10/2005 a Milano 2 ai nn. 158047/80824.

Il titolo è riferito solamente a Aree distinti al Catasto Terreni foglio 18 mapp.154, 156, 158 e 175

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/10/1985 fino al 19/10/2005), con atto stipulato il 11/10/1985 a firma di Notaio Carlo Mussi ai nn. 15474 di repertorio, registrato il 29/10/1985 a Monza ai nn. 13324 mod.1, trascritto il 07/11/1985 a Milano 2 ai nn. 57074/42958.

Atto notaio Alessandro Canali in data 18.07.1979 rep.n.55529 registrato a Monza il 24.07.1979 al n.9067 vol.31 trascritto a Milano 2 il 01.08.1979 ai nn.43438/35857

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La situazione edilizia è stata relazionata in funzione delle pratiche edilizie effettivamente messe a disposizione, in fase di accesso agli atti, dall'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ornago, declinando qualsiasi responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali altre pratiche edilizie non visionate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 40/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione edificio residenziale, presentata il 08/06/2004 con il n. 4912 di protocollo, rilasciata il 12/01/2005, agibilità del 21/11/2012 con il n. 8422 di protocollo.

Volturato alla *** DATO OSCURATO *** in data 12.12.2005 prot.n.11297

DIA Denuncia di Inizio Attività edilizia **N. 40/04 - 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al PdC 40/04 per spostamento tavolati interni, spostamento di una piccola parte di volume dal piano terra al piano secondo, riallineamento del corpo di fabbrica, presentata il 09/05/2007 con il n. 4457 di protocollo

DIA Denuncia di Inizio Attività edilizia **N. 40/04 - 2**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al PdC 40/04 - recupero del sottotetto esistente con formazione di n.7 unità abitative - modifica di tavolati interni ed alle aperture in facciata, presentata il 22/08/2007 con il n. 8052 di protocollo

DIA Denuncia di Inizio Attività edilizia **N. 40/04 - 3**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al PdC 40/04 - diversa distribuzione di tavolati interni e piccole modifiche alle aperture di facciata, presentata il 26/11/2008 con il n. 10980 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di CC n.22 del 04.04.2017 e delibera di CC n.46 del 27.09.2017 - BURL n.45 del 8.11.2017, l'immobile ricade in zona AMBITO TERRITORIALE T3: della città strutturata (art.92,93,94,94bis,95,96,97,98). Norme tecniche di attuazione ed indici: Parte del territorio edificata con continuità, risultante principalmente da processi di pianificazione attuativa eseguiti in passato, riconducibili alla fase di rapida espansione del territorio urbanizzato, caratterizzata da elevata densità edilizia, da impianto morfologico consolidato

fortemente strutturato e da omogeneità tipologica molto elevata, prossima alla serialità. Nell'Ambito Territoriale T3 persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi caratterizzati da elevata ripetitività, disposti secondo un impianto planimetrico avente talvolta rigore geometrico. Il PdR 2008 - variante 2015, per quanto attiene nell'Ambito Territoriale T3, persegue i seguenti obiettivi: - consentire interventi di modifica, completamento o sostituzione edilizia coerenti con i caratteri tipologici riscontrati per l'ambito territoriale, - consentire interventi di modifica, completamento o sostituzione edilizia coerenti con i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti tipici dell'ambito territoriale. INDICI e PARAMETRI: - indice edificabilità territoriale: $I_t=0,26$ mq/mq - Indice edificabilità fondiaria massima: $I_{fmax}=0,33$ mq/mq - Superficie coperta: $Sc=25\%$ - Altezza massima degli edifici: $H_{max}=12$ m - Superficie filtrante: $S_{fil}=35\%$. Recupero delle superfici costruite: al fine di migliorare la condizione abitativa degli edifici esistenti, è ammesso il recupero di ogni superficie costruita esistente antecedentemente alla data di avvio del procedimento per la redazione del PdR 2008 - variante 2015, nel rispetto delle seguenti condizioni: - siano fatte salve le destinazioni d'uso ammesse dalla gamma funzionale di appartenenza, - le superfici esistenti possano raggiungere i requisiti di agibilità nel rispetto di ogni disposizione vigente, fatta eccezione per la verifica dei parametri DE e I_{fmax} .

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 ORNAGO VIA DOTTOR FAUSTO SCACCABAROZZI 6

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a ORNAGO Via Dottor Fausto Scaccabarozzi 6, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Box doppio posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 179 sub. 63 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 30 mq, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: Via Scaccabarozzi Dottor Fausto n.6A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corsello di manovra, corridoio comune, altra unità immobiliare

Segue e compete la proporzionale quota degli spazi ed enti comuni ai sensi di Legge, nonchè quelli individuati ed elencati nell'elaborato planimetrico raffigurante l'intero complesso residenziale e nell'elenco dei subalterni presentati all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati in data 29.12.2008 prot.n.MI1082924

Immobile costruito nel 2008.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Google Maps Orago



Estratto di mappa



Estratto di PGT

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: basculante realizzati in alluminio

