



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

664/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
GALASSO ANNA GAETANA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. Francesco D'Ambrosio

CUSTODE:
avv. Rosangela Cascella

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Stefano Malusardi

CF:MLSSFN69D24F704C
con studio in TRIUGGIO (MB) via Monte Barro, 8
telefono: 0392189457
email: stefano.studiomaor@gmail.com
PEC: stefano.malusardi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 664/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a RONCO BRIANTINO via Cesare Battisti 51, della superficie commerciale di **64,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di bilocale posto al piano terra di un piccolo edificio posto su due piani fuori terra, con accesso indipendente.

L'immobile si trova in zona periferica del comune di Ronco Briantino, in un'area a destinazione prevalentemente residenziale a scarsa densità di traffico.

NB: l'accesso all'immobile avviene tramite passaggio su un piccolo appezzamento di terreno di proprietà della soc. Immobiliare Brugarolo Srl, identificato al catasto terreni con fg.2 mapp.171.

Tale mappale, unito al mappale n.22 sub.5 del fg.2 (di proprietà della soc. Immobiliare Samuele Srl) costituisce una piccola area cortilizia recintata collegata all'alloggio oggetto della procedura.

L'accesso fu previsto con atto di compravendita del 25/06/2004 Numero di repertorio 54037/15073 stipulato presso il Notaio MANGILI GIUSEPPE Codice fiscale MNG GPP 59T22 G864 X Sede CALOLZIOCORTE (LC) - stipulato tra la Immobiliare Samuele Srl. (parte venditrice) e i signori Vaghi e Valente (acquirenti).

Con lo stesso atto si costituiva una servitù perpetua di passo pedonale e carraio sul mappale 38 del foglio 2 (mappale che fu successivamente frazionato, generando l'attuale mappale 171)

All'art. 6 del succitato atto si riportava infatti: *“ l'accesso all'unità immobiliare in contratto si avrà, così come garantisce la parte venditrice, muovendo dalla pubblica via attraverso l'area al mappale 38 foglio2, di proprietà delle medesima parte venditrice, per un percorso da definirsi in loco in relazione allo sviluppo edificatorio del fondo servente, ma che comunque rechi minor aggravio allo stesso; viene pertanto costituita la relativa servitù perpetua di passo pedonale e carrale, oggi quest'ultimo per il solo carico e scarico temporaneo ”*

In data 13.04.2005 con atto di compravendita numero di repertorio 58603, stipulato presso il Notaio MANGILI GIUSEPPE Codice fiscale MNG GPP 59T22 G864 X Sede CALOLZIOCORTE (LC) – la Immobiliare Samuele Srl vendette alla Immobiliare Brugarolo Srl il terreno di cui al fg. 2 mapp.38, che venne frazionato in data 11/11/2014 Pratica n. MI0564269 in atti dal 11/11/2014 presentato il 06/11/2014 (n. 564269.1/2014), generando l'attuale mappale 171 (vedasi estratto mappa allegato).

Allo stato attuale l'area tramite cui si accede all'immobile oggetto della presente procedura, si presenta recintato e chiuso con un cancello pedonale.

Non risultando atti che dimostrino altro titolo sulla suddetta area, se non quello di diritto di passaggio, si dovrà procedere con la rimozione del cancelletto, per consentire ai legittimi proprietari di poter accedere al fondo servente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 22 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 189,80 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BATTISTI n. SN RONCO BRIANTINO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del

09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: CONFINI al corpo da nord: proprieta' al sub. 6 di terzi, mappale 38 e proprieta' al sub. 5 di terzi; proprieta' al sub. 4 di terzi; proprieta' al sub. 3 di terzi; mappale 24.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	64,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.744,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.744,00
Data della valutazione:	13/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/02/2006 a firma di notaio Maria Borlone in Milano ai nn. 66481/8252 di repertorio, iscritta il 02/03/2006 a Agenzia del Territorio - Milano 2 ai nn. 7277/31494, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 272000.

