



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

428/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA PATRIZIA FANTIN

CUSTODE:
AVV. FRANCESCO CIRILLO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/02/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
ARCH. CHRISTIAN MAGNI

CF:MGNCRS74T11F704J
con studio in SOVICO (MB) via Puecher 15
telefono: 3409128929
email: christian.magni@gmail.com
PEC: christian.magni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 428/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a CARNATE, via Petrarca n°17, della superficie commerciale di **50 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In piccola palazzina di recente edificazione, monolocale al piano primo con studiolo, annessi servizi igienici e balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,75 m.

Identificazione catastale:

- foglio 6, particella 591, sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 263,39 Euro, indirizzo catastale: via Petrarca n°17, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Coerenze in contorno, partendo da Nord-Est in senso orario: sub. 5 (prospetto su giardino), sub. 6 (appartamento), sub. 1 per tre lati (vano ascensore per due lati e pianerottolo comune dal quale si accede), ancora sub. 5 (prospetto su giardino) per due lati.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, dei quali 3 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito tra il 2013 ed il 2017.

B

box singolo a CARNATE, via Petrarca n°19, della superficie commerciale di **18 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo al piano interrato con annessa porzione ad uso ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,47 m.

Identificazione catastale:

- foglio 6, particella 591, sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: via Petrarca n°19, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Coerenze in contorno, partendo da Nord-Est in senso orario: sub. 15 (autorimessa), sub. 1 (corsello comune) da cui si accede, sub 13 (autorimessa), terrapieno.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, dei quali 3 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito tra il 2013 ed il 2017.

C

quota di comproprietà di area esterna pertinenziale a CARNATE con accesso da via Roma n°5, della superficie catastale complessiva di **71 mq** per la quota di 12225/100000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Striscia di terreno contenente i contatori del gas della palazzina di cui fanno parte i beni descritti ai corpi A e B del presente lotto.

Identificazione catastale:

- foglio 6, particella 565 (catasto terreni), qualità: seminativo di classe 1, superficie 71 mq, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante dal frazionamento del 17/03/2014 Pratica n. MI0126515

Coerenze e confini in contorno, partendo da Nord-Est in senso orario: mappale 39, via Roma, mappale 220, mappale 591.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	139,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.077,45
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.000,00
Data della valutazione:	15/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo il solo appartamento risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca volontaria, stipulata il 04/07/2014 a firma del dott. notaio DE VIVO Ciro ai nn. 22285/14232 di repertorio, iscritta il 10/07/2014 a Milano 2 ai nn. 63160/10539, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia

di mutuo edilizio.

Importo ipoteca: 800.000 €

Importo capitale: 400.000 €

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita alla particella 565 del foglio 6 oltre che alle oramai soppresse part.lla 333, 566 e 567 sempre del foglio 6 che, in forza del tipo mappale al prot. MI0086195 del 15/02/2017 (n. 86195.1/2017), costituivano con pratica n. MI0086200 l'odierna particella 591 sulla quale grava la palazzina in oggetto.

N.B. A margine della formalità risulta la successiva annotazione

annotazione ad iscrizione, derivante da frazionamento in quota con atto del 28/04/2017 a firma del dott. notaio MALVANO Massimo ai nn. 13819/7418 di repertorio, iscritta il 12/05/2017 a Milano 2 ai nn. 56125/9617.

Importo ipoteca: 296.000 €

Importo capitale: 148.000 €

La formalità è riferita solamente ai sub.ni 7, 9 e 14 della part.lla 591 del foglio 6

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, derivante da verbale di pignoramento immobili emesso il 08/04/2023 dal Tribunale di Monza al n°2256 di repertorio, trascritto il 15/09/2023 a Milano 2 ai nn. 122261/85573, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità grava sui sub.ni 7, 9 e 14 della part.lla 591 del Catasto Fabbricati, nonché sulla quota di 14878/100000 della part.lla 565 del Catasto Terreni, tutti del foglio 6 del Comune di Carnate

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:	€. 770,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.850,00

Ulteriori avvertenze:

MILLESIMI

- Proprietà: 89,62 (abitazione) + 32,63 (box)
- Scale/Ascensore: 137,18
- Box: 105,93
- Acqua a consumo come da lettura contaltri

N.B. La cifra indicata alla voce "*spese condominiali scadute*" tiene conto delle ultime due gestioni, quella in corso (preventivo 2023/24) e quella precedente (consuntivo 2022/23); il totale degli arretrati, incluse cioè le annualità pregresse, ammonta a poco meno di 5.500 €. Infine si segnala che il condominio è impegnato in un'azione di recupero credito nei confronti di un condomino e che invece un fornitore sta agendo nella stessa maniera a danno del condominio stesso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà in regime di separazione dei beni dei sub.ni 7, 9 e 14 della part.lla 591 e per la quota di 148,78/1000 della piena proprietà in regime di separazione dei beni della part.lla 565 (ente comune condominiale) in forza dell'atto di compravendita del 08/06/2017 a firma del dott. notaio MALVANO Massimo ai nn. 14102/7597 di repertorio, trascritto il 13/06/2017 a Milano 2 ai nn. 70631/45442.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (fino al 04/07/2014) in forza dell'atto di compravendita del 10/10/1984 a firma del dott. notaio ANNARUMMA Giuseppe ai nn. 24812/5552 di repertorio, trascritto il 12/11/1984 a Milano 2 ai nn. 72831/58144.

