



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

### 7/2022

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Caterina Giovanetti

CURATORE:

Dott.ssa Sabrina Leopizzi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Raffaella Ferrara**

CF:FRRRFL74H51F205P

con studio in MONZA (MB) Corso Milano 38

telefono: 0399466675

fax: 0399462266

email: rferrara@fbaa.it

PEC: raffaella.ferrara@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 7/2022

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**terreno residenziale** a MONZA VIA GIROLAMO BORGAZZI SNC, quartiere SAN ROCCO, della superficie catastale di **949,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di perizia è costituito da un terreno edificabile posto nel quartiere periferico di San Rocco, del comue di Monza.

Identificazione catastale:

- foglio 114 particella 93 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 949, reddito agrario 5,88 €, reddito dominicale 6,13 €, indirizzo catastale: -, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 01/09/2009 Pratica n. MI0832034 in atti dal 01/09/2009 presentato il 31/08/2009 (n. 832034.1/2009)  
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: mappali 95-94-28-42-30-37; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianaIl terreno. Non è stato possibile determinare la servitù di accesso su proprietà di terzi.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>949,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 374.400,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 374.400,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/05/2024</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Non sono state reperite trascrizioni a favore circa l'accesso al lotto i cui confini sono su proprietà di terzi.

La stima viene effettuata **a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti e reperibili sulle banche dati informatizzate a cura dell'Agenzia delle Entrate**, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c. a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali 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:*

Convenzione di confinanza, stipulata il 05/06/2014 a firma di \_\_\_\_\_ in Lissone ai nn. 64840/27120 di repertorio, registrata il 05/06/2014 a Monza ai nn. 5618/1T a reciproco favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Con tale atto le società convengono di concedersi reciprocamente il diritto di costruire edifici lungo il confine tra i mappali 95 e 93 al foglio 114 del catasto terreni del Comune di Monza.

atto d'obbligo unilaterale, stipulato il 18/07/2014, registrato il 21/07/2014 a Monza ai nn. 3406, a favore del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Tattasi di impegno delle società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . vista la domanda depositata il 24/01/2014 per la costruzione di opere edilizie sulle aree tra cui quella oggetto della presente valutazione, a corrispondere ,all'amministrazione comunale, in alternativa alla cessione degli standard aggiuntivi, una somma commisurata al valore economico dell'aree da cedere, determinata (...) in euro 113.127,00. Essendo decaduto il permesso di costruire a cui si riferisce tale atto, lo stesso è privo di efficacia ma rimane nei registri e qui riportato.

atto d'obbligo unilaterale per l'esecuzione di opere di urbanizzazione, stipulata il 18/07/2014, registrata il 21/07/2014 a Monza ai nn. 3405/3, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Trattasi di impegno della società precedentemente citate ,a procedere a propria cura e spese, da parte di un tecnico collaudatore incaricato dal comune, al collaudo delle opere di urbanizzazione qui di seguito:

1 ampliamento della sede stradale di via Cividale del Friuli sino a mt 7.60 di cui 6 mt di carreggiata e 1.5 mt di marciapiede;

2 realizzazione di piazzola terminale;

3 estensione rete acqua potabile, gas, energia elettrica (polifora), allacciamento fognatura comunale a partire dalle reti pubbliche esistenti in via Borgazzi;

4 sistema di dispersione del sito delle acque meteoriche della strada;

in ragione di euro 85.019,00 garantite da polizza fideiussoria. Essendo decaduto il permesso di costruire a cui si riferisce tale atto, lo stesso è privo di efficacia ma rimane nei registri e qui riportato.

