



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

766/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Giovanni Battista Nardecchia

CUSTODE:

Dott.ssa Elena Quadrio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/04/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Stefano Balconi

CF:BLCSFN73M21M052T

con studio in MONZA (MB) Via San Martino, 2

telefono: 039367754

email: mail@studiodiarchitettura.com

PEC: stefano@pec.studiodiarchitettura.com

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 766/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a RONCELLO Via Matteotti 8, della superficie commerciale di **118,00** mq per la quota di:

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

Appartamento in contesto di corte di antica edificazione ristrutturato nel 2003. Unità abitativa su 3 piani così composta:

- Piano Terra: porticato (erroneamente indicato sulla scheda catastale come "*portico comune*") e zona giorno con cottura a vista.
- Piano Primo: disimpegno, due camere, bagno e ballatoio comune.
- Piano Secondo sottotetto: due ampi vani di deposito.

Tutto collegato da una scala interna a chiocciola.

Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

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

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

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

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione/certificazione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

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

Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del

valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

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

La presente stima è stata fatta "a vista" pertanto, qualsiasi problematica, non conformità o spesa extra di adeguamento che si dovesse presentare per il mancato rispetto delle Normative (ad esempio in riferimento all'art. DPR 380/2001 art. 36, alla richiesta di agibilità, eccetera) e riconducibile ad elementi/situazioni non riscontrabili "a vista" in fase di sopralluogo saranno a totale carico dell'Aggiudicatario e da intendersi ricomprese nel valore di stima.

Eventuali maggiori oneri sono ricompresi nella riduzione del valore del 25%

Immobile edificato prima dell'entrata in vigore del DPCM 05-12-1997 pertanto l'unità abitativa non rispetta le prestazioni minime di isolamento acustico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, interno non indicato, scala interna a chiocciola, ha un'altezza interna di 295-300 piani T e 1.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 87 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 119,82 Euro, indirizzo catastale: Via Matteotti, 8, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 19/04/2019 protocollo n. MI0135796 in atti dal 19/04/2019 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 36100.1/2019)
Coerenze come da titolo di provenienza: a nord spazio comune e mappali n 380 et 378, ad est proprietà *** DATO OSCURATO *** ; a sud corte comune al mappale 88, ad ovest proprietà *** DATO OSCURATO *** .

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2003.

A.1

cantina/deposito, composto da locali di deposito su due piani, sviluppa una superficie commerciale di **6,25** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 90 sub. 715 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 25 mq, rendita 42,61 Euro, indirizzo catastale: Via Matteotti 8, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 06/06/2019 protocollo n. MI0192448 in atti dal 07/06/2019 UIU AFF. SFUGGITA ALL'ACCERTAMENTO (n. 1827.1/2019)
Coerenze come da titol di provenienza. A nord corte comune al mappale 88 , ad est proprietà *** DATO OSCURATO *** , a sud Via Giacomo Matteotti, ad ovest proprietà *** DATO OSCURATO *** .

Consistenza espressa in superficie catastale

A.2

cantina/deposito, composto da deposito su due piani (ex stalla e fienile), sviluppa una superficie commerciale di **160,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 86 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 38 mq, rendita 76,54 Euro, indirizzo catastale: Via Matteotti 8, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/08/2011 protocollo n. MI0842231 in atti dal 30/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 278029.1/2011)
Coerenze come da titolo di provenienza. beni di terzi; corte comune al mappale 88 da cui si accede; proprietà di terzi; mappale 831.

Consistenza espressa in superficie catastale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	118,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	22,25 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 95.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 71.775,00
Data della valutazione:	16/04/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior precisazione si rimanda al certificato notarile, alla successiva nota integrativa e alle ispezioni ipotecarie allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

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 giudiziale attiva, stipulata il 25/03/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1611 di repertorio, iscritta il 11/04/2019 a Milano 2 ai nn. 46535/8268, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario Tribunale di Monza.

Importo ipoteca: €70.000,00.

Importo capitale: €53.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 18/07/2018 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 138 di repertorio, trascritta il 01/08/2018 a Milano 2 ai nn. 104935/68950, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto

giudiziario Tribunale di Monza.

