



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

65/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa GIULIA CALIARI

CUSTODE:

Dott. Michele POZZOLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Vincenzo De Sena

CF:DSNVCN48P05F924Y

con studio in USMATE VELATE (MB) Via Stazione 32

telefono: 039672356

fax: 0398942011

email: v.desena@virgilio.it

PEC: vincenzo.desena@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 65/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a SEREGNO Via Ugo Betti 18, della superficie commerciale di **126,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un lotto di terreno interamente recintato su cui insiste una villetta costituita da un piano terra e un piano mansardato. L'accesso si ha dalla via Betti a mezzo passaggio privato con altri proprietari.

La villetta è costituita al piano terra da soggiorno, cucina, bagno e 2 camere, mediante una scala interna si accede al piano mansardato agibile ma non abitabile.

Esternamente su due lati vi è una porzione di area scoperta e una tettoia.

La villa sviluppa una superficie commerciale di mq. 122 circa.

La tettoia aperta mq.16 circa è identificata al fg.43 mapp. 539

E' presente sul tetto un impianto fotovoltaico di 6 KW circa che fa parte integrante dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,80-2,35. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 289 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 728,20 Euro, indirizzo catastale: Via Ugo Betti 18 Seregno, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord mapp.290, a E mapp.29, a S mapp.288, a W mqpp.283
- foglio 43 particella 539 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 12,40 Euro, indirizzo catastale: via Betti 18, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1963.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	126,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 163.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 163.800,00
Data della valutazione:	03/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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**, iscritta il 23/07/2005 a MILANO 2 ai nn. 74144/13186, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 208000

ipoteca **convenzionale**, iscritta il 12/04/2022 a MILANO 2 ai nn. 50580/9658, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 52550,44

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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 19/11/1999), con atto stipulato il 19/09/1999 a firma di Notaio Leggio ai nn. 54167/12165 di

repertorio, trascritto il 23/11/1999 a MILANO 2 ai nn. 111116/75442

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. n.196 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio residenziale, rilasciata il 27/12/1963 con il n. 196 di protocollo.

Varianti: n.109 pratica 900/91 rilasciata il 7/5/1991-n.256 pratica 550/1994 del 5/12/1994

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SEREGNO VIA UGO BETTI 18

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a SEREGNO Via Ugo Betti 18, della superficie commerciale di **126,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un lotto di terreno interamente recintato su cui insiste una villetta costituita da un piano terra e un piano mansardato. L'accesso si ha dalla via Betti a mezzo passaggio privato con altri proprietari.

La villetta è costituita al piano terra da soggiorno, cucina, bagno e 2 camere, mediante una scala interna si accede al piano mansardato agibile ma non abitabile.

Esternamente su due lati vi è una porzione di area scoperta e una tettoia.

La villa sviluppa una superficie commerciale di mq. 122 circa.

La tettoia aperta mq.16 circa è identificata al fg.43 mapp. 539

E' presente sul tetto un impianto fotovoltaico di 6 KW circa che fa parte integrante dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,80-2,35. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 289 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 728,20 Euro, indirizzo catastale: Via Ugo Betti 18 Seregno, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord mapp.290, a E mapp.29, a S mapp.288, a W mapp.283
- foglio 43 particella 539 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 12,40 Euro, indirizzo catastale: via Betti 18, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1963.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono centro sportivo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:		
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno con vetrocamera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in beole	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in plastica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: rispettoso normativa vigente	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

conformità: rispettoso normativa vigente

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
villetta	122,00	x	100 %	=	122,00
tettoia	16,00	x	25 %	=	4,00
Totale:	138,00				126,00

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: 05/04/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 337/2020

Descrizione: A. Appartamento di mq. 74,95, piano secondo, tre locali, servizi e due balconi. A.1. Cantina mq. 0,90 al piano interrato. B. Box singolo mq. 13. , 1

Indirizzo: Via Ugo Betti, 6 Seregno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 141.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 134.860,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 115.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 62.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/02/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 419/2017

Descrizione: Villetta a schiera centrale di mq. 130, ingresso, soggiorno/pranzo/cottura, bagno e balcone al piano terra; camera, bagno e balcone al piano primo; locale sottotetto non abitabile al piano secondo; annessa pertinenza area a giardino. Autorimessa posta al piano interrato, 1