Importo capitale: 136000.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/12/2022 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 8237 di repertorio, trascritta il 17/02/2023 a Agenzia del Territorio - Milano 2 ai nn. 14270/21080, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILE

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/02/2006), con atto stipulato il 16/02/2006 a firma di notaio Borlone Maria ai nn. 66480/8251 di repertorio, trascritto il 02/03/2006 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 15761/31493

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/1000, in forza di atto di compravendita (dal 25/04/1985 fino al 25/06/2004), con atto stipulato il 25/04/1985 a firma di notaio Modesto Bosisio in Merate ai nn. 95893 di repertorio, registrato il 15/05/1985 a Merate ai nn. 791/18, trascritto il 22/05/1985 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 27390/21053

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/2004 fino al 16/02/2006), con atto stipulato il 25/06/2004 a firma di Notaio Giuseppe Mangili ai nn. 54037/15073 di repertorio, trascritto il 21/07/2004 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 108340/55306

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività N. **5039**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia, presentata il 22/05/2003 con il n. 5039 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona UR 1 - edifici di interesse storico di matrice rurale - art. 52 Norme del PDR. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 52. Unità territoriale R1 – edifici di interesse storico di matrice rurale 1. Il PGT definisce edifici di interesse storico di matrice rurale le singole strutture insediative di origine agricola o urbana, ritenute documenti storici e architettonici significativi. Si tratta di ambiti a prevalente destinazione residenziale costituita da edifici con impianto di matrice storica-tradizionale, caratterizzati da valenze tipologiche da salvaguardare. Comprendono non solo l'edificio in sé ma anche le unità di pertinenza, qualora ancora riconoscibili, gli spazi immediatamente adiacenti ritenuti significativi e integranti, i giardini e tutto ciò che conferisce unità culturale e paesaggistica. 52.1. Destinazioni d'uso Principale: Residenza Non ammissibili Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO G 2 COMMERCIO ALL'INGROSSO G 3.2 Medie strutture di vendita G 3.3 Grandi strutture di vendita G 3.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria H TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO N NOLEGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE Q 1.1 Servizi ospedalieri R 3 ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO R 4.2 Attività ricreative e di divertimento S 3.1 Attività delle lavanderie industriali S 3.4 Servizi di pompe funebri e attività connesse 52.2. Prescrizioni generali: modalità di attuazione e parametri di edificabilità Il PR si attua attraverso interventi edilizi diretti. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. In caso di demolizione dell'edificio, esclusivamente per documentate ragioni statiche, la successiva ricostruzione parziale o totale è subordinata a PCC finalizzato alla ricomposizione del manufatto originario, con S_{lp} pari all'esistente al momento della demolizione, individuata sulla base del catasto storico o altro documento probatorio analogo, con esclusione delle superfetazioni aggiunte ai corpi originari. I_{ef} esistente R_{cf} esistente R_{pf} esistente H_{max} esistente 52.3. Prescrizioni particolari Tutti gli interventi dovranno prevedere la conservazione della tipologia e della morfologia originaria dell'edificio e delle relative pertinenze. In caso di demolizione, è ammessa la successiva ricostruzione sul filo del fabbricato preesistente, purché non in contrasto con le previsioni del Piano Urbano del Traffico e comunque purché non pregiudichi la sicurezza del traffico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rilevano difformità sulle aperture di facciata e della distribuzione interna dei locali. L'accesso all'appartamento avviene dal cortile cintato non di proprietà (sub 5 del mapp. 22 e mapp 171) posto a nord dell'appartamento, e non da sud, come indicato in planimetria. La quota di pavimento è più bassa rispetto a quanto previsto dal progetto depositato (che prevedeva un innalzamento di quota con formazione di vespaio areato). Non risulta depositata la fine lavori. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: deposito Permesso di Costruire in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia (Permesso di costruire in sanatoria): €1.500,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

La destinazione d'uso del bene oggetto di stima è conforme rispetto alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente

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

BENI IN RONCO BRIANTINO VIA CESARE BATTISTI 51

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a RONCO BRIANTINO via Cesare Battisti 51, della superficie commerciale di **64,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di bilocale posto al piano terra di un piccolo edificio posto su due piani fuori terra, con accesso indipendente.

L'immobile si trova in zona periferica del comune di Ronco Briantino, in un'area a destinazione prevalentemente residenziale a scarsa densità di traffico.

NB: l'accesso all'immobile avviene tramite passaggio su un piccolo appezzamento di terreno di proprietà della soc. Immobiliare Brugarolo Srl, identificato al catasto terreni con fg.2 mapp.171.

