



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

416/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO MASSIRONI
di Carnate (MB)

DEBITORE:
* DATO OSCURATO *

GIUDICE:
Dott.ssa Giulia Caliarì

CUSTODE:
Rag. Mirca Venturuzzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/07/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Rodolfo Longoni

CF: LNGRLF59H24I625Q
con studio in SEREGNO (MB) VIA CADORE N° 226
telefono: 0362231336
email: rudylongoni@gmail.com
PEC: rodolfo.longoni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 416/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento sito nel Comune di CARNATE (MB), Via Dante n° 4/6, della superficie commerciale di **101,94** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (* DATO OSCURATO *)
L'appartamento quadrilocale con affaccio sui fronti nord/ovest e sud/est è posto al piano quinto con cantina pertinenziale ubicata al piano cantinato e box auto singolo posto nel cortile interno in corpo staccato.



Vista aerea Condominio Massironi

L'abitazione con accesso di fronte all'ascensore condominiale ha un'altezza media di mq. 2,88 circa, la superficie abitativa è razionalmente divisa in una zona giorno costituita da: un vano soggiorno – pranzo, vano cucina ed una zona notte opportunamente disimpegnata costituita da tre vani adibiti a camere da letto, un vano bagno e due balconi rispettivamente a servizio della camera da 1 con affaccio sul cortile interno condominiale e della camera da letto 3 con affaccio su via Dante.

I vani interni hanno semplici caratteristiche, la zona giorno e la zona notte sono ben distribuite la cucina è abitabile. L'impianto elettrico, idrico e del gas sono sotto traccia, L'impianto di riscaldamento è centralizzato con termosifoni, sono presenti: impianto citofonico audio, e tv.

Lo stato di manutenzione generale, è scadente, è necessaria una ristrutturazione edilizia completa di tutte le finiture: pavimenti e rivestimenti, intonaci (muri e plafoni), serramenti interni ed esterni e tutti gli impianti: elettrico, idrico e del gas. (le certificazioni degli impianti non sono state reperite dall'ufficio tecnico).

Il vano cantinato posto al piano seminterrato è di pertinenza dell'abitazione, presenta pianta rettangolare il disimpegno comunedale quale si accede alla cantina è raggiungibile dalla scala condominiale e dall'ascensore. Le finiture sono al rustico, pavimento in calcestruzzo liscio e muri intonacati al grezzo la porta di accesso è in metallo zincato il vano è finestrato per il ricambio dell'aria.

Il box auto singolo è posto nel cortile interno, la quota di calpestio del cortile è ribassata rispetto alla quota stradale di via Dante.

Le finiture sono vetuste, intonaco civile per muri e soffitti, calcestruzzo liscio per il pavimento, porta di accesso costituita da serramento a doppio battente in acciaio verniciato, Copertura piana in calcestruzzo armato con impermeabilizzazione in guaina plastomerica/bitumonosa, l'unico impianto presente è quello per l'illuminazione, lo stato di manutenzione è scarso.

Appartamento quadrilocale**Identificazione catastale:**

- **foglio 6 particella 165 sub. 25** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 104 mq, indirizzo catastale: VIA DANTE n. 4/6, piano: 5-S1, rendita catastale € 486,76 intestato a * DATO OSCURATO *

Coerenze e confini indicate nell'atto di provenienza: a nord vano scala comune, ad est appartamento di terzi e via Dante, a sud appartamento di terzi e prospetto su corte comune al mapp. 204, ad ovest prospetto su cortile comune

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

A.1 cantina.**Identificazione catastale:**

- **foglio 6 particella 165 sub. 25** (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Dante n° 4/6, piano: seminterrato, intestato a * DATO OSCURATO *

Coerenze e confini indicate nell'atto di provenienza: a nord e sud cantine di terzi, ad est prospetto su via Dante, ad ovest corridoio comune di accesso.

A.2 box singolo, composto da vano unico, la superficie dell'autorimessa è situata a cavallo sul confine tra i Comuni di Carnate e Usmate Velate, per tale caratteristica è stato censito rispettivamente con i dati identificativi catastali dei relativi Comuni di ubicazione:

Coerenze e confini indicate nell'atto di provenienza: a nord corridoio comune, ad est cortile comune d'accesso al mappale 204, a sud corte comune al mappale 204, ad est altra proprietà di terzi, ad ovest muro perimetrale dello stabile.

Identificazione catastale:**Parte ubicata nel Comune censuario di Carnate (MB)**

- **foglio 6 particella 203 sub. 9** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 2 mq, rendita € 6,20, indirizzo catastale: porzione del box singolo sito in Carnate in Via Pascoli n° 4/6, piano terreno, intestato a * DATO OSCURATO *.

Coerenze e confini indicate nella Certificazione Notarile: in contorno da nord: subalterno 703 del mappale 108 di Foglio 22 del Comune di Usmate Velate, parti comuni e proprietà di terzi.

Identificazione catastale:**Parte ubicata nel Comune censuario di Usmate Velate (MB)**

- **foglio 22 particella 108 sub. 703** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 8 mq, rendita € 21,07, indirizzo catastale: porzione del box singolo sito in Carnate in Via Dante Alighieri n° 4, piano terreno, intestato a * DATO OSCURATO *.

Derivante da 1. COSTITUZIONE del 12/04/1965 in atti dal 19/03/1999 (n. 1203.1/1965)

Coerenze e confini indicate nella Certificazione Notarile: in contorno da nord: proprietà di terzi, subalterno 9 del mappale 203 di Foglio 6 del Comune di Carnate e di nuovo proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	101,94 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	6,79 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 74.099,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 74.099,00
Data della valutazione:	14/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da * **DATO OSCURATO** * e **famiglia** con contratto di affitto, stipulato il 23/01/2023, con scadenza il 22/07/2024, registrato il 25/01/2023 a AGENZIA DELLE ENTRATE - DPMB UT VIMERCATE ai nn. 311 SERIE 3T (**il contratto è stato stipulato in data successiva alla trascrizione del pignoramento**), con l'importo dichiarato di € 5.400,00.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva, registrata il 18/10/2007 a Agenzia Entrate Milano ai nn. 23923 serie 1T, iscritta il 19/10/2007 a Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 (MI) ai nn. 157722/41621, a favore di "BANCA PER LA CASA S.P.A." ora "Unicredit Banca S.p.A.", con sede in Milano contro *

DATO OSCURATO * derivante da mutuo.

Importo ipoteca: € 217.500,00 - Importo capitale: € 145.000,00. - Durata ipoteca: 30 anni. La formalità è riferita solamente a Lotto unico

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 20/07/2022 a firma di Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 4744/2022 di repertorio, trascritta il 16/09/2022 a Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 (MI) ai nn. 129309/87293, a favore di CONDOMINIO MASSIRONI di Carnate, contro * DATO OSCURATO * nato a Comilla (Bangladesh), derivante da atto esecutivo. La formalità è riferita solamente a Lotto unico

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 ripartite in 9 rate annuali (ultimo preven.): **€ 3.680,00**

Debiti condominiali ordinari (vedi allegato): spese ordinarie scadute al 03/7/23: 21.208,12 relativi al bilancio ordinario 2022/23 a cui vanno aggiunti i costi riguardanti il riscaldamento esercizio 2022/23, contabilizzato in bilancio dedicato e ad oggi scaduti per **€ 1.092,00** il totale delle spese scadute alla data odierna ammonta ad pari ad **€ 22.300,12**.