Indirizzo: Via Giuseppe Ripamonti, 3B Seregno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 158.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 234.184,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 175.638,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 116.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/02/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 419/2017

Descrizione: Villetta a schiera centrale di mq. 130,00, ingresso, soggiorno/pranzo/cottura, bagno e balcone al piano terra; camera, bagno, e balcone al piano primo; locale sottotetto non abitabile al piano secondo; annessa pertinenza area a giardino Autorimessa posta al piano interrato., 2

Indirizzo: Via Giuseppe Ripamonti, 3C Seregno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 157.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 234.184,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 175.638,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 116.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/02/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 419/2017

Descrizione: Villetta a schiera centrale di mq. 130, ingresso, soggiorno/pranzo/cottura, bagno e balcone al piano terra; camera, bagno, e balcone al piano primo; locale sottotetto non abitabile al piano secondo; annessa pertinenza area a giardino. Autorimessa posta al piano interrato., 3

Indirizzo: Via Giuseppe Ripamonti, 3D Seregno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 156.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 234.184,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 175.638,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 116.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/02/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 419/2017

Descrizione: Box singolo di mq. 18,00., 4

Indirizzo: Via Victor Hugo, 7 Seregno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 14.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 10.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 116.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/02/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 28/2020

Descrizione: A. Appartamento di mq. 115,40, secondo piano, tre locali, cucina e servizi. A.1. Cantina di mq. 3,33 al piano seminterrato. A.2. Sottotetto non abitabile di mq. 27,95. B. Autorimessa singola di mq. 18., 1

Indirizzo: Via Aurelio Saffi, 3 Seregno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 83.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 172.992,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 110.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 174.00 m

Numero Tentativi: 2

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	126,00	x	1.300,00	=	163.800,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 163.800,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 163.800,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha

determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d'accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;
- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.
- La quotazione di mercato non rappresenta un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Seregno, agenzie: Immobiliare.it; Tecnocasa, Gabetti, 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	villa singola	126,00	0,00	163.800,00	163.800,00
				163.800,00 €	163.800,00 €

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: **€. 163.800,00**

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: **€. 163.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 65/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a DESIO Via Davide Guarenti 2, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento composto da cucina, bagno, due camere e da sala. E' inserito in un contesto di abitazioni cortilizie. Si accede attraverso un ballatoio comune.

Sviluppa una superficie di mq. 85 circa

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 56 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Guarenti 2, piano: 1-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: N ballatoio comune, E altro appartamento, W altra proprietà, S via Guarenti

Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.000,00
Data della valutazione:	03/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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**, iscritta il 13/11/1999 a MILANO 2 ai nn. 152521/30778, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 260000

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 23/04/2013 a MILANO 2 ai nn. 37817/6230, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 64562,64

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

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 6/12, in forza di atto di compravendita (dal 25/09/2008), con atto stipulato il 25/09/2008 a firma di Notaio Roncoroni ai nn. 145699 di repertorio, trascritto il 03/10/2008 a MILANO 2 ai nn. 144292/91145.

Il titolo è riferito solamente a ex latrina

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 04/01/2024), con atto stipulato il 04/01/2000 a firma di Notaio Cimmino, trascritto il 20/10/1999 a MILANO 2 ai nn. 98333/66777

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 1/67

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Fermo restando che l'aggiudicatario dovrà far fronte a propria cura e spese a qualsivoglia opera, onere e/o adempimento amministrativo riconducibile al bene in esame secondo quanto ordinato dal Comune di Desio anche in caso di eventuale diniego, le irregolarità di cui sopra potranno essere sanate con accoglimento da parte del medesimo Ufficio Tecnico di SCIA in sanatoria ex art. 37 c. 4 DPR 380/01 (o diverso ed idoneo strumento urbanistico da valutare tramite confronto col Tecnico comunale in sede di presentazione della pratica) e soddisfacimento di tutti i parametri igienico-edilizi.

