



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

33/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TRIUGGIO E DELLA VALLE DEL LAMBRO SOC.
COOP.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Caterina Rizzotto

CUSTODE:

Dott. Alessandro Lafratta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Rosanna Rovetta

CF:RVTRNN66E69F704Z

con studio in MONZA (MB) Via E. Duse, 6

telefono: 0392300844

fax: 0392300844

email: rovetta@libero.it

PEC: rosanna.rovetta@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 33/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a MACHERIO Via F. Filzi 6, della superficie commerciale di **101,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

porzione di fabbricato di un piano costituito da un appartamento con accesso diretto dalla via Fabio Filzi mediante un terrazzino posto lungo il confine della via con un piano leggermente superiore alla strada.

L'unità immobiliare oltre al terrazzino di ingresso è composta da disimpegno che collega il soggiorno e la cucina. Dalla cucina si accede direttamente alla camera matrimoniale, all'antibagno e bagno, e ad una scala che conduce al piano cantinato, composto da una ampia cantina e ad una centrale termica (non regolare).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T -S1, ha un'altezza interna di 3,10.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 69 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 213,04 Euro, indirizzo catastale: via Fabio Filzi n. 6, piano: T-S1
Coerenze: Nord: a.u. Est: a.u. Sud: a.u. Ovest: via Fabio Filzi
- foglio 11 particella 149 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 213,04 Euro, indirizzo catastale: via Fabio Filzi 6, piano: T - S1
Coerenze: Nord: a.u. Est: a.u. Sud: altra proprietà Ovest: via Fabio Filzi

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	101,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.700,00

Data della valutazione:

06/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (29 Luglio 2024) l'immobile risultava libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Tutte le azioni, diritti, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive relative all'unità risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/11/2016 a firma di Notaio Milena Motto ai nn. 10875/7893 di repertorio, iscritta il 08/11/2016 a Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 126238/23845, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 130000.

Importo capitale: 65000.

Durata ipoteca: 15 ANNI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/01/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO MONZA ai nn. 3593 di repertorio, trascritta il 24/01/2024 a Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 8574/6089, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario

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:	
Non risultano parti in comune con altre unità	

APE: Non reperibile. Secondo le disposizioni del D.G.R.18546.2019 art. 3.4 lett. c : l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica resta esclusa per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di ciascuno per la quota 1/3, in forza di Denuncia di Successione (dal 05/11/2001), con atto stipulato il 05/11/2001, registrato il 03/05/2002 a ufficio Registro Monza ai nn. 71/1006, trascritto il 30/07/2024 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 75962/106381.

Accettazione tacita eredità in morte di *** DATO OSCURATO *** sulla base del contratto di mutuo fondiario del 02/11/2016 ai nn. 10875/7892 di rep. a cura Notaio Milena Motto trascritta a Milano 2 il 14/05/2024 ai nn. 62068/44619

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Compravendita (dal 18/05/1967 fino al 16/08/2000), con atto stipulato il 18/05/1967 a firma di Notaio Guido Solaro ai nn. 8178/18035 di repertorio, trascritto il 08/06/1967 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 34407/25772.

Il titolo è riferito solamente a fg. 11 mapp 149

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 19/02/1981 fino al 05/11/2001), con atto stipulato il 19/02/1981 a firma di Notaio Merio Valentini ai nn. 133828 di repertorio, trascritto il 12/03/1981 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 16198/12357.

Il titolo è riferito solamente a fg. 11 mapp 69 sub. 701

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di Denuncia di Successione (dal 16/08/2000 fino al 05/11/2001), con atto stipulato il 16/08/2000, registrato il 04/08/2002 a ufficio Registro Monza ai nn. 70/1006, trascritto il 30/07/2024 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 75961/106380.

Il titolo è riferito solamente a mapp149.

Accettazione tacita eredità con beneficio di inventario in morte di *** DATO OSCURATO *** con atto del 08/11/2005 nn.253878/25802 di rep. a cura Notaio Giuseppe Bellucci trascritta a Milano 2 il 30/01/2006 ai nn. 12531/6351

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'elenco delle pratiche e la verifica delle conformità edilizie-urbanistiche sono riferite alle sole recuperate dai registri messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico.

Ci si riserva di modificare e/o integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizie che non è stato possibile visionare.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. **94/67**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento casa di abitazione civile, rilasciata il 16/02/1967 con il n. 32 di protocollo.

Prescrizione: La nuova abitazione deve rispettare l'allineamento delle case esistenti

MANCA AGIBILITA'

N.B. il Nulla Osta si riferisce al solo ampliamento dell'abitazione, nulla è stato recuperato riguardo al resto dell'abitazione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

NOTA IMPORTANTE: Le informazioni sotto riportate sono da considerarsi parziali e con finalità meramente indicative e riferite al momento della stima.