Gravante, tra gli altri, la quota di 1/2 dei beni in Roncello intestati a Albanese Giuseppe così distinti catastalmente

- foglio 2 , particella 90, sub 713 (ora variato in particella 87, sub 713)
- foglio 2, particella 86, sub 702

pignoramento, stipulata il 10/07/2018 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 9110 di repertorio, trascritta il 03/08/2018 a Milano 2 ai nn. 107632/70801, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario Tribunale di Monza.

Gravante sul bene al foglio 2 mappale 90 sub 713 ora identificato al foglio 2, mappale 87, sub 713.

sentenza di fallimento, stipulata il 18/07/2018 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 138 di repertorio, trascritta il 28/06/2019 a Milano 2 ai nn. 83456/54309, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario Tribunale di Monza.

Da sezione D - Ulteriori informazioni:

"La presente è integrativa della precedente in data 01-08-2018 ai nn 104935/68950 mella quale non era stato indicato, perchè allora non ancora censito, l'immobile oggetto della presente nota. Resta valida la precedente trascrizione in data 01-08-2018 ai nn. 104935/68950 per tutti gli altri immobili oggetto di fallimneto il trascrivendo titolo trovasi allegato alla precedente in data 01-08-2018 ai nn. 104935/68950"

pignoramento, stipulata il 23/09/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 10659 di repertorio, trascritta il 24/10/2019 a Milano 2 ai nn. 132024/86186, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario Tribunale di Monza.

Beni identificati al catasto fabbricati del comune di Roncello al foglio 2, particella 87 subalterno 713 - particella 90, subalterno 715 - particella 86, subalterno 702.

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 insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	

In fase di sopralluogo il sig. *** DATO OSCURATO *** ha dichiarato che le unità immobiliari oggetto della presente relazione non sono costituite in condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La certificazione notarile relativa al fallimento riporta questa segnalazione:

*"Si rileva che con il predetto atto in data 25 gennaio 1980 n. 25890/6347 di rep. del Notaio Cesare Gilardi i signori *** DATO OSCURATO *** avevano acquistato anche un ripostiglio posto al piano terreno, allora censito nel Catasto Terreni al foglio 2 mappale 90 sub. 2 - porzione di fabbricato rurale - successivamente soppresso e ad oggi non ancora denunciato nel vigente Catasto Fabbricati e che l'unità immobiliare di cui al precedente punto 7) insiste in realtà sul mappale 87".*

A seguito della pratica edilizia DIA 04/2003 del 28-02-2003 è stato erroneamente accatastato il bene al mappale 87 come unità al mappale 90 con conseguente soppressione del ripostiglio al mappale 90.

Tutte le difformità catastali sono state regolarizzate dallo scrivente. Si veda in merito la nota integrativa alla certificazione notarile allegata alla presente relazione che così riporta:

"io sottoscritta Paola Bottini, Notaio in Monza, con studio in Via Zucchi n. 16, iscritta al Collegio Notarile di Milano,

ATTESTO

quanto segue:

- *che in data 28-06-2019 è stata trascritta presso la Conservatoria di Milano 2 ai nn. 83456/54309 a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO *** DATO OSCURATO *** e contro il signor *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (un mezzo) della piena proprietà, ad integrazione alla precedente nota di trascrizione del fallimento in oggetto per inserire tra gli immobili oggetto del fallimento la quota di 1/2 (un mezzo) della piena proprietà in capo al signor *** DATO OSCURATO *** del bene censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roncello al foglio 2, mappale 90, subalterno 715, Via Matteotti n. 8, piano T-1, categoria C/2, classe 3, mq 25, R.C. €42,61, (in dipendenza della scheda presentata all'U.T.E. di Milano in data 06-06-2019 n. 1827.1/2019 in atti dal 07-06-2019 prot. n. MI0192448) non menzionato nella precedente nota di trascrizione in data 01-08-2018 ai nn. 104935/68950 in quanto allora non presente in banca dati catastale;*
- *che con scheda di variazione presentata all'U.T.E. di Milano in data 19-04-2014 (NDR 19-04-2019)n. 36100.1/2019 (protocollo n. MI0135796) è stato variato il dato catastale relativo al mappale del bene al punto 7) della precedente relazione e che lo stesso bene risulta attualmente censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roncello come segue: foglio 2, mappale 87, subalterno 713, Via Matteotti n. 8, Piano T-1-2, categoria A/4, classe 4, vani 4, R.C. € 119,82 (già foglio 2, mappale 90, sub 713)"*