★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

★★★★★★★★

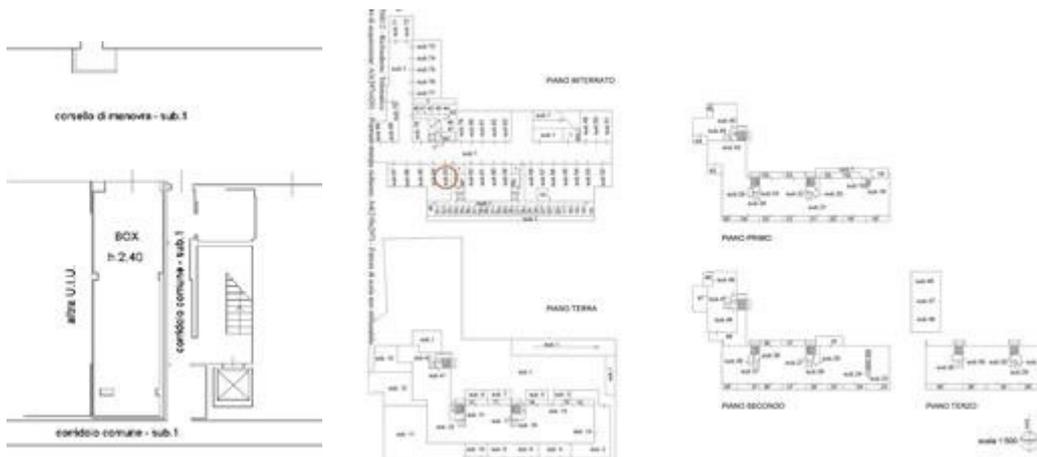


CONSISTENZA:

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
box	33,00	x	100 %	=	33,00
Totale:	33,00				33,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
 Data contratto/rilevazione: 08/03/2024
 Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 149/2021
 Descrizione: Rif. 25 - Box singolo di mq 14,00 al piano interrato
 Indirizzo: Via Santuario, Snc Ornago, MB
 Superfici principali e secondarie: 14
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 6.300,00 pari a 450,00 Euro/mq
 Valore Ctu: 9.900,00 pari a: 707,14 Euro/mq
 Distanza: 0.00 m
 Numero Tentativi: 11

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
 Data contratto/rilevazione: 24/11/2023
 Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 149/2021
 Descrizione: Rif.12 - Box singolo di mq 13,00.
 Indirizzo: Via Scaccabarozzi, 22 Ornago, MB
 Superfici principali e secondarie: 13
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 6.600,00 pari a 507,69 Euro/mq

Valore Ctu: 11.583,00 pari a: 891,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 8.687,25 pari a: 668,25 Euro/mq
Distanza: 0.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 21/06/2024
Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 149/2021
Descrizione: Rif.13 - Box singolo di mq 12,50.
Indirizzo: Via Scaccabarozzi, 6 Ornago, MB
Superfici principali e secondarie: 12
Superfici accessorie:
Prezzo: 3.600,00 pari a 300,00 Euro/mq
Valore Ctu: 11.375,00 pari a: 947,92 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 4.698,64 pari a: 391,55 Euro/mq
Distanza: 0.00 m
Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/08/2024
Fonte di informazione: Immobiliare.it - Tecnocasa
Descrizione: Box
Indirizzo: centro
Superfici principali e secondarie: 26
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 20.000,00 pari a 769,23 Euro/mq
Sconto trattativa: 8 %
Prezzo: 18.400,00 pari a 707,69 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 31/01/2024
Fonte di informazione: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2
Descrizione: appartamento con vano cantina e box
Indirizzo: Via Scaccabarozzi
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo: 18.000,00 pari a 720,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate (05/08/2024)

Valore minimo: 600,00
 Valore massimo: 1.000,00
 Borsino Immobiliare (05/08/2024)
 Valore minimo: 713,00
 Valore massimo: 867,00

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	18.400,00	18.000,00
Consistenza	33,00	26,00	25,00
Data [mesi]	0	0,00	7,00
Prezzo unitario	-	769,23	720,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 5
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	707,69	707,69

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 5
Prezzo		18.400,00	18.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		4.953,85	5.661,54
Prezzo corretto		23.353,85	23.661,54

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **23.507,69**
 Divergenza: 1,30% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 33,00 x 712,35 = **23.507,55**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
si applica una riduzione per il passaggio di tubazioni condominiali all'interno box	-4.701,51

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 18.806,04
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 18.806,04

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO

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

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27.12.2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le Banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26.06.2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n.648/2012 denominato CRR Art.4 par.1 lett.76.

Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA)

Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Data sopralluogo 17.06.2024

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Vimercate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Ornago, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: siti web del settore immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box doppio	33,00	0,00	18.806,04	18.806,04
				18.806,04 €	18.806,04 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Le unità immobiliari non sono divisibili.

OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI

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

Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo.

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 intervenuti dopo la data di accesso; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisioni saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta; di non conformità edilizie/urbanistiche connesse pure alla eventuale potenzialità edificatoria residua, pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica dello stato di fatto del bene oggetto della presente perizia.

La porzione immobiliare viene venduta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Si precisa che in sede di trasferimento del bene, l'assegnatario dovrà verificare e aggiornare con l'Amministratore del Condominio, le spese condominiali ordinarie e le spese condominiali insolute in relazione al bilancio consuntivo approvato dal Condominio.

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: **€. 18.806,04**

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: **€. 18.806,04**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2024

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a ORNAGO Via Dottor Fausto Scaccabarozzi 6, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Box singolo posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 179 sub. 72 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 54,95 Euro, indirizzo catastale: Via Scaccabarozzi Dottor Fausto n.6A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corsello di manovra, altra unità immobiliare, terrapieno, altra unità immobiliare.

