



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

32/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO ARDIGÒ 34/B

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Francesco AMBROSIO

CUSTODE:
Dott. Pino SORRENTINO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Rosario BELLONE

CF: BLLRSR80P09C351O
con studio in LISSONE (MB) VIA SOLFERINO 24
telefono: 0392623966
email: geom.rbellone@gmail.com
PEC: rosario.bellone@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 32/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a MONZA Via Roberto Ardigò 34/B, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo ad uso autorimessa sito al piano primo interrato di uno stabile in Condominio.

L'accesso si attua da cancello carraio situato al civico 43/b di Via Roberto Ardigò mediante una porzione di fondo gravata da servitù di passo (vedasi paragrafo 5.)

All'unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni a sensi dell'art.1117 c.c.

A miglior descrizione valgano altresì le planimetrie e le riprese fotografiche in allegato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, interno 36. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 235 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 15, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 113,88 Euro, indirizzo catastale: VIA ROBERTO ARDIGO` n. 34 MONZA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetro di suddivisione in subalterni in allegato): Dapprima corsello comune di manovra su due lati indi box di terzi al sub.37, terrapieno. Salvo errori e come meglio in fatto.

Immobile costruito nel 1997.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.030,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.030,10
Data della valutazione:	08/06/2024

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 **legale**, iscritta il 08/06/2010 a Milano 2^a ai nn. 71433/16858, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 226.016,52.

Importo capitale: Euro 113.008,26.

La formalità è riferita solamente a grava su tutte le unità immobiliari oggetto di Procedura con esclusione del subalterno n.32.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 01/02/2024 a Milano 2^a ai nn. 12291/8636, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Lotto in questione oltre ad altri beni oggetto di Procedura.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO, stipulata il 20/03/2024 a firma di Notaio Cimmino Antonio di Desio ai nn. 135945/42303 di repertorio, trascritta il 12/04/2024 a Milano 2^a ai nn. 47985/34634, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di asservimento con il quale viene costituito vincolo di pertinenzialità .

La formalità è riferita solamente a box identificati con i subb.27, 29, 32 e 38 oltre al mappale 444 di terzi..

Si osserva che la presente formalità risulta trascritta successivamente al pignoramento (1/02/2024 nn.8636/12291) pertanto viene considerata non opponibile alla Procedura e quindi non considerata sia ai fini valutativi sia a riguardo della commerciabilità del presente Lotto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 254,12**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 3.058,68**

Ulteriori avvertenze:

L'edificio risulta amministrato dallo Studio Beretta & Co. s.r.l. - tel.039/36.73.37

Si allega alla presente comunicazione ricevuta da parte dell'Amministratore Condominiale in data 4 aprile 2024.

Si precisa che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore pro-tempore al fine di essere edotto circa l'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute (degli ultimi due esercizi) dalla data di aggiudicazione.

nb. Si fa altresì presente che all'interno del box sub.38 sono presenti scarichi condominiali e n.2 pozzetti di ispezione.

Accesso e scarico carraio si hanno dalla via Ardigò tramite una porzione di fondo della larghezza di metri 4,50 (quattro virgola cinquanta), corrente lungo i confini sud e ovest dei mappali 148 (centoquarantotto) e 149 (centoquarantanove), gravati dalla corrispondente servitù di passo pedonale e carraio mediante ogni sorta di veicoli, così come previsto dall'atto in data 14 dicembre 1998 n. 38727 di repertorio in autentica notaio Pierluigi Alberto Rossetti di Desio, registrato a Desio il 2 dicembre 1998 al n. 2484 serie II e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 7 gennaio 1999 ai n.ri 987/762.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 08/07/2010), con atto stipulato il 08/07/2010 a firma di Notaio Tommasi Enrico di Nova Milanese ai nn. 32029/20275 di repertorio, trascritto il 19/07/2010 a Milano 2[^] ai nn. 91626/53559

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 01/06/2005), con atto stipulato il 25/07/1997 a firma di notaio Pierluigi Alberto Rossetti di Desio ai nn. 36872/2319 di repertorio, trascritto il 01/08/1997 a Milano 2[^] ai nn. 60402/43940

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 01/06/2005 fino al 08/07/2010), con atto stipulato il 01/06/2005 a firma di Notaio Rossetti Pierluigi Alberto di Desio ai nn. 43672/4987 di repertorio, trascritto il 22/06/2005 a Milano 2[^] ai nn. 92453/47201.

Il titolo è riferito solamente a box identificato al fg.31 - particella 235 - sub.27.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 01/06/2005 fino al 08/07/2010), con atto stipulato il 01/06/2005 a firma di Notaio Rossetti Pierluigi Alberto di Desio ai nn. 43673/4988 di repertorio, trascritto il 22/06/2005 a Milano 2[^] ai nn. 92454/47202.