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Gli immobili siti in Roncello censiti nel Catasto Fabbricati dello stesso Comune come segue:

- foglio 2, mappale 87, subalterno 713, via Matteotti n. 8, piano T-1-2, categoria A/4, classe 4, vani 4, R.C. Euro 119,82 (N.B. identificato nella certificazione notarile come mappale 90. Immobile erroneamente accatastato a seguito di pratica edilizia DIA 04/2003 del 28-02-2003 al mappale 90 invece che al corretto mappale 87. Aggiornamento catastale eseguito dallo scrivente tecnico.)
- foglio 2, mappale 90 subalterno 715, via Matteotti n. 8, piano T-1, categoria C/2, classe 3, 25 mq, R.C. Euro 42,61 (N.B. erroneamente soppresso a seguito di pratica edilizia DIA 04/2003 del 28-02-2003. Aggiornamento catastale eseguito dallo scrivente tecnico.)

sono stati acquistati, tra l'altro, in parti uguali dal signor *** DATO OSCURATO *** e dalla signora *** DATO OSCURATO *** , da oltre il ventennio, in dipendenza dell'atto di compravendita in data 25 gennaio 1980 n. 25890/6347 di rep. del (registrato a Vimercate il giorno 1 febbraio 1980 al n. 115 vol. 6 e trascritto a Milano 2 il 6 febbraio 1980 ai nn. 7282/6035).

L'immobile sito in Roncello censito nel Catasto Fabbricati dello stesso Comune come segue:

- foglio 2 mappale 86 subalterno 702 via Matteotti n. 8 piano T-1 categoria C/2 classe 4 mq 38 R.C. Euro 76,54

è stato acquistato, in parti uguali dal signor *** DATO OSCURATO *** e dalla signora *** DATO OSCURATO *** con atto di compravendita in data 27 giugno 2012 n. 77616/21484 di rep. del Notaio (trascritto a Milano 2 il 3 luglio 2012 ai nn. 67315/45775).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile sito in Roncello censiti nel Catasto Fabbricati dello stesso Comune come segue:

- foglio 2 mappale 86 subalterno 702 via Matteotti n. 8 piano T-1 categoria C/2 classe 4 mq 38 R.C. Euro 76,54

era di proprietà del signor *** DATO OSCURATO *** , il quale ne era divenuto proprietario da oltre il ventennio in dipendenza dell'atto di compravendita in data 19 ottobre 1974 n. 16150/4191 di rep. del (registrato a Cantù il 25 ottobre 1974 al n. 1544 vol. 63 e trascritto a Milano il 28 ottobre 1974 ai nn. 47574/41357).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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

N.B. trattasi di immobili in contesto di corte di antica edificazione. Non sono stati rinvenuti gli atti di fabbrica originari.

Pratica edilizia n. 30-81 non rinvenuta nell'archivio comunale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **26/84**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*ristrutturazione tetto e formazione nuova soletta del fabbricato rurale*", presentata il 29/09/1984 con il n. 1282 di protocollo, rilasciata il 24/10/1984 con il n. 26/84 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Porzione al mappale 90

Tipologia pratica ,non accertabile, pratica incompleta N. **non leggibile**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*sistemazione vani con formazione solette e bagno*", presentata il 30/01/1980 con il n. 179 (non chiaramente leggibile) di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Unità al mappale 87.

E' stato rinvenuto solo il disegno tecnico.

Denuncia Inizio Attività N. **04/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*Manutenzione straordinaria dell'immobile di residenza a seguito di incendio relativamente alla ricostruzione del solaio a falde inclinate del tetto gli allineamenti esistenti*", presentata il 28/02/2003 con il n. 1231 di protocollo.

Fine lavori e certificato di collaudo prot 5062 del 19-09-2003.

N.B. Unità immobiliari oggetto della presente relazione prive di certificato di agibilità

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 17-09-2013 - variante C.C. n. 41-2013, l'immobile ricade in zona del Piano delle Regole "Nuclei di centro storico".

Norme tecniche di attuazione ed indici:

6.SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO

Il tessuto urbano consolidato si caratterizza per la riconoscibilità morfo-tipologica del tessuto della città storica, del tessuto della città consolidata del tessuto della città da consolidare per i quali il presente corpo normativo determina le relative specificità.