Segue e compete la proporzionale quota degli spazi ed enti comuni ai sensi di Legge, nonché quelli individuati ed elencati nell'elaborato planimetrico raffigurante l'intero complesso residenziale e nell'elenco dei subalterni presentati all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati in data 29.12.2008 prot.n.MI1082924

Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **22,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 15.723,18**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 15.723,18**

Data della valutazione: **16/08/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati indicati sono rilevati dalla Certificazione Notarile ai sensi dell'art.567 cpc redatta dal Notaio Maria Landolfo in data 04.03.2024, depositata PCT.

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune ORNAGO , stipulato il 02/07/1998 a firma di Notaio Arturo Brienza ai nn. 24599/6261 di repertorio, trascritto il 22/07/1998 a Milano 2 ai nn. 60531/43789-60532/43790, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Convenzione Edilizia e Cessione Aree a Standard.

La formalità è riferita solamente a Aree distinte al Catasto Terreni foglio 18 mapp.154, 156, 155 e 158. Piano di Lottizzazione denominato "P.L.SUD - EST" disciplinato dalla convenzione edilizia di cui sopra con cessione gratuita di aree a standard; più precisamente i seguenti Lotti del citato Piano di Lottizzazione erano così composti: - Lotto A: mapp.132 e 157 con 548,10 mc di volumetria e 120 mq di superficie copribile; - Lotto B: mapp.175 e 176 corrispondenti all'originario mapp.155 con 3780,70 mc di volumetria e 410,30 mq di superficie copribile; Lotto C: mapp.154 e 158 con 1096,20 mc di volumetria e 240 mq di superficie copribile; il mapp.156 individuava area pertinenziale ai Lotti A, B e C; ai fini del rilascio del permesso di costruire in data 12.01.2005 pratica edilizia n.40/2004, prot.251 con Atto 17.03.2005 rep.n.32023/11507 del notaio Arturo Brienza, trascritto a Milano 2 il 01.04.2005 ai nn.45666/23536, è stato stipulato un Atto di Vincolo unilaterale all'interno di Piano di Lottizzazione convenzionato in forza del quale al fine di costruire un edificio residenziale relativo ai suddetti Lotti B e C del citato Piano di Lottizzazione sul citato Lotto A non era più possibile realizzare nè superficie coperta nè volumetria. In forza di Frazionamento catastale del 14.09.2005 n.613463 prot.MI0613463, il mapp.155 sopra indicato di originari ha 0.20.15 sopra indicato è stato frazionato originando i mapp.175 e 176; con Atto del Notaio Brienza del 19.10.2005 rep.n.32556/11905 trascritto a Milano 2 il 25.10.2005 ai nn.158047/80824, i signori *** DATO OSCURATO *** hanno venduto alla *** DATO OSCURATO *** gli appezzamenti di terreno edificabili in Ornago compresi nel perimetro del Piano di Lottizzazione sopra indicato costituenti parte del Lotto B e l'intero Lotto C, ma con tutta la volumetria e la superficie copribile espresse attualmente dai suddetti Lotti. Nel citato Atto del Notaio Brienza in data 19.10.2005 le parti hanno dichiarato e preso atto che i mapp.132, 176 e 157, rimasti in proprietà ai venditori non esprimevano al momento alcuna capacità edificatoria (volumetria/superficie coperta) in forza di quanto sopra precisato. I venditori si sono riservati però la eventuale futura capacità edificatoria che dette aree dovessero esprimere a seguito di modifiche degli strumenti urbanistici. A tali atti si fa espresso riferimento per patti speciali, servitù attive o passive e quanto altro in essi contenuto e che qui si intendono riportati e trascritti.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/10/2005 a firma di Notaio Arturo Brienza ai nn. 32557/11906 di

repertorio, iscritta il 25/10/2005 a Milano 2 ai nn. 158048/42020, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato .

Importo ipoteca: euro 6.300.000,00.

Importo capitale: euro 4.200.000,00.

La formalità è riferita solamente a gravante sulle aree distinte al Catasto Terreni foglio 18 mappali 154, 156, 158 e 175.

Risulta annotamento di frazionamento del 17.03.2009 nn.29794/6340, per gli immobili - fg.18 mapp.179 sub.26 e sub.65 quota capitale euro 60.000,00 e quota ipoteca euro 90.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.30 e sub.60 quota capitale euro 120.000,00 e quota ipoteca euro 180.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.36 e sub.61 quota capitale euro 120.000,00 e quota ipoteca euro 180.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.46 quota capitale euro 200.000,00 e quota ipoteca euro 300.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.47 quota capitale euro 133.000,00 e quota ipoteca euro 199.500,00, - fg.18 mapp.179 sub.52 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000, - fg.18 mapp.179 sub.53 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.54 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000,00 - fg.18 mapp.179 sub.56 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.63 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.72 quota capitale euro 15.000,00 e quota ipoteca euro 22.500,00, - fg.18 mapp.179 sub.77 quota capitale euro 15.000,00 e quota ipoteca euro 22.500,00.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/11/2023 a firma di Tribunale di Monza , iscritta il 29/01/2024 a Milano 2 ai nn. 10320/1706, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 19.378,10.

Importo capitale: 17.744,43

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/02/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 113 di repertorio, trascritta il 28/02/2024 a Milano 2 ai nn. 24340/17504, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - 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:	€. 100,78
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 858,80

Ulteriori avvertenze:

Dati comunicati con email in data 30.07.2024 dall'Amministratore del Condominio "Studio Tecnico Brambillasca geom. Barbara" Via Vittorio Veneto n.8 - 23896 Sirtori (LC) tel.039.9211236 email barbarann@alice.it

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/10/2005), con atto stipulato il 19/10/2005 a firma di Notaio Arturo Brienza ai nn. 32556/11905 di repertorio, trascritto il 25/10/2005 a Milano 2 ai nn. 158047/80824.