Il titolo è riferito ai terreni di cui alle part.lle 333, 565, 566 e 567 tutte del foglio 6

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (dal 04/07/2014 fino al 08/06/2017) in forza dell'atto di permuta del 04/07/2014 a firma del dott. notaio DE VITO Ciro ai nn. 22284/14231 di repertorio, trascritto il 10/07/2014 a Milano 2 ai nn. 63158/44067.

Il titolo è riferito ai terreni di cui alle part.lle 333, 565, 566 e 567 tutte del foglio 6

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire n°8/2013 e successiva SCIA in variante (n°4/2017), intestato a *** DATO OSCURATO *** poi volturato alla *** DATO OSCURATO *** , per la costruzione di un nuovo edificio residenziale plurifamiliare, con domanda presentata il 11/04/2012 al n°0005870 di protocollo e rilascio del 24/05/2013 (ritirato il 14/04/2014); segnalazione certificata di agibilità protocollata al n°0005128 il 18/04/2017

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza della delibera di Consiglio Comunale n°40 del 12/09/2022.

L'immobile ricade in zona "B - Residenziale prevalente" (art. 25 delle Norme di Attuazione) all'interno di un "Ambito di rigenerazione" (art. 17 delle Nda)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Rispetto alle tavole di variante si rilevano:

1. lievi spostamenti dei divisori interni nell'ordine dei 5 cm;
2. un aumento dello spessore delle murature esterne che, invece dei 30 cm "nominali", ne misurano 36 (nel locale di soggiorno/cucina/letto) e 40 (nelle altre stanze);
3. un aumento della superficie dei balconi che appaiono più profondi di 10 cm lungo il lato

Ovest e addirittura di 35 cm verso Nord.

Le piccole modifiche interne possono considerarsi trascurabili perché ricomprese nel limite di tolleranza costruttiva; al contrario le variazioni ai punti 2 e 3 **NON SONO REGOLARIZZABILI DALLA SINGOLA PROPRIETA'** perché coinvolgono parti (le facciate) e diritti (la volumetria e la superficie non residenziale) in capo all'intera palazzina, ovvero alla somma dei proprietari. Un'analisi che prendesse in esame la singola unità porterebbe a risultati parziali e fuorvianti: solo esaminando l'intero fabbricato (operazione che trascende l'incarico dello scrivente che non ha titolo ad accedere a beni estranei all'esecuzione) si potrebbe stabilire SE sussistono effettivi aumenti di volume (ovvero s.l.p.) e/o di superficie non residenziale (s.n.r.), non potendosi escludere a priori che quanto aggiunto da una parte sia stato sottratto da un'altra, e di quale entità in rapporto a quanto autorizzato onde valutare se dette variazioni siano comunque ammissibili (cioè nei limiti di tolleranza complessivi), da monetizzare o addirittura da rimuovere.

Ne discende che non è possibile stimare con esattezza la quota parte di sanzione attribuibile al solo bene in oggetto; d'altro canto, considerate le tipologie di difformità che interessano per lo più il balcone (infatti, nei calcoli planivolumetrici di progetto, i muri perimetrali venivano scomputati quindi un aumento del loro spessore non dovrebbe comportare incrementi volumetrici) si reputa adeguata una decurtazione di 3.500 €. Tale importo va inteso come un ristoro per il persistere di una situazione che difficilmente potrà essere regolarizzata; infatti, come già precisato, un'eventuale sanatoria andrebbe presentata sull'intera palazzina col problema di dover convincere almeno la maggioranza degli aventi titolo (cioè degli altri proprietari) ad avallare un'autodenuncia che li esporrebbe a potenziali sanzioni a fronte di uno stato di non conformità latente che fino ad oggi non ha comportato alcuna rivalsa da parte del Comune.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile dal singolo proprietario**.

- Ristoro forfettario per difformità non regolarizzabili dal singolo proprietario: €. 3.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

L'odierna scheda rappresenta l'appartamento così come appare in progetto, ovvero in maniera non conforme allo stato dei luoghi. Ne discende una superficie catastale di 3 mq inferiore a quella reale.

Nonostante la rendita dell'appartamento sia corretta (perché calcolata in base al numero di vani, rimasto invariato), in previsione del futuro passaggio ad un calcolo derivante dalla superficie e, comunque sia, al fine di poter esibire una planimetria perfettamente conforme, si consiglia di presentare una variazione per "miglior rappresentazione del bene".