Tale mappale, unito al mappale n.22 sub.5 del fg.2 (di proprietà della soc. Immobiliare Samuele Srl)

costituisce una piccola area cortilizia recintata collegata all'alloggio oggetto della procedura.

L'accesso fu previsto con atto di compravendita del 25/06/2004 Numero di repertorio 54037/15073 stipulato presso il Notaio MANGILI GIUSEPPE Codice fiscale MNG GPP 59T22 G864 X Sede CALOLZIOCORTE (LC) - stipulato tra la Immobiliare Samuele Srl. (parte venditrice) e i signori Vaghi e Valente (acquirenti).

Con lo stesso atto si costituiva una servitù perpetua di passo pedonale e carraio sul mappale 38 del foglio 2 (mappale che fu successivamente frazionato, generando l'attuale mappale 171)

All'art. 6 del succitato atto si riportava infatti: *“ l'accesso all'unità immobiliare in contratto si avrà, così come garantisce la parte venditrice, muovendo dalla pubblica via attraverso l'area al mappale 38 foglio2, di proprietà delle medesima parte venditrice, per un percorso da definirsi in loco in relazione allo sviluppo edificatorio del fondo servente, ma che comunque rechi minor aggravio allo stesso; viene pertanto costituita la relativa servitù perpetua di passo pedonale e carrale, oggi quest'ultimo per il solo carico e scarico temporaneo”*

In data 13.04.2005 con atto di compravendita numero di repertorio 58603, stipulato presso il Notaio MANGILI GIUSEPPE Codice fiscale MNG GPP 59T22 G864 X Sede CALOLZIOCORTE (LC) – la Immobiliare Samuele Srl vendette alla Immobiliare Brugarolo Srl il terreno di cui al fg. 2 mapp.38, che venne frazionato in data 11/11/2014 Pratica n. MI0564269 in atti dal 11/11/2014 presentato il 06/11/2014 (n. 564269.1/2014), generando l'attuale mappale 171 (vedasi estratto mappa allegato).

Allo stato attuale l'area tramite cui si accede all'immobile oggetto della presente procedura, si presenta recintato e chiuso con un cancello pedonale.

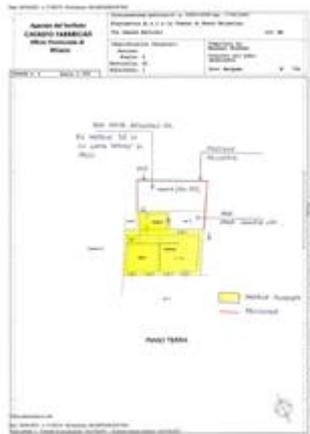
Non risultando atti che dimostrino altro titolo sulla suddetta area, se non quello di diritto di passaggio, si dovrà procedere con la rimozione del cancelletto, per consentire ai legittimi proprietari di poter accedere al fondo servente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 22 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 189,80 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BATTISTI n. SN RONCO BRIANTINO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: CONFINI al corpo da nord: proprieta' al sub. 6 di terzi, mappale 38 e proprieta' al sub. 5 di terzi; proprieta' al sub. 4 di terzi; proprieta' al sub. 3 di terzi; mappale 24.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2003.





*PLANIMETRIA CON IDENTIFICAZIONE
AREA ESTERNA NON ANNESSA
ALL'IMMOBILE E SU CUI GRAVA SERVITU'
DI PASSO*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 15 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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 di due locali più servizi ubicato al piano terra, così composto:

ingresso su disimpegno, locale bagno, piccolo ripostiglio, camera da letto, soggiorno con angolo cottura.

L'immobile è con struttura in muratura portante di laterizio, solai in latero-cemento, copertura a falde con manto in tegole di laterizio.

Le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate, la zoccolatura è in intonaco strollato.