6.1 -Ambiti del nucleo storico

Il nucleo storico è individuato sugli elaborati del piano delle regole "PR1 Ambiti del piano delle Regole e vincoli sovraordinati", "PR3 Modalità di intervento per il nucleo storico" e "PR5 Abaco di linee guida per gli interventi del nucleo storico".

6.1.1 -Definizione e obiettivi

Per ambiti del nucleo storico si intende il patrimonio del centro storico di Roncello. All'interno di tale nucleo si ricomprende anche l'ambito denominato "Cascina del Gallo". Gli interventi nello spazio consolidato definito nel pianodelle egole "nucleo storico" perseguono i seguenti obiettivi:

1. Conservazione delle tipologie edilizie e dei preminenti caratteri morfologici;
2. Salvaguardia delle presenze architettoniche rilevanti sia sotto il profilo monumentale, che tipologico e ambientale;
3. trasformazione del tessuto edificato esistente, compatibilmente con i valori sopra evidenziati, anche per singola unità edilizia;
4. recupero degli spazi non abitati;
5. riqualificazione dello spazio aperto e del sistema delle strade e delle piazze.

Per gli ambiti del nucleo storico, a seguito di censimento, sono stati realizzati due elaborati specifici denominati "Modalità di intervento per il nucleo storico" con le indicazioni delle tipologie di intervento ammesse per singola unità edilizia ed "Abaco di linee guida per gli interventi nel nucleo storico" nel quale sono illustrati gli elementi architettonici da mantenere e valorizzare e i criteri per l'inserimento di nuovi elementi.

6.1.2 -Destinazioni d'uso ammissibili e non ammissibili nel nucleo storico

(vedi tabella di NTA)

6.1.3 -Edifici con caratteri coerenti con il nucleo storico, pericolanti, in stato di abbandono o in precario stato di conservazione

Gli edifici appartenenti al nucleo storico pericolanti, in stato di abbandono, o in precariostato conservativo, definiti come tali nell'elaborato "PR 3 -Modalità di intervento per il nucleo storico", sono riconosciuti meritevoli di un urgente intervento di riqualificazione che non ne comprometta le caratteristiche tipologiche e morfologiche.

Tipologie di intervento ammissibili

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento senza modifica della sagoma dell'edificio.

Indici

Slp:pari all'esistente salva la possibilità di recupero delle superfici non residenziali, senza modifica della sagoma dell'edificio;

- Sc: pari all'esistente;
- Sp:30% o pari all'esistente se inferiore;
- H:pari all'esistente.
- Df:pari all'esistente;
- Dm:pari all'esistente;
- Ds:pari all'esistente;

All'interno del nucleo storico non è consentita la realizzazione di recinzioni o la chiusura comunque attuata delle aree esterne agli edifici esistenti.

Strumenti Premiali

Per interventi di ristrutturazione edilizia e/o di ampliamento senza modifica della sagoma, si applica la riduzione del contributo di costruzione del 20%. E' altresì possibile applicare la riduzione del contributo di costruzione nella misura indicata dall'art.4 delle presenti norme per gli interventi sugli edifici esistenti che conseguano la diminuzione del fabbisogno di energia primaria e favoriscano il ricorso a utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia, nonché, per interventi finalizzati ad una migliore gestione delle acque meteoriche. Può essere convenzionata la cessione o l'asservimento all'uso pubblico degli spazi esterni secondo modalità da concordare con l'amministrazione pubblica: a

titolo esemplificativo e non esaustivo il riconoscimento delle opere cedute od asservite a scomputo degli oneri di urbanizzazione, cessione od asservimento di aree per servizi.

Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto o permesso di costruire convenzionato per applicazione degli strumenti premiali.

6.1.4 -Edifici con caratteri non coerenti con il nucleo storico

L'elaborato "PR 3 -Modalità di intervento per il nucleo storico" individua gli edifici appartenenti al nucleo storico che hanno caratteristiche morfologiche e tipologiche non coerenti con lo stesso. Per questa tipologia il piano delle regole prevede ed incentiva interventi di sostituzione edilizia.

Tipologie di intervento ammissibili

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nuova costruzione.

