



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

573/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CASA ITALIA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:
Dott. Carlo Maria Pirovano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Stefano Balconi

CF:BLCSFN73M21M052T
con studio in MONZA (MB) Via San Martino, 2
telefono: 039367754
email: mail@studiodiarchitettura.com
PEC: stefano@pec.studiodiarchitettura.com

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 573/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Locale seminterrato con destinazione: magazzino, deposito, archivio e wc a CINISELLO BALSAMO Via dei Partigiani 118 / Vicolo Rachele 16, della superficie catastale di **236,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile al piano interrato di una palazzina di antica edificazione. Da pratica di condono le destinazioni d'uso sono: magazzino, deposito, archivio e wc. Unità immobiliare con accesso esclusivo da rampa pedonale-carraia in Vicolo Rachele 16.

Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, (NB ben noto al "partecipante all'asta", per averne esaustivamente verificato gli aspetti costruttivi, architettonici, tecnici, urbanistici ed edilizi,... anche attraverso la verifica documentale in materia civile, fiscale ed amministrativa e l'analisi comparativa del mercato immobiliare) con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista in relazione ai mezzi e ai tempi forniti per la stima. Si invitano pertanto gli interessati a eseguire una verifica di quanto riportato prima di procedere all'acquisto dell'immobile e si esclude ogni responsabilità per eventuali ulteriori difformità, vizi, difetti o non conformità, errori di valutazione, nulla escluso... non riportate nella presente relazione.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Eventuali maggiori oneri rispetto a quelli riportati sono ricompresi nella valutazione.

Compete all'immobile in oggetto la proporzionale quota di comproprietà delle parti e spazi comuni dello stabile come per legge e, se presente, Regolamento di Condominio.

Premesso che il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali"; lo scrivente dichiara l'esenzione dall'obbligo di allegazione per il decreto di trasferimento.

Si fa inoltre presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. eventuali

vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella valutazione

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

Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

Per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca dell'edificazione-ristrutturazione (requisiti acustici, sismici, energetici,...) Tali aspetti sono riscontrabili solo con verifiche ad hoc.

Si precisa infine che gli impianti (elettrici, idrici, igienico-sanitari, di riscaldamento e di utilizzazione del gas,...) posti a servizio dell'unità oggetto della presente valutazione potrebbero essere privi dei requisiti tecnici di perfetta efficienza e regolare funzionamento, quali previsti dalla normativa speciale in essere all'epoca della materiale realizzazione od ultimo adeguamento obbligatorio, precisando che l'elencazione di cui sopra ha comunque carattere meramente esemplificativo e non tassativo.

Il partecipante all'asta, avendo prima d'ora:

- avuto accesso ai documenti relativi all'Immobile messi a disposizione dalla procedura;
- effettuato comunque, in modo indipendente, una indagine di due diligence in merito all'Immobile, ivi inclusa, senza limitazioni, la verifica circa lo stato di fatto e di diritto;
- avuto accesso all'Immobile e interamente visionato ed ispezionato lo stesso (e relativi impianti), rilevandone l'attuale occupazione e stato di fatto

dichiara di conoscere ed accettare lo stato di fatto dell'immobile e di ritenersi integralmente soddisfatto degli esiti dell'indagine di due diligence svolta, in merito ad ogni elemento e aspetto sopra considerato.

In aggiunta, resta fin d'ora espressamente inteso e convenuto che sia lo scrivente CTU sia il delegato alla vendita saranno esentati da qualsivoglia responsabilità o obbligo derivante da eventuali difformità tra le situazioni planimetricamente descritte e lo stato di fatto dell'Immobile e vieppiù che tali eventuali difformità non potranno intendersi come ostative o impeditive al decreto di trasferimento dell'immobile stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno non indicato, ha un'altezza interna di 280 cm circa.

Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 81 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 8, consistenza 236 mq, rendita 706,93 Euro, indirizzo catastale: Viale partigiani 118/b, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze come da titolo di provenienza.