- Debiti condominiali straordinari già scaduti: (vedi allegato): **€ 598,00**.

- Per l'esercizio 2022/23 sono stati approvati costi straordinari per realizzazione opere elettriche di adeguamento parti comuni; per le proprietà Hosen la spesa per tali interventi ammonta ad **€ 266,00**:

Ulteriori avvertenze:

Si raccomanda, di consultare precedentemente alla data dell'asta l'Amministratore di Condominio per AGGIORNARE/INTEGRARE le informazioni relative alle spese condominiali con particolare riferimento ad eventuali spese straordinarie deliberate successivamente alla data riportata nel presente elaborato peritale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dall'atto di provenienza si evince che:

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive relative all'unità risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

* **DATO OSCURATO** * per atto di compravendita dai **Sigg.ri** * **DATO OSCURATO** * per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 25/09/2007 a firma di Notaio Busani Angelo ai nn. 3663/2497 di repertorio, trascritto il 19/10/2007 a Ufficio provinciale di Milano Territorio ai nn. 157721/83072.

Il titolo è riferito solamente a Lotto unico

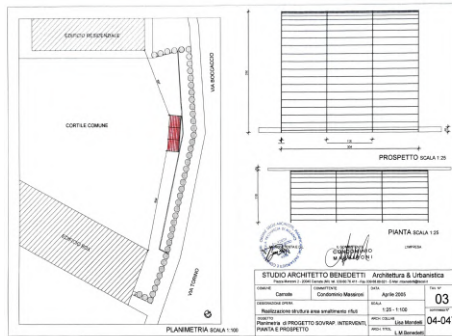
Relative all'intero fabbricato condominiale

Denuncia di Inizio Attività N. D.I.A. 14/2005 (Fabbricato condominiale), intestata a * DATO OSCURATO *, per lavori di **Realizzazione struttura in ferro, nell'area di smaltimento rifiuti**, presentata il 05/05/2005 con il n. 8225 di protocollo.

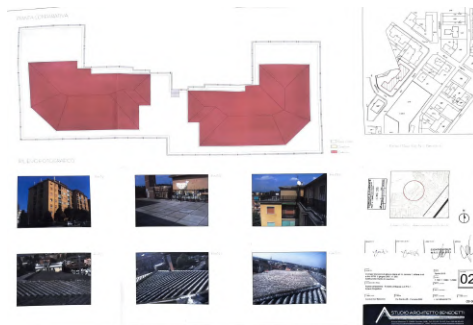
Il titolo è riferito solamente a Intero Condominio Massironi

Denuncia Inizio Attività N. D.I.A. 35/2009 + 4/2010 (prot. 3121) per lavori di realizzazione area rifiuti, intestata a * DATO OSCURATO *, presentata il 06/07/2009 con il. 11243 di protocollo. sospesa in data 3 agosto 2009.

Il titolo è riferito al Condominio Massironi

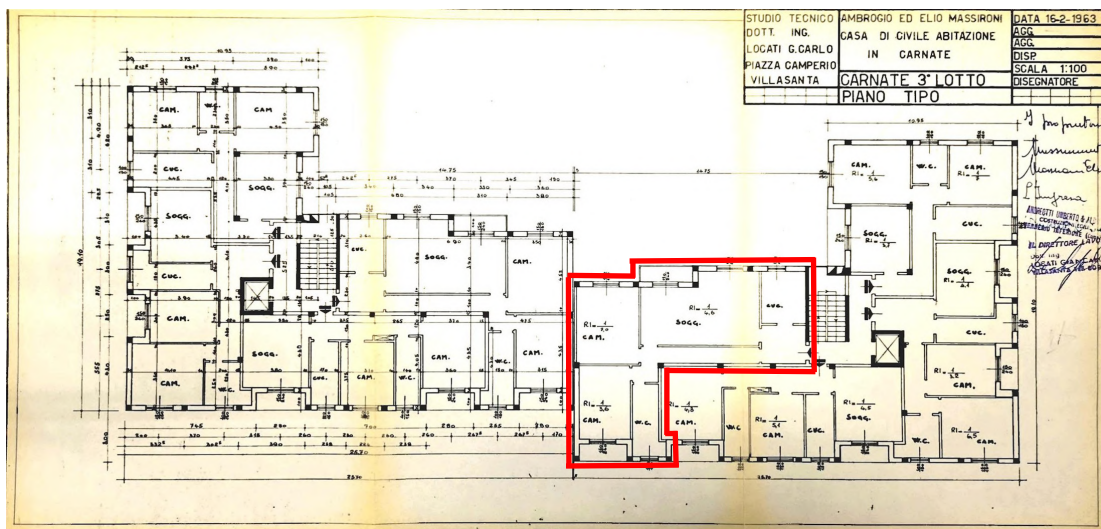


CILA per interventi di edilizia libera N. C.I.L.A. 14/2015 (Fabbricato condominiale), intestata a * DATO OSCURATO *, per lavori di **Sostituzione della copertura in eternit. con nuova in pannelli prefabbricati di polistirene e alluminio**. Ripristino e tinteggiatura gronda in muratura. Ripristino e tinteggiatura canna fumaria., presentata il 06/05/2015 con il n. 6230 di protocollo. Il titolo è riferito Condominio Massironi



NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI-NULLA OSTA n. 15/1963 (Fabbricato condominiale), intestato a F.li * DATO OSCURATO *, per lavori di "Costruzione una casa civile uso abitazione", rilasciata il 10/04/1963, agibilità del 08/02/1964.

Il titolo è riferito solamente a Intero Condominio Massironi



Relative all'intero fabbricato condominiale destinato ad box - autorimesse.

A) Porzione del fabbricato ricadente sul territorio Comunale di Carnate:

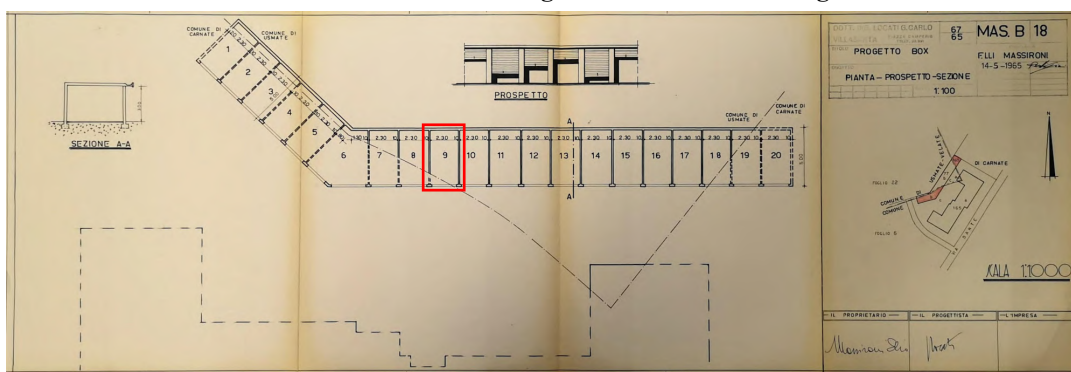
Durante l'accesso agli atti edilizi messi a disposizione dal Ufficio Tecnico del Comune di Carnate (MB) lo scrivente non ha rilevato nessuna pratica edilizia relativa alla porzione di fabbricato ricadente sul territorio del Comune di Carnate (MB).

