



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

260/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

EDILIS S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA PATRIZIA FANTIN

CUSTODE:

AVV. ANNAMARIA FEDELI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/11/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

ARCH. CHRISTIAN MAGNI

CF:MGNCRS74T11F704J

con studio in CORREZZANA (MB) via Enrico Fermi 2/D

telefono: 3409128929

email: christian.magni@gmail.com

PEC: christian.magni@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 260/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

villino singolo a COGLIATE, via Brasile n°31, della superficie commerciale di **111 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà così suddivisa:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villino di recente edificazione con due locali al piano terra, soprastanti vani di sottotetto non abitabili, oltre a due bagni, alle pertinenze esterne e all'adiacente box doppio in lunghezza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani terra e primo sottotetto e vanta altezze interne di 2,70 m al piano terra e variabile da 1,20 a 3,25 m nel sottotetto.

Identificazione catastale:

- foglio 21, particella 430, sub. 1 graffato al foglio 21, particella 430, sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: via Brasile n°31, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Coerenze in un sol corpo con l'autorimessa ed il giardino da Nord in senso orario: via Brasile; mappale 431; mappale 434; mappale 432

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2016.

A.1**box doppio in lunghezza**

Identificazione catastale:

- foglio 21, particella 430, sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, rendita 79,02 Euro, indirizzo catastale: via Brasile n°31, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	111,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	17,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 275.458,08
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 275.000,00
Data della valutazione:	14/11/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai debitori

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

convenzione per costruzioni a confine, derivante da atto del 10/11/2014 a firma della dott.ssa notaio CIANCI Paola ai nn. 31434/22702 di repertorio, trascritto il 20/11/2014 a Milano 2 ai nn. 104687/71654, a favore e contro *** DATO OSCURATO *** .

Si riporta quanto pattuito: *"La signora *** DATO OSCURATO *** per la proprietà al mappale 392 [...] ed il signor *** DATO OSCURATO *** per la proprietà al mappale 391 [...] si riconoscono reciprocamente la possibilità di costruire sui rispettivi fondi nuove edificazioni a confine, realizzando pertanto costruzioni unite o aderenti ai sensi dell'articolo 873 del Codice Civile, prevedendo che per la parte degli edifici non unita o aderente dovranno essere rispettate le distanze tra costruzioni previsti dai vigenti regolamenti locali. In caso di nuove edificazioni, le parti si impegnano inoltre reciprocamente a non aprire luci e vedute sulle rispettive facciate prospicienti i confini tra i mappali 391 e 392 del foglio 21 se non mantenendo una distanza di almeno metri 10 (dieci) tra gli edifici, e contestualmente la signora *** DATO OSCURATO *** si impegna per sé e per eventuali aventi causa a non apportare modifiche sulla esistente facciata verso il confine con il mappale 391 della costruzione già realizzata in forza del Permesso di costruire 7/2009 del 3 aprile 2009."*

Il menzionato mappale 391 veniva frazionato il 04/09/2015 (pratica MI0595058) generando i mappali 426 e 427; il mappale 426 diveniva l'odierno 430 con variazione del 21/07/2016 (pratica n. MI0390884).

servitù di passaggio volontario, derivante da atto notarile del 01/10/2015 a firma della dott.ssa notaio CIANCI Paola ai nn. 33108/23876 di repertorio, trascritto il 06/10/2015 a Milano 2 ai nn. 97611/63624, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si riporta quanto pattuito: *"I signori *** DATO OSCURATO *** costituiscono sulla striscia di terreno larga tre metri e come meglio identificata in tinta arancione nella planimetria che, firmata dai Componenti e da me Notaio si allega al presente atto sotto la lettera "A", servitù di passo carraio e pedonale, nonché passaggio di servizi tecnologici, a carico dell'unità immobiliare acquistata con il presente atto sita in Comune di Cogliate, distinta al catasto terreni al foglio 21 - mappale 426 [...] ed a favore dell'appezzamento di terreno di proprietà del signor *** DATO OSCURATO *** , sito in Comune di Cogliate, distinta al catasto terreni al foglio 21 - mappale 427 [...]. Detta porzione di area (denominata strada) sarà realizzata a cura e spese del signor *** DATO OSCURATO *** [mappale 427] e/o aventi causa, mentre le recinzioni di delimitazione di detta strada saranno effettuate a cura e spese dei signori *** DATO OSCURATO *** [mappale 426], i quali si impegnano a realizzare a loro cura e spese anche la recinzione lungo il confine SUD del mappale 426. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della suddetta strada saranno a carico del fondo dominante (mappale 427) mentre il proprietario del fondo servente (mappale 426) non avrà diritto di realizzare,*