A nord, est e ad ovest: enti comuni; a sud proprietà di terzi.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto

Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

236,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.960,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.960,00
Data della valutazione:	09/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior precisazione si rimanda al certificato notarile e/o alle ispezioni ipotecarie allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non trascritto nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intendono integralmente riportati. La verifica delle formalità pregiudizievoli è stata eseguita solamente sui beni oggetto della presente relazione. I titoli richiamati e allegati alla presente relazioni si intendo qui integralmente riportati.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/10/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1491/2023 di repertorio, trascritta il 30/11/2023 a Milano 2 ai nn. 162333/113716, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario Tribunale di Monza

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
--	---------

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolte nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Non è stato possibile reperire i riferimenti dell'attuale amministratore pro tempore. Il cartello esposto all'ingresso dell'immobile riporta i riferimenti del precedente amministratore. Si invita a verificare l'importo delle spese scadute e delle eventuali spese straordinarie già deliberate prima di partecipare all'asta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A miglior precisazione si rimanda al certificato notarile e/o alle ispezioni ipotecarie allegate.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 18/11/1986 a firma di Notaio Elio Benedetto Antonio ai nn. 13620/1242 di repertorio, trascritto il 28/11/1986 a Milano 2 ai nn. 78247/56078

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che lo scrivente non ha potuto procedere personalmente alla ricerca delle pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto di procedura. La verifica delle conformità edilizie-urbanistiche è pertanto riferita alle pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di eventuali ulteriori pratiche edilizie ad oggi non visionate.

Compendio immobiliare edificato con licenza 219/68 NON RINVENUTA presso l'archivio comunale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 **Condono N. 3997/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*opere in difformità a licenza edilizia di costruzione*", presentata il 30/09/1986 con il n. 47974 di protocollo, rilasciata il 14/02/2000 con il n. 3997/86 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di C.C. n. 48 del 24.10.2013 e s.m.i. Pubblicazione dell'avviso della loro approvazione definitiva, avvenuta sul BURL n. 10 del 05.03.2014, l'immobile ricade in zona del Piano delle Regole TCR2.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 25 - Tessuti consolidati residenziali di medio alta densità (TCR 2)

25.1 - Definizione e obiettivi

Sono tessuti consolidati residenziali di media/alta densità che interessano le parti della città

caratterizzate da una forte commistione tipologica e un rapporto tra lotti e spazio collettivo della strada differenziato in relazione a diverse modalità insediative che produce frequenti scarti di allineamento e altezza, trattamento dei fronti e variazioni del rapporto tra gli edifici e la strada. L'obiettivo dominante è l'adeguamento e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e il miglioramento della qualità del paesaggio urbano e dello spazio della strada attraverso puntuali interventi di ricucitura e ricostruzione della continuità dei fronti.

25.2 - Destinazioni d'uso non ammesse

- IA, T, C (ad eccezione di MSV1), AR (limitatamente agli Alberghi), IT
- Non sono ammessi i cambi di destinazione d'uso in residenza delle superfici commerciali in essere collocate al piano terra degli edifici con affaccio diretto su area stradale.

25.3 - Parametri edilizi e urbanistici

- $U_f = 0,60$ mq/mq o, se superiore, esistente
- $R_c = 50$ %
- H_{max} = maggior altezza tra quella dell'edificio esistente e quella dei lotti degli edifici immediatamente adiacenti. Comunque non superiore a 5 piani fuori terra
- $R_p = 15$ %

25.4 - Attuazione degli interventi

a) Intervento edilizio diretto.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

N.B. Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale. Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza. E' possibile pertanto definire con certezza la sanabilità delle difformità evidenziate e l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia solo a seguito di deposito di apposita domanda e relativo progetto.

Le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative e regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti al momento del deposito dell'istanza/istruttoria.