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale per miglior rappresentazione del bene: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CARNATE VIA PETRARCA NN. 17-19

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARNATE, via Petrarca n°17, della superficie commerciale di **50 mq** per la quota

di 1000/1000 della piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In piccola palazzina di recente edificazione, monocale al piano primo con studiolo, annessi servizi igienici e balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,75 m.

Identificazione catastale:

- foglio 6, particella 591, sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 263,39 Euro, indirizzo catastale: via Petrarca n°17, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Coerenze in contorno, partendo da Nord-Est in senso orario: sub. 5 (prospetto su giardino), sub. 6 (appartamento), sub. 1 per tre lati (vano ascensore per due lati e pianerottolo comune dal quale si accede), ancora sub. 5 (prospetto su giardino) per due lati.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, dei quali 3 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito tra il 2013 ed il 2017.



Il contesto condominiale



L'unità oggetto della procedura

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area a destinazione residenziale; i più importanti centri limitrofi sono Vimercate (6 km) e Monza (16 km). Il traffico nella zona è scorrevole; si segnala la presenza di ampi parcheggi a beneficio della stazione ferroviaria. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea della palazzina



Vista aerea dell'area esterna pertinenziale in proprietà

Via Petrarca da cui si accede al condominio



Stralcio di mappa: in rosso il mappale afferente la palazzina ed in giallo l'area esterna pertinenziale

SERVIZI

- asilo nido
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- farmacie
- negozi al dettaglio
- supermercato



COLLEGAMENTI

- autobus distante 200 m (linee D83 e Z318)
- ferrovia distante 200 m (linee R13, R14, RE8 e S8)
- tangenziale distante 2,5 km (A51 tangenziale Est)
- autostrada distante 14 km (A4 Torino-Milano-Trieste)
- aeroporto distante 30 km (Linate), 37 km (Orio) e 79 km (Malpensa)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In piccola palazzina di recente edificazione, unità al piano primo raggiungibile a mezzo di un corpo scale comune esterno con ascensore (non funzionante al momento del sopralluogo).

L'alloggio si compone di un locale ad uso cucina/pranzo/letto; un piccolo disimpegno distribuisce quindi allo studiolo (un ambiente che non vanta la superficie minima richiesta per essere una stanza, sebbene venga attualmente impiegato come camera da letto) ed agli annessi servizi igienici. Infine, un balcone corre lungo entrambi i lati dell'abitazione che affacciano all'esterno.

Al momento del sopralluogo il bene è apparso in discrete condizioni, con finiture di tipo economico che non mostrano particolari criticità, eccezion fatta per il bagno in cui si rilevano vistose macchie di umidità e muffa (probabilmente imputabili ad una scarsa propensione ad arieggiare degli odierni occupanti). Al contrario, nelle parti comuni si colgono già i primi segni di usura (particolarmente vistosi nel corpo scale comune) che inducono a supporre la fattura non eccelsa dell'intero manufatto.

Dal punto di vista impiantistico il bene è sembrato completamente funzionante; tuttavia, nonostante l'agibilità (corredata dalle dovute dichiarazioni di conformità impiantistiche) risalga al 2017, si consiglia di sottoporre almeno l'impianto elettrico al vaglio di un tecnico qualificato prima dell'utilizzo. Si puntualizza infine che l'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato da una caldaia installata sul balcone che diffonde il calore negli ambienti a mezzo di pannelli radianti annegati nei pavimenti.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ad anta battente con vetrocamera	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente e a scomparsa in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> murature in forati con coibentazione a cappotto (dichiarato nella relazione ex L10 con uno spessore 10 cm)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> piastrelle in gres effetto legno	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portoncino d'ingresso:</i> blindato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibili in plastica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e realizzato con piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>scale esterne comuni:</i> in laterocemento con balaustre metalliche	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>balconi:</i> soletta in c.a. e parapetti in muratura	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>ascensore:</i> NON FUNZIONANTE al momento del sopralluogo; certificato di conformità del 08/03/2017		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> video	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia con tensione di 220V; dichiarazione di conformità del 01/03/2017 nella quale, però, <u>non viene indicato il soggetto che ha redatto il progetto né le norme tecniche e di legge seguite</u>		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> alimentazione a metano; dichiarazione di conformità del 01/03/2017		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale; dichiarazione di conformità del 01/03/2017		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: autonomo con alimentazione idronica da caldaia a gas installata sul balcone e diffusione a mezzo di pannelli radianti a pavimento;
dichiarazione di conformità del 01/03/2017



CLASSE ENERGETICA:



[94,00 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 10801600003317 registrata in data 13/04/2017