anche in futuro, aperture ed accessi di qualsivoglia natura lungo la recinzione sul lato ovest che delimiterà la suddetta strada."

La citata particella 426 (fondo servente) corrisponde all'odierna 430 in forza del tipo mappale registrato il 21/07/2016 (pratica n. MI0390884).

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, stipulata il 01/10/2015 a firma della dott.ssa notaio CIANCI Paola ai nn. 33109/23877 di repertorio, iscritta il 06/10/2015 a Milano 2 ai nn. 97612/17435, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 490.000 €

Importo capitale: 245.000 €

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, derivante da verbale di pignoramento immobili emesso il 09/05/2024 dal Tribunale di Monza al n°1281 di repertorio, trascritto il 28/05/2024 a Milano 2 ai nn. 69443/49770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà in ragione di 1/2 ciascuno (dal 01/10/2015) per aver edificato i beni in oggetto sul terreno acquistato con atto di compravendita del 01/10/2015 a firma della dott.ssa notaio CIANCI Paola ai nn. 33108/23876 di repertorio, trascritto il 06/10/2015 a Milano 2 ai nn. 97610/63623.

Il titolo è riferito al mappale 426 del foglio 21 del Catasto Terreni del Comune di Cogliate che con tipo mappale del 21/07/2016 (pratica n. MI0390884) per nuova costruzione diveniva l'odierno mappale 430; per denuncia di accatastamento del 02/08/2016 (pratica n. MI10413815) in atti dal 03/08/2016, su detto mappale venivano generati il sub. 1 graffato al sub. 2 (per l'abitazione) ed il sub. 3 (per l'autorimessa) del mappale 430 del Catasto Fabbricati.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà in ragione di 1/2 ciascuno (fino al 16/05/2008) in forza della scrittura privata con autentica delle firme del 09/12/1991 a rogito del dott. notaio CHIAMBRETTI Alessio Michele al n°125903 di repertorio, trascritta il 02/01/1992 a Milano 2 ai nn. 381/298 - 382/299 - 383/300.

Il titolo è riferito ai mappali 110, 111 e 112 del foglio 21 del Catasto Terreni del Comune di Cogliate

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (fino al 22/12/2004) in forza dell'atto del 23/11/1964 a firma del dott. notaio CALVANO Celestino al n°116533 di repertorio, registrato il 12/12/1964 a Saronno ai nn. 933 vol 89.

Il titolo è riferito solamente al mappale 367 del foglio 21 del Catasto Terreni del Comune di Cogliate.

N.B. Il certificato notarile non riporta la trascrizione in conservatoria; tuttavia non si ritengono necessarie ulteriori indagini perché alla data dell'ipotetico trasferimento del bene la continuità delle scritture al ventennio risulterà verificata in forza del successivo atto del 22/12/2004.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà in ragione di 1/2 ciascuno (dal 22/12/2004 fino al 16/05/2008) in forza dell'atto di compravendita stipulato il 22/12/2004 a firma del dott. notaio CHIAMBRETTI Alessio Michele ai nn. 186524/35505 di repertorio, trascritto il 31/12/2004 a Milano 2 ai nn. 192880/102043.

Il titolo è riferito al mappale 367 del foglio 21 del Catasto Terreni del Comune di Cogliate

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (dal 16/05/2008 fino al 01/10/2015) in forza della scrittura privata con autentica delle firme del 16/05/2008 a rogito del dott. notaio TRIVI Lorenzo ai nn. 43273/11504 di repertorio, trascritta il 28/05/2008 a Milano 2 ai nn. 68886/38353.