Si rimanda alla consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti al momento della vendita giudiziaria.

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 5 del 22/02/2024, l'immobile ricade in zona PdiR - Art. 27 - UT R1: tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale .

Norme tecniche di attuazione ed indici:

1. L'unità territoriale riguarda aree urbanizzate di differenziata formazione, caratterizzate da edilizia prevalentemente residenziale, con preminente ricorrenza di edifici isolati o aggregati in serie a bassa densità edilizia e con presenza di tipologie edilizie plurifamiliare in linea o isolate nel lotto di pertinenza, di media densità edilizia.

2. Le finalità della pianificazione per tale unità territoriali, sono orientate al mantenimento e al completamento dell'attuale impianto urbanistico, con interventi ad integrazione dell'attuale sistema insediativo, in forme coerenti con il tessuto urbano di riferimento.

Destinazioni d'uso 3. La destinazione principale per l'unità territoriale è residenziale. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO F COSTRUZIONI G 1 COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI G 2 COMMERCIO ALL'INGROSSO G 3.2 Medie strutture di vendita G 3.3 Grandi strutture di vendita G 3.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria H TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO J SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE N NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE R 3 ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO R 4.2 Attività ricreative e di divertimento S 3.1 Attività delle lavanderie industriali

4. Il PR si attua ordinariamente mediante interventi edilizi diretti. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, secondo i seguenti parametri: IF 1,50 mc/mq ICF 40 % IPF 30 % H edificio max 10,50 m

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati formulati sulla base della documentazione resa disponibile allo scrivente dagli uffici interpellati; tali valutazioni non possono

essere ritenute definitive fino all'ottenimento del titolo abilitativo rilasciato dai preposti uffici ed ottenibile solo dietro formale presentazione della richiesta. Tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza. Resta inteso che le difformità segnalate per poter essere sanate devono essere conformi alle norme in materia urbanistica secondo le disposizioni della L. 105/2024 e del T.U. 320/01, devono rispettare le distanze urbanistiche e non devono ledere i diritti di terzi.

La sanzione amministrativa non è quantificabile fino all'eventuale rilascio del titolo.

Si precisa altresì che ai sensi della L. 105/2024 e del T.U. 320/01 non vengono segnalate le lievi difformità nelle dimensioni rientranti nelle tolleranze

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

N.B.: non sono state eseguite verifiche edilizie/catastali/impiantistiche delle parti condominiali nè è stata verificata la sagoma dell'immobile.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Non è stata recuperata la pratica edilizia relativa alla porzione di fabbricato esistente non oggetto di ampliamento.

Si precisa che l'analisi delle difformità relative alla parte esistente è stata eseguita secondo la rappresentazione del progetto assentito, in parte incompleto in quanto non sono state riportate alcune dimensioni dei locali, per la porzione ampliata si fa riferimento al progetto autorizzato.

Si riportano le gravi criticità rilevate:

- L'ampliamento della nuova porzione non è stata realizzata seguendo l'allineamento dell'edificio esistente, come riportato nel Nulla Osta, ma come da elaborato grafico allegato al Nulla Osta, in particolare su tutto il corpo di fabbrica esistente è stato realizzato un terrazzo coperto fino al confine della strada privata, e l'ampliamento è stato realizzato fino al confine della strada privata.
- Nel progetto il fabbricato risulta rialzato, nella realtà è posto al piano terra rialzato con un gradino.
- Il tetto è autorizzato a falda unica, mentre la copertura dei terrazzini era prevista piana, nello stato dei luoghi si presenta a doppia falda inclinata.
- Una delle due finestre autorizzate sul lato Sud non è stata realizzata.
- Le dimensioni dei locali e la distribuzione interna è differente, inoltre è presente un camino non autorizzato
- L'altezza della cantina e le dimensioni sono differenti
- Il locale caldaia nel piano cantinato è abusivo
- L'ampliamento del fabbricato (l'ingresso) allo stato dei luoghi è maggiore rispetto a quanto autorizzato
- Il terrazzo è stato delimitato con muratura non autorizzata e i pilastri sono stati disposti in maniera differente rispetto a quanto autorizzato
- L'altezza del fabbricato e dei locali interni è differente rispetto a quanto autorizzato
- Presenza di un solaio con accesso da finestrelle esterne non autorizzate

NON SONO STATE RILEVATE LE DIMENSIONI DELLA SAGOMA DEL FABBRICATO E DELLE ALTEZZE

TUTTI GLI INTERVENTI NECESSARI ALLA REGOLARIZZAZIONE, COMPRESSE EVENTUALI DEMOLIZIONI DI PORZIONI DI FABBRICATO DOVRANNO ESSERE ESEGUITI IN CONFORMITÀ ALLE DISTANZE DAI CONFINI E TRA FABBRICATI E NEL

RISPETTO DEI DIRITTI DI TERZI.