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soggiorno/pranzo/letto (21,7 mq netti)	26,40	x	100 %	=	26,40
Disimpegno (1,7 mq netti)	2,10	x	100 %	=	2,10
Studiolo (6,6 mq netti)	8,30	x	100 %	=	8,30
Bagno (4 mq netti)	6,00	x	100 %	=	6,00
Balcone (primi 25 mq)	25,00	x	30 %	=	7,50
Balcone (quota eccedente i 25 mq)	1,30	x	10 %	=	0,13
arrotondamento	-0,43	x	100 %	=	-0,43
Totale:	68,67				50,00



Situazione rilevata in sede di sopralluogo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/10/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: appartamento al quarto piano composto da soggiorno con cucina a vista, balcone, disimpegno, camera matrimoniale e bagno

Indirizzo: via Piave n°6

Superfici principali e secondarie: 54

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 1.574,07 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 76.500,00 pari a 1.416,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/10/2023

Fonte di informazione: rep 26070 notaio Mutti

Descrizione: appartamento posto al piano mansardato, con annessi servizi e terrazzi, oltre a vano di cantina al piano interrato

Indirizzo: via Roma n°41

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 1.282,05 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sono state considerate un'offerta di vendita recuperata in rete ed una compravendita dell'Ottobre 2023, entrambe inerenti appartamenti di modeste dimensioni in piccole palazzine edificate/ristrutturate dopo il 2000 ed ubicate nel medesimo contesto urbano. Detratto sconto di trattativa del 10% al prezzo richiesto nell'annuncio immobiliare, i comparativi vengono equiparati all'unità oggetto di valutazione sulla base dei seguenti caratteri marginali:

- **DATA:** si attualizzano i prezzi in accordo con l'andamento del mercato di zona che sconta un lieve deprezzamento (-1,8% su base annua);
- **CONSISTENZA:** utilizzando il prezzo unitario minore (1.282,05 €/mq) si ragguagliano le differenti superfici commerciali;
- **VETUSTA':** s'impone un deprezzamento pari al 1% per ogni anno trascorso dalla fine lavori;
- **LIVELLO DI PIANO:** come da prassi diffusa si assume un'incidenza marginale sul prezzo complessivo del 3% per ogni piano di differenza.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	76.500,00	100.000,00
Consistenza	50,00	54,00	78,00
Data [mesi]	0	4,00	4,00
Prezzo unitario	-	1.574,07	1.282,05
vetustà	2.017,00	2.011,00	2.006,00
Livello di piano	1,00	4,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,15	-114,75	-150,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.282,05	1.282,05
vetustà	1 %	765,00	1.000,00
Livello di piano	3 %	2.295,00	3.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	76.500,00	100.000,00
Data [mesi]	-459,00	-600,00
Prezzo unitario	-5.128,21	-35.897,44
vetustà	4.590,00	11.000,00
Livello di piano	-6.885,00	-3.000,00
Prezzo corretto	68.617,79	71.502,56

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **70.060,18**

Divergenza: 4,03% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 50,00 x 1.401,20 = **70.060,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 70.060,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 70.060,00**

BENI IN CARNATE VIA PETRARCA NN. 17-19

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CARNATE, via Petrarca n°19, della superficie commerciale di **18 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Box singolo al piano interrato con annessa porzione ad uso ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,47 m.

Identificazione catastale:

- foglio 6, particella 591, sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: via Petrarca n°19, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

***** DATO OSCURATO ***** Coerenze in contorno, partendo da Nord-Est in senso orario: sub. 15 (autorimessa), sub. 1 (corsello comune) da cui si accede, sub 13 (autorimessa), terrapieno.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, dei quali 3 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito tra il 2013 ed il 2017.



L'unità in oggetto (sub. 14)



L'interno dell'autorimessa

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area a destinazione residenziale; i più importanti centri limitrofi sono Vimercate (6 km) e Monza (16 km). Il traffico nella zona è scorrevole; si segnala la presenza di ampi parcheggi a beneficio della stazione ferroviaria. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea della palazzina



Via Petrarca da cui si accede al condominio



Vista aerea dell'area esterna pertinenziale in comproprietà



Stralcio di mappa: in rosso il mappale afferente la palazzina ed in giallo l'area esterna pertinenziale

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m (linee D83 e Z318)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 200 m (linee R13, R14, RE8 e S8)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 2,5 km (A51 tangenziale Est)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 14 km (A4 Torino-Milano-Trieste)	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 30 km (Linate), 37 km (Orio) e 79 km (Malpensa)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---------------------------------	-------------	---------------------

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello carraio</i> : in metallo a singola anta battente con apertura automatizzata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------	---------------------

<i>pareti perimetrali</i> : setti in c.a. e murature in blocchetti di c.l.s.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------	---------------------

<i>portone d'ingresso</i> : basculante in lamiera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------	---------------------

<i>pavimentazioni interna ed esterna</i> : in battuto di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------	---------------------