Il titolo è riferito al mappale 391 del foglio 21 del Catasto Terreni del Comune di Cogliate (derivato dalla fusione dei mappali 110, 111, 112 e 367 e successivo rifrazionamento) che per permuta tra i sig.ri *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** diveniva di piena proprietà di quest'ultimo. Con successiva variazione del 04/09/2015 (pratica MI0595058) detto mappale 391 veniva frazionato nei mappali 426 e 427.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRECISAZIONI

Gli immobili in oggetto sono di recente edificazione che ha avuto luogo in esecuzione del Piano Attuativo tra privati ed il Comune di Cogliate che ha formato oggetto dell'atto del 05/06/2007 a rogito del dott. notaio TRIVI Lorenzo ai nn. 42611/11009 di repertorio, trascritto il 13/06/2007 a Milano 2 ai nn. 90390/47324.

Inoltre, parte degli immobili in oggetto venivano edificati a confine con altra proprietà in forza del già citato atto di convenzione per costruzioni a confine del 10/11/2014.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire n°35/2015 rilasciato il 14/01/2016 a seguito di istanza presentata il 17/12/2015 da *** DATO OSCURATO *** per la costruzione di un nuovo fabbricato costituito da un piano fuori terra con sottotetto parzialmente abitabile e box attiguo, nonché successiva SCIA in variante n°139/2016 presentata da *** DATO OSCURATO *** il 25/07/2016 per modifiche di tavolati interni e spostamento/formazione di nuova finestra; agibilità del 08/11/2016.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza della delibera di Consiglio Comunale n°23 del

11/03/2010.

L'immobile ricade in zona BC residenziale di completamento per piani attuativi vigenti (art. 30 delle NTA)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

A seguito del sopralluogo si rileva che:

1. è stato rimosso (o non realizzato) il disimpegno che avrebbe dovuto separare il bagno ed il vano scala dal soggiorno;
2. la finestra della camera singola (attualmente utilizzata come cucina) risulta 30 cm più stretta di quanto previsto in progetto;
3. i calcoli dei rapporti illuminanti dei locali d'abitazione venivano condotti rappresentando una sezione della copertura del portico perfettamente orizzontale anziché obliqua, restituendo così errati esiti di verifica.

Tutte le sopraelencate situazioni non possono essere regolarizzate allo stato attuale perché in contrasto con i requisiti igienico sanitari richiesti.

La mancanza di un disimpegno non consente l'adeguata separazione del bagno dai locali d'abitazione ed aumenta la superficie del soggiorno a discapito del rapporto illuminante; si consiglia pertanto il ripristino delle partizioni interne (eventualmente in cartongesso) con costi che si stimano in circa 2.500 €.

Anche la minor larghezza della finestra (punto 2) penalizza l'illuminazione della retrostante camera/cucina, così come l'errata verifica dell'ombreggiamento dovuto alla presenza del portico (punto 3) non rilevava un significativo deficit di apporti illuminanti: soprattutto nella camera/cucina l'apporto di luce risulterebbe insufficiente anche se si riportasse la finestra alla larghezza di progetto, mentre nel soggiorno la porta finestra è talmente grande che parrebbe bastevole se il locale ritornasse alle dimensioni previste col ripristino del menzionato disimpegno.

Considerando improbabile, perché troppo onerosa, l'ipotesi di alzare la copertura del portico Sud (l'altro portico, soprastante l'ingresso all'abitazione, non crea problemi perché non ombreggia alcuna finestra), si consiglia di studiare soluzioni alternative come, ad esempio, l'inserimento in falda di inserti vetrati, o comunque trasparenti, in corrispondenza della/e apertura/e.

Si precisa però che nell'attuale regolamento d'igiene di Cogliate (aggiornato al 21/12/2022) la verifica dei rapporti illuminanti non dev'essere più condotta ai sensi del Regolamento d'Igiene Tipo della Regione Lombardia, ma col calcolo del Fattore di Luce Diurna (FLD) che comporta conoscenze molto specifiche (come i fattori di trasmissione e riflessione degli elementi sia interni che esterni). Ogni possibile soluzione andrà quindi studiata nel dettaglio ed attestata da un tecnico esperto in illuminotecnica. Non potendo prevedere l'esito di una progettazione così dettagliata, in questa sede si considera una decurtazione forfettaria cautelativa di 10.000 € da intendersi onnicomprensiva di analisi della situazione, progettazione, presentazione della dovuta pratica edilizia e messa in opera delle modifiche necessarie.