L'aggiudicatario dovrà inoltre provvedere, sempre a propria cura e spese:

L'aggiudicatario dovrà inoltre provvedere, sempre a propria cura e spese:

a far eseguire da Tecnico abilitato accurato rilievo dei locali pignorati al fine di individuare ogni eventuale ulteriore irregolarità relativa all'immobile in esame (in modo particolare verificare le aperture esterne, causa lacunosità della simbologia riportata nel progetto di variante anche per quanto concerne il serramento soggiorno verso strada);

ad acquisire qualsiasi permesso richiesto al fine di dare completa evasione alla pratica, anche presso l'Assemblea/Amministratore condominiale e/o ulteriori;

al pagamento degli importi fissi di protocollazione dell'istanza e della sanzione amministrativa, in funzione della tipologia di abusi accertati, nonché di quant'altro richiesto per la definizione dell'intera pratica;

all'esecuzione di ogni opera (muraria, impiantistica, amministrativa, progettuale, di collaudo, ecc.) che sarà necessaria e/o imposta dal Comune al fine di dare finita, ultimata e collaudata, l'intera pratica;

nonché, ad opere ultimate, alla presentazione delle variazioni catastali aggiornate, provvedendo al pagamento degli importi fissi di registrazione delle denunce e ad eventuali sanzioni amministrative (se dovute), determinate dall'Ufficio in funzione della eventuale tardiva presentazione. L'importo dei soli oneri amministrativi e sanzionatori, in via puramente indicativa, non vincolante e con tutte le riserve del caso, esclusi gli onorari del Professionista abilitato, può stimarsi in circa € 2.000,00 (oltre opere murarie/impiantistiche/di collaudo, ecc.). In caso di eventuale diniego l'aggiudicatario a sua cura e spese dovrà ripristinare lo stato edilizio assentito o conformarsi a quanto eventualmente ordinato dal Comune di Desio.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stato inserita una porzione di immobile (ex latrina9 all'appartamento

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

Costi di regolarizzazione:

- presentare in Comune Scia in sanatoria: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presentare nuova scheda catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento scheda catastale: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a tutto l'appartamento

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN DESIO VIA DAVIDE GUARENTI 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a DESIO Via Davide Guarenti 2, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento composto da cucina, bagno, due camere e da sala. E' inserito in un contesto di abitazioni cortilizie. Si accede attraverso un ballatoio comune.

Sviluppa una superficie di mq. 85 circa

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 56 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Guarenti 2, piano: 1-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: N ballatoio comune, E altro appartamento, W altra proprietà, S via Guarenti

Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un appartamento composto da cucina, bagno, due camere e da sala. E' inserito in un contesto di abitazioni cortilizie. Si accede attraverso un ballatoio comune.

Sviluppa una superficie di mq. 85 circa

All'appartamento nel tempo è stata aggiunta una porzione (ex latrina) formando l'attuale bagno.

Al piano terzo è annesso all'appartamento una porzione di solaio (in pessime condizioni d'uso e manutenzione).

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno con vetrocamera	al di sopra della media	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	al di sopra della media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	al di sopra della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sopra della media	

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: rispettoso della normativa vigente	nella media	
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: rispettoso della normativa vigente		

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	85,00	x	100 %	=	85,00
Totale:	85,00				85,00

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: 12/12/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1262/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 88, piano 5-9, ingresso, cucina, soggiorno, anticamera, bagno, due camere e solaio., 1

Indirizzo: Via Stazione, 1 Desio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 76.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 122.940,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 90.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 47.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/05/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1241/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 96 piano T, quattro locali e servizi, cantina., 1

Indirizzo: Via Stazione, 1 Desio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 67.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 119.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 89.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 47.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/11/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 601/2018

Descrizione: Appartamento, 85 mq., a pochi passi dalla stazione FS, tre locali con annessi servizi, posto al terzo piano, cantina., 1

Indirizzo: Via Stazione 1 Desio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 79.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 79.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 50.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/04/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 909/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 114, monolocale con servizio igienico e angolo cottura al piano terra (rialzato), con accesso diretto al piano interrato adibito a cantina, lavanderia e stenditoio., 1

Indirizzo: Via Dolci, 10 Desio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 54.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 30.332,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 30.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 80.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/05/2014

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 573/2011

Descrizione: Appartamento: mq. 80, piano rialzato, un locale con bagno e locali accessori piano seminterrato., 1

Indirizzo: Via PIETRO DOLCI, 10 Desio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 43.300,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 130.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 42.300,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 80.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/03/2014

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 343/2012

Descrizione: Monolocale: mq. 30, piano 2°; cantina., 1

Indirizzo: Via Dolci, 10 Desio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 43.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 62.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 34.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 80.00 m

Numero Tentativi: 3

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,00 x 1.400,00 = **119.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 119.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 59.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteria di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello “comparativo” in quanto è adottabile mediante un’osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell’eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell’economia.