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : con canaline di diramazione a vista e tensione di 220V; dichiarazione di conformità del 01/03/2017 nella quale, però, <u>non viene indicato il soggetto che ha redatto il progetto né le norme tecniche e di legge seguite</u>		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	--	---------------------

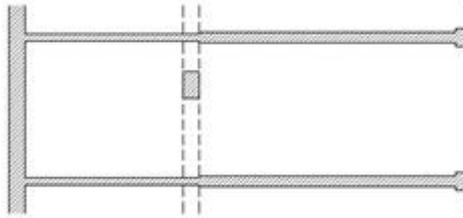
CONSISTENZA:

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
Area di posteggio autovettura (11,9 mq netti)	13,20	x	100 %	=	13,20

Porzione di fondo ad uso ripostiglio (8,1 mq netti)	9,60	x	50 %	=	4,80
Totale:	22,80				18,00



Situazione rilevata in sede di sopralluogo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/04/2022

Fonte di informazione: rep 1484 notaio Pedroli

Descrizione: box ad uso autorimessa privata al piano interrato

Indirizzo: via Volta n°12

Superfici principali e secondarie: 19

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.000,00 pari a 736,84 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si assume il prezzo dichiarato in una compravendita dell'Aprile 2022 che viene attualizzato in conseguenza dell'andamento del mercato immobiliare di zona che sconta un lieve deprezzamento (-1,8% su base annua); indi, utilizzando il prezzo unitario (736,84 €/mq) si ragguaglia la differente superficie commerciale.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	14.000,00
Consistenza	18,00	19,00
Data [mesi]	0	22,00
Prezzo unitario	-	736,84

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	-0,15	-21,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	736,84

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	14.000,00
Data [mesi]	-462,00
Prezzo unitario	-736,84
Prezzo corretto	12.801,16

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **12.801,16**
 Divergenza: 0,00% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,00 x 711,18 = **12.801,24**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.801,24**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.801,24**

BENI IN CARNATE VIA PETRARCA NN. 17-19

QUOTA DI COMPROPRIETÀ DI AREA ESTERNA PERTINENZIAL

DI CUI AL PUNTO C

quota di comproprietà di area esterna pertinenziale a CARNATE con accesso da via Roma n°5, della superficie catastale complessiva di **71 mq** per la quota di 12225/100000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Striscia di terreno contenente i contatori del gas della palazzina di cui fanno parte i beni descritti ai corpi A e B del presente lotto.

Identificazione catastale:

- foglio 6, particella 565 (catasto terreni), qualità: seminativo di classe 1, superficie 71 mq, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante dal frazionamento del 17/03/2014 Pratica n. MI0126515

Coerenze e confini in contorno, partendo da Nord-Est in senso orario: mappale 39, via Roma, mappale 220, mappale 591.



Il terreno in oggetto (contorno approssimativo)



I contatori del gas di tutta la palazzina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

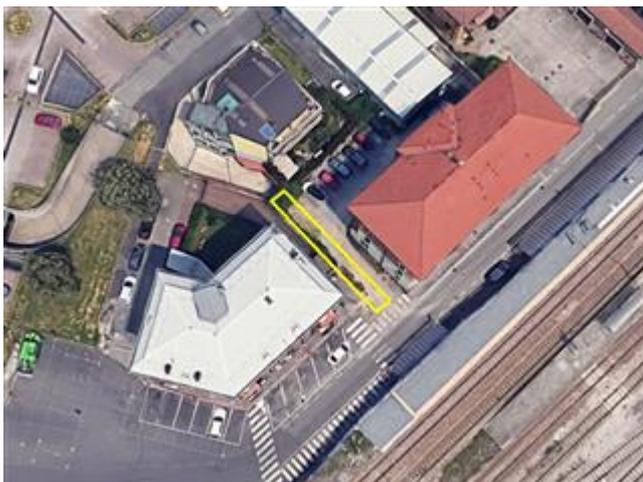
I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area a destinazione residenziale; i più importanti centri limitrofi sono Vimercate (6 km) e Monza (16 km). Il traffico nella zona è scorrevole; si segnala la presenza di ampi parcheggi a beneficio della stazione ferroviaria. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea della palazzina



Via Petrarca da cui si accede al condominio



Vista aerea dell'area esterna pertinenziale in comproprietà



Stralcio di mappa: in rosso il mappale afferente la palazzina ed in giallo l'area esterna pertinenziale