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

Inoltre, nel caso in cui in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica/messa in pristino delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. Ad oggi pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile oggetto della presente stima. Quanto indicato qui sotto è da ritenersi come indicazione di massima

I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Sanzione amministrativa non quantificabile. A seguito di istruttoria, i competenti uffici potrebbero emanare provvedimento ostativo all'ottenimento dei permessi di regolarizzazione e pertanto le opere non conformi dovranno essere rimosse secondo le indicazioni dell'ente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

L'impianto e la conformazione-distribuzione generale degli spazi interni dell'immobile appaiono complessivamente coerenti con l'ultimo titolo abilitativo.

I disegni tecnici allegati alle pratiche edilizie sono prive di tutte le quote interne e dimensioni delle finestre e delle porte-finestre pertanto le misure non indicate sono state ricavate graficamente dai disegni.

Difficoltà rilevate:

- difforme dimensione interna dei locali
- difforme conformazione archivio (NB utilizzato come ufficio riscaldato in assenza di autorizzazione)
- bagno e antibagno difformi
- altezza non conforme (280 cm circa contro i 290 cm concessionati)
- ...

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

Le difficoltà sono regolarizzabili mediante sanatoria edilizia a condizione che le opere siano conformi all'intera normativa urbanistica ed edilizia, comprese le norme speciali e di settore, le discipline e regolamenti locali,... (norme regionali, PGT, regolamenti edilizi, igienico sanitarie, strutturali, impiantistiche, acustiche...) sia al momento della realizzazione dell'abuso/difficoltà, sia al momento della presentazione dell'istanza di regolarizzazione.

In caso di eventuale mancato rispetto delle attuali normative, sarà necessario provvedere a richiesta di deroga da parte degli enti competenti o alla messa in pristino come da ultimo titolo abilitativo depositato.

La sanatoria che interessa la modifica dei prospetti o la modifica di parti comuni dell'edificio deve essere corredata da apposita delibera di assemblea.

La sanatoria che coinvolge altre unità abitative dovrà essere sottoscritta anche dalla proprietà delle unità coinvolte

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni.

Costi di regolarizzazione: vedi punto "DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE"

N.B. Trattasi di stima di massima dei costi per la regolarizzazione-messa in pristino riferito al momento di redazione della perizia. Il conteggio preciso può essere effettuato solo a seguito del deposito di idonea istanza. Si invita, prima dell'acquisto del bene, a verificare presso l'ufficio tecnico comunale quanto sopra riportato. Esclusi diritti dell'ente.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Si veda in merito quanto espresso per le difficoltà edilizie.

Regolarizzabile mediante deposito di DOCFA di variazione a seguito di sanatoria edilizia.

Costi ricompresi nella decurtazione del valore di cui al punto precedente.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFICOLTÀ**

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

BENI IN CINISELLO BALSAMO VIA DEI PARTIGIANI 118 / VICOLO RACHELE 16

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

Locale seminterrato con destinazione: magazzino, deposito, archivio e wc a CINISELLO BALSAMO Via dei Partigiani 118 / Vicolo Rachele 16, della superficie catastale di **236,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile al piano interrato di una palazzina di antica edificazione. Da pratica di condono le destinazioni d'uso sono: magazzino, deposito, archivio e wc. Unità immobiliare con accesso esclusivo da rampa pedonale-carraia in Vicolo Rachele 16.

Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, (NB ben noto al "partecipante all'asta", per averne esaustivamente verificato gli aspetti costruttivi, architettonici, tecnici, urbanistici ed edilizi,... anche attraverso la verifica documentale in materia civile, fiscale ed amministrativa e l'analisi comparativa del mercato immobiliare) con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista in relazione ai mezzi e ai tempi forniti per la stima. Si invitano pertanto gli interessati a eseguire una verifica di quanto riportato prima di procedere all'acquisto dell'immobile e si esclude ogni responsabilità per eventuali ulteriori difformità, vizi, difetti o non conformità, errori di valutazione, nulla escluso... non riportate nella presente relazione.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Eventuali maggiori oneri rispetto a quelli riportati sono ricompresi nella valutazione.