Indici

- Slp:pari all'esistente;
- Sc:pari all'esistente;
- Sp:30%;
- H:10 mt.;
- Df:8,50;
- Dm:5 mt.;
- Ds:5 mt o in allineamento con i fabbricati confinanti prospettanti la strada se posti a distanza inferiore;

All'interno del nucleo storico non è consentita la realizzazione di recinzioni o la chiusura comunque attuata delle aree esterne agli edifici esistenti

Strumenti Premiali

Per interventi di ristrutturazione edilizia e/o di ampliamento senza modifica della sagoma, si applica la riduzione del contributo di costruzione del 20%. E' altresì possibile applicare la riduzione del contributo di costruzione nella misura indicata dall'art. 4 delle presenti norme per gli interventi sugli edifici esistenti che conseguano la diminuzione del fabbisogno di energia primaria e favoriscano il ricorso a utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia, nonché, per interventi finalizzati ad una migliore gestione delle acque meteoriche. Può essere convenzionata la cessione o l'asservimento all'uso pubblico degli spazi esterni secondo modalità da concordare con l'amministrazione pubblica: a titolo esemplificativo e non esaustivo il riconoscimento delle opere cedute od asservite a scomputo degli oneri di urbanizzazione, cessione od asservimento di aree per servizi.

Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto o permesso di costruire convenzionato per applicazione degli strumenti premiali.

6.1.5 -Edifici con caratteri propri del nucleo storico

L'elaborato "PR 3 -Modalità di intervento per il nucleo storico" individua gli edifici con caratteristiche tipologiche e morfologiche coerenti con il nucleo storico .

Tipologie di intervento ammissibili

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento senza modifica della sagoma dell'edificio.

Indici

- Slp:pari all'esistente salva la possibilità di recupero delle superfici non residenziali, senza modifica della sagoma dell'edificio;
- Sc:pari all'esistente;

- Sp:30% o pari all'esistente se inferiore;
- H:pari all'esistente.
- Df:pari all'esistente;
- Dm:pari all'esistente;
- Ds:pari all'esistente;

All'interno del nucleo storico non è consentita la realizzazione di recinzione o la chiusura comunque attuata delle aree esterne agli edifici esistenti

Strumenti Premiali

E' altresì possibile applicare la riduzione del contributo di costruzione nella misura indicata dall'art. 4 delle presenti norme per gli interventi sugli edifici esistenti che conseguano la diminuzione del fabbisogno di energia primaria e favoriscano il ricorso a utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia, nonché, per interventi finalizzati ad una migliore gestione delle acque meteoriche. Può essere convenzionata la cessione o l'asservimento all'uso pubblico degli spazi esterni secondo modalità da concordare con l'amministrazione pubblica: a titolo esemplificativo e non esaustivo il riconoscimento delle opere cedute od asservite a scomputo degli oneri di urbanizzazione, cessione od asservimento di aree per servizi.

Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto o permesso di costruire convenzionato per applicazione degli strumenti premiali.

6.1.6 - Beni architettonici e culturali

L'elaborato "PR 1 –Ambiti del Piano delle regole e vincoli sovraordinati" individua gli insediamenti rurali e le architetture religiose meritevoli di salvaguardia. Tipologie di intervento ammissibili: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle caratteristiche originarie dell'opera.

Modalità di intervento

intervento edilizio diretto o permesso di costruire.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

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

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

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

I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire

modifiche in sede di istruttoria.

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

L'edificio è stato costruito nel corso degli anni e non esiste una continuità e corrispondenza esatta tra le varie pratiche edilizie.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Deposito al mappale 90. Misure interne non conformi a quanto denunciato. Sulla pratica edilizia, inoltre, non risulta rappresentata la planimetria del piano primo. La sezione indica un soletta intermedia tra il pavimento del piano terra e il tetto di copertura. Risultano realizzati senza autorizzazione un bagno e una doccia. Scarico acque nere non denunciato. I due piani sono comunicanti mediante una botola provvista di scala retrattile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia per difformità interne e opere di messa in pristino per rimozione bagno,

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima di massima per opere di sanatoria e messa in pristino - quota intera: €7.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni.

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

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Deposito al mappale 86. Non sono state rinvenute le pratiche edilizie inerenti questa porzione di immobile di antica edificazione. La planimetria catastale non corrisponde alla planimetria allegata all'atto del 1980. Il piano primo risulta tamponato con parete in legno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia e opere di messa in pristino - oneri ricompresi nella voce precedente.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria edilizia e messa in pristino ricompresi nella voce precedente

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni.