N.B.: L'IMMOBILE è PRIVO DI ABITABILITA'. PER L'OTTENIMENTO DELLA MEDESIMA DOVRANNO ESSERE SANATE LE DIFFORMITA', ESEGUIRE INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE PESANTE COMPRESA LA DEMOLIZIONE E RICHIEDERE A TECNICI SPECIALIZZATI LE DICHIARAZIONI OBBLIGATORIE.

La valutazione dell'immobile ha tenuto conto dei costi relativi alla sua regolarizzazione

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La strada via Filzi insiste sullo stesso mappale del fabbricato.

L'immobile è diviso in due porzioni ciascuna rappresentata su planimetrie distinte e con identificativi catastali distinti. La planimetria dovrà essere aggiornata a seguito della Sanatoria e l'intervento di ristrutturazione. Inoltre le planimetrie catastali dovranno essere fuse in un'unica unità immobiliare.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica: gli impianti non sono conformi - Non si garantisce il funzionamento

N.B.: non sono stati verificati i regolari allacci e attivazioni alle utenze.

BENI IN MACHERIO VIA F. FILZI 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MACHERIO Via F. Filzi 6, della superficie commerciale di **101,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

porzione di fabbricato di un piano costituito da un appartamento con accesso diretto dalla via Fabio Filzi mediante un terrazzino posto lungo il confine della via con un piano leggermente superiore alla strada.

L'unità immobiliare oltre al terrazzino di ingresso è composta da disimpegno che collega il soggiorno e la cucina. Dalla cucina si accede direttamente alla camera matrimoniale, all'antibagno e bagno, e ad una scala che conduce al piano cantinato, composto da una ampia cantina e ad una centrale termica (non regolare).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T -S1,

ha un'altezza interna di 3,10.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 69 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 213,04 Euro, indirizzo catastale: via Fabio Filzi n. 6, piano: T-S1

Coerenze: Nord: a.u. Est: a.u. Sud: a.u. Ovest: via Fabio Filzi

- foglio 11 particella 149 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 213,04 Euro, indirizzo catastale: via Fabio Filzi 6, piano: T - S1
Coerenze: Nord: a.u. Est: a.u. Sud: altra proprietà Ovest: via Fabio Filzi

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2,5 Km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1,3 Km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano terra di un fabbricato a stecca di un solo piano , affacciato direttamente sulla strada e frazionato terra cielo in più unità immobiliari.
 All'appartemnto si accede dalla strada tramite il terrazzino che si sviluppa lungo la strada ed è separato dalla stessa da una ringhiera in ferro, e dal cancello di accesso.
 Il terrazzo è di c.ca mq. 10,00
 l'ingresso. di c.ca mq. 3,00
 la cucina in cui è presente un camino aperto è di c.ca mq. 18,80
 la camera di c.ca mq. 22,00
 antibagno di c.ca mq. 2 e bagno di c.ca mq. 5,90
 soggiorno di c.ca mq. 22,10
 un scala posta in cucina collega il piano interrato (h mt. 2.20) costituito da una cantina con una doccia (non regolare) e lavandino al rustico in pessime condizioni e il locale caldaia di c.ca mq. 33
 Non è noto come sono collegati gli scarichi al piano interrato.
 Il solaio è ad uso intercapedine ed è dotato di finestrella in facciata per l'accesso. (non è stato possibile visionarlo)

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente realizzati in pessimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

alluminio da sostituire. i serramenti risalgono circa agli anni 80, sono da sostituire Le tapparelle sono in pvc

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. la pavimentazione sembra della fine anni '80, da sostituire

pessimo 

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento la cantina

pessimo 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in in alluminio (serramento degli anni '80)

pessimo 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: non conforme - non si garantisce il funzionamento

pessimo 

termico: termoautonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi conformità: non conforme - non si garantisce il regolare funzionamento - non è noto se sono state eseguite le regolari revisioni e se è provvisto di libretto.

pessimo 

idrico: conformità: non conforme - non si garantisce se regolarmente funzionante

pessimo 

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	90,00	x	100 %	=	90,00
terrazzino	10,00	x	35 %	=	3,50
cantina	30,00	x	25 %	=	7,50
Totale:	130,00				101,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/07/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: in contesto semi-indipendente senza spese condominiali due Appartamenti tre Locali. Accesso pedonale comune con piccola area esterna e vano scala comune. Entrambi gli immobili, di

mq comm. 101 cada uno, da ristrutturare
Superfici principali e secondarie: 202
Superfici accessorie:
Prezzo: 198.000,00 pari a 980,20 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 18/06/2024
Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: in piccolo cortile di sole 3 famiglie porzione di casa "cielo/terra" da ristrutturare : a piano terra accesso all'ampio ingresso, cucina ampio bagno con finestra stanza matrimoniale primo piano tre vani box e tettoia