Per quanto riguarda l'impiantistica si segnala inoltre che il progetto prevedeva un impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria da fonti rinnovabili; in copertura risulta installato il collettore, ma manca un bollitore d'accumulo. L'impianto andrebbe completato con costi che si stimano in 2.500 € per fornitura, posa, allacciamento, messa in funzione e certificazione finale di conformità.

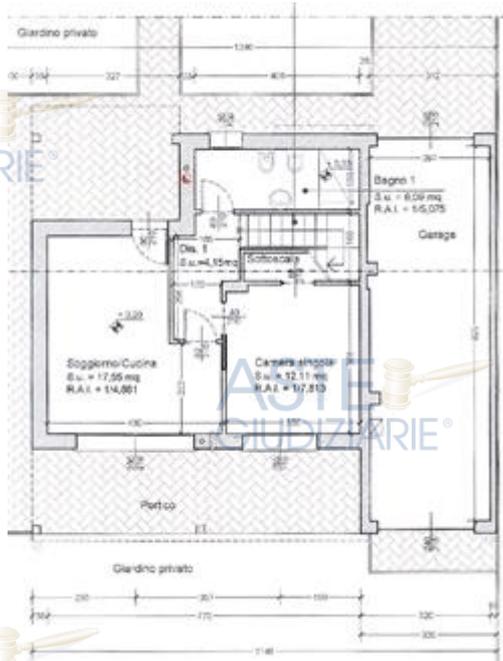
Un'ultima considerazione in merito al sottotetto: è palese che il fabbricato veniva pensato fin

dall'inizio per ospitare al piano terreno la sola zona giorno potendo ricavare le camere da letto nei locali di sottotetto non abitabili; d'altro canto l'utilizzo improprio dei sottotetti è un illecito tanto diffuso quanto tollerato, anche perché l'uso distorto di un bene non costituisce di per sé una difformità edilizia (il sottotetto è infatti conforme al progetto): sarebbe sufficiente interrompere tale utilizzo per ritornare nella piena liceità.

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

Costi di regolarizzazione:

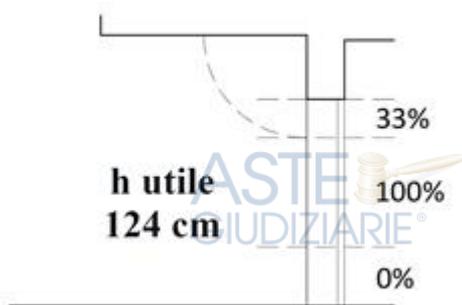
- Ripristino del disimpegno: €2.500,00
- Detrazione forfettaria per apporti illuminanti deficitari: €10.000,00
- Completamento dell'impianto solare termico: €2.500,00



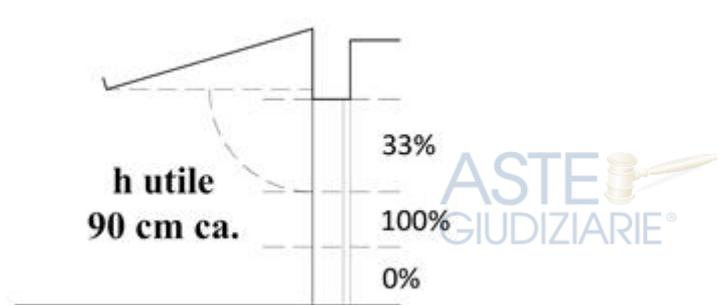
Stralcio della tavola di progetto al piano terra



Confronto: in giallo le demolizioni; in rosso le costruzioni



Lo schema adottato per le verifiche dei rapporti illuminanti



La situazione rilevata (le percentuali indicano gli apporti illuminanti)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

L'attuale scheda non è conforme al bene perché riporta un locale di disimpegno inesistente (le altre



irregolarità rilevate ai punti 2 e 3 del precedente paragrafo sono invece ininfluenti ai fini catastali). Nonostante dal punto di vista edilizio si sia consigliato il ripristino della situazione di progetto, non è detto che il disimpegno risulti perfettamente conforme a quanto raffigurato in scheda; in tal caso la planimetria andrebbe aggiornata con costi che, in via cautelativa, vengono decurtati dal valore del lotto.