Rifiniture e dotazione dell'immobile:

- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas e radiatori in ghisa dotati di valvole termostatiche
- impianto elettrico sottotraccia
- impianto citofonico
- impianto TV e telefonico
- Serramenti esterni e persiane in alluminio
- porte interne a battente in tamburato laminato finto legno
- pavimenti e rivestimenti in ceramica
- elementi sanitari in porcellana del tipo a pavimento
- pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati con idropittura

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre realizzati in alluminio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in intonacate a civile e tinteggiate con coibentazione in non rilevata

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

plafoni: realizzati in a gesso

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: porte a battente realizzati in legno tamburato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆





CLASSE ENERGETICA:



[249.07 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 10803800005820 registrata in data 19/09/2020

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
appartamento	64,50	x	100 %	=	64,50
Totale:	64,50				64,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/02/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 665/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 97, piano terreno, ingresso, soggiorno angolo cottura, cameretta, bagno, camera, porticato esterno cantina., 1

Indirizzo: Via FRANCESCO D'ASSISI, 20 Sulbiate, MB

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo: 114.000,00 pari a 1.175,26 Euro/mq

Valore Ctu: 179.500,00 pari a: 1.850,52 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 101.250,00 pari a: 1.043,81 Euro/mq

Distanza: 234.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/04/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1026/2016

Descrizione: Appartamento di circa mq. 52,50, piano terreno, due locali e servizio con balcone. Box singolo al piano interrato di mq. 21., 1

Indirizzo: Via Galileo Galilei, 15 Ronco Briantino, MB

Superfici principali e secondarie: 52

Superfici accessorie:

Prezzo: 41.000,00 pari a 788,46 Euro/mq

Valore Ctu: 70.133,00 pari a: 1.348,71 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 52.600,00 pari a: 1.011,54 Euro/mq

Distanza: 324.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/05/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 616/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 61, piano primo fuori terra, tre locali oltre servizi, con annesso vano di cantina al piano interrato., 1

Indirizzo: Via Eligio Brigatti, 15 Ronco Briantino, MB

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.000,00 pari a 622,95 Euro/mq
Valore Ctu: 48.000,00 pari a: 786,89 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 28.000,00 pari a: 459,02 Euro/mq
Distanza: 374.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT - AGENZIA TECNOCASA
Descrizione: Bilocale in corte posto al primo piano con 1 box
Indirizzo: via San Francesco D'Assisi - Ronco Briantino
Superfici principali e secondarie: 61
Superfici accessorie: 7
Prezzo: 88.000,00 pari a 1.294,12 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT agenzia TECNOCASA
Descrizione: bilocale posto al piano secondo con 1 box
Indirizzo: via Cesare Battisti 21 - Ronco Briantino
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie: 7
Prezzo: 90.000,00 pari a 1.168,83 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del bene è stata effettuata nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura gravanti sull'unità immobiliare, derivanti da titoli di proprietà e possesso.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni si è utilizzato il criterio di stima per comparazione, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali, tipologiche e qualitative.

I dati comparativi sono stati desunti:

- Dagli immobili ritenuti comparabili e venduti all'asta nelle vicinanze (adeguandone i costi rispetto alla data di aggiudicazione)
- dalle compravendite recentemente avvenute nel comune di Ronco Briantino e nei comuni limitrofi,
- dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati,
- dai listini e dalle banche dati di riferimento.

Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per le unità oggetto di perizia rispetto agli immobili comparabili, selezionati rispetto ai criteri sopra indicati.

Si è inoltre tenuto conto della qualità dei materiali di finitura dell'appartamento oggetto di stima e dello stato di conservazione del contesto in cui è ubicato l'immobile.

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, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle altre porzioni del fabbricato in cui è inserito l'appartamento e

pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 64,50 x 980,00 = **63.210,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 63.210,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 63.210,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per ricostruire il valore di mercato del lotto è stato utilizzato il criterio di stima monoparametrico in base al prezzo medio di immobili comparabili, aventi caratteristiche simili a quelle dei beni oggetto di stima.

La fonte di valutazione principale è stata ricavata dai valori degli immobili comparabili aggiudicati all'asta negli ultimi anni e ubicati nelle immediate vicinanze.

Per la valutazione del bene sono state inoltre prese informazioni dirette da alcune agenzie immobiliari che stanno promuovendo la vendita di immobili ubicati nelle zone limitrofe, aventi caratteristiche simili al bene oggetto di perizia.

Sono inoltre stati consultati i valori di compravendita riportati negli osservatori del mercato immobiliare OMI e Camera di Commercio di Monza e Brianza.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monza e Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Ronco Briantino, agenzie: Tecnocasa, Bernareggio, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	64,50	0,00	63.210,00	63.210,00
				63.210,00 €	63.210,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.466,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.744,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.744,00**

data 13/09/2024

il tecnico incaricato
Stefano Malusardi