N.B. Lo scrivente successivamente ha reiterato la richiesta di verifica dell' esistenza di pratiche edilizie relative al fabbricato adibito ad AUTORIMESSE, l'ufficio tecnico comunale ha riconfermato che negli archivi edilizia privata non sono state rilevate.

B) Porzione del fabbricato ricadente sul territorio Comunale di Usmate Velate:

LICENZA IN SANATORIA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. 21 bis/1965 (Box autorimesse), intestata a F.lli * DATO OSCURATO *. Depositata in data 28/05/1965 per la porzione di fabbricato ricadente sul territorio del Comune di Usmate Velate prot. 2119.

NON ANCORA RILASCIATA essendo ancora giacente in istruttoria negli uffici comunali.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG-piano regolatore generale vigente nel Comune di Carnate (MB):

in forza di delibera Il Consiglio Comunale di Carnate con Deliberazione n. 39 del 16.07.2010 ha approvato la Variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) ai sensi dell'art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.,

Appartamento, cantina e porzione del box-autorimessa

l'immobile ricade in zona B: Ambito residenziale prevalente consolidato.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 48 Ambito residenziale prevalente consolidato

– B Le aree residenziali esistenti, considerate ambito “B”, comprendono le aree urbanizzate prevalentemente a partire dalla seconda metà del secolo scorso, a ridosso dei centri e dei nuclei antichi.

Il loro tessuto è formato da edifici, generalmente, privi di valore storico-ambientale e cresciuti in buona parte in assenza di pianificazione urbanistica attuativa a cui si aggiungono le recenti urbanizzazioni derivate da piani esecutivi residenziali dell'ultimo decennio completate o in via di completamento e aree intercluse o di pertinenza non ancora edificate. L'ambito B è considerato “Zona di Recupero” secondo quanto definito dall'art. 26 della L. 5 agosto 1978, n.457.. Il titolo è riferito solamente al Condominio Massironi. In allegato Art. 48 Norme tecniche PGT.



PRG - piano regolatore generale vigente nel Comune di Usmate Velate (MB):

Il Comune di Usmate Velate è dotato di Piano di Governo del Territorio vigente approvato con deliberazione consiliare n.32 del 06/11/2008 e pubblicato sul B.U.R.L. sul n.19 del 13/05./2009. In data 01/09/2011 con Deliberazione della Giunta Comunale n.139 è stato dato avvio ad una variante al Documento di Piano in quanto si erano riscontrate delle difficoltà nella gestione del Piano di Governo del Territorio specialmente in riferimento alle procedure legate alle aree di trasformazione e di compensazione.

APPROVAZIONE DELLA RETTIFICA FINALIZZATA AL RIDISEGNO DELLA CARTOGRAFIA DEL PGT VIGENTE IMMEDIATA ESECUTIVITA'

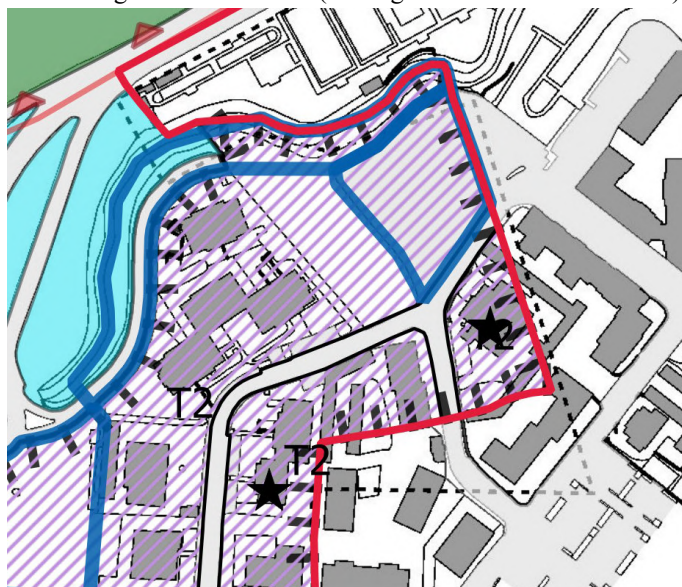
Con deliberazione n° 37 del 30 settembre 2014, il Consiglio Comunale ha deliberato la proroga al 31 dicembre 2014 della validità del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio. La deliberazione è stata pubblicata in data 22 ottobre 2014 sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia serie Avvisi e Concorsi n° 43.

Variante al vigente PGT

g.c. n° 145 del 26.10.2022 avente ad oggetto proposta di variante al pgt, rapporto ambientale e relativa sintesi non tecnica - adempimenti inerenti alla valutazione ambientale strategica (vas) della variante al vigente piano di governo del territorio e adempimenti conseguenti - convocazione 2° e conclusiva seduta – immediata eseguibilità'

Porzione del box-autorimessa**Ricade in: Ambito territoriale T2: della città contemporanea consolidata.**

Specifiche: Nell'Ambito Territoriale T2 persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi assortiti: nelle zone pericentrali prevalgono i tipi edilizi a blocco, anche con allineamento fronte strada, mentre delle aree periferiche si denotano isolati con una forte omogeneità tipologica, talvolta derivante dalla sequenza di tipi in linea, in altri casi dalla sequenza di edifici isolati di modesta dimensione ma con significativa densità. (in allegato NTA art. 95-98-87-98).



 T2: DELLA CITTA' CONTEMPORANEA CONSOLIDATA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico durante la visura nell'accesso agli atti edilizi e urbanistici. Le considerazioni di seguito indicate hanno il presupposto che le sole pratiche edilizie che hanno riferimenti ai beni immobili oggetto di relazione sono quelle citate al paragrafo che precede (Cap. 7.1).

Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali unicamente dei soli beni oggetto di pignoramento **le verifiche sull'intero fabbricato condominiale devono essere effettuate su tutte le unità immobiliari che ne fanno parte, per tale adempimento sulle altre proprietà è necessario il mandato dei relativi proprietari.**

Il Certificato di abitabilità è stato rilasciato antecedentemente al deposito delle Denunce di Inizio Attività verificate. Non risultano successive richieste di agibilità in data successiva all'anno 2008.

La mancata regolarizzazione delle difformità di seguito descritte e la mancanza del certificato di agibilità potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**Appartamento oggetto di stima:****CRITICITÀ: BASSA**

Precisazioni sulla regolarizzazione degli abusi e difformità edilizie: In ordine alla sanatoria delle opere abusive, lo scrivente precisa che: Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

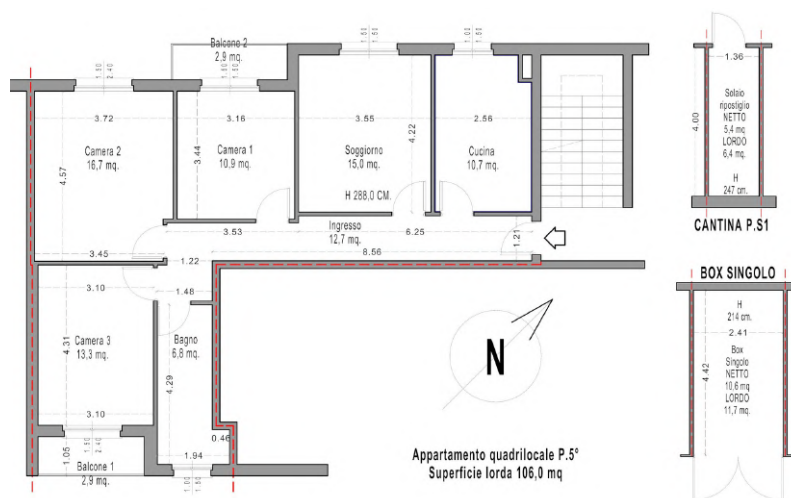
Alla luce di quanto sopra esposto e nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