SERVIZI

asilo nido	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
farmacie	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
supermercato	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m (linee D83 e Z318)	nella media	
ferrovia distante 200 m (linee R13, R14, RE8 e S8)	al di sopra della media	
tangenziale distante 2,5 km (A51 tangenziale Est)	buono	
autostrada distante 14 km (A4 Torino-Milano-Trieste)	ottimo	
aeroporto distante 30 km (Linate), 37 km (Orio) e 79 km (Malpensa)	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Terreno in comproprietà	71,00	x	100 %	=	71,00
Totale:	71,00				71,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In quanto area esterna di una palazzina ad uso abitativo, si considera un indice mercantile pari al 10% del valore unitario attribuito all'abitazione stimato in 1.401,20 €/mq. Ne consegue un valore a corpo per l'intero terreno di $71 \cdot 1.401,20 \cdot 0,1 = 9.948,52$ €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **9.948,52**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.948,52**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.216,21**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato utilizzato un metodo di stima comparativo basato sulle compravendite e sulle offerte di vendita di immobili aventi simili caratteristiche ed ubicati nelle immediate vicinanze. Si è tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dei beni; la superficie commerciale è stata calcolata secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, moltiplicando le consistenze lorde per l'indice/rapporto mercantile ivi suggerito; nella definizione dei vari ambienti è stata comunque riportata la loro superficie netta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Carnate, osservatori del mercato immobiliare portali web dedicati, ed inoltre: rogiti notarile ed annunci immobiliari editi su portali web dedicati

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	50,00	0,00	70.060,00	70.060,00
B	box singolo	18,00	0,00	12.801,24	12.801,24
C	quota di comproprietà di area esterna pertinenzial	71,00	0,00	9.948,52	1.216,21
				92.809,76 €	84.077,45 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.077,45**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.850,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 227,45**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 428/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box singolo a CARNATE, via Petrarca n°19, della superficie commerciale di **18 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,47 m.

Identificazione catastale:

- foglio 6, particella 591, sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 44,78 Euro, indirizzo catastale: via Petrarca n°19, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Coerenze in contorno, partendo da Nord-Est in senso orario: sub. 10 (autorimessa), terrapieno, sub. 1 (vano tecnico) ed ancora sub. 1 (corsello comune) dal quale si accede.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, dei quali 3 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito tra il 2013 ed il 2017.

B

quota di comproprietà di area esterna pertinenziale a CARNATE con accesso da via Roma n°5, della superficie catastale complessiva di **71 mq** per la quota di 2653/100000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Striscia di terreno contenente i contatori del gas della palazzina di cui fa parte il box descritto al corpo A del presente lotto.

Identificazione catastale:

- foglio 6, particella 565 (catasto terreni), qualità: seminativo di classe 1, superficie 71 mq, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante dal frazionamento del 17/03/2014 Pratica n. MI0126515

Coerenze e confini in contorno, partendo da Nord-Est in senso orario: mappale 39, via Roma, mappale 220, mappale 591.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **89,00 m²**

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.065,17
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.800,00
Data della valutazione:	15/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria, stipulata il 04/07/2014 a firma del dott. notaio DE VIVO Ciro ai nn. 22285/14232 di repertorio, iscritta il 10/07/2014 a Milano 2 ai nn. 63160/10539, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo edilizio.

Importo ipoteca: 800.000 €

Importo capitale: 400.000 €

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita alla particella 565 del foglio 6 oltre che alle oramai soppresse part.lla 333, 566 e 567 sempre del foglio 6 che, in forza del tipo mappale al prot. MI0086195 del 15/02/2017 (n. 86195.1/2017), costituivano con pratica n. MI0086200 l'odierna particella 591 sulla quale grava la palazzina in oggetto.

N.B. A margine della formalità risulta la successiva annotazione

annotazione ad iscrizione, derivante da frazionamento in quota con atto del 28/04/2017 a firma del dott. notaio MALVANO Massimo ai nn. 13819/7418 di repertorio, iscritta il 12/05/2017 a Milano 2 ai nn. 56125/9617.

Importo ipoteca: 296.000 €

Importo capitale: 148.000 €

La formalità è riferita solamente ai sub.ni 7, 9 e 14 della part.lla 591 del foglio 6

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, derivante da verbale di pignoramento immobili emesso il 08/04/2023 dal Tribunale di Monza al n°2256 di repertorio, trascritto il 15/09/2023 a Milano 2 ai nn. 122261/85573, a favore di

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

La formalità grava sui sub.ni 7, 9 e 14 della part.Illa 591 del Catasto Fabbricati, nonché sulla quota di 14878/100000 della part.Illa 565 del Catasto Terreni, tutti del foglio 6 del Comune di Carnate

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:	€. 100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 250,00

Ulteriori avvertenze:

MILLESIMI

- Proprietà: 26,53
- Box: 86,12

N.B. La cifra indicata alla voce "*spese condominiali scadute*" tiene conto delle ultime due gestioni, quella in corso (preventivo 2023/24) e quella precedente (consuntivo 2022/23); il totale degli arretrati, incluse cioè le annualità pregresse, ammonta a poco più di 600 €. Infine si segnala che il condominio è impegnato in un'azione di recupero credito nei confronti di un condomino e che invece un fornitore sta agendo nella stessa maniera a danno del condominio stesso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà in regime di separazione dei beni dei sub.ni 7, 9 e 14 della part.Illa 591 e per la quota di 148,78/1000 della piena proprietà in regime di separazione dei beni della part.Illa 565 (ente comune condominiale) in forza dell'atto di compravendita del 08/06/2017 a firma del dott. notaio MALVANO Massimo ai nn. 14102/7597 di repertorio, trascritto il 13/06/2017 a Milano 2 ai nn. 70631/45442.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (fino al 04/07/2014) in forza dell'atto di compravendita del 10/10/1984 a firma del dott. notaio ANNARUMMA Giuseppe ai nn. 24812/5552 di repertorio, trascritto il 12/11/1984 a Milano 2 ai nn. 72831/58144.

