



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

356/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

***** DATO OSCURATO *****

GIUDICE:

Dott. Simone Romito

CUSTODE:

Dott.ssa Maria Cristina Abbiati

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/06/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIORGIO COMINOLI

CF:CMNGRG49A15C228O

con studio in LISSONE (MB) Via Ada Negri, 16

telefono: 039461420

email: GIORGIO@COMINOLI.IT

PEC: giorgio.cominoli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 356/2016

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Capannone artigianale a LISSONE viale della Repubblica 79, della superficie commerciale di circa **1.963,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di fabbricato con ampia superficie espositiva. La forma dell'immobile è rettangolare e racchiude al suo interno un ampio cortile. L'immobile è composto come segue:

Al piano terra: prevalentemente superficie espositiva con vetrine su due lati tra cui quello in fregio al Viale della Repubblica nonché area uffici, delimitata principalmente da pareti vetrate, oltre a servizio igienico.

Al piano primo, ove si giunge per il tramite di due scale interne oltre a una esterna collocata nel cortile gli ambienti sono caratterizzati dalla pianta libera esenti di tramezzi.

Al piano secondo (sottotetto) si trovano due ambienti distinti, accessibili separatamente dalle medesime scale interne di cui sopra.

Dal cortile si ha accesso alla centrale termica a servizio del fabbricato.

Nel bagno al piano terra è presente una caldaia a diretto servizio dello stesso.

Si evidenzia che dall'estratto mappa risulta far parte del presente edificio una fascia di terreno, posto a Est verso via Righi e meglio descritto nel seguito della presente relazione. Tale fascia è genericamente menzionata nell'atto di provenienza "... complesso immobiliare in Lissone Viale della Repubblica 79 angolo via Trento, composto di deposito e magazzini in piano terreno e piano primo oltre a piccola tettoia ed annesse aree nude accessorie adibite a cortile. Il tutto insistente sui mappali 15 e 16 del foglio 37..."

L'area si presenta inaccessibile e parzialmente occupata da terzi senza titolo, essendo fisicamente unita all'area libera di cui alla particella 254 e 14. Le coerenze dell'area nuda annessa sono: a Nord: particelle 318, 321, 45 e 13; ad Est: particella 14; a Sud: particella 254, 256 e 17; ad Ovest: particella 15 a cui è graffiata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 - 2 (sottotetto) + C.T. all'interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 37, particella 15-16-219-220, (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 18.075,99 Euro, indirizzo catastale: viale della Repubblica, 79, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze in un sol corpo: a Nord: altra proprietà mapp. 318; ad Est: altra proprietà mapp. 17 ; a Sud: via Trento; ad Ovest: affaccio su viale della Repubblica.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.963,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.129.714,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.597.285,88
Data della valutazione:	09/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 04/08/2009 a firma del .
nn. 147353/23340 di repertorio, iscritta il 06/08/2009 a Milano II ai nn. 103603/22383, a favore del ***
DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia
di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.260.000,00

Importo capitale: € 700.000,00

Durata ipoteca: 2 anni.

La presente iscrizione interessa l'unità immobiliare oggetto di stima sita in Lissone viale della Repubblica, 79 identificata catastalmente al Fg. 37, Particella 15, graffata alle Particelle 16, 219 e 220, per la quota di proprietà di 1/1.

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 11/11/2014 a firma del Tribunale di Monza C.F. 85020470150 ai nn. 7165 di repertorio, iscritta il 14/11/2014 a Milano II ai nn. 102247/17772, a favore della *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 219.841,19

Importo capitale: € 166.425,32

La presente iscrizione interessa più unità immobiliari tra cui quella oggetto di stima sita in Lissone viale della Repubblica, 79 identificata catastalmente al Fg. 37, Particella 15, graffata alle Particelle 16, 219 e 220, per la quota di proprietà di 1/2.

Alla presente iscrizione risulta correlata annotazione n. 8571 del 29/04/2020 (RESTRIZIONE DI BENI).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 06/12/2019 a firma dell'Ufficiale Giudiziario UNEP di Monza C.F. 85007550156 ai nn. 13443 di repertorio, trascritto il 05/02/2020 a Milano II ai nn. 14004/8404, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili.