Compete all'immobile in oggetto la proporzionale quota di comproprietà delle parti e spazi comuni dello stabile come per legge e, se presente, Regolamento di Condominio.

Premesso che il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali"; lo scrivente dichiara l'esenzione dall'obbligo di allegazione per il decreto di trasferimento.

Si fa inoltre presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella valutazione

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

Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

Per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca dell'edificazione-ristrutturazione (requisiti acustici, sismici, energetici,...) Tali aspetti sono riscontrabili solo con verifiche ad hoc.

Si precisa infine che gli impianti (elettrici, idrici, igienico-sanitari, di riscaldamento e di utilizzazione del gas,...) posti a servizio dell'unità oggetto della presente valutazione potrebbero essere privi dei requisiti tecnici di perfetta efficienza e regolare funzionamento, quali previsti dalla normativa speciale in essere all'epoca della materiale realizzazione od ultimo adeguamento obbligatorio, precisando che l'elencazione di cui sopra ha comunque carattere meramente esemplificativo e non tassativo.

Il partecipante all'asta, avendo prima d'ora:

- avuto accesso ai documenti relativi all'Immobile messi a disposizione dalla procedura;
- effettuato comunque, in modo indipendente, una indagine di due diligence in merito all'Immobile, ivi inclusa, senza limitazioni, la verifica circa lo stato di fatto e di diritto;
- avuto accesso all'Immobile e interamente visionato ed ispezionato lo stesso (e relativi impianti), rilevandone l'attuale occupazione e stato di fatto

dichiara di conoscere ed accettare lo stato di fatto dell'immobile e di ritenersi integralmente soddisfatto degli esiti dell'indagine di due diligence svolta, in merito ad ogni elemento e aspetto sopra considerato.

In aggiunta, resta fin d'ora espressamente inteso e convenuto che sia lo scrivente CTU sia il delegato alla vendita saranno esentati da qualsivoglia responsabilità o obbligo derivante da eventuali difformità tra le situazioni planimetricamente descritte e lo stato di fatto dell'Immobile e vieppiù che tali eventuali difformità non potranno intendersi come ostative o impeditive al decreto di trasferimento dell'immobile stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno non indicato, ha un'altezza interna di 280 cm circa.

Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 81 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 8, consistenza 236 mq, rendita 706,93 Euro, indirizzo catastale: Viale partigiani 118/b, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze come da titolo di provenienza.

A nord, est e ad ovest: enti comuni; a sud proprietà di terzi.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto

Immobile costruito nel 1968.



INTERNI



INTERNI



INTERNI



INTERNI



INTERNI



INTERNI

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO



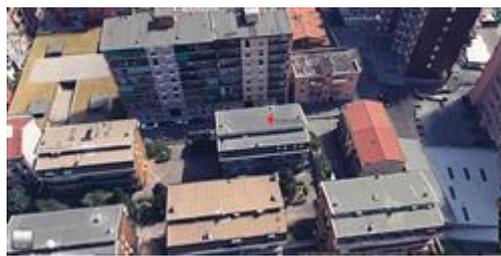
INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da calcio
- centro commerciale
- cinema
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- ospedale
- parco giochi
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 20 km
- autobus distante 500 m
- autostrada distante 3,5 km
- ferrovia distante 1,5 km
- metropolitana distante 1,5 km
- superstrada distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile al piano interrato di una palazzina di antica edificazione. Da pratica di condono le destinazioni d'uso sono: magazzino, deposito, archivio e wc. Unità immobiliare con accesso esclusivo da rampa pedonale-carraia in Vicolo Rachele 16.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: a battente realizzato in ferro
infissi esterni: a battente o a ribalta realizzati in metallo
manto di copertura: non è stato possibile accedere alla copertura a verifica di eventuale presenza di amianto-eternit
pareti esterne: costruite in muratura
pavimentazione esterna: realizzata in rampa in battuto di cemento
pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento - piastrelle
rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle

al di sotto della media



al di sotto della media



nella media



nella media



nella media



nella media



Degli Impianti:

citofonico: conformità: non rilevabile
elettrico: conformità: non rilevabile
gas: conformità: non rilevabile
termico: conformità: non conforme