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

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Abitazione al mappale 87 L'impianto generale e la conformazione-distribuzione complessiva degli spazi interni dell'immobile appare globalmente conforme. Si precisa che i disegni tecnici allegati alle pratiche edilizie sono prive di tutte le quote interne pertanto risulta difficoltoso procedere con una verifica di conformità. Difformità rilevate:

- Altezza la piano terra non conforme a quanto denunciato; non c'è inoltre corrispondenza tra

quanto denunciato nella pratica del 1980 e quella del 2003

- Dimensione dei serramenti non coforme a quanto denunciato; non c'è inoltre corrispondenza tra le quote indicate nella pratica del 1980 e quella del 2003
- Altezza complessiva del fabbricato non conforme tra quanto indicato nella pratica del 1980 e quella del 2003
- Solo per piano terra: si annota, tra l'altro, che nella pratica edilizia non è segnalata la presenza di vespaio aerato (viene indicato un sottofondo in ghiaia), che non è possibile rilevare in sede di normale sopralluogo e che potrebbe essere necessario realizzare/ripristinare (costi non ricompresi nella perizia ed eventualmente a carico dell'aggiudicatario, da ritenersi ricompresi nel valore stimato dell'immobile).

L'eventuale mancata realizzazione del vespaio areato comporta la non agibilità del piano terra per carenza di requisiti igienicosanitari.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia e segnalazione certificata di agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima di massima costi di sanatoria edilizia e segnalazione certificata di agibilità - quota intera: €7.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni.

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si vedano in merito i punti precedenti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa di variazione a seguito di sanatoria edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

n 3 docfa di variazione - quota di intera: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 giorni.

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN RONCELLO VIA MATTEOTTI 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a RONCELLO Via Matteotti 8, della superficie commerciale di **118,00** mq per la quota di:

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

Appartamento in contesto di corte di antica edificazione ristrutturato nel 2003. Unità abitativa su 3 piani così composta:

- Piano Terra: porticato (erroneamente indicato sulla scheda catastale come "*portico comune*") e zona giorno con cottura a vista.
- Piano Primo: disimpegno, due camere, bagno e ballatoio comune.
- Piano Secondo sottotetto: due ampi vani di deposito.

Tutto collegato da una scala interna a chiocciola.

Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

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

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

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

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione/certificazione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

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

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

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

La presente stima è stata fatta "a vista" pertanto, qualsiasi problematica, non conformità o spesa extra di adeguamento che si dovesse presentare per il mancato rispetto delle Normative (ad esempio in riferimento all'art. DPR 380/2001 art. 36, alla richiesta di agibilità, eccetera) e riconducibile ad elementi/situazioni non riscontrabili "a vista" in fase di sopralluogo saranno a totale carico dell'Aggiudicatario e da intendersi ricomprese nel valore di stima.

Eventuali maggiori oneri sono ricompresi nella riduzione del valore del 25%

Immobile edificato prima dell'entrata in vigore del DPCM 05-12-1997 pertanto l'unità abitativa non rispetta le prestazioni minime di isolamento acustico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, interno non indicato, scala interna a chiocciola, ha un'altezza interna di 295-300 piani T e 1.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 87 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 119,82 Euro, indirizzo catastale: Via Matteotti, 8, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 19/04/2019 protocollo n. MI0135796 in atti dal 19/04/2019 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 36100.1/2019)
Coerenze come da titolo di provenienza: a nord spazio comune e mappali n 380 et 378, ad est proprietà *** DATO OSCURATO *** ; a sud corte comune al mappale 88, ad ovest proprietà *** DATO OSCURATO *** .

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2003.



SOTTOTETTO



SOTTOTETTO



SOTTOTETTO



PIANO PRIMO



PIANO PRIMO



PIANO PRIMO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



INQUADRAMENTO



IMMOBILE RESIDENZIALE



DEPOSITO AL MAPPALE 90



DEPOSITO AL MAPPALE 90 DA VIA MATTEOTTI



DEPOSITO AL MAPPALE 86



VIA MATTEOTTI

SERVIZI

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



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 30 km
- autobus distante 300 m
- autostrada distante 6 km
- ferrovia distante 14 km
- metropolitana distante 9 km
- tangenziale distante 9 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento in contesto di corte di antica edificazione ristrutturato nel 2003. Unità abitativa su 3 piani così composta: Piano Terra: portico comune e zona giorno con cottura a vista. Piano Primo: disimpegno, due camere, bagno e ballatoio comune. Piano primo due ampi vani di deposito. Tutto collegato da una scala interna a chiocciola.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> anta singola e doppia a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno - legno e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in battuto di cemento e sterrato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle e parquet	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> a battente realizzato in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco e mattoni a vista	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e zona cottura realizzato in piastrelle	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna a chiocciola con rivestimento in legno e moquette	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>antenna collettiva:</i> rettilinea conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non rilevabile. apparecchi alimentati fuochi cottura e caldaia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