NOTA BENE:

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato, soprattutto in termini economici, può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale, *ma tali assunzioni sono sempre orientative e sempre soggette a modificazioni da parte degli uffici comunali che rilasciano le autorizzazioni e determinano gli oneri economici delle relative sanzioni.*

STATO DI FATTO

Benché lo stato attuale dell'immobile oggetto di stima è conforme alla planimetria di progetto della più recente pratica edilizia depositata: Denuncia Inizio Attività (concernente modifiche ai tavolati interni, presentata al Comune in data 3 gennaio 2008 e rubricata al n° 1/2008), lo scrivente ha rilevato che nella precedente Denuncia Inizio Attività in Sanatoria (concernente modifiche ai tavolati interni) presentata al Comune in data 7 agosto 2007 e rubricata al n° 40/2007, **non c'è corrispondenza tra lo stato assentito dell'immobile del Nulla Osta n° 15/1963 e lo stato edilizio da sanare che era stato oggetto di modifiche nei tavolati interni.**

**Stato attuale rilevato dallo scrivente****RILIEVO:**

Per tale ragione lo scrivente ha ritenuto necessario procedere al rilievo (con strumento elettronico laser) ex novo dell'intera unità immobiliare nonché alla restituzione grafica delle misurazioni effettuate al fine di poter verificare se e quali modifiche fossero state "arbitrariamente" apportate.

Pertanto, da una comparazione della planimetria di rilievo della DIA n°40/2007 con la situazione originaria di progetto de NULLA OSTA n° 5/1963 e da un esame oggettivo dei luoghi sono emerse alcune difformità per opere certamente realizzate in assenza del titolo autorizzativo e pertanto prive della liceità urbanistica che devono essere regolarizzate.

Sarà possibile depositare una pratica CILA in sanatoria, o tardiva, con il pagamento di una sanzione amministrativa con la quale sanare la variazione distributiva che la modifica dei tavolati interni non autorizzata ha causato.

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

Box-autorimessa singolo oggetto di stima:**CRITICITÀ: ALTA**

Come riportato nel **Cap. 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI**: la superficie del box singolo - autorimessa è situata a cavallo sul confine tra i Comuni di Carnate e Usmate Velate, per tale caratteristica è stato censito rispettivamente con i dati identificativi catastali dei relativi Comuni di ubicazione:

Le ricerche effettuate da parte dell'ufficio Tecnico di Carnate dei titoli edilizi che hanno assentito l'edificazione del fabbricato delle autorimesse, ha dato esito negativo, mentre le ricerche effettuate dall'Ufficio Tecnico di Usmate Velate hanno rilevato un fascicolo edilizio nel quale l'impresa costruttrice "F.lli Masseroni" in data 28 maggio 1965 depositava la richiesta per il rilascio della "Licenza in Sanatoria" per l'avvenuta costruzione del fabbricato adibito ad autorimesse. **Tale richiesta giace tuttora inevasa nell'Ufficio Tecnico di Usmate Velate. Allo stato attuale il Fabbricato delle autorimesse è stato edificato in assenza di titoli edilizi.**

Costi di regolarizzazione:**1) Appartamento oggetto di stima:**

- REDAZIONE DI PRATICA CILA IN SANATORIA (Immobile piano 5°) a firma di tecnico abilitato, prezzo medio onorario: €.2.000,00
- Spese tecniche del tecnico abilitato (20%) onorario: €.400,00
- Diritti di segreteria comunali: €.50,00
- Sanzione amministrativa: €.1.000,00
- oltre I.v.a. 22% e Cassa di apparenza (Ing, Arch, o Geo.) 4%

Tempi necessari per la regolarizzazione: da definire con il Comune di Carnate

2) Box-autorimessa singolo oggetto di stima:

Rilevata la difformità dell'intera costruzione non è possibile procedere con il deposito di una pratica edilizia per l'"eventuale" **rilascio di un provvedimento di sanatoria della singola unità immobiliare** oggetto della presente relazione di stima. **La prassi specifica che la domanda di sanatoria da depositare in Comune relativa all'intero fabbricato destinato a box/autorimesse deve essere firmata contestualmente da tutti i relativi proprietari delle unità facenti parte dell'edificio.**

In tal caso l'Amministratore Pro tempore del condominio dovrà previa delibera della maggioranza assembleare dare incarico ad un professionista per la redazione della pratica edilizia.

Non è possibile procedere in autonomia da parte del proprietario/aggiudicatario per la richiesta di una singola pratica di sanatoria relativa all'immobile pignorato.

N.B. Vista la criticità e gravità delle rilevate difformità condominiali è consigliabile procedere "anticipatamente" con la richiesta, ai rispettivi Comuni di Carnate e Usmate Velate nei quali ricadono le porzioni di superficie delle autorimesse, del rilascio di un parere preventivo sulla fattibilità della richiesta della sanatoria. (Vista anche la giacenza in istruttoria presso il Comune di Usmate Velate di una richiesta dal 1965 di "Licenza in Sanatoria").

Conformità dell'edificio a destinazione Autorimessa - Edificato ANTE 1967

Premessa:

Nel 1967, ed in particolare il 1° settembre, è stata pubblicata la legge n. 765: questa norma, che ha portato diverse innovazioni, ha determinato anche una modifica sostanziale, alla precedente legge n. 1150/1942: laddove la norma del 1942 indicava che la licenza era necessaria "nei centri abitati" e nelle zone interessate dalla pianificazione comunale (piani regolatori), l'intervento del 1967 è andato ad indicare che la licenza diventava indispensabile per ogni intervento edilizio nell'intero territorio di ciascun comune, indipendentemente dalla effettiva pianificazione urbanistica.

Il fabbricato delle Autorimesse è stato edificato nel 1965 "ante 1967" precedentemente al **1° settembre del 1967** (giorno di entrata in vigore della legge 765/1967), gli uffici tecnici comunali di Carnate e Usmate Velate non hanno ancora verificato se all'epoca del 1965 erano presenti gli strumenti urbanistici (Piano di Fabbricazione o Piano Regolatore Generale), se ciò non fosse, **l'ubicazione dell'edificio sul territorio all'epoca di costruzione anno 1965 era da considerarsi esterna al perimetro del centro abitato e quindi non doveva attenersi normativamente alla richiesta di permessi/autorizzazioni alla costruzione.**

Se invece al contrario i rispettivi Comuni di Carnate e Usmate Velate certificassero (anche uno solo dei due Comuni) che l'edificio residenziale nel 1965 non poteva essere considerato esterno al centro abitato e quindi soggetto alla richiesta del permesso di costruire e alle norme degli strumenti urbanistici allora vigenti, **la costruzione realizzata si considererebbe priva di titolo edilizio e completamente realizzata in difformità.**

N.B.: Vista la giacenza in istruttoria della pratica edilizia di richiesta di sanatoria, lo scrivente ha inviato una PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Usmate Velate e p.c. all'Ufficio Tecnico del Comune di Carnate con la richiesta di essere aggiornato sullo stato attuale del procedimento di sanatoria. (alla data di invio alle parti della presente relazione l'Ufficio tecnico di Usmate Velate non ha ancora dato indicazioni sulla sanatoria dell'edificio Autorimesse).