Il titolo è riferito solamente a Aree distinti al Catasto Terreni foglio 18 mapp.154, 156, 158 e 175

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/10/1985 fino al 19/10/2005), con atto stipulato il 11/10/1985 a firma di Notaio Carlo Mussi ai nn. 15474 di repertorio, registrato il 29/10/1985 a Monza ai nn. 13324 mod.1, trascritto il 07/11/1985 a Milano 2 ai nn. 57074/42958.

Atto notaio Alessandro Canali in data 18.07.1979 rep.n.55529 registrato a Monza il 24.07.1979 al n.9067 vol.31 trascritto a Milano 2 il 01.08.1979 ai nn.43438/35857

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La situazione edilizia è stata relazionata in funzione delle pratiche edilizie effettivamente messe a disposizione, in fase di accesso agli atti, dall'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ornago, declinando qualsiasi responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali altre pratiche edilizie non visionate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 40/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione edificio residenziale, presentata il 08/06/2004 con il n. 4912 di protocollo, rilasciata il 12/01/2005, agibilità del 21/11/2012 con il n. 8422 di protocollo.

Volturato alla *** DATO OSCURATO *** in data 12.12.2005 prot.n.11297

DIA Denuncia di Inizio Attività edilizia **N. 40/04 - 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al PdC 40/04 per spostamento tavolati interni, spostamento di una piccola parte di volume dal piano terra al piano secondo, riallineamento del corpo di fabbrica, presentata il 09/05/2007 con il n. 4457 di protocollo

DIA Denuncia di Inizio Attività edilizia **N. 40/04 - 2**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al PdC 40/04 - recupero del sottotetto esistente con formazione di n.7 unità abitative - modifica di tavolati interni ed alle aperture in facciata, presentata il 22/08/2007 con il n. 8052 di protocollo

DIA Denuncia di Inizio Attività edilizia **N. 40/04 - 3**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al PdC 40/04 - diversa distribuzione di tavolati interni e piccole modifiche alle aperture di facciata, presentata il 26/11/2008 con il n. 10980 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di CC n.22 del 04.04.2017 e delibera di CC n.46 del 27.09.2017 - BURL n.45 del 8.11.2017, l'immobile ricade in zona AMBITO TERRITORIALE T3: della città strutturata (art.92,93,94,94bis,95,96,97,98). Norme tecniche di attuazione ed indici: Parte del territorio edificata con continuità, risultante principalmente da processi di pianificazione attuativa eseguiti in passato, riconducibili alla fase di rapida espansione del territorio urbanizzato, caratterizzata da elevata densità edilizia, da impianto morfologico consolidato

fortemente strutturato e da omogeneità tipologica molto elevata, prossima alla serialità. Nell'Ambito Territoriale T3 persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi caratterizzati da elevata ripetitività, disposti secondo un impianto planimetrico avente talvolta rigore geometrico. Il PdR 2008 - variante 2015, per quanto attiene nell'Ambito Territoriale T3, persegue i seguenti obiettivi: - consentire interventi di modifica, completamento o sostituzione edilizia coerenti con i caratteri tipologici riscontrati per l'ambito territoriale, - consentire interventi di modifica, completamento o sostituzione edilizia coerenti con i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti tipici dell'ambito territoriale. INDICI e PARAMETRI: - indice edificabilità territoriale: $I_t=0,26$ mq/mq - Indice edificabilità fondiaria massima: $I_{fmax}=0,33$ mq/mq - Superficie coperta: $Sc=25\%$ - Altezza massima degli edifici: $H_{max}=12$ m - Superficie filtrante: $S_{fil}=35\%$. Recupero delle superfici costruite: al fine di migliorare la condizione abitativa degli edifici esistenti, è ammesso il recupero di ogni superficie costruita esistente antecedentemente alla data di avvio del procedimento per la redazione del PdR 2008 - variante 2015, nel rispetto delle seguenti condizioni: - siano fatte salve le destinazioni d'uso ammesse dalla gamma funzionale di appartenenza, - le superfici esistenti possano raggiungere i requisiti di agibilità nel rispetto di ogni disposizione vigente, fatta eccezione per la verifica dei parametri DE e I_{fmax} .

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 ORNAGO VIA DOTTOR FAUSTO SCACCABAROZZI 6

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a ORNAGO Via Dottor Fausto Scaccabarozzi 6, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Box singolo posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 179 sub. 72 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 54,95 Euro, indirizzo catastale: Via Scaccabarozzi Dottor Fausto n.6A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corsello di manovra, altra unità immobiliare, terrapieno, altra unità immobiliare.
Segue e compete la proporzionale quota degli spazi ed enti comuni ai sensi di Legge, nonchè quelli individuati ed elencati nell'elaborato planimetrico raffigurante l'intero complesso residenziale e nell'elenco dei subalterni presentati all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati in data 29.12.2008 prot.n.MI1082924

Immobile costruito nel 2008.