INTERNI



INTERNI



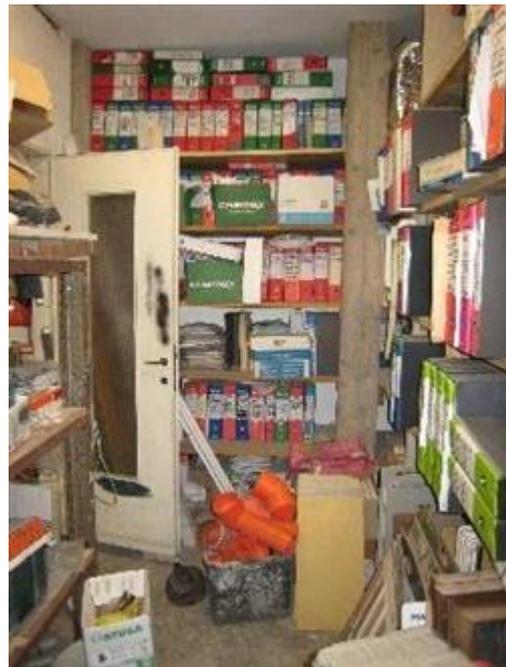
INTERNI



INTERNI



INTERNI



INTERNI

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

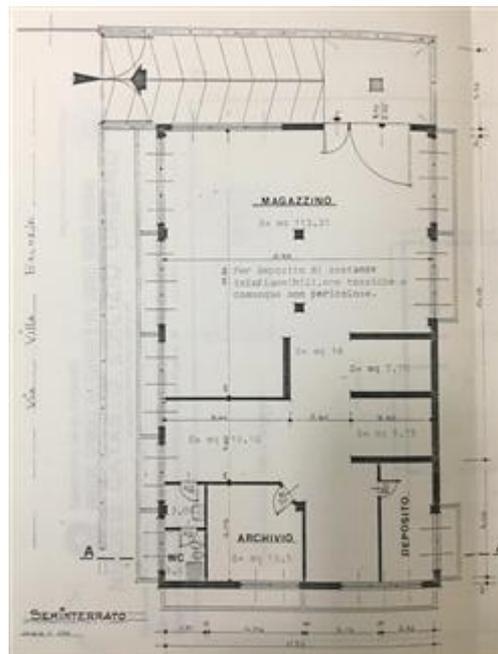
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	236,00	x	100 %	=	236,00

Totale:	236,00	236,00
----------------	---------------	---------------



PLANIMETRIA CATASTALE



ESTRATTO PRATICA EDILIZIA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/06/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 198/2018

Descrizione: LABORATORIO di mq. 514,40, capannone ad uso laboratorio al piano terra, celle frigorifere, zona lavorazione, spaccio aziendale, ufficio, depositi, spogliatoio, servizi, locale cabina elettrica, con annesso cortile coperto. , 1

Indirizzo: Via Bartolomeo Colleoni , 12 Cinisello Balsamo, MI

Superfici principali e secondarie: 415

Superfici accessorie:

Prezzo: 162.000,00 pari a 390,36 Euro/mq

Valore Ctu: 385.800,00 pari a: 929,64 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 215.043,75 pari a: 518,18 Euro/mq

Distanza: 103.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/03/2023

Fonte di informazione: Atto n.7760 del notaio CESARO ADELE

Descrizione: laboratorio posto al piano cantinato composto da un unico locale oltre due piccoli bagni ubicati sotto la rampa di accesso al cortile, con annesso locale cantina posto al piano sottostante collegati da scala interna