atto di vincolo non aedificandi su area, trascritta il 06/06/2014 a Milano 2 ai nn. 50547/35309, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Il vincolo non aedificandi qui costituito q parziale nel senso che l'area assoggettata al predetto vincolo non aedificandi, non esaurendo il progetto edilizio la Superficie Lorda di Pavimento del Piano delle Regole del PGT, potrà essere ulteriormente edificata, ove possibile in base alle norme in materia, solamente con la Superficie Lorda di Pavimento risultante dalla differenza tra la Superficie Lorda di Pavimento consentita dall'indice di zona previsto dal Piano delle Regole del PGT e la Superficie Lorda di Pavimento di cui al progetto di cui alla domanda di Permesso di Costruire depositata in data 24 gennaio 2014 n. 12/14, sulla area sita in via Cividale del Friuli identificata al Foglio 114 mappali 25, 92 e 94, di proprietà della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e mappale 93, di proprietà della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . Essendo decaduto il permesso di costruire a cui si riferisce tale atto lo stesso è privo di efficacia ma rimane trascritto nei registri e qui riportato.

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, del 25/01/2010 a firma della Notaio in  
Monza ai nn. 17175/7585 di repertorio, iscritta il 28/01/2010 a Milano 2 ai nn. 8315/2015, a favore di  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

Durata ipoteca: 30 anni.

Ipoteca gravante sull'unità oggetto di perizia, nonché altre unità immobiliari estranee alla stessa.

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, del 03/01/2023 emesso dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo ai nn. 10607 di repertorio, trascritto il 15/03/2023 a Milano 2 ai nn. 34672/23816, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

sentenza di di apertura liquidazione giudiziale, emessa il 26/10/2022 dal Tribunale di Monza ai nn. 354/22 di repertorio, trascritta il 12/05/2023 a Milano 2 ai nn. 44932/64499.

### 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 non sono state riscontrate cose comuni con altre proprietà, tuttavia si riportano, ove ricorra il caso, le seguenti annotazioni.

All'unità immobiliare descritta al numero precedente spetta, ed è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni e/o condominiali di legge.

Si ricorda come l'art. 63 disp. att. cc, stabilisce che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello

precedente.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/12/2013), con atto stipulato il 12/12/2013 a firma della Notaio in Monza, ai nn. 22780/10294 di repertorio, trascritto il 23/12/2013 a Milano 2 ai nn. 116716/80675.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( ante ventennioe fino al 18/12/2006), con atto stipulato il 04/05/1995 a firma del ai nn. 140615/16907 di repertorio, trascritto il 06/05/1995 a Milano 2 ai nn. 39871/24521. Il titolo è riferito all'originario terreno in Monza Fg. 114 paticella 50.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/12/2006 fino al 22/01/2009), con atto stipulato il 18/12/2006 a firma del Notaio in Milano, ai nn. 120856/37361 di repertorio, trascritto il 21/12/2006 a Milano 2 ai nn. 197733/103160. Il titolo è riferito all'originario terreno in Monza Fg. 114 paticella 50.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/01/2009 fino al 29/12/2010), con atto stipulato il 22/01/2009 a firma della Notaio in Monza, ai nn. 15610/6760 di repertorio, trascritto il 29/01/2009 a Milano 2 ai nn. 8074/4527. Il titolo è riferito all'originario terreno in Monza Fg. 114 paticella 50.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 29/12/2010 fino al 22/10/2012), con atto stipulato il 29/12/2010 a firma della Notaio in Monza, ai nn. 18643/8417 di repertorio, trascritto il 05/01/2011 a Milano 2 ai nn. 666/362.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di scissione (dal 22/10/2012 fino al 12/12/2013), con atto stipulato il 22/10/2012 a firma della Notaio in Monza ai nn. 20985/9623 di repertorio, trascritto il 25/10/2012 a Milano 2 ai nn. 105936/71673.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 81/14**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione residenziale in via Cividale del Friuli, presentata il 24/01/2014 con il n. 12/14 di protocollo, rilasciata il 30/03/2015.