PIANO PRIMO



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



PIANO TERRA



BAGNO AL PIANO PRIMO



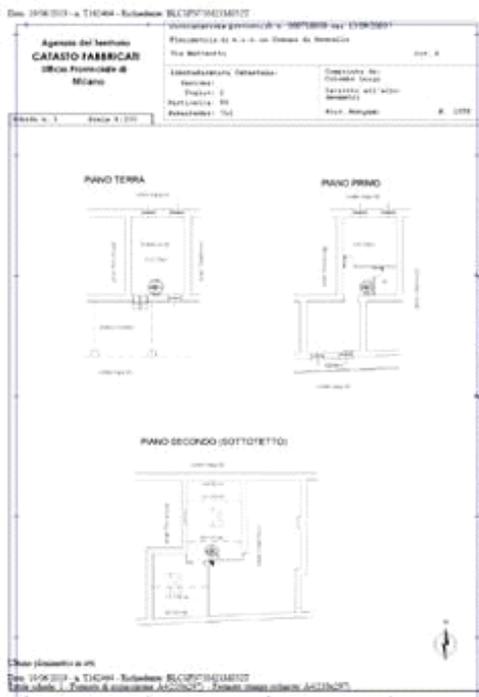
BAGNO AL PIANO PRIMO

CONSISTENZA:

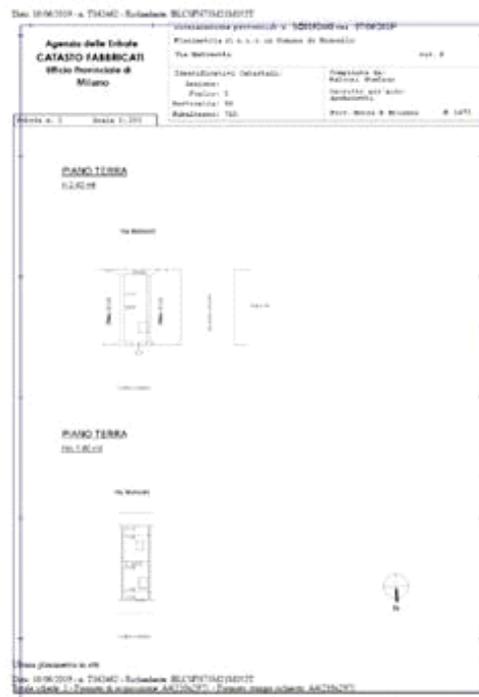
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

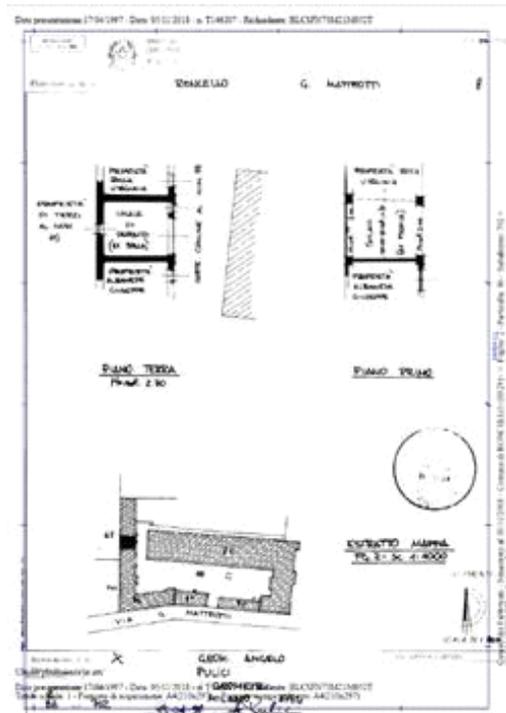
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	118,00	x	100 %	=	118,00
Totale:	118,00				118,00