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

Costi di regolarizzazione:

- Istanza di variazione catastale: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN COGLIATE VIA BRASILE N°31

VILLINO SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

villino singolo a COGLIATE, via Brasile n°31, della superficie commerciale di **111 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà così suddivisa:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villino di recente edificazione con due locali al piano terra, soprastanti vani di sottotetto non abitabili, oltre a due bagni, alle pertinenze esterne e all'adiacente box doppio in lunghezza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani terra e primo sottotetto e vanta altezze interne di 2,70 m al piano terra e variabile da 1,20 a 3,25 m nel sottotetto.

Identificazione catastale:

- foglio 21, particella 430, sub. 1 graffato al foglio 21, particella 430, sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: via Brasile n°31, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Coerenze in un sol corpo con l'autorimessa ed il giardino da Nord in senso orario: via Brasile; mappale 431; mappale 434; mappale 432

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2016.





Il villino visto da via Brasile



La facciata Sud



L'ingresso all'abitazione (facciata Nord)



Il giardino sul retro



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in una zona periferica a destinazione residenziale confinante con aree agricole e boschive (Parco delle Groane); i più importanti centri limitrofi sono Cesano M.no (6 km) e Saronno (7 km). Il traffico nella via è esclusivamente locale ed è consentito il parcheggio dei veicoli a bordo strada. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria; quelli di tipo secondario (scuole, uffici e servizi pubblici) sono ubicati nel centro del paese che dista circa 1 km.



Vista aerea



Via Brasile

SERVIZI

- asilo nido
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- farmacie
- centro sportivo
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- autobus distante 600 m (z163: Lazzate-Cesano M.no FNM)
- ferrovia distante 6 km (Stazione di Cesano M.no)





ferrovia distante 7,5 km (Stazione di Saronno)
 autostrada distante 8 km (A9 Milano-Como)
 aeroporto distante Linate (38 km), Malpensa (43 km) e Orio (63 km)



al di sopra della media
 nella media
 nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:



nella media
 nella media
 ottimo
 al di sotto della media
 al di sopra della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nella periferia del Comune di Cogliate, villino singolo di recentissima edificazione.

L'abitazione si compone al piano terra di un soggiorno (che il progetto prevedeva con angolo cottura), di una camera singola (trasformata in cucina) e di un bagno. Una scala interna conduce al sottotetto che ospita un ulteriore piccolo bagno e due locali di sgombero non abitabili (usati come camere da letto).

Il prospetto Sud si fregia di un portico che si estende per l'intera lunghezza della facciata; un secondo portico più piccolo copre l'ingresso all'abitazione sulla facciata Nord. Sul lato Est del villino è stata edificata (a confine) un'autorimessa doppia, mentre gli altri tre lati sono cinti dal giardino (220 mq circa). A tal proposito si precisa che la strada che corre lungo il lato Ovest, all'esterno della recinzione, è anch'essa di proprietà, ma gravata da un diritto di passaggio esclusivo di terzi (si veda quanto riportato al paragrafo 4.1.1); fatti salvi gli ambiti urbanistici, per i quali detta striscia di terreno concorrerebbe alla superficie fondiaria di proprietà, dal punto di vista pratico essa è di fatto inutilizzabile da parte del fondo servente e quindi da considerarsi priva di valore commerciale.

Si evidenzia inoltre che il box si fregia di una seconda uscita sul retro, così da consentire a mezzi meccanici di dimensioni non eccessive di raggiungere la porzione di fondo della proprietà nel caso occorresse operare interventi di manutenzione da quel lato del fabbricato.

Trattandosi di un manufatto del 2016, le finiture (di discreta fattura) così come la serramentistica si presentano tutte in buono stato. Sono state reperite le attestazioni di conformità degli impianti di adduzione gas, idrico, elettrico e fotovoltaico (potenza di 1 kw); manca invece quella dell'impianto di riscaldamento, probabilmente non rilasciata perché incompleto (non è stato installato un bollitore d'accumulo a servizio del collettore solare in copertura che dovrebbe produrre una quota parte di acqua calda sanitaria da fonti rinnovabili; al paragrafo 8.1 vengono decurtati 2.500 € che si stimano necessari per il completamento delle opere).