Tale pratica è decaduta e non più efficace

Permesso di costruire **N. 286/10**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 01/10/2021. In data 25/03/2011 il Pdc 286/10 è stato volturato a nome Tale permesso risulta decaduto e non più efficace

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Il lotto di cui al mappale 93 del fg. 114 del Nuovo Catasto del Comune di Monza, risulta così destinato dagli strumenti urbanistici vigenti:

Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente: approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 6 febbraio 2017, entrato in vigore in seguito alla pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi, n. 18 del 3 maggio 2017 - e ss.mm.ii.; con deliberazione di Consiglio Comunale n. 98 del 20 dicembre 2021, di approvazione di Variante al PGT entrata in vigore in seguito alla pubblicazione sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi, n. 5 del 2 febbraio 2022 - del relativo avviso di approvazione, è stata confermata l'ulteriore validità quinquennale del Documento di Piano approvato nel 2017:

Documento di Piano

mapp. 93, fg. 114: non risulta interessato da previsioni del Documento di Piano;

Piano delle Regole

mapp. 93, fg. 114: risulta interessato da aree B2 classe II (aree residenziali edificate di completamento) disciplinate all' art. 17 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole (aree residenziali di completamento – aree B); ai sensi della Componente Geologica, Idrogeologica, Sismica vigente, ricadono in classe 2Be - Besnate (fattibilità con modeste limitazioni) e in aree a pericolosità sismica locale di 2° livello della Fattibilità Geologica;

Piano dei Servizi

mapp. 93, fg. 114: non risulta interessato da previsioni del Piano dei Servizi;

Vincoli in atto sul territorio

Come risultanti dalla documentazione agli atti d'ufficio, come determinati ai sensi e per gli effetti di disposizioni sovraordinate, come individuati nelle deliberazioni di modifica delle fasce di rispetto cimiteriali, nelle vigenti Mappe di Vincolo dell'Aeroporto di Milano Linate (ENAC) e come conseguenti all'aggiornamento della perimetrazione del Centro Abitato ed all'adeguamento della classificazione funzionale delle strade (ai sensi del Codice della Strada) risultanti dalle Deliberazioni di G.C. n. 847 e n. 848 del 20 dicembre 2011:

mapp. 93, fg. 114:

- ricade in parte nelle zone di salvaguardia dei pozzi (zona di rispetto di m 200), di cui all'art. 94 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152;

- ricade nelle aree, individuate dalle Mappe di vincolo ENAC approvate con Decreto Dirigenziale ENAC (prot. n. 29623 del 18 marzo 2015), soggette a limitazioni relative agli ostacoli e ai pericoli per la navigazione aerea dell'aeroporto di Milano Linate (art. 707 del Codice della Navigazione ENAC);

- ricade prevalentemente nel Centro Abitato di cui all'art. 4 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada), aggiornato con Deliberazione di G.C. n. 847/2011;

Sono fatti salvi eventuali oneri e cessioni, servitù attive o passive di inedificabilità parziale o totale gravanti sul lotto, per effetto di edificabilità avvenute in attuazione di strumenti urbanistici anche previgenti e con atti trascritti alla Conservatoria dei RR.II., il cui contenuto ed efficacia possono essere accertati dalla parte privata presso la Conservatoria medesima.

Al mappale si applicano le prescrizioni dei vigenti Regolamento Edilizio e Regolamento d'Igiene.

ori derivanti dall'applicazione dell'indice ITC

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Non è stato possibile determinare da quale fondo di terzi avvenga l'accesso al bene in esame. Il costo per la determinazione della servitù coattiva di passo viene valorizzato tramite la decurtazione percentuale omnicomprensiva applicata al valore di mercato del bene.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: il bene è ancora catastalmente intestato alla precedente proprietà. Per emendare tale difformità dovrà essere depositata una pratica di Voltura catastale la cui valorizzazione è ricompresa nella decurtazione percentuale omnicomprensiva applicata al valore di mercato del bene.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONZA VIA GIROLAMO BORGAZZI SNC, QUARTIERE SAN ROCCO

## TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a MONZA VIA GIROLAMO BORGAZZI SNC, quartiere SAN ROCCO, della superficie catastale di **949,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Il bene oggetto di perizia è costituito da un terreno edificabile posto nel quartiere periferico di San

Rocco, del comue di Monza.