La sezione D - ulteriori informazioni così riporta: *"Il precetto e' stato notificato il 23/09/2019 per la somma di euro 796.213,81, oltre interessi come da domanda e le spese della procedura di ingiunzione liquidate in euro 5.400,00 per compensi, in euro 870,00 per esborsi, oltre il 15% per spese generali, i.v.a. e c.p.a., oltre interessi di mora maturati e maturandi, accessori, spese e competenze di precetto sua notifica e successive, nonche' i successivi e relativi interessi di mora nonche' gli accessori di liquidazione, oltre le spese e competenze legali dell'espropriazione, il tutto ai sensi di legge e di contratto. Il pignoramento si estende a tutti i frutti, con tutto cio' che costituendo accessorio e pertinenza deve essere considerato parte integrante degli immobili."*

Pignoramento, stipulato il 18/02/2016 a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Monza C.F. 85020470150 ai nn. 3182 di repertorio, trascritto il 30/03/2016 a Milano II ai nn. 33581/21371, a favore della *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La presente trascrizione interessa più unità immobiliari tra cui quella oggetto di stima sita in Lissone viale della Repubblica, 79 identificata catastalmente al Fg. 37, Particella 15, graffata alle Particelle 16, 219 e 220, per la quota di proprietà di 1/2. La sezione D - ulteriori informazioni così riporta: *"Il trascrivendo pignoramento è da intendersi fino alla concorrenza di € 171.097,59 oltre interessi e spese. Si precisa che la presente trascrizione si estende per tutti gli immobili ai piani T-1-2..."*

Alla presente trascrizione risulta correlata annotazione n. 8572 del 29/04/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale, stipulata il 25/02/2019 a firma del Tribunale di Monza C.F. 85020470150 ai nn. 356/2016 di repertorio, trascritta il 19/03/2019 a Milano II ai nn. 33939/22367, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da divisione giudiziale ai sensi artt. 1113 E 2646.

La sezione D - ulteriori informazioni così riporta *"...si procede alla trascrizione dell'ordinanza divisionale come ordinato dal giudice dell'esecuzione con provvedimento pervenuto alla cancelleria in data 29.01.2019..."*

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:	

Al momento del sopralluogo per il contesto residenziale ove è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima non risultava nominato un amministratore condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/2 ciascuno (dal 12/07/2001).

In data 12/07/2001 a seguito della morte della signora _____ l'usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei signori _____

Anteriormente alla del data 07/02/1987 in morte del signor _____ l'intero diritto di usufrutto si è accresciuto alla signora _____

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

***** DATO OSCURATO *****

per la quota di 1/1 (dal 12/07/1962 fino al 11/03/1980), con atto stipulato il 12/07/1962 a firma del _____ ai nn. 53888/24153 di repertorio, trascritto il 11/08/1962 a Milano II ai nn. 43154.

***** DATO OSCURATO *****

rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno del diritto della nuda proprietà i primi due e 1/2 ciascuno per il diritto di usufrutto gli ultimi due (dal 11/03/1980 fino al 12/07/2001), con atto stipulato il 11/03/1980 a firma del _____ ai nn. 9847 di repertorio, trascritto il 09/04/1980 a Milano II ai nn. 20761/17121.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Edificio costruito anteriormente al 01 settembre 1967. Presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lissone ho reperito la documentazione qui di seguito riportata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 269/60, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di costituzione portico, presentata il 14/11/1960 e rilasciata il 15/11/1960.

P.E. n. 108/62, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di apertura vetrina, presentata il 14/04/1962 e rilasciata il 16/04/1962.

Licenza Edilizia n. 39/64, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di formazione salone al piano terra per esposizione, n.2 latrine, rifacimento intonaci, serramenti interni e varie, presentata il 03/02/1964.

Domanda per opere di manutenzioni edili n. 47/81, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di opere di manutenzione straordinaria, presentata il 27/03/1981.

Le opere comprendono, tra le altre, il rifacimento dei solai e del tetto, oltre all'apertura delle vetrine.

Comunicazione di manutenzione a opere edili n. 161, intestata ad ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 15/07/1981 con il n. 07633 di protocollo.

Vengono eseguite opere di manutenzione straordinaria tra le quali il rifacimento dell'impianto termico, alcune porzioni di tetto e il rinnovo delle facciate con la modifica e sostituzione di aperture e serramenti.