Costi e Oneri di regolarizzazione intero fabbricato destinato a box autorimesse:

Viste le variabili in essere non pare possibile anticipare e determinare gli "eventuali" costi e oneri per regolarizzazione urbanistico - edilizia del fabbricato adibito a Box-Autorimesse.

N.B. A causa di tali pesanti criticità "CAUTELATIVAMENTE" il valore di stima dell'autorimesse è stato ridotto sensibilmente, considerando:

- a) *gli eventuali costi di messa in pristino dovuti alla demolizione dell'immobile per l'eventuale impossibilità di una Sanatoria edilizia dell'intero fabbricato.*
- b) *stima del box come un posto auto: con l'applicazione dei valori medi di un posto auto.*

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le planimetrie catastali relative a:

- Appartamento,
- Cantina
- Box-autorimesse,

risultano conformi allo stato di fatto rilevato dallo scrivente.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

VEDI CAPITOLO 8.0

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

I certificati degli impianti sono risultati non reperibili. La dichiarazione di conformità degli impianti (anche detta DiCo) è il documento che certifica la corretta realizzazione di un impianto all'interno di un immobile, ovvero che l'impianto sia stato costruito rispettando le specifiche stabilite dal DM 37/2008 da parte di un'impresa iscritta al registro delle imprese o all'albo artigiani.

Conformità impianti installati prima del 27/03/2008 Gli impianti realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/2008 (27 Marzo 2008) si considerano a norma se realizzati in conformità alle disposizioni dell'epoca.

In particolare: Prima del 1990, gli impianti installati prima del 1990 sono considerati a norma senza prevedere un certificato di conformità se sono dotati di sezionamento e protezione contro le sovracorrenti posti all'origine dell'impianto; protezione contro i contatti diretti, protezione contro i contatti indiretti o protezione con interruttore differenziale.

Il rilascio del certificato di conformità degli impianti è obbligatorio per tutti gli immobili in cui sia stato realizzato o sostituito integralmente un impianto.

La sua funzione è quella di tutelare il committente dei lavori di modifica o di installazione degli impianti, garantendo che l'impresa installatrice abbia operato seguendo le indicazioni del progetto e le norme tecniche, utilizzando materiali idonei e lavorando in maniera conforme alla regola d'arte.

E' impossibile per lo scrivente essere a conoscenza se durante i lavori edili di modifica interna dei tavolati divisorii delle sopraccitate D.I.A. siano state effettuate modifiche all'impianto elettrico che dovevano comportare il rilascio del certificato. Si consiglia il futuro aggiudicatario dell'immobile di incaricare un tecnico impiantista per la verifica e l'eventuale rilascio di tale certificato.

BENI IN CARNATE VIA DANTE 4/6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento sito nel Comune di CARNATE (MB), Via Dante n° 4/6, della superficie commerciale di 101,94 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*DATO OSCURATO *) L'appartamento quadrilocale con affaccio sui fronti nord/ovest e sud/est è posto al piano quinto con cantina pertinenziale ubicata al piano cantinato e box auto singolo posto nel cortile interno in corpo staccato. L'abitazione con accesso di fronte all'ascensore condominiale ha un'altezza media di 288 cm.circa, la superficie abitativa è razionalmente divisa in una zona giorno costituita da un vano soggiorno – pranzo, vano cucina ed una zona notte, opportunamente disimpegnata costituita da tre vani adibiti a camere da letto, un vano bagno e due balconi rispettivamente a servizio delle camere da 1 con affaccio sul cortile interno condominiale e della camera da letto 3 con affaccio su via Dante. I vani interni hanno semplici caratteristiche, la zona giorno e la zona notte sono ben distribuite la cucina è abitabile. L'impianto elettrico, idrico e del gas sono sotto traccia, L'impianto di riscaldamento è centralizzato con termosifoni, sono presenti: impianto citofonico audio, e tv.

Lo stato di manutenzione generale, è scadente, è necessaria una ristrutturazione edilizia completa di tutte le finiture: pavimenti e rivestimenti, intonaci (muri e plafoni), serramenti interni ed esterni e tutti gli impianti: elettrico, idrico e del gas.(le certificazione degli impianti non sono state reperite dall'ufficio tecnico).



Vista immobile condominiale da via Dante

Il vano cantinato pertinenza dell'abitazione posto al piano seminterrato presenta pianta rettangolare. Le finiture sono rustiche, pavimento in calcestruzzo liscio e muri intonacati al grezzo la porta di accesso è in metallo zincato il vano è finestrato per il ricambio dell'aria. Il box auto singolo è posto nel cortile interno, la quota di calpestio del cortile è ribassata rispetto alla quota stradale di via Dante. Le finiture sono vetuste, intonaco civile per muri e soffitti, calcestruzzo liscio per il pavimento, porta di accesso costituita da serramento a doppio battente in acciaio verniciato, l'unico impianto presente è quello per l'illuminazione, lo stato di manutenzione è scarso.

Identificazione catastale:

- **foglio 6 particella 165 sub. 25** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 104 mq, indirizzo catastale: VIA DANTE n. 4/6, piano: 5-S1, rendita catastale € 486,76 intestato a * DATO OSCURATO *

Coerenze e confini indicate nell'atto di provenienza: a nord vano scala comune, ad est appartamento di terzi e via Dante, a sud appartamento di terzi e prospetto su corte comune al mapp. 204, ad ovest prospetto su cortile comune

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Vimercate, Arcore, Usmate Velate, Osnago e Bellusco.). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

distante Stazione ferroviaria 200 mt	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 200 mt.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**Caratteristiche strutturali e rifiniture del complesso residenziale.**

Il complesso residenziale, presenta struttura portante con pilastri e travi in c.a. e solai in latero - cemento; le murature di tamponamento/perimetrali sono a cassetta dello spessore di circa 35 cm., i tramezzi interni sono realizzati in forati dello spessore compresa finitura con intonaco civile di 10 cm. Il corpi scala condominiali, sono realizzati con struttura portante in c.a., così come i gradini ed i ballatoi di arrivo e di riposo. Nel caso specifico, il corpo scala condominiale, con doppia rampa parallela, presenta alzate e pedate, compreso i pianerottoli, rivestiti in marmo; le pareti, compreso i solai, sono rifinite ad intonaco civile e tinteggiati con idropittura.

L'androne condominiale, è realizzato con pavimentazione e relativo battiscopa, in pietra naturale; le pareti e il soffitto sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura. I serramenti di ingresso del vano comune dell'edificio, sono in alluminio con vetro singolo.

L'ascensore condominiale é stato realizzato con struttura portante in c.a. i prospetti esterni del fabbricato condominiale, si presentano in condizioni vetuste di manutenzione e conservazione (originarie dell'epoca di costruzione), con facciate rifinite ad intonaco e idropittura per esterni di color marroncino chiaro.

Si segnala la completa rimozione delle lastre in amianto "Eternit" della copertura con la posa di un nuovo manto di copertura costituito da pannelli prefabbricati coibentati con finitura superiore in alluminio di colore grigio.