Delle Componenti Edilizie:

cancello carraio: a scorrimento orizzontale con apertura automatizzata comandabile a distanza

buono
 buono

infissi esterni: telai in alluminio con vetrocamera 5/12/5 e vetri con doppio rivestimento basso-emissivo (come dichiarato nella relazione ex Legge 10)

buono
 buono
 buono

infissi interni: a battente e a scomparsa in laminato

manto di copertura: tegole portoghesi in cotto

pareti esterne: murature in laterizio con coibentazione a cappotto dello spessore di 10 cm (come dichiarato nella relazione ex Legge 10) e rivestimento in intonaco per esterni





pavimentazione esterna: quadrotti in cls
pavimentazione interna: piastrelle in gres effetto legno
portone di ingresso: blindato
protezioni infissi esterni: persiane a battente in alluminio
rivestimento interno: posto nei bagni e realizzato con piastrelle in gres
scala: interna con rivestimento in piastrelle in gres

Degli Impianti:

citofonico: video
elettrico: sottotraccia con tensione di 220V; dichiarazione di conformità del 12/07/2016
impianto fotovoltaico: 4 pannelli in copertura per la produzione di corrente elettrica (1 kw); dichiarazione di conformità del 12/07/2016
impianto solare termico: collettore solare in copertura per la produzione di acqua calda sanitaria; impianto incompleto perché privo di un bollitore d'accumulo.
gas: con alimentazione a metano; dichiarazione di conformità del 12/07/2016
idrico: sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale; dichiarazione di conformità del 12/07/2016
termico: autonomo con alimentazione idronica da caldaia a gas installata nel box e diffusione a mezzo di pannelli radianti affogati nei pavimenti; dichiarazione di conformità non reperita

Delle Strutture:

copertura: a due falde con struttura (trave, travetti ed assito) in legno a vista e coibentazione in polistirene da 12 cm (come dichiarato nella relazione ex Legge 10)

CLASSE ENERGETICA:



[71,75 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 10802000012416 registrata in data 04/11/2016

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano T: soggiorno (21,9 mq netti)	27,50	x	100 %	=	27,50



buono

buono

buono

buono

buono

buono

buono

nella media



nella media

al di sotto della media

nella media

nella media



buono





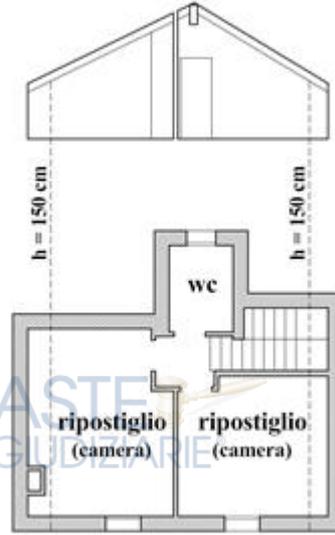
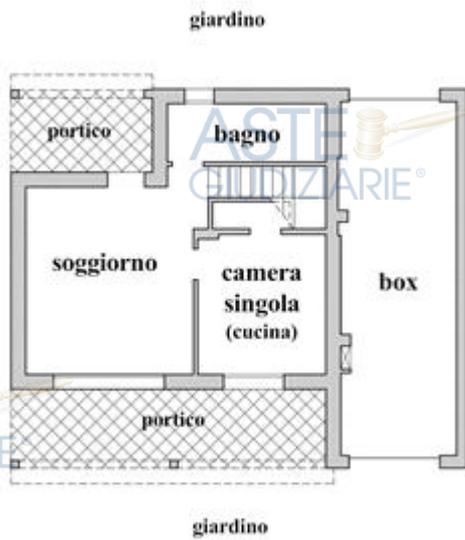