P.E. n. 152/81 e successive varianti, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di ristrutturazione di fabbricato ad uso esposizione, presentata il 16/12/1981 con il n. 9970 di protocollo, agibilità del 06/08/1984 con il n. 29 di protocollo.

Con avviso di rilascio di concessione a titolo oneroso n. 348/83 del 04.02.1983 l'amministrazione comunale non autorizzava la scala di accesso al sottotetto. Con successivo avviso 504/84 del 11.06.1984 Variante cadeva tale limitazione.

Concessione n. 54/82 e successive varianti, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di trasformazione di accesso carraio in esposizione e formazione di nuovo accesso carraio oltre a manutenzioni straordinarie varie, presentata il 09/12/1982, agibilità del 06/08/1984.

Concessione edilizia n. 64/92 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione tettoia, modifica dei tavolati interni e delle aperture, presentata il 25/02/1992 con il n. 2809 di protocollo.

Concessione edilizia n. 63/93 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione box, presentata il 12/05/1993.

Denuncia di inizio attività n. 85/96 bis, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria e restauro conservativo, presentata il 29/02/1996 con il n. 8474 di protocollo.

Variante a autorizzazione n.123 del 03.06.1992 - non reperita.

Concessione edilizia in sanatoria n. 913/99, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento box, presentata il 01/03/1995 con il n. 8324 di protocollo, rilasciata il 19/01/1999, agibilità del 22/02/1999.

Concessione edilizia in sanatoria n. 914/96, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di trasformazione in esposizione di portici aperti e variazioni delle aperture, presentata il 27/03/1996, agibilità del 22/09/1999.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni a piano terra e primo. Sull'area scoperta è stata denunciata una pensilina non presente

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione e presentazione di pratica edilizia in sanatoria, previa consultazione dell'Ufficio Tecnico del Comune
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- redazione e presentazione di pratica edilizia in sanatoria esclusi oneri, tributi e sanzioni: €1.800,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni. Si precisa che la scheda non presenta l'area nuda di proprietà annessa alla particella 15 che si sviluppa in lato Est verso via Righi come evidenziato nell'estratto mappa.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale consistente nella redazione di una nuova scheda con procedura Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione e presentazione di una nuova scheda catastale comprensiva di oneri : €950,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LISSONE VIALE DELLA REPUBBLICA 79

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

Capannone artigianale a LISSONE viale della Repubblica 79, della superficie commerciale di circa **1.963,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di fabbricato con ampia superficie espositiva. La forma dell'immobile è rettangolare e racchiude al suo interno un ampio cortile. L'immobile è composto come segue:

Al piano terra: prevalentemente superficie espositiva con vetrine su due lati tra cui quello in fregio al Viale della Repubblica nonché area uffici, delimitata principalmente da pareti vetrate, oltre a servizio igienico.

Al piano primo, ove si giunge per il tramite di due scale interne oltre a una esterna collocata nel cortile gli ambienti sono caratterizzati dalla pianta libera esenti di tramezzi.

Al piano secondo (sottotetto) si trovano due ambienti distinti, accessibili separatamente dalle medesime scale interne di cui sopra.

Dal cortile si ha accesso alla centrale termica a servizio del fabbricato.

Nel bagno al piano terra è presente una caldaia a diretto servizio dello stesso.

Si evidenzia che dall'estratto mappa risulta far parte del presente edificio una fascia di terreno, posto a Est verso via Righi e meglio descritto nel seguito della presente relazione. Tale fascia è genericamente menzionata nell'atto di provenienza "... complesso immobiliare in Lissone Viale della Repubblica 79 angolo via Trento composto di deposito e magazzini in piano terreno e piano primo oltre a piccola tettoia ed annesso aree nude accessorie adibite a cortile. Il tutto insistente sui mappali 15 e 16 del foglio 37..."

L'area si presenta inaccessibile e parzialmente occupata da terzi senza titolo, essendo fisicamente unita all'area libera di cui alla particella 254 e 14. Le coerenze dell'area nuda annessa sono: a Nord: particelle 318, 321, 45 e 13; ad Est: particella 14; a Sud: particella 254, 256 e 17; ad Ovest: particella 15 a cui è graffata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 - 2 (sottotetto) + C.T. all'interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 37, particella 15-16-219-220, (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 18.075,99 Euro, indirizzo catastale: viale della Repubblica, 79, piano: T-1-2, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze in un sol corpo: a Nord: altra proprietà mapp. 318; ad Est: altra proprietà mapp. 17 ; a Sud: via Trento; ad Ovest: affaccio su viale della Repubblica.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Biassono, Vedano al Lambro, Monza, Muggiò, Desio e Seregno). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parco e Villa Reale di Monza.