Indirizzo: CINISELLO BALSAMO Via Giuseppe Sirtori, n. 4

Superfici principali e secondarie: 360

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 388,89 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico monoparametrico per confronto, cioè per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie catastale. Questo in ragione del fatto che, parametrizzando i dati dei comparativi presi in esame (reali rogiti notarili con indicazione delle superfici catastali e prezzi di vendita) è possibile effettuare una proporzione diretta coi beni da stimare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	236,00	x	400,00	=	94.400,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 94.400,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 94.400,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:*Definizione dei valori***VALORE DI MERCATO**

Secondo gli “**International Valuation Standards**” 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 una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente. (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all’accesso all’attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Tito-lo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il valore di vendita giudiziaria viene definito in conformità a quanto disposto dall'art.568 cpc recentemente introdotto con la L.132/2015 Legge di conversione con modifiche del D.L. 83/2015.

Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Criteri di valutazione

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

Analisi del mercato immobiliare

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

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

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

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

Dati immobiliari

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

- **i prezzi vendita** desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- **gli asking price** relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in “internet”;
- le principali **quotazioni di mercato** quali l'OMI e la CCIA.

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

- i *prezzi* sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi ed accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione.
- gli *asking price* sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con un "peso" ed una attendibilità inferiore.
- le *quotazioni di mercato* non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Analisi del segmento di mercato

Il mercato immobiliare verrà analizzato non solamente considerando i livelli dei prezzi, ma verificando anche la domanda potenziale e l'offerta attualmente disponibile in modo da determinare **il tempo di assorbimento** delle unità immobiliari accettabile in conformità alla definizione di Valore di Mercato.

Il processo valutativo verrà affrontato con l'analisi dei seguenti aspetti:

- *offerta potenziale*
- *domanda storica*
- *offerta attuale*

L'offerta potenziale rappresenta il bacino di offerta che potenzialmente potrebbe essere posto in vendita ovvero tutte quelle unità immobiliari simili, per caratteristiche e destinazione d'uso, che si trovano nella stessa area dell'immobile oggetto di stima. L'offerta potenziale è quindi anche un indice della coerenza della destinazione d'uso nella specifica zona.

La **domanda storica** evidenzia tutte le unità immobiliari che sono state realmente vendute in un arco temporale più o meno ampio a seconda di due fattori: la destinazione d'uso ed il tempo medio di assorbimento del bene dal mercato.

L'offerta attuale riferita immobili simili in zona identifica la attuale concorrenza ovvero gli immobili che potenzialmente potrebbero essere venduti al posto di quelli oggetto di stima. Questa analisi permette di effettuare delle specifiche considerazioni in condizioni di mercato di scarso dinamismo.

Le transazioni immobiliari rappresentano in conclusione la concretizzazione dell'incontro tra la domanda e l'offerta dalla quale ne scaturisce il prezzo.

La riduzione percentuale applicata tiene in considerazione anche tutti gli elementi sopra espressamente specificati ed anche quegli elementi che non è stato possibile acquisire durante il sopralluogo anche considerato la tipologia di incarico soprattutto da un punto di vista impiantistico e strutturale dell'edificio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monza, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano2, ufficio tecnico di Cinisello Balsamo, agenzie: Cinisello Balsamo, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare della Provincia di Monza e della Brianza, ed inoltre: Gabetti, Tempocasa, Tecnocasa, Professionecasa, professionisti del settore, internet

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito artigianale	236,00	0,00	94.400,00	94.400,00
				94.400,00 €	94.400,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Abbattimento forfettario per difformità di cui al punto 8, per eventuali ulteriori difformità, vizi, difetti o non conformità, errori di valutazione, nulla escluso... per mancata presenza del certificato di agibilità e del collaudo acustico (-10%)	-10%	-9.440,00
		9.440,00 €

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: **€. 84.960,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario 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: **€. 84.960,00**

data 09/04/2024

il tecnico incaricato
Arch. Stefano Balconi