CARATTERISTICHE

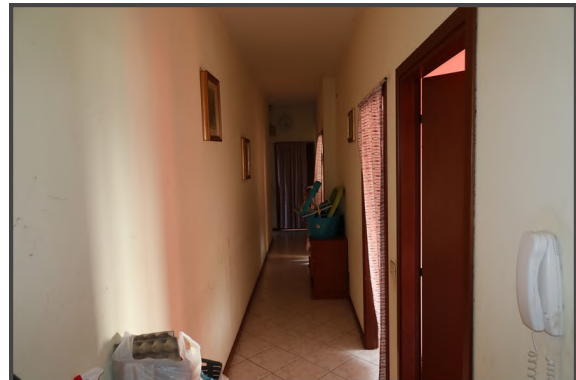
- struttura portante in c.a. con solai in latero cemento, con completamento in opera
- tamponamenti interni e esterni in laterizio intonacato al civile
- pavimenti realizzati in ceramica di qualità medio - bassa
- rivestimenti cucina e bagno: piastrelle in ceramica di qualità medio - bassa
- serramenti esterni in legno e tapparelle in pvc con vetro singolo – obsoleti e vetusti da sostituire.
- serramenti interni, in legno tamburato - obsoleti e vetusti da sostituire.
- impianti elettrici sottotraccia - obsoleti e vetusti da controllare da un tecnico.
- impianto idrico-sanitario sottotraccia - obsoleto e vetusto da sostituire.
- impianto gas sottotraccia - vetusto
- impianto riscaldamento centralizzato

Delle Componenti Edilizie:

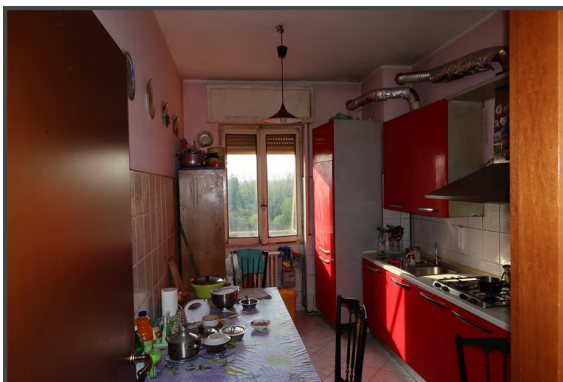
<i>cancello:</i> doppia anta a battente realizzato in alluminio con apertura elettrica. vetuste	al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> singola e doppia anta a battente con vetro singolo realizzati in legno. obsolete e vetuste - da sostituire	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato. vetuste	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in pannelli prefabbricato in alluminio e polistirene. Pratica edilizia Cila n° 14/2015 - Rimozione ETERNIT con sostituzione don pannelli di alluminio.	al di sopra della media	☆☆☆☆★☆☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco civile tinteggiato	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in ceramica cm.30 x 30 di qualità media	nella media	☆☆☆☆★☆☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente non blindata realizzato in legno	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco civile	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in legno. obsoleto e vetusto da sostituire	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆★
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina e bagno realizzato in ceramica di qualità bassa	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆★



Ingresso



Disimpegno



Cucina



Soggiorno

Degli Impianti:

ascensore: a funi. certificazioni impianto non trovate al di sotto della media

citofonico: audio conformità: certificazioni non trovate nella media

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: certificazioni impianto non trovate. obsoleto e vetusto da sostituire scarso

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: certificazioni impianto non trovate al di sotto della media

idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale conformità: certificazioni impianto non trovate. obsoleto e vetusto da sostituire scarso

termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in ghisa. certificazioni impianto non trovate al di sotto della media



camera 1



camera 2



camera 3



bagno



balcone



vista direzione via Dante

Delle Strutture:

balconi: costruiti in c.a. nella media

scale interne: a rampe parallele in c.a.. vetuste al di sotto della media

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera al di sotto della media

strutture verticali: costruite in c.a. al di sotto della media

travi: costruite in c.a. al di sotto della media



Disimpegno vani cantine



cantina



Cortile e autorimesse - vista nord



e vista sud



Fabbricato autorimesse



vano box singolo



Ingresso condominiale



via Dante

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
INGRESSO	12,70	x	100 %	=	12,70
CUCINA	10,70	x	100 %	=	10,70
SOGGIORNO	15,00	x	100 %	=	15,00
CAMERA 1	10,90	x	100 %	=	10,90
CAMERA 2	16,70	x	100 %	=	16,70
CAMERA 3	13,30	x	100 %	=	13,30
BAGNO	6,80	x	100 %	=	6,80
BALCONE 1	2,90	x	30 %	=	0,87
BALCONE 2	2,90	x	30 %	=	0,87
SUPERFICIE NETTA DEI TAVOLATI INTERNI E ESTERNI E DELLA META DI QUELLI A CONFINE CON TERZI	14,10	x	100 %	=	14,10
Totale:	106,00 mq.				101,94 mq.

ACCESSORI:**Cantina.****Identificazione catastale:**

- **foglio 6 particella 165 sub. 25** (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Dante n° 4/6, piano: seminterrato, intestato a * DATO OSCURATO *

Coerenze e confini indicate nell'atto di provenienza: a nord e sud cantine di terzi, ad est prospetto su via Dante, ad ovest corridoio comune di accesso.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina vano unico al rustico	6,40	x	33 %	=	2,11 mq.
Totale:	6,40				2,11 mq.

Box singolo:

A.2 **box singolo**, composto da vano unico, la superficie dell'autorimessa è situata a cavallo sul confine tra i Comuni di Carnate e Usmate Velate, per tale caratteristica è stato censito rispettivamente con i dati identificativi catastali dei relativi Comuni di ubicazione:

Coerenze e confini indicate nell'atto di provenienza: a nord corridoio comune, ad est cortile comune d'accesso al mappale 204, a sud corte comune al mappale 204, ad est altra proprietà di terzi, ad ovest muro perimetrale dello stabile.

Identificazione catastale:**Parte ubicata nel Comune censuario di Carnate (MB)**

- **foglio 6 particella 203 sub. 9** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 2 mq, rendita € 6,20, indirizzo catastale: porzione del box singolo sito in Carnate in Via Pascoli n° 4/6, piano terreno, intestato a * DATO OSCURATO *.

Coerenze e confini indicate nella Certificazione Notarile: in contorno da nord: subalterno 703 del mappale 108 di Foglio 22 del Comune di Usmate Velate, parti comuni e proprietà di terzi.

Identificazione catastale:**Parte ubicata nel Comune censuario di Usmate Velate (MB)**

- **foglio 22 particella 108 sub. 703** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 8 mq, rendita € 21,07, indirizzo catastale: porzione del box singolo sito in Carnate in Via Dante Alighieri n° 4, piano terreno, intestato a * DATO OSCURATO *.

Derivante da 1. COSTITUZIONE del 12/04/1965 in atti dal 19/03/1999 (n. 1203.1/1965)

Coerenze e confini indicate nella Ceertificazione Notarile: in contorno da nord: proprietà di terzi, subalterno 9 del mappale 203 di Foglio 6 del Comune di Carnate e di nuovo proprietà di terzi.

Consistenza COMMERCIALE -TOTALE delle porzioni del box:

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	11,70	x	40 %	=	4,68
Totale:	11,70 mq.				4,68 mq.