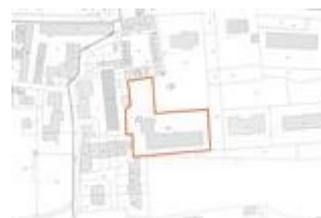


DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Google Maps Orago



Estratto di mappa



Estratto di PGT

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: basculante realizzati in alluminio

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

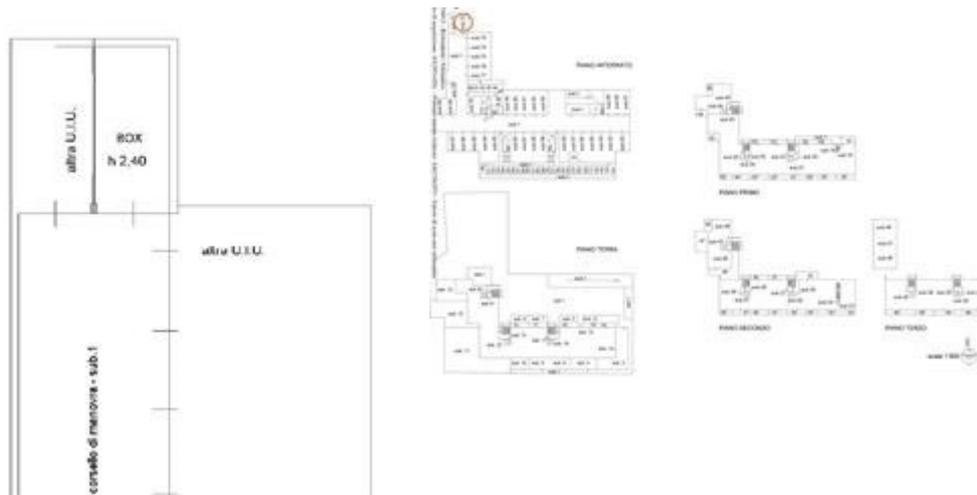


CONSISTENZA:

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
box	22,00	x	100 %	=	22,00
Totale:	22,00				22,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/03/2024

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 149/2021

Descrizione: Rif. 25 - Box singolo di mq 14,00 al piano interrato

Indirizzo: Via Santuario, Snc Ornago, MB

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.300,00 pari a 450,00 Euro/mq

Valore Ctu: 9.900,00 pari a: 707,14 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 11

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/11/2023

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 149/2021

Descrizione: Rif.12 - Box singolo di mq 13,00.

Indirizzo: Via Scaccabarozzi, 22 Ornago, MB

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.600,00 pari a 507,69 Euro/mq
Valore Ctu: 11.583,00 pari a: 891,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 8.687,25 pari a: 668,25 Euro/mq
Distanza: 0.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 21/06/2024
Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 149/2021
Descrizione: Rif.13 - Box singolo di mq 12,50.
Indirizzo: Via Scaccabarozzi, 6 Ornago, MB
Superfici principali e secondarie: 12
Superfici accessorie:
Prezzo: 3.600,00 pari a 300,00 Euro/mq
Valore Ctu: 11.375,00 pari a: 947,92 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 4.698,64 pari a: 391,55 Euro/mq
Distanza: 0.00 m
Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/08/2024
Fonte di informazione: Immobiliare.it - Tecnocasa
Descrizione: Box
Indirizzo: centro
Superfici principali e secondarie: 26
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 20.000,00 pari a 769,23 Euro/mq
Sconto trattativa: 8 %
Prezzo: 18.400,00 pari a 707,69 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 31/01/2024
Fonte di informazione: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2
Descrizione: appartamento con vano cantina e box
Indirizzo: Via Scaccabarozzi
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo: 18.000,00 pari a 720,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate (05/08/2024)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 1.000,00

Borsino Immobiliare (05/08/2024)

Valore minimo: 713,00

Valore massimo: 867,00

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	18.400,00	18.000,00
Consistenza	22,00	26,00	25,00
Data [mesi]	0	0,00	7,00
Prezzo unitario	-	769,23	720,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 5
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	707,69	707,69

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 5
Prezzo		18.400,00	18.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		-2.830,77	-2.123,08
Prezzo corretto		15.569,23	15.876,92

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **15.723,08**
 Divergenza: 1,94% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22,00 x 714,69 = **15.723,18**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.723,18**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.723,18**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO

Secondo l'International Valuation Standard (IVS), il valore di mercato è l'ammontare stimato per il

quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27.12.2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le Banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26.06.2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n.648/2012 denominato CRR Art.4 par.1 lett.76.

Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA)

Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Data sopralluogo 17.06.2024

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Vimercate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Ornago, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: siti web del settore immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	22,00	0,00	15.723,18	15.723,18
				15.723,18 €	15.723,18 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Le unità immobiliari non sono divisibili.

OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI

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

Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo.

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 intervenuti dopo la data di accesso; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisioni saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta; di non conformità edilizie/urbanistiche connesse pure alla eventuale potenzialità edificatoria residua, pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica dello stato di fatto del bene oggetto della presente perizia.

La porzione immobiliare viene venduta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Si precisa che in sede di trasferimento del bene, l'assegnatario dovrà verificare e aggiornare con l'Amministratore del Condominio, le spese condominiali ordinarie e le spese condominiali insolute in relazione al bilancio consuntivo approvato dal Condominio.

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:	€. 15.723,18

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:	€. 15.723,18
---	---------------------

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2024

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a ORNAGO Via Dottor Fausto Scaccabarozzi 6, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Box singolo posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 179 sub. 77 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, rendita 66,52 Euro, indirizzo catastale: Via Scaccabarozzi Dottor Fausto n.6A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corsello di manovra, altra unità immobiliare, terrapieno, intercapedine.

Segue e compete la proporzionale quota degli spazi ed enti comuni ai sensi di Legge, nonchè quelli individuati ed elencati nell'elaborato planimetrico raffigurante l'intero complesso residenziale e nell'elenco dei subalterni presentati all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati in data 29.12.2008 prot.n.MI1082924

Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **25,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 17.846,25**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 17.846,25**

Data della valutazione: **16/08/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati indicati sono rilevati dalla Certificazione Notarile ai sensi dell'art.567 cpc redatta dal Notaio Maria Landolfo in data 04.03.2024, depositata PCT.