Indirizzo: zona Breggia
Superfici principali e secondarie: 146
Superfici accessorie:
Prezzo: 110.000,00 pari a 753,42 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE (06/09/2024)

Valore minimo: 922,00

Valore massimo: 1.217,00

Note: abitazioni in stabili di 2° fascia

OMI

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.700,00

Note: abitazioni civili in stato di conservazione normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della determinazione del valore di mercato si è condotta un'indagine sulla stima dei valori degli immobili comparabili all'immobile oggetto di stima definito subject.

Sono stati ricercati comparabili posti nelle immediate vicinanze con caratteristiche tipologiche e stato di conservazione simili.

In particolare, stato conservativo dell'immobile da ristrutturare.

Nella valutazione si è dovuto considerare la posizione dell'appartamento posta al piano terra con accesso direttamente da una strada.

In particolare, nella valutazione, si è tenuto conto delle forti criticità relative alle conformità edilizie dell'immobile. Considerato che l'immobile è completamente da ristrutturare, si è tenuto conto delle probabili demolizioni per le mure in pristino delle porzioni non autorizzate. Inoltre si rileva la mancanza dell'Agibilità pertanto si è valutata la necessità di eseguire tutti gli interventi necessari per l'ottenimento della medesima.

La superficie complessiva è stata calcolata sullo stato dei luoghi, in quanto di proprietà, e il valore dell'immobile è già stato decurtato di tutte le criticità che si affronteranno in fase di ristrutturazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 101,00 x 700,00 = **70.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 70.700,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 70.700,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Riserve, osservazioni e precisazioni il valore finale dell'immobile si deve intendere:

- a corpo e non a misura così come visto, comprensivo di eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia;
- comprensivo del malfunzionamento di impianti, di problemi di alimentazione/sezionamento di impianti, della eventuale non conformità degli impianti anche se presente ma non verificabile;
- comprensivo di eventuali non conformità urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune. Si precisa sono state condotte indagini e verifiche relativamente alla conformità del solo bene oggetto di pignoramento. Non è stata verificata la sagoma esterna, le distanze da confine e tra fabbricati, e i diritti di terzi;
- comprensivo di tutte le criticità riguardanti la staticità dell'edificio, del contenimento energetico e acustico. L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, deve intendersi ricompreso nel valore di perizia.
- Eventuali costi di adeguamento o di completamento/manutenzione degli impianti, di sezionamenti e/o alimentazioni mancanti, di malfunzionamenti anche meccanici e delle finiture (serramenti, porte, sanitari, climatizzazioni, ecc.), di eventuali compartecipazioni a sanatorie comuni, si devono comunque intendere sempre compresi nel valore immobiliare, operato in sede di stima.

L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, le eventuali demolizioni richieste per la regolarizzazione, della mancata Agibilità relativa alla Sanatoria rilasciata, deve intendersi ricompreso nel valore finale delle unità immobiliari.

Si precisa inoltre:

- Sono da intendersi comprese nei beni immobili peritati anche tutte le eventuali parti comuni;
- tutti gli eventuali costi per cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli, servitù, ecc. che dovessero rimanere a carico degli acquirenti, sono da considerarsi nel valore immobiliare;
- prima dell'asta, verificare con l'UT del Comune la situazione edilizia ed urbanistica aggiornata e esistenza di eventuali ulteriori servitù non segnalate in perizia;
- i vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dal Certificato Notarile allegato.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive relative all'unità risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

L'assegnatario prima dell'asta deve:

- verificare l'esistenza di eventuali servitù aggiornate o non manifestatesi nel corso della perizia, nonché l'allaccio di tutti gli impianti eventualmente anche comuni ad altre unità immobiliari, le relative conformità e loro normale funzionamento, eventuali spese ordinarie e straordinarie non riportate al punto 5.
- visionare tutti i locali oggetto di perizia.

L'immobile si intende da ristrutturare e da regolarizzare.

N.B.:LA MANCANZA DI AGIBILITA' e LE DIFFORMITA' RILEVATE è MOTIVO OSTATIVO DI ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE SUL LIBERO MERCATO.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, ufficio tecnico di Macherio, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - BORSINO IMMOBILIARE

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	101,00	0,00	70.700,00	70.700,00
				70.700,00 €	70.700,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

l'immobile non è comodamente divisibile

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: **€. 70.700,00****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: **€. 70.700,00**

data 06/10/2024

il tecnico incaricato
Rosanna Rovetta