Il tutto aggravato anche dall’incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall’attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell’esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull’orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l’OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall’analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell’immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d’accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di

comparazione;

- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.
- La quotazione di mercato non rappresenta un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto della liquidazione giudiziale non sull'intero compendio immobiliare. L'analisi catastale 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 del valore di garanzia.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare la 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 tossiche (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti.

I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Lo scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative nonché per problematiche dovute a liti tra esecutato o terzi, confinanti, condomini non riscontrabili dalla documentazione allegata alle parti. Tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento dell'ottenimento dei permessi e/o regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede istruttoria.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Desio, agenzie: Immobiliare.it; Tecnocasa, Gabetti, 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	85,00	0,00	119.000,00	59.500,00
				119.000,00 €	59.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 57.000,00**

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: **€. 57.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 65/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LAZZATE Via U. Maddalena 39, della superficie commerciale di **127,00** mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento sito al piano terra di un edificio di due piani fuori terra.

E' composto al piano terra da sala, camera, n.2 bagni; mediante una scala interna si accede al piano interrato composto da cantina/taverna e lavanderia.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di mq.127 circa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3,00-2,25. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 27 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Via Maddalena 39, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: N accesso comune, E cortile comune, S sub.504, W cortile comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972 ristrutturato nel 2003.

A.1 **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 27 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 46 mq, rendita 107,99 Euro, indirizzo catastale: Via Maddalena 39, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: N accesso comune dalla Via Maddalena, E e S muro perimetrale sul cortile comune, W altra proprietà

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	127,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	20,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.875,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.875,00
Data della valutazione:	03/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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:

fondo patrimoniale, trascritta il 25/02/2010 a MILANO 2 ai nn. 24085/14762, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Su immobile sito in LAzzate via Maddalena 39-NCEU fg.15, mapp.27, sub.501 e sub. 503

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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

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 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 20/03/2003), con atto stipulato il 20/03/2003 a firma di Notaio Scaravelli ai nn. 21649 di repertorio, trascritto il 28/03/2003 a MILANO 2 ai nn. 51023/32949

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. n.159/72 e successive varianti, rilasciata il 26/10/1972.
Concessione edilizia per trasformazione del piano terra da rustico ad abitazione a del 17/06/1991 pratica n.260/876. Segnalazione ex art.26 L. n.47/83 per spostamento tavolati interni marzo 2003

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione piano interrato
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sistemazione lavanderia realizzata in altra posizione : €.1.000,00
- oneri tecnici per presentazione CILA in sanatoria: €.2.000,00
- sanzioni comunale per presentazione CILA in sanatoria: €.1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LAZZATE VIA U. MADDALENA 39

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LAZZATE Via U. Maddalena 39, della superficie commerciale di **127,00** mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento sito al piano terra di un edificio di due piani fuori terra.

E' composto al piano terra da sala, camera, n.2 bagni; mediante una scala interna si accede al piano interrato composto da cantina/taverna e lavanderia.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di mq.127 circa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3,00-2,25. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 27 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Via Maddalena 39, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: N accesso comune, E cortile comune, S sub.504, W cortile comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972 ristrutturato nel 2003.

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.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente con vetri semplici realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in plastica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: rispettoso normativa vigente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: rispettoso normativa vigente	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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	127,00	x	100 %	=	127,00
Totale:	127,00				127,00

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 27 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 46 mq, rendita 107,99 Euro, indirizzo catastale: Via Maddalena 39, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: N accesso comune dalla Via Maddalena,E e S muro perimetrale sul cortile comune, W altra proprietà

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
box	41,00	x	50 %	=	20,50
	0,00	x	%	=	0,00
Totale:	41,00				20,50

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: 11/04/2014

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 596/2007

Descrizione: Appartamento: mq. 50, piano 1° e 2°, 2 locali e servizi, porzione di rustico al piano terra mq. 23,5. Box: mq. 13 piano terra., 1

Indirizzo: Via Genova, 7 Lazzate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 95.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 36.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 92.00 m

Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/03/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 206/2015

Descrizione: A. Appartamento di mq. 153, secondo piano/ terzo fuori terra, ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni, area urbana mq. 70. A.1. Area Urbana di mq. 70. A.2 Quota di proprietà di 1/3 di unità collabente - scala comune., 1

Indirizzo: Via GENOVA , 8 Lazzate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 122.587,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 69.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 95.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/07/2014

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 517/2008

Descrizione: Appartamento: mq. 56,5, con cortile privato e posto auto, piano terra, 2 locali e servizio igienico., 1

Indirizzo: Via ROMA, 28 Lazzate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 70.495,60 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 17.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 146.00 m

Numero Tentativi: 11

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/07/2015

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1231/2012

Descrizione: A) Appartamento di mq. 89, tre locali oltre servizi, piano terra; B) Proprietà per la quota di 1/8 di Terreno Agricolo di mq. 230., 1

Indirizzo: Via Roma, 24 Lazzate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 50.320,45 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 45.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 149.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/09/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 871/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 84,85, ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno notte, due bagni (di cui uno cieco), due camere, un balcone, oltre cantina e box singolo di mq. 8,50., 1

Indirizzo: Via Roma, 20 Lazzate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 87.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 91.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 91.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 155.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/07/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 397/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 91.70, distribuito su due piani e di un box autorimessa. Al piano terra, a uso "sgombero" un locale con un bagno, al piano superiore, con soffitto in legno con travi a vista e falda inclinata, due camere e un bagno. , 1

Indirizzo: Vicolo Madonna, 6/A Lazzate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 41.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 76.752,90 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 54.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 167.00 m

Numero Tentativi: 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	127,00	x	1.300,00	=	165.100,00
Valore superficie accessori:	20,50	x	1.300,00	=	26.650,00
					191.750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 191.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 95.875,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d'accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;
- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.
- La quotazione di mercato non rappresenta un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Lazzate, agenzie: Immobiliare.it; Tecnocasa, Gabetti, 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	127,00	20,50	191.750,00	95.875,00
				191.750,00 €	95.875,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 91.875,00**

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: **€. 91.875,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 65/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAMPOBELLO DI LICATA Via Camillo Torres 9, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di 250/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento che si sviluppa su piani (T e 1) collegati da una scala. Al piano terra vi sono sala,cucina,ripostiglio e w.c. al piano 1 n.2 camere e un altro locale.

L'immobile sviluppa una superficie di circa mq.110.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,25. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1534 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 260,29 Euro, indirizzo catastale: Via Torres 9, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.250,00
Data della valutazione:	03/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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 **giudiziale**, iscritta il 11/03/2023 a Agrigento ai nn. 20244/16811, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

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:	€. 500,00
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 250/1000, in forza di Successione (dal 21/04/2022), trascritto il 07/07/2023 a Agrigento ai nn. 13074/11150

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAMPOBELLO DI LICATA VIA CAMILLO TORRES 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAMPOBELLO DI LICATA Via Camillo Torres 9, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di 250/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento che si sviluppa su piani (T e 1) collegati da una scala. Al piano terra vi sono sala,cucina,ripostiglio e w.c. al piano 1 n.2 camere e un altro locale.

L'immobile sviluppa una superficie di circa mq.110.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,25. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1534 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 260,29 Euro, indirizzo catastale: Via Torres 9, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) 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.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	110,00	x	100 %	=	110,00
Totale:	110,00				110,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 110,00 x 300,00 = **33.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 33.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.250,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello “comparativo” in quanto è adottabile mediante un’osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell’eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell’economia.

Il tutto aggravato anche dall’incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall’attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell’esprimere, dunque, una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull’orizzonte temporale e sulle prospettive attese

non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d'accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;
- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.
- La quotazione di mercato non rappresenta un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore

immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere, dunque, una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d'accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;
- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.
- La quotazione di mercato non rappresenta un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrigento, ufficio del registro di Agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Campobello di Licata, agenzie: Immobiliare.it; Tecnocasa, Gabetti, 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	110,00	0,00	33.000,00	8.250,00
				33.000,00 €	8.250,00 €

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: **€. 8.250,00****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: **€. 8.250,00**

data 03/06/2024

il tecnico incaricato
Vincenzo De Sena