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune ORNAGO , stipulato il 02/07/1998 a firma di Notaio Arturo Brienza ai nn. 24599/6261 di repertorio, trascritto il 22/07/1998 a Milano 2 ai nn. 60531/43789-60532/43790, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Convenzione Edilizia e Cessione Aree a Standard.

La formalità è riferita solamente a Aree distinte al Catasto Terreni foglio 18 mapp.154, 156, 155 e 158. Piano di Lottizzazione denominato "P.L.SUD - EST" disciplinato dalla convenzione edilizia di cui sopra con cessione gratuita di aree a standard; più precisamente i seguenti Lotti del citato Piano di Lottizzazione erano così composti: - Lotto A: mapp.132 e 157 con 548,10 mc di volumetria e 120 mq di superficie copribile; - Lotto B: mapp.175 e 176 corrispondenti all'originario mapp.155 con 3780,70 mc di volumetria e 410,30 mq di superficie copribile; Lotto C: mapp.154 e 158 con 1096,20 mc di volumetria e 240 mq di superficie copribile; il mapp.156 individuava area pertinenziale ai Lotti A, B e C; ai fini del rilascio del permesso di costruire in data 12.01.2005 pratica edilizia n.40/2004, prot.251 con Atto 17.03.2005 rep.n.32023/11507 del notaio Arturo Brienza, trascritto a Milano 2 il 01.04.2005 ai nn.45666/23536, è stato stipulato un Atto di Vincolo unilaterale all'interno di Piano di Lottizzazione convenzionato in forza del quale al fine di costruire un edificio residenziale relativo ai suddetti Lotti B e C del citato Piano di Lottizzazione sul citato Lotto A non era più possibile realizzare nè superficie coperta nè volumetria. In forza di Frazionamento catastale del 14.09.2005 n.613463 prot.MI0613463, il mapp.155 sopra indicato di originari ha 0.20.15 sopra indicato è stato frazionato originando i mapp.175 e 176; con Atto del Notaio Brienza del 19.10.2005 rep.n.32556/11905 trascritto a Milano 2 il 25.10.2005 ai nn.158047/80824, i signori *** DATO OSCURATO *** hanno venduto alla *** DATO OSCURATO *** gli appezzamenti di terreno edificabili in Ornago compresi nel perimetro del Piano di Lottizzazione sopra indicato costituenti parte del Lotto B e l'intero Lotto C, ma con tutta la volumetria e la superficie copribile espresse attualmente dai suddetti Lotti. Nel citato Atto del Notaio Brienza in data 19.10.2005 le parti hanno dichiarato e preso atto che i mapp.132, 176 e 157, rimasti in proprietà ai venditori non esprimevano al momento alcuna capacità edificatoria (volumetria/superficie coperta) in forza di quanto sopra precisato. I venditori si sono riservati però la eventuale futura capacità edificatoria che dette aree dovessero esprimere a seguito di modifiche degli strumenti urbanistici. A tali atti si fa espresso riferimento per patti speciali, servitù attive o passive e quanto altro in essi contenuto e che qui si intendono riportati e trascritti.

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 **giudiziale**, stipulata il 06/11/2023 a firma di Tribunale di Monza , iscritta il 29/01/2024 a

Milano 2 ai nn. 10320/1706, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 19.378,10.

Importo capitale: 17.744,43

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/10/2005 a firma di Notaio Arturo Brienza ai nn. 32557/11906 di repertorio, iscritta il 25/10/2005 a Milano 2 ai nn. 158048/42020, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato .

Importo ipoteca: euro 6.300.000,00.

Importo capitale: euro 4.200.000,00.

La formalità è riferita solamente a gravante sulle aree distinte al Catasto Terreni foglio 18 mappali 154, 156, 158 e 175.

Risulta annotamento di frazionamento del 17.03.2009 nn.29794/6340, per gli immobili - fg.18 mapp.179 sub.26 e sub.65 quota capitale euro 60.000,00 e quota ipoteca euro 90.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.30 e sub.60 quota capitale euro 120.000,00 e quota ipoteca euro 180.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.36 e sub.61 quota capitale euro 120.000,00 e quota ipoteca euro 180.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.46 quota capitale euro 200.000,00 e quota ipoteca euro 300.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.47 quota capitale euro 133.000,00 e quota ipoteca euro 199.500,00, - fg.18 mapp.179 sub.52 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000, - fg.18 mapp.179 sub.53 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.54 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000,00 - fg.18 mapp.179 sub.56 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.63 quota capitale euro 20.000,00 e quota ipoteca euro 30.000,00, - fg.18 mapp.179 sub.72 quota capitale euro 15.000,00 e quota ipoteca euro 22.500,00, - fg.18 mapp.179 sub.77 quota capitale euro 15.000,00 e quota ipoteca euro 22.500,00.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/02/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 113 di repertorio, trascritta il 28/02/2024 a Milano 2 ai nn. 24340/17504, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - 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:	€. 125,58
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 506,37

Ulteriori avvertenze:

Dati comunicati con email in data 30.07.2024 dall'Amministratore del Condominio "Studio Tecnico Brambillasca geom. Barbara" Via Vittorio Veneto n.8 - 23896 Sirtori (LC) tel.039.9211236 email barbarann@alice.it

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/10/2005), con atto stipulato il 19/10/2005 a firma di Notaio Arturo Brienza ai nn. 32556/11905 di repertorio, trascritto il 25/10/2005 a Milano 2 ai nn. 158047/80824.