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: 09/03/2015

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 526/2011

Descrizione: Appartamento di mq 73, 6° piano, tre locali e servizi, oltre terrazzo e cantina., 1

Indirizzo: Via Dante, 2 Carnate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 83.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq Prezzo Base d'Asta: 36.000,00 pari a: 0,00

Euro/mq Distanza: 26.00 m - Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/11/2015

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1665/2012

Descrizione: Appartamento di mq. 83, piano 1°, con cantina e box singolo., 1

Indirizzo: Via Libertà, 13-15 Carnate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 47.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 94.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 51.750,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 35.00 - Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/03/2023

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 458/2019

Descrizione: appartamento di mq. 88; quota di 4/28 di proprietà di cantina indivisibile mq. 65; quota di 4/28 di proprietà di area esterna comune., 1

Indirizzo: Via Roma, 31 Carnate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 52.360,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 52.360,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 62.00 m - Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/11/2022

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 300/2021

Descrizione: appartamento mq. 74, piano secondo, due locali e servizi, annessa cantina al piano seminterrato., 1

Indirizzo: Via Giovanni Pascoli, 4 Carnate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 60.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 51.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 72.00 m

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/12/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1643/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 88, piano 4°, ingresso, soggiorno, bagno, cucina, due camere, ripostiglio e cantina., 1

Indirizzo: Via PASCOLI, 420866 Carnate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 51.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 88.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 49.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 84.00 m

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/11/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1170/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 82,50, piano 2°, 3 locali, bagno, cucina, ripostiglio e cantina., 1

Indirizzo: Via Pascoli, 8 Carnate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 66.960,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 50.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 86.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è scelto come procedimento estimativo primario il metodo sintetico monoparametrico per confronto; si è pertanto comparato il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto, aventi analoghe caratteristiche funzionali e/o tecniche e/o manutentive.

Al fine della determinazione del valore di mercato si è condotta un'indagine:

- consultando i listini di riferimento della zona (Agenzia Entrate OMI, TEMA Provincia MB, Borsino immobiliare),
- analizzando le offerte presenti oggi sul mercato
- intervistando gli operatori

Come parametro fisico/metrico di confronto è stata utilizzata la superficie lorda commerciale, calcolata secondo gli usi e le consuetudini locali e precisamente:

- superficie commerciale computata al 100% al lordo dei muri interni e perimetrali (I muri perimetrali esterni che sono computati per intero, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25).
- superfici dei locali accessori e delle pertinenze ragguagliate secondo i coefficienti di cui al DPR 138 del 23/03/1998 e/o secondo "gli usi e consuetudini della Camera di Commercio di Milano" anno 2010 in base alle finiture e dotazioni impiantistiche di detti accessori.

Ai valori medi di riferimento individuati nelle indagini di mercato sono stati applicati coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene, dello stato di uso e di possesso:

PARAMETRI QUALITATIVI:

- contesto urbano
- stato di manutenzione dell'immobile pignorato e del fabbricato condominiale.
- esposizione
- conformità edilizia urbanistica e catastale.

Rispetto ai valori di riferimento individuati nelle indagini di mercato sono stati applicati aggiustamenti in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene, dello stato d'uso e di possesso. Fattori che hanno inciso **POSITIVAMENTE** sulla stima:

- contesto urbano (centralità e disponibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze)
- esposizione
- stato manutentivo

Fattori che hanno inciso **NEGATIVAMENTE** sulla stima:

- non corrispondenza dello stato rilevato in loco con la documentazione edilizia.

Sono stati ricercati comparabili (immobili simili), **posti nelle vicinanze del subject o in contesti urbani simili, privilegiando quelli aventi consistenza, stato manutentivo equiparabili al bene oggetto di valutazione.**

Sono stati infine selezionati i comparabili aventi maggiori caratteristiche (tra quelle su esposte) **in comune con l'unità.**

Di seguito si elencano i caratteri marginali presi in considerazione ed i relativi criteri di determinazione degli indici mercantili:

- **CONTESTO URBANO:** è stata considerata l'ubicazione dell'immobile, la dotazione dei servizi, il decoro urbano, la presenza di elementi di pregio o di disturbo. I comparabili sono stati rintracciati nella medesima zona o in contesti urbani molto simili. Non si è resa pertanto necessaria l'applicazione di incrementi o decrementi connessi a questa caratteristica marginale.

- **CONTESTO EDILIZIO:** è stato analizzato il compendio edilizio in cui si colloca il subject valutandone le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato generale di manutenzione delle parti comuni, la dotazione e la funzionalità dei servizi comuni, il numero delle unità e/o dei corpi di fabbrica costituenti l'edificio/ il compendio. I comparabili sono stati rintracciati in contesti edilizi molto simili, perciò non si è resa necessaria l'applicazione di incrementi o decrementi connessi a questa caratteristica marginale.

- **VETUSTA/STATO MANUTENTIVO / FINITURE:** nella provincia di Monza e Brianza una ristrutturazione completa (finiture interne, impianti ed involucro) con scelte di capitolato di tipo ordinario incide ca 900,00/1.200,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	101,94	x	750,00	=	76.455,00
Valore superficie accessori:	6,79	x	750,00	=	5.094,00
					€ 81.549,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore di vendita forzata:

”Il valore di vendita forzata è l’importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato”.

La Banca d’Italia definisce il valore di mercato come (circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1): “L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. La definizione è in accordo con quella riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – S.1): “Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

La definizione è in accordo con quella riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – S.1): “Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Alla luce di quanto sopra esposto, presa visione dell’unità immobiliare così come si presenta nel suo insieme generale e nel suo aspetto esterno, tenuto conto "della vendita forzata", della sua posizione rispetto al centro cittadino, assunte le opportune informazioni anche presso operatori immobiliari della zona, in merito ai valori correnti di mercato per immobili con analoghe caratteristiche medio-zonali, consultato il bollettino della Camera di Commercio ultimo semestre e l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene di adottare il metodo estimativo per comparazione, attribuendo al fabbricato da stimare il valore equo in analogia ai prezzi medi di mercato già praticati ad altri fabbricati dello stesso genere, di prezzo noto, della stessa zona e di analoghe caratteristiche tecniche. Si è determinato il valore di mercato, ossia il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il detto bene sia posto in un libero mercato di compravendita, assumendo come termine di confronto per l’immobile il parametro tecnico della quantità fisica espressa dalla superficie lorda commerciale, calcolata al lordo delle murature interne e sino alla mezzera di quelle confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

PROCEDIMENTI E CRITERI DI STIMA

La categoria del valore da determinare è, quindi, quella del "valore di mercato”.

Cosa si deve intendere esattamente con questa definizione? Esiste ovviamente un’ampia ed abbondante letteratura, più o meno dottrinale, ed una prassi consolidata che da anni si confrontano su definizioni varie. Al sottoscritto pare, anche mutuando in parte quanto detto nel Regolamento 2236/2004 della Commissione Europea del 29/12/04, che si possa ragionevolmente proporre la seguente definizione: “Il valore di mercato di un immobile è quello che ha la maggiore probabilità di verificarsi in una libera transazione tra parti consapevoli e disponibili”

Trattandosi di una stima di tipo giudiziario, con lo scopo specifico di individuare il più probabile valore di mercato da porre a base d’asta (FJV), si sono utilizzati due PROCEDIMENTI (Comparativo parametrico e di Capitalizzazione del reddito locativo costante) con verifica locale delle fonti più consolidate sui valori immobiliari, nonché di quelle tecnico - istituzionali ed emergenti, anche con valore di validazione delle valutazioni emergenti. Sulla media dei valori rilevati si sono poi applicati dei coefficienti correttivi relazionati con le caratteristiche endogene ed esogene degli immobili, il tutto strutturato sempre come una due diligence ispirata agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e con le opportune verifiche di conformità urbanistica, edilizia e tecnica, per quanto consentito dal LIVELLO di stima.