Il titolo è riferito ai terreni di cui alle part.Ille 333, 565, 566 e 567 tutte del foglio 6

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (dal 04/07/2014 fino al 08/06/2017) in forza dell'atto di permuta del 04/07/2014 a firma del dott. notaio DE VITO Ciro ai nn. 22284/14231 di repertorio, trascritto il 10/07/2014 a Milano 2 ai nn. 63158/44067.

Il titolo è riferito ai terreni di cui alle part.Ille 333, 565, 566 e 567 tutte del foglio 6

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire n°8/2013 e successiva SCIA in variante (n°4/2017), intestato a *** DATO OSCURATO *** poi volturato alla *** DATO OSCURATO *** , per la costruzione di un nuovo edificio residenziale plurifamiliare, con domanda presentata il 11/04/2012 al n°0005870 di protocollo e rilascio del 24/05/2013 (ritirato il 14/04/2014); segnalazione certificata di agibilità protocollata al n°0005128 il 18/04/2017

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza della delibera di Consiglio Comunale n°40 del 12/09/2022.

L'immobile ricade in zona "B - Residenziale prevalente" (art. 25 delle Norme di Attuazione) all'interno di un "Ambito di rigenerazione" (art. 17 delle Nda)

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 CARNATE VIA PETRARCA N°19

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CARNATE, via Petrarca n°19, della superficie commerciale di **18 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,47 m.

Identificazione catastale:

- foglio 6, particella 591, sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 44,78 Euro, indirizzo catastale: via Petrarca n°19, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Coerenze in contorno, partendo da Nord-Est in senso orario: sub. 10 (autorimessa), terrapieno, sub. 1 (vano tecnico) ed ancora sub. 1 (corsello comune) dal quale si accede.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, dei quali 3 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito tra il 2013 ed il 2017.



L'unità in oggetto (sub. 9)



L'interno dell'autorimessa

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area a destinazione residenziale; i più importanti centri limitrofi sono Vimercate (6 km) e Monza (16 km). Il traffico nella zona è scorrevole; si segnala la presenza di ampi parcheggi a beneficio della stazione ferroviaria. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea della palazzina



Via Petrarca da cui si accede al condominio



Vista aerea dell'area esterna pertinenziale in comproprietà



Stralcio di mappa: in rosso il mappale afferente la palazzina ed in giallo l'area esterna pertinenziale

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m (linee D83 e Z318)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 200 m (linee R13, R14, RE8 e S8)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 2,5 km (A51 tangenziale Est)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 14 km (A4 Torino-Milano-Trieste)	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 30 km (Linate), 37 km (Orio) e 79 km (Malpensa)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---------------------------------	-------------	---------------------

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti perimetrali:</i> setti in c.a. e murature in blocchetti di c.l.s.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------	---------------------

<i>cancello carraio:</i> in metallo a singola anta battente con apertura automatizzata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------	---------------------

<i>pavimentazioni interna ed esterna:</i> in battuto di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------	---------------------

<i>portone d'ingresso:</i> basculante in lamiera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------	---------------------

Degli Impianti:

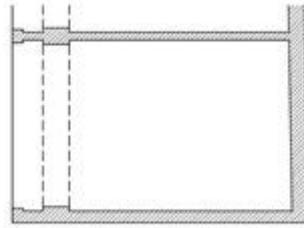
<i>elettrico:</i> con canaline di diramazione a vista e tensione di 220V; dichiarazione di conformità del 01/03/2017 nella quale, però, <u>non viene indicato il soggetto che ha redatto il progetto né le norme tecniche e di legge seguite</u>		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	--	---------------------

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
Vano autorimessa (16 mq netti)	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00



Situazione rilevata in sede di sopralluogo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/04/2022

Fonte di informazione: rep 1484 notaio Pedroli

Descrizione: box ad uso autorimessa privata al piano interrato

Indirizzo: via Volta n°12

Superfici principali e secondarie: 19

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.000,00 pari a 736,84 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si assume il prezzo dichiarato in una compravendita dell'Aprile 2022 che viene aggiornato in conseguenza dell'andamento del mercato immobiliare di zona che sconta un lieve deprezzamento (-1,8% su base annua); indi, utilizzando il prezzo unitario (736,84 €/mq) si ragguaglia la differente superficie commerciale.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	14.000,00
Consistenza	18,00	19,00
Data [mesi]	0	22,00
Prezzo unitario	-	736,84