SCHEDA CATASTALE



SCHEDA CATASTALE



SCHEDA CATASTALE

ACCESSORI:

cantina/deposito, composto da locali di deposito su due piani, sviluppa una superficie commerciale di **6,25 Mq.**

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 90 sub. 715 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 25 mq, rendita 42,61 Euro, indirizzo catastale: Via Matteotti 8, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 06/06/2019 protocollo n. MI0192448 in atti dal 07/06/2019 UIU AFF. SFUGGITA ALL'ACCERTAMENTO (n. 1827.1/2019)
Coerenze come da titol di provenienza. A nord corte comune al mappale 88 , ad est proprietà *** DATO OSCURATO *** , a sud Via Giacomo Matteotti, ad ovest proprietà *** DATO OSCURATO *** .

Consistenza espressa in superficie catastale



PIANO PRIMO



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



PIANO TERRA

cantina/deposito, composto da deposito su due piani (ex stalla e fienile), sviluppa una superficie commerciale di **160,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 86 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 38 mq, rendita 76,54 Euro, indirizzo catastale: Via Matteotti 8, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/08/2011 protocollo n. MI0842231 in atti dal 30/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 278029.1/2011)
Coerenze come da titolo di provenienza. beni di terzi; corte comune al mappale 88 da cui si accede; proprietà di terzi; mappale 831.

Consistenza espressa in superficie catastale



PIANO PRIMO



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



PIANO TERRA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/06/2016

Fonte di informazione: <http://www.tribunale.monza.giustizia.it/it/Aste/DetailImmibile/b1649712>

Descrizione: Appartamento in corte di mq. 70,98, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, p. 1° soggiorno con angolo cottura, bagno e balcone; p. 2° due camere da letto, disimpegno e balcone. Cantina piano interrato di mq. 1,13.

Superfici principali e secondarie: 71

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 51.000,00 pari a 718,31 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/06/2019

Fonte di informazione: <http://www.tribunale.monza.giustizia.it/it/Aste/DetailImmibile/b1656215>

Descrizione: Bilocale posto al primo piano, composto da ingresso su soggiorno con cucina a vista, disimpegno bagno e camera matrimoniale. Box e cantina di proprietà al piano

Superfici principali e secondarie: 52

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 48.284,00 pari a 928,54 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/06/2019

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/69565780/>

Descrizione: Nel centro storico di Roncello da ristrutturare in cortile, abitazione colonica su due piani con scala interna propria ed una esterna in comune, composta al piano terra da : ingresso, cucina abitabile, disimpegno e locale di sgombero, al piano primo

Superfici principali e secondarie: 129

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 89.000,00 pari a 689,92 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/07/2018

Fonte di informazione: del 27-07-2018 rep. 84528/25399

Descrizione: appartamento sviluppato su due livelli di piano collegati da scala interna esclusiva, composto da: soggiorno, sala-pranzo, locale cottura, disimpegno, lavanderia e locale caldaia al piano terra, due camere, bagno, disimpegno, balcone e ballatoio...

Superfici principali e secondarie: 112

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 803,57 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/04/2020

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/17627953/>

Descrizione: Roncello centro a soli 300 metri dal Comune e dall'Ufficio Postale, in casa di corte proponiamo ampio appartamento di 80 mq da ristrutturare, senza spese condominiali

Indirizzo: Via Roma Roncello

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 812,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico monoparametrico per confronto, cioè per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata secondo usi e consuetudini locali, tenuto conto della destinazione d'uso. La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliata con appositi coefficienti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	118,00	x	800,00	=	94.400,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

Valore superficie accessori:	22,25	x	800,00	=	17.800,00
					112.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 112.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 112.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico monoparametrico per confronto, cioè per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata secondo usi e consuetudini locali, tenuto conto della destinazione d'uso. La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliata con appositi coefficienti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Roncello, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare della Provincia di Monza e della Brianza, ed inoltre: Gabetti, Tempocasa, Tecnocasa, Professionecasa, professionisti del settore, internet

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	118,00	22,25	112.200,00	112.200,00
				112.200,00 €	112.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 16.500,00
--	--------------------

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **95.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** 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: € **23.925,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **71.775,00**

data 16/04/2020

il tecnico incaricato
Arch. Stefano Balconi