Si precisa che non tutte le fonti reperite sono riportate integralmente, per semplicità, nella perizia, ma sono reperibili nell'archivio del Perito. Per quanto riguarda le misurazioni delle SIpC (Superfici Lorde Commerciali/Convenzionali) si sono utilizzati i coefficienti (K) di CVI Tecnoborsa – Agenzia Entrate IV del 2011; per le voci non riportate in tale fonte si sono utilizzati il manuale OMI e DPR 138_98 Catasto.

Da una tale definizione discendono alcune considerazioni:

La locuzione più adatta per definire tale valore dovrebbe sempre essere, come già detto: "il più probabile valore di mercato"; Si tratta, infatti, di un valore teorico - potenziale (quindi virtuale), frutto di una negoziazione ipotetica tra soggetti che dovrebbero operare in un mercato definibile di "concorrenza perfetta".

La stima di tale valore è, quindi, sicuramente previsionale e probabilistica.

Individuazione delle fonti immobiliari e dati reperiti

Le fonti informative utilizzate sono di tipo comparativo e parametrico:

In particolare si segnala che:

per i valori comparativi - parametrici (prezzi di mercato e saggi di capitalizzazione) sono state reperiti i dati del Ministero delle Finanze (Osservatorio OMI), Osservatorio del Consulente Immobiliare del Sole XXIV Ore, verifiche locali eseguite dal sottoscritto, dati da Agenzie Immobiliari locali, Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Monza, UT del Comune, ICI Comunale, stime precedenti, preliminari di compravendita nello stesso complesso).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano Comune censuario di Carnate e Usmate Velate, ufficio del Registro di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Ufficio Tecnico Comune di Carnate e di Usmate Velate.

agenzie: Immobiliare.it, Tecnocasa, Casa.it, idealista.it

osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare Camera di Commercio di Monza: Tema - Rilevazione dei prezzi degli immobili, ed inoltre: Osservatorio del Consulente Immobiliare del Sole XXIV Ore - Agenzia Entrate-Banca dati delle quotazioni immobiliari.

IMPORTANTI PRECISAZIONI:

LA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA INCLUDE I SEGUENTI LIMITI:

- non sono stati effettuati collaudi di integrità statica sulle strutture portanti;
- non sono stati effettuati collaudi sul funzionamento degli impianti;
- non sono state effettuate indagini e analisi sulla presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti esistenti;
- non sono stati effettuate verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;

Nonostante non sia stata reperita la "Certificazione degli Impianti" non è possibile verificare dal perito l'attuale efficienza degli stessi; alla data del sopralluogo erano normalmente funzionanti benché vetusti e di non di recente installazione.

La determinazione del prezzo base d'asta contempla comunque una DECURTAZIONE rispetto al valore di mercato per le eventuali oneri per costi aggiuntivi per la messa a norma e/o certificazione degli impianti per la mancanza di garanzia per vizi occulti del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.)

Non si può garantire il rispetto del fabbricato alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici ed alle indicazioni previste dall'ex art. 28 della L.10/91 in merito agli obblighi di legge in materia di contenimenti dei consumi energetici, aspetti questi non richiesti specificatamente dal quesito e verificabili solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi.

Si precisa che tutti i beni "mobili" presenti all'interno della proprietà, quali per esempio arredi, oggettistica, etc., non sono oggetto della presente valutazione, in quanto gli stessi non sono da considerarsi di pertinenza e strettamente funzionali all'immobile.

L'eventuale onere di pulizia, di riordino e ripristino dello stato di fatto dei luoghi sarà totalmente a carico dell'aggiudicatario.

Si puntualizza infine che non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito.

Per le motivazioni sopra espresse il professionista non garantisce il rispetto dello stato di fatto dei luoghi agli effetti delle disposizioni dettate dal D.lgs. 152/2006, D.Lgs 4/2008 e s.m.i. (materia ambientale).

Sarà onere dell'aggiudicatario effettuare delle specifiche analisi ed approfondimenti in merito.

ULTERIORI OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI

Si precisa che il valore finale si deve intendere, sempre, a CORPO E NON A MISURA e per gli immobili così come visti, senza tener conto, ovviamente:

1 - degli eventuali vizi o difetti non segnalati nella perizia, (in quanto unicamente VERIFICABILI CON INDAGINI DISTRUTTIVE) del mal funzionamento di impianti. La soluzione di queste problematiche sarà a carico dell'assegnatario;

2 - di eventuali non conformità urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune attraverso una procedura "appropriata al contesto"; le indagini sulla regolarità edilizia sono state svolte sulla base dei documenti messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale, nell'accesso agli atti.

3 - l'eventuale minor valore dell'immobile, causato dal maggior costo delle sanatorie "eventualmente non indicate in perizia" si devono comunque intendere comprese nella **DECURTAZIONE** prevista dallo scrivente. In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzazione delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto "appropriato al contesto" a cura dell'acquirente / assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione.

L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a maggior oneri derivati dai maggior costi di sanatorie o dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, deve intendersi ricompreso nella **DECURTAZIONE** forfettaria prevista dallo scrivente, anche se di importo superiore alla detrazione.

4 - Considerata la tipologia delle difformità riscontrate ai punti precedenti, la natura del compendio immobiliare oggetto di alienazione, lo scrivente invita i potenziali acquirenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite il proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale. Contestualmente è buona prassi confrontarsi anche con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune per concordare e coordinare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato di fatto dei luoghi, etc. - verificare la conformità edilizia aggiornata e le eventuali difformità condominiali;

5 - si ribadisce, quindi, che ogni costo per quanto descritto od altro, sarà a carico dell'assegnatario. Si precisa, inoltre, che anche tutti gli eventuali costi per cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli, servitù, ecc. che dovessero rimanere a carico degli acquirenti, eventuali costi di adeguamento o di completamento/manutenzione degli impianti, di sezionamenti e/o alimentazioni mancanti, di malfunzionamenti anche meccanici e delle finiture (antifurti, serramenti, porte, sanitari, climatizzazioni, ecc.), di eventuali compartecipazioni a sanatorie condominiali, sono da INTENDERE già dettratti dal valore immobiliare con la riduzione operata nella **DECURTAZIONE** applicata anche se superiore alla stessa.

La perizia è svolta con riserva:

- o sugli eventuali vizi occulti, non rilevabili a seguito dei sopralluoghi effettuati e da una stima a vista (per la verifica puntuale dell'impiantistica sotto traccia è necessario intervenire per raggiungere le tubazioni con interventi edilizi distruttivi);
- o sulla rispondenza degli impianti, in quanto le indagini effettuate non sono state supportate dalle necessarie verifiche strumentali da eseguirsi da personale qualificato per accertarne funzionamento e conformità;

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Carnate (MB) per l'appartamento e cantina - Usmate Velate (MB) per il box singolo autorimessa.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 81.549,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 81.549,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Oneri e costi per il rilascio del certificato dell'impianto elettrico e per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - a corpo:	-€ 4.000,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Dalle verifiche effettuate, considerata la consistenza dell'immobile, le sue caratteristiche distributive, dimensionali e degli impianti, non risulta comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità "solo parzialmente" (vedi cap.8):	€ 3.450,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 74.099,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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:	€ 74.099,00

data 14/07/2023

il tecnico incaricato
Arch. Rodolfo Longoni