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	-0,15	-21,00

Prezzo unitario	prezzo medio minimo	736,84
-----------------	---------------------	--------

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	14.000,00
Data [mesi]	-462,00
Prezzo unitario	-736,84
Prezzo corretto	12.801,16

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **12.801,16**

Divergenza: 0,00% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,00 x 711,18 = **12.801,24**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.801,24**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.801,24**

BENI IN CARNATE VIA PETRARCA N°19

QUOTA DI COMPROPRIETÀ DI AREA ESTERNA PERTINENZIAL

DI CUI AL PUNTO B

quota di comproprietà di area esterna pertinenziale a CARNATE con accesso da via Roma n°5, della superficie catastale complessiva di **71 mq** per la quota di 2653/100000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Striscia di terreno contenente i contatori del gas della palazzina di cui fa parte il box descritto al corpo A del presente lotto.

Identificazione catastale:

- foglio 6, particella 565 (catasto terreni), qualità: seminativo di classe 1, superficie 71 mq, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante dal frazionamento del 17/03/2014 Pratica n. MI0126515

Coerenze e confini in contorno, partendo da Nord-Est in senso orario: mappale 39, via Roma, mappale 220, mappale 591.



Il terreno in oggetto (contorno approssimativo)



I contatori del gas di tutta la palazzina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

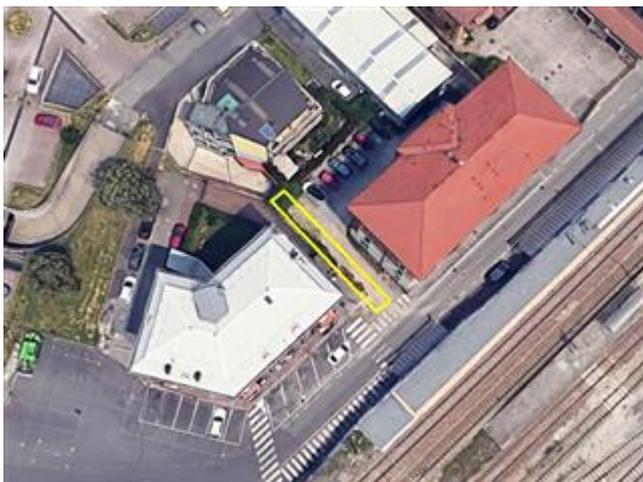
I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area a destinazione residenziale; i più importanti centri limitrofi sono Vimercate (6 km) e Monza (16 km). Il traffico nella zona è scorrevole; si segnala la presenza di ampi parcheggi a beneficio della stazione ferroviaria. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea della palazzina



Via Petrarca da cui si accede al condominio



Vista aerea dell'area esterna pertinenziale in comproprietà



Stralcio di mappa: in rosso il mappale afferente la palazzina ed in giallo l'area esterna pertinenziale

SERVIZI

asilo nido	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
farmacie	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
supermercato	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m (linee D83 e Z318)	nella media	
ferrovia distante 200 m (linee R13, R14, RE8 e S8)	al di sopra della media	
tangenziale distante 2,5 km (A51 tangenziale Est)	buono	
autostrada distante 14 km (A4 Torino-Milano-Trieste)	ottimo	
aeroporto distante 30 km (Linate), 37 km (Orio) e 79 km (Malpensa)	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Terreno in comproprietà	71,00	x	100 %	=	71,00
Totale:	71,00				71,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In quanto area esterna di una palazzina ad uso abitativo, si considera un indice mercantile pari al 10% del valore unitario attribuito all'abitazione stimato in 1.401,20 €/mq. Ne consegue un valore a corpo per l'intero terreno di $71 \cdot 1.401,20 \cdot 0,1 = 9.948,52$ €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **9.948,52**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.948,52**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 263,93**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato utilizzato un metodo di stima comparativo sulla base del prezzo dichiarato in un rogito avente per oggetto il trasferimento di un box sito nelle immediate vicinanze. Si è tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione del bene; la superficie commerciale è stata calcolata secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, moltiplicando le consistenze lorde per l'indice/rapporto mercantile ivi suggerito; nella definizione dei vari ambienti è stata comunque riportata la loro superficie netta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Carnate, osservatori del mercato immobiliare portali web dedicati, ed inoltre: rogiti notarile ed annunci immobiliari editi su portali web dedicati

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	18,00	0,00	12.801,24	12.801,24
B	quota di comproprietà di area esterna pertinenzial	71,00	0,00	9.948,52	263,93
				22.749,76 €	13.065,17 €

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: **€. 13.065,17**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 250,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 15,17**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.800,00**

data 15/02/2024

il tecnico incaricato
ARCH. CHRISTIAN MAGNI