Il titolo è riferito solamente a Aree distinti al Catasto Terreni foglio 18 mapp.154, 156, 158 e 175

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/10/1985 fino al 19/10/2005), con atto stipulato il 11/10/1985 a firma di Notaio Carlo Mussi ai nn. 15474 di repertorio, registrato il 29/10/1985 a Monza ai nn. 13324 mod.1, trascritto il 07/11/1985 a Milano 2 ai nn. 57074/42958.

Atto notaio Alessandro Canali in data 18.07.1979 rep.n.55529 registrato a Monza il 24.07.1979 al n.9067 vol.31 trascritto a Milano 2 il 01.08.1979 ai nn.43438/35857

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La situazione edilizia è stata relazionata in funzione delle pratiche edilizie effettivamente messe a disposizione, in fase di accesso agli atti, dall'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ornago, declinando qualsiasi responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali altre pratiche edilizie non visionate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **40/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione edificio residenziale, presentata il 08/06/2004 con il n. 4912 di protocollo, rilasciata il 12/01/2005, agibilità del 21/11/2012 con il n. 8422 di protocollo.

Volturato alla *** DATO OSCURATO *** srl in data 12.12.2005 prot.n.11297

DIA Denuncia di Inizio Attività edilizia N. **40/04 - 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al PdC 40/04 per spostamento tavolati interni, spostamento di una piccola parte di volume dal piano terra al piano secondo, riallineamento del corpo di fabbrica, presentata il 09/05/2007 con il n. 4457 di protocollo

DIA Denuncia di Inizio Attività edilizia N. **40/04 - 2**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al PdC 40/04 - recupero del sottotetto esistente con formazione di n.7 unità abitative - modifica di tavolati interni ed alle aperture in facciata, presentata il 22/08/2007 con il n. 8052 di protocollo

DIA Denuncia di Inizio Attività edilizia N. **40/04 - 3**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al PdC 40/04 - diversa distribuzione di tavolati interni e piccole modifiche alle aperture di facciata, presentata il 26/11/2008 con il n. 10980 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di CC n.22 del 04.04.2017 e delibera di CC n.46 del 27.09.2017 - BURL n.45 del 8.11.2017, l'immobile ricade in zona AMBITO TERRITORIALE T3: della città strutturata (art.92,93,94,94bis,95,96,97,98). Norme tecniche di attuazione ed indici: Parte del territorio edificata con continuità, risultante principalmente da processi di pianificazione attuativa eseguiti in passato, riconducibili alla fase di rapida espansione del territorio urbanizzato, caratterizzata da elevata densità edilizia, da impianto morfologico consolidato

fortemente strutturato e da omogeneità tipologica molto elevata, prossima alla serialità. Nell'Ambito Territoriale T3 persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi caratterizzati da elevata ripetitività, disposti secondo un impianto planimetrico avente talvolta rigore geometrico. Il PdR 2008 - variante 2015, per quanto attiene nell'Ambito Territoriale T3, persegue i seguenti obiettivi: - consentire interventi di modifica, completamento o sostituzione edilizia coerenti con i caratteri tipologici riscontrati per l'ambito territoriale, - consentire interventi di modifica, completamento o sostituzione edilizia coerenti con i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti tipici dell'ambito territoriale. INDICI e PARAMETRI: - indice edificabilità territoriale: $I_t=0,26$ mq/mq - Indice edificabilità fondiaria massima: $I_{fmax}=0,33$ mq/mq - Superficie coperta: $Sc=25\%$ - Altezza massima degli edifici: $H_{max}=12$ m - Superficie filtrante: $S_{fil}=35\%$. Recupero delle superfici costruite: al fine di migliorare la condizione abitativa degli edifici esistenti, è ammesso il recupero di ogni superficie costruita esistente antecedentemente alla data di avvio del procedimento per la redazione del PdR 2008 - variante 2015, nel rispetto delle seguenti condizioni: - siano fatte salve le destinazioni d'uso ammesse dalla gamma funzionale di appartenenza, - le superfici esistenti possano raggiungere i requisiti di agibilità nel rispetto di ogni disposizione vigente, fatta eccezione per la verifica dei parametri DE e I_{fmax} .

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 ORNAGO VIA DOTTOR FAUSTO SCACCABAROZZI 6

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a ORNAGO Via Dottor Fausto Scaccabarozzi 6, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Box singolo posto al piano interrato.

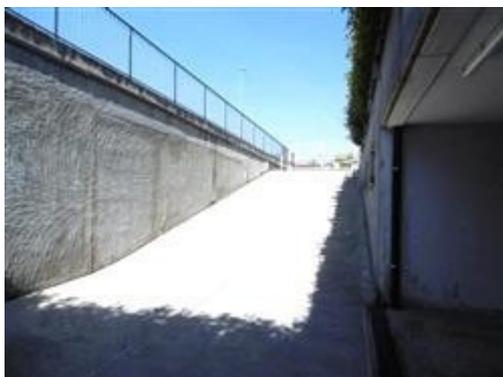
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 179 sub. 77 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, rendita 66,52 Euro, indirizzo catastale: Via Scaccabarozzi Dottor Fausto n.6A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corsello di manovra, altra unità immobiliare, terrapieno, intercapedine.