SERVIZI

negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

distante 0,20 Km SP111	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
distante 1,5 Km Stazione FS	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
distante 2,00 Km SS36 dello Spluga e del Lago di Como	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
distante 1,00 Km SP6	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
distante 0,20 fermate autobus	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
distante 3,00 Km SP527 Monza-Saronno	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
distante 4,00 Km A52 Tangenziale Nord di Milano	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso.
- Si sottolinea come in loco non siano state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti, sarà pertanto necessario provvedere alla loro verifica.
- L'immobile si presenta in un generale discreto livello di manutenzione.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Spazio espositivo al piano terra	860,00	x	100 %	=	860,00
Spazio espositivo al piano primo	770,00	x	90 %	=	693,00
Spazio espositivo al piano sottotetto	425,00	x	80 %	=	340,00
Area scoperta	350,00	x	20 %	=	70,00
Totale:	2.405,00				1.963,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In ragione delle caratteristiche dell'immobile, non è possibile eseguire la stima con il sistema comparativo (MCA), il perito procede quindi alla valutazione in ragione dei costi di costruzione deprezzati stimandoli in 1.200,00 €/mq (calcolo derivante da fonte: Ordine degli architetti di Bari).

Il terreno è valutato come area edificata con estensione di circa 1.400 mq così che il calcolo di valutazione sia:

$$1.200,00 \text{ €} * (860 + 693 + 340) \text{ mq} = 2.271.600,00 \text{ €}$$

Il deprezzamento è valutato lineare, annuale con riferimento agli anni '90 in cui si sono eseguite la gran parte delle opere di manutenzione straordinaria. Il periodo di deprezzamento è fissato in 25 anni per una incidenza pari all'1%/anno.

Ai fini dell'aggiornamento della presente stima, in coerenza con il criterio di valutazione già utilizzato, si ritiene di poter applicare un ulteriore deprezzamento lineare annuo pari a 0,5% motivato dallo stato di mancata manutenzione dello stabile intercorrente tra la data della prima stima (2018) e l'attualità.

Il valore dell'area esterna libera è ricompreso nel valore dell'area edificata.

L'incidenza dell'area edificata viene assunta pari al 20% del costo di costruzione stimato:

$$2.271.600,00 * 20\% = 454.320,00 \text{ €}$$

$$\text{Da quanto sopra si calcola: } 2.271.600,00 \text{ €} * (1-25\%) = 1.703.700,00 \text{ €}$$

$$\text{Aggiornamento di stima al 2021: } 1.703.700,00 \text{ €} * (1-1,5\%) = 1.678.144,50 \text{ €}$$

$$\text{Il valore totale del compendio, espresso a corpo è pari a : } 1.678.144,50 + 454.320,00 = 2.132.464,50 \text{ €}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.132.464,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.132.464,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.132.464,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione viene eseguita tramite stima dei costi deprezzati. In ragione della tipologia e della conformazione dell'immobile, vengono parametrize le superfici espositive ai piani superiore a terra come segue:

Piano primo 90% del peso

Piano secondo (sottotetto) 80% del peso

L'area cortilizia è ricompresa nella stima dell'area edificabile su cui sorge l'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monza, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Lissone, agenzie: Lissone

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	capannone artigianale	1.963,00	0,00	2.132.464,50	2.132.464,50
				2.132.464,50 €	2.132.464,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non si presta ad una comoda divisibilità. Il perito rileva che il fabbricato sia servito da complessi impianti tecnologici e da limitati accessi, peraltro anche se apparentemente fattibile in termini di superfici, la divisione e la possibilità di creare immobili indipendenti tra loro è sottesa ad un intervento di radicale ristrutturazione. Il perito ritiene tali attività non economicamente convenienti ai fini della presente procedura.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.750,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 2.129.714,50

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: **€. 532.428,63**

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:	€. 1.597.285,88

data 09/06/2021

il tecnico incaricato
GIORGIO COMINOLI