Piano T: camera singola usata come cucina (11,9 mq netti)	14,50	x	100 %	=	14,50
Piano T: sottoscala (2,1 mq netti di cui 1,4 con h > 1,5 m)	1,70	x	100 %	=	1,70
Piano T: bagno (6,2 mq netti)	9,00	x	100 %	=	9,00
vano scala (una tantum per entrambi i piani)	5,60	x	100 %	=	5,60
Piano T: portico Nord	7,80	x	30 %	=	2,34
Piano T: portico Sud	16,60	x	30 %	=	4,98
Piano 1: pianerottolo (1,9 mq netti)	2,10	x	100 %	=	2,10
Piano 1: bagno (3,7 mq netti)	6,20	x	100 %	=	6,20
Piano 1: sottotetto non abitabile usato come camera (17 mq netti di cui 14,4 con h > 1,5 m)	16,90	x	50 %	=	8,45
Piano 1: sottotetto non abitabile usato come camera (13,6 mq netti di cui 11,9 con h > 1,5 m)	13,60	x	50 %	=	6,80
Giardino	220,00	x	10 %	=	22,00
Striscia di terreno con diritto di passaggio esclusivo di terzi	75,00	x	0 %	=	0,00
arrotondamento	-0,17	x	100 %	=	-0,17
Totale:	416,33				111,00









Rilievo del piano terra (tra parentesi l'utilizzo attuale del locale)

Rilievo del piano primo (tra parentesi l'utilizzo attuale del locale)

ACCESSORI:

box doppio in lunghezza

Identificazione catastale:

- foglio 21, particella 430, sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, rendita 79,02 Euro, indirizzo catastale: via Brasile n°31, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box doppio (27 mq netti)	34,00	x	50 %	=	17,00
Totale:	34,00				17,00





L'interno dell'autorimessa



L'uscita del box nel giardino sul retro



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: in complesso residenziale di due ville singole, unità con soggiorno/pranzo/cottura, camera da letto e bagno al piano terra e tre locali di sottotetto e bagno al piano primo, oltre a portico, giardino ed autorimessa doppia

Indirizzo: via Monte Rosa, Cogliate

Superfici principali e secondarie: 114

Superfici accessorie: 40

Prezzo richiesto: 420.000,00 pari a 2.727,27 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 386.400,00 pari a 2.509,09 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/12/2022

Fonte di informazione: rep 10245 notaio Farina

Descrizione: villetta composta da soggiorno con cottura, ripostiglio, bagno, portico e giardino di proprietà al terra e da tre locali, bagno, disimpegno e due balconi al piano primo oltre a vano ad uso autorimessa pertinenziale al piano terra

Indirizzo: via Misentasca nn. 91-93 e via Europa nn. 74-76, Misinto

Superfici principali e secondarie: 138





Superfici accessorie: 31

Prezzo: 360.000,00 pari a 2.130,18 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

È stata condotta una ricerca delle compravendite e delle attuali offerte di vendita di villini di piccole dimensioni ubicati in un raggio di 3 km dai beni in oggetto. L'analisi ha restituito l'annuncio immobiliare di un villino (ancora da edificare) in un contesto di due unità adiacenti ed una compravendita del 2022 riguardante una villetta ubicata nel vicino Comune di Misinto.

Le superfici commerciali dei comparativi sono state calcolate utilizzando i medesimi criteri applicati al fabbricato in oggetto. Inoltre, al prezzo richiesto nell'annuncio di vendita viene applicato uno sconto di trattativa del 8% (in accordo con gli osservatori del mercato che lo individuano mediamente tra il 5 e il 10%), mentre l'importo dichiarato a rogito viene attualizzato sulla base dell'andamento del mercato di zona che dal 2022 ha beneficiato di una rivalutazione del +5,5% su base annua.

Utilizzando il prezzo unitario minore (2.130,18 €/mq) si ragguagliano le differenti consistenze. Infine si tiene conto del decadimento del valore del bene in conseguenza della vetustà, inserendo un abbattimento del 1% per ogni anno trascorso dall'edificazione. A tal proposito si puntualizza che il comparativo 2 viene considerato come nuovo perché tale era nel 2022 (la rivalutazione del prezzo corrisposto attualizza anche lo stato in cui veniva compravenduto).