Segue e compete la proporzionale quota degli spazi ed enti comuni ai sensi di Legge, nonchè quelli individuati ed elencati nell'elaborato planimetrico raffigurante l'intero complesso residenziale e nell'elenco dei subalterni presentati all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati in data 29.12.2008 prot.n.MI1082924

Immobile costruito nel 2008.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Google Maps Orago



Estratto di mappa



Estratto di PGT

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: basculante realizzati in alluminio
pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

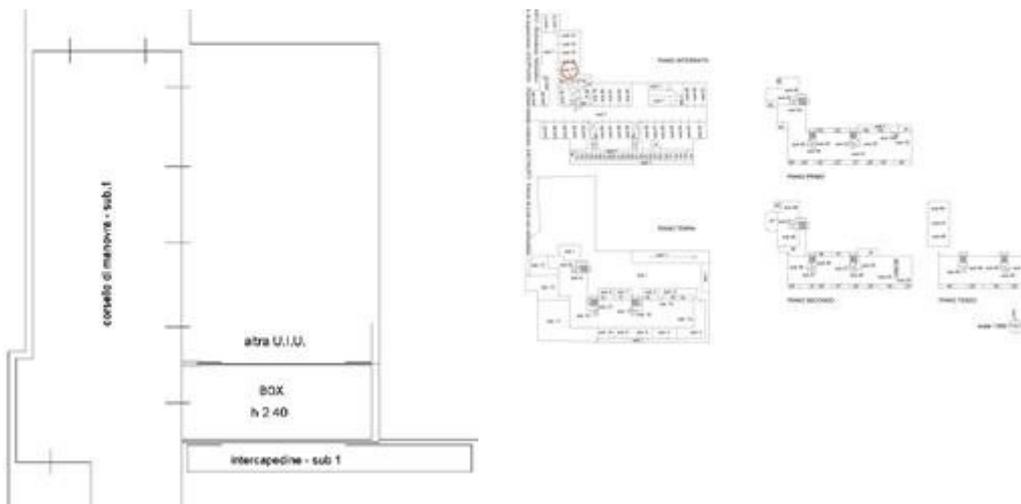


CONSISTENZA:

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
box	25,00	x	100 %	=	25,00
Totale:	25,00				25,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/03/2024

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 149/2021

Descrizione: Rif. 25 - Box singolo di mq 14,00 al piano interrato

Indirizzo: Via Santuario, Snc Ornago, MB

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.300,00 pari a 450,00 Euro/mq

Valore Ctu: 9.900,00 pari a: 707,14 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 11

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/11/2023

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 149/2021

Descrizione: Rif.12 - Box singolo di mq 13,00.

Indirizzo: Via Scaccabarozzi, 22 Ornago, MB

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.600,00 pari a 507,69 Euro/mq
Valore Ctu: 11.583,00 pari a: 891,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 8.687,25 pari a: 668,25 Euro/mq
Distanza: 0.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 21/06/2024
Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 149/2021
Descrizione: Rif.13 - Box singolo di mq 12,50.
Indirizzo: Via Scaccabarozzi, 6 Ornago, MB
Superfici principali e secondarie: 12
Superfici accessorie:
Prezzo: 3.600,00 pari a 300,00 Euro/mq
Valore Ctu: 11.375,00 pari a: 947,92 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 4.698,64 pari a: 391,55 Euro/mq
Distanza: 0.00 m
Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/08/2024
Fonte di informazione: Immobiliare.it - Tecnocasa
Descrizione: Box
Indirizzo: centro
Superfici principali e secondarie: 26
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 20.000,00 pari a 769,23 Euro/mq
Sconto trattativa: 8 %
Prezzo: 18.400,00 pari a 707,69 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 31/01/2024
Fonte di informazione: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2
Descrizione: appartamento con vano cantina e box
Indirizzo: Via Scaccabarozzi
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo: 18.000,00 pari a 720,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate (05/08/2024)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 1.000,00

Borsino Immobiliare (05/08/2024)

Valore minimo: 713,00

Valore massimo: 867,00

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	18.400,00	18.000,00
Consistenza	25,00	26,00	25,00
Data [mesi]	0	0,00	7,00
Prezzo unitario	-	769,23	720,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 5
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	707,69	707,69

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 5
Prezzo	18.400,00	18.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-707,69	0,00
Prezzo corretto	17.692,31	18.000,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **17.846,15**
 Divergenza: 1,71% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 25,00 x 713,85 = **17.846,25**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 17.846,25**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 17.846,25**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO

Secondo l'International Valuation Standard (IVS), il valore di mercato è l'ammontare stimato per il

quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27.12.2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le Banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26.06.2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n.648/2012 denominato CRR Art.4 par.1 lett.76.

Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA)

Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Data sopralluogo 17.06.2024

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Vimercate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Ornago, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: siti web del settore immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	25,00	0,00	17.846,25	17.846,25
				17.846,25 €	17.846,25 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Le unità immobiliari non sono divisibili.

OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI

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

Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo.

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 intervenuti dopo la data di accesso; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisioni saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta; di non conformità edilizie/urbanistiche connesse pure alla eventuale potenzialità edificatoria residua, pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica dello stato di fatto del bene oggetto della presente perizia.

La porzione immobiliare viene venduta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Si precisa che in sede di trasferimento del bene, l'assegnatario dovrà verificare e aggiornare con l'Amministratore del Condominio, le spese condominiali ordinarie e le spese condominiali insolute in relazione al bilancio consuntivo approvato dal Condominio.

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:	€. 17.846,25

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:	€. 17.846,25
---	---------------------

data 16/08/2024

il tecnico incaricato
Rosanna Rizzetto