Identificazione catastale:

- foglio 114 particella 93 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 949, reddito agrario 5,88 €, reddito dominicale 6,13 €, indirizzo catastale: -, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 01/09/2009 Pratica n. MI0832034 in atti dal 01/09/2009 presentato il 31/08/2009 (n. 832034.1/2009)  
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: mappali 95-94-28-42-30-37; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianaIl terreno. Non è stato possibile determinare la servitù di accesso su proprietà di terzi.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

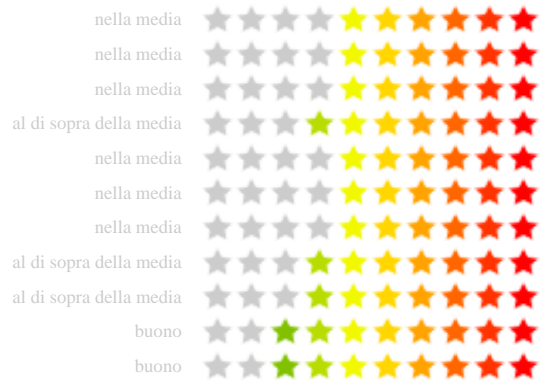
I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano 2,9 km - Monza 15 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

- asilo nido
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- municipio
- campo da calcio
- negozi al dettaglio
- farmacie
- spazi verde
- centro commerciale



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante Linate 15 km - Malpensa 56 km
- autobus distante Autobus locali 300 metri
- metropolitana distante MM2 Milano fermata Sesto S.Giovanni 3 km
- tangenziale distante Tangenziale Ovest Milano - 500 metri
- autostrada distante Autostrada A/4 Svincolo Cinisello B - 2 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.



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
Terreno edificabile	949,00	x	100 %	=	949,00
<b>Totale:</b>	<b>949,00</b>				<b>949,00</b>



## **VALUTAZIONE:**

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/12/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/97472436/>

Descrizione: Appartamento NUOVA COSTRUZIONE

Indirizzo: Monza, San Rocco

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie: 10

Prezzo richiesto: 291.000,00 pari a 3.779,22 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 261.900,00 pari a 3.401,30 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/12/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/93320782/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento NUOVA COSTRUZIONE

Indirizzo: Monza, San Rocco

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 395.000,00 pari a 2.468,75 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 355.500,00 pari a 2.221,88 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/12/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101659983/>

Descrizione: Appartamento NUOVA COSTRUZIONE

Indirizzo: Monza, San Rocco, via Asiago

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 250.000,00 pari a 2.777,78 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 225.000,00 pari a 2.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/12/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/103730792/>

Descrizione: Appartamento NUOVA COSTRUZIONE

Indirizzo: Monza, San Rocco

Superfici principali e secondarie: 182

Superfici accessorie: 10

Prezzo richiesto: 723.000,00 pari a 3.765,63 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 650.700,00 pari a 3.389,06 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

***Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:***

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;*
- *non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;*
- *non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;*
- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura ( le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);*
- *Nel settembre 2023 è cominciato il conflitto tra Israele e Palestina; i tassi applicati dal settore bancario sui finanziamenti in continua ascesa e le difficoltà di accesso al credito possono avere un impatto significativo sul mercato delle transazioni immobiliari.*

*La presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il parere di valutazione. In considerazione della possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione.*

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **416.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 416.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 416.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l'importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

[1] International Valuation Standards IVS

Il Metodo della Trasformazione, utilizzato per la valutazione del terreno in oggetto, si basa sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei flussi di cassa generati dall'operazione immobiliare (relativa alla Proprietà) in un arco di tempo ritenuto congruo per portare a compimento l'operazione, esso si può definire come valore residuo pari alla differenza tra il Valore della proprietà trasformata ed i costi sostenuti per la trasformazione, scontata di un opportuno profitto del promotore immobiliare e dei tassi di interesse.