Dalla media dei prezzi così aggiustati si estrae il più probabile valore del lotto oggetto della procedura.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		386.400,00	360.000,00
Consistenza	128,00	154,00	169,00
Data [mesi]	0	0,00	23,00
Prezzo unitario	-	2.727,27	2.130,18
Vetustà	8,00	0,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,46	1.771,00	1.650,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.130,18	2.130,18
Vetustà	-1 %	-3.864,00	-3.600,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		386.400,00	360.000,00
Data [mesi]		0,00	37.950,00
Prezzo unitario		-55.384,62	-87.337,28
Vetustà		-30.912,00	-28.800,00
Prezzo corretto		300.103,38	281.812,72



Valore corpo (media dei prezzi corretti):			290.958,05
Divergenza:	6,09%	<	10%

CONSIDERAZIONI IN MERITO AL POTENZIALE RECUPERO DI SOTTOTETTO

La stima condotta restituisce il valore del bene allo stato attuale.

L'art. 8 delle Norme Tecniche Attuative del Comune di Cogliate (aggiornate al giugno 2019) stabilisce che: *"Negli edifici destinati in tutto o in parte (25%) a residenza e non compresi in zona A, D e che non verificano un indice $I_f > 2,00$ mc./mq., è consentito il recupero volumetrico, al solo scopo residenziale, del piano sottotetto esistente senza che tale volumetria venga verificata con l'indice di densità edilizia ammessa nella specifica zona omogenea, purché gli edifici interessati siano serviti da tutte le urbanizzazioni primarie di cui all'art. 4. Le procedure e le condizioni di fattibilità degli interventi di cui al comma precedente sono quelle fissate dalla L.R. n°. 12/2005, con il reperimento di mq. 25 destinati a parcheggio privato per ogni unità immobiliare realizzata"*. L'immobile è inserito in zona BC e la convenzione del 2007 assegnava un indice di edificabilità volumetrica di 0,5 mc/mq; è quindi possibile operare un recupero di sottotetto anche eventualmente in deroga alle distanze dai confini come stabilito dalle recenti modifiche al D.P.R. 380/2001 (art. 2-bis comma 1-quater).

Due sono le possibili strade:

- intervenire sulla copertura andando a modificarne le altezze ed inserendo in essa le aperture in falda necessarie a soddisfare i requisiti illuminanti delle stanze (operazione economicamente gravosa, con costi che si prevedono indicativamente di almeno 40.000 €)
- realizzare delle murature interne che escludano dalla parte abitativa le porzioni di sottotetto più basse così da aumentare l'altezza media dei locali: soluzione sicuramente molto più economica ma che comporterebbe una perdita di metratura (le stanze verrebbero rimpicciolite, soprattutto quella attualmente utilizzata come camera matrimoniale), oltre alla necessità di dover comunque garantire i rapporti illuminanti richiesti con un ampliamento delle attuali finestre o l'inserimento di nuove aperture in falda.

Fatto salvo quanto sopra si ritiene tale intervento di dubbia convenienza economica: infatti i costi della prima soluzione verrebbero ripagati a fatica dall'ipotetico aumento di valore del bene, mentre la seconda ipotesi potrebbe disattendere le aspettative del mercato: infatti non si dà per certo che locali più grandi, quand'anche non abitabili, siano meno apprezzati di vere e proprie camere da letto però sensibilmente più piccole.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	111,00	x	2.273,11	=	252.315,21
Valore superficie accessori:	17,00	x	2.273,11	=	38.642,87
					290.958,08

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 290.958,08
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 290.958,08

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

È stato utilizzato un metodo di stima comparativo basato su un'offerta di vendita ed una



compravendita di immobili ubicati nelle vicinanze ed aventi simili caratteristiche. 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, con la precisazione che l'autorimessa (non vendibile separatamente) è stata considerata come una pertinenza accessoria indicizzata al 50% (come da comune prassi); 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 Cogliate, ed inoltre: rogiti notarili e siti web dedicati



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villino singolo	111,00	17,00	290.958,08	290.958,08
				290.958,08 €	290.958,08 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 15.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 275.458,08

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 458,08

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 275.000,00

data 14/11/2024



il tecnico incaricato
ARCH. CHRISTIAN MAGNI