Affinché il Valore determinato con il Metodo della Trasformazione si possa identificare con il suo Valore di Mercato, occorre che l'operazione economica legata alla trasformazione faccia riferimento ad un imprenditore "ordinario". E' "ordinario" l'imprenditore di "normali" capacità tecniche ed organizzative, ossia quello che effettua un'operazione economica con ricavi e costi identici o molto simili ai ricavi ed ai costi che la maggioranza degli imprenditori avrebbero nella medesima operazione. Qualunque altro tipo di imprenditore che non fosse "ordinario" lascerebbe spazio ad extraredditi, positivi o negativi, inquinando così il Valore di Mercato.

A completamento delle considerazioni sopra scritte, si è considerato che attualmente un operatore ordinario realizzi tale operazione di trading con un'equity pari al 50% del totale dei costi necessari, mentre l'altra metà attraverso un finanziamento bancario garantito da ipoteca sull'intervento edilizio. Qui di seguito alcuni corollari:

- i valori relativi al costo di costruzione degli immobili sono ottenuti attraverso il procedimento della scala dei prezzi noti, integrati da indagini di mercato svolte sulle fonti più autorevoli;
- gli altri costi sono stimati con riferimento alle esperienze di settore, ai prezzi nazionali e/o regionali ed ufficialmente riconosciuti.

Come per i valori di mercato, la stima dei valori di costo assume un mercato stabile ed è effettuata al netto dell'inflazione:

- i costi di costruzione da versare al Comune sono stati ipotizzati considerando la nuova edificazione ricadente in una classe media e applicando un valore in percentuale rispetto al costo di costruzione.

Sono stati considerati gli oneri di urbanizzazione in relazione alle ultime tabelle deliberate e disponibili;

- costi indiretti quali progettazione, direzione lavori, collaudo, spese di commercializzazione, costi generali e utile del promotore, sono costi calcolati in percentuale dei ricavi/costi diretti;
- i valori ottenuti per differenza tra i costi ed i ricavi della trasformazione sono attualizzati mediante il fattore di sconto. Il saggio impiegato nel fattore di sconto rappresenta il costo del capitale (al netto dell'inflazione);
- la superficie commerciale tiene conto, in misura percentuale, degli ulteriori spazi aggiuntivi quali mansarde, terrazzi, taverne etc.

Il modello valutativo è stato effettuato su un arco temporale di 3 anni, in cui il cantiere potrebbe partire da primo periodo e con durata di circa 24/30 mesi; le vendite sono state suddivise tra il secondo e terzo periodo, tempo utile stimato per la completa alienazione degli appartamenti. La presente valutazione tiene conto del fattore di rischio in maniera percentuale.

Dati di progetto utilizzati:

- Superficie territoriale = superficie catastale pari a 949 mq;
- S.l. pari a 522 mq,
- Superficie commerciale maggiorata in percentuale di spazi a servizi esterni alle abitazioni quali cantine, spazi comuni, balconi, terrazzi e solai (per un totale di 652 mq di commerciale);
- valutazione a corpo di 8 box auto a servizio delle abitazioni;

In ultimo è stata applicata una riduzione percentuale indicativa ed omnicomprensiva, che ricomprende la presenza di eventuali vizi di qualunque natura, ivi compresa la presenza di passività ambientali di qualunque natura. L'aggiudicatario, nel partecipare all'asta, si assume i rischi derivanti qualora tale importo non fosse soddisfacente ad emendare le difformità.

Si rimanda al modello valutativo esemplificativo allegato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Gessate, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professi, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: online.

#### 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	terreno residenziale	949,00	0,00	416.000,00	416.000,00
				<b>416.000,00 €</b>	<b>416.000,00 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Decurtazione omnicomprensiva; a titolo esemplificativo e non esaustivo si rimanda all'assenza di garanzie per vizi; possibili passività ambientali; indeterminazione accesso	-10%	-41.600,00
		<b>41.600,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 374.400,00**

**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: **€. 374.400,00**

data 22/05/2024

il tecnico incaricato  
Raffaella Ferrara