Il titolo è riferito solamente a boxes al fg.31 - particella 235 - subb.17, 18, 29, 32 e 38.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **77/97** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio residenziale , presentata il 07/08/1995 con il n. 8253 di protocollo, rilasciata il 18/02/1997 con il n. 77/97 di protocollo

Concessione Edilizia N. **288/97** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. n.77/97 - riduzione superficie e modifiche interne al piano interrato con diverso posizionamento della rampa carraia, presentata il 04/07/1997 con il n. 15296 di protocollo, rilasciata il 13/10/1997 con il n. 288/97 di protocollo

Concessione Edilizia N. **307/98** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. 77/97, presentata il 03/08/1998 con il n. 16963 di protocollo, rilasciata il 01/11/1998 con il n. 307/98 di protocollo

Concessione Edilizia N. **329/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. 77/97 - modifiche distributive al piano primo interrato ad uso autorimesse, al piano secondo interrato ad uso cantine, modifiche distributive al piano seminterrato ad uso uffici, rialzato ad uso residenza, sottotetto depositi, presentata il 28/06/1999 con il n. 26890 di protocollo, rilasciata il 17/11/1999 con il n. 329/99 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **259/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. 77/97 per modifiche interne e lievi modifiche di aperture ai piani residenziali e ai piani uffici + modifiche ai piani sottotetti. Modifiche ai box p.S1 e cantina p.S2, presentata il 03/07/2000 con il n. 259/2000 di protocollo, agibilità del 28/12/2004 con il n. 98/2004 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Il Certificato di Agibilità esclude il piano sottotetto, oggetto di intervento L.R. 15/96.

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 MONZA VIA ROBERTO ARDIGÒ 34/B

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MONZA Via Roberto Ardigò 34/B, della superficie commerciale di **15,00** mq per la

quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo ad uso autorimessa sito al piano primo interrato di uno stabile in Condominio.

L'accesso si attua da cancello carraio situato al civico 43/b di Via Roberto Ardigò mediante una porzione di fondo gravata da servitù di passo (vedasi paragrafo 5.)

All'unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni a sensi dell'art.1117 c.c.

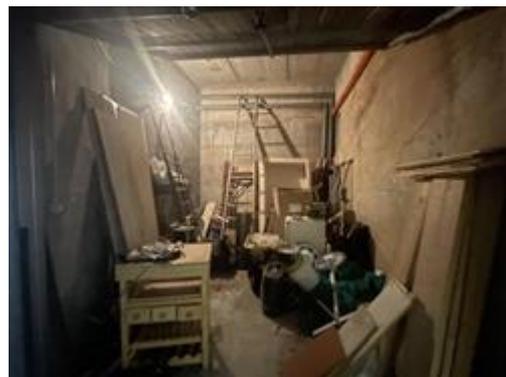
A miglior descrizione valgono altresì le planimetrie e le riprese fotografiche in allegato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, interno 36. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 235 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 15, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 113,88 Euro, indirizzo catastale: VIA ROBERTO ARDIGO` n. 34 MONZA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetro di suddivisione in subalterni in allegato): Dapprima corsello comune di manovra su due lati indi box di terzi al sub.37, terrapieno. Salvo errori e come meglio in fatto.

Immobile costruito nel 1997.



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 locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

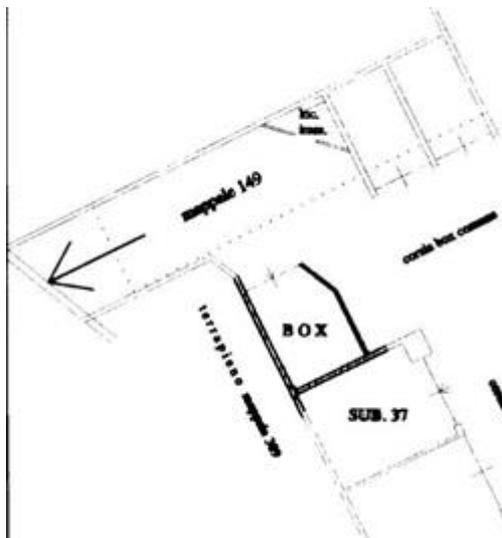


CONSISTENZA:

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
Box singolo	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/03/2019

Fonte di informazione: Contenzioso, 5283/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 51,79, piano 3° senza ascensore, 2 locali oltre servizi e cantina., 1

Indirizzo: Via Ernesto Canesi , 14 Monza, MB

Superfici accessorie:

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

Valore Ctu: 71.953,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 54.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,062.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/01/2018

Fonte di informazione: Contenzioso, 1422/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 113,60, piano 1° senza ascensore, 4 locali e servizio; oltre cantina mq. 1,32., 1

Indirizzo: Via Zucchi, 4 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 285.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 279.430,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 189.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,264.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/05/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101638813/?entryPoint=map>

Descrizione: a ridosso di Via Libertà altezza cavalcavia, via Ardigò e via Torti, In un contesto di soli box, costruiti nel 2008, è in vendita box singolo di discrete dimensioni (14 mq). Spese condominiali 250 euro/anno circa. Cannello con chiusura elettrica

Indirizzo: Monza - Via Giovanni Caboto

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 20.000,00 pari a 1.428,57 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 18.000,00 pari a 1.285,71 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/05/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/96964976/?entryPoint=map>

Descrizione: Box grande di 20 mq per un'auto ed una moto. Doppio accesso pedonale (anche da via Maria Biffi Levati). Ottima posizione e facili manovre di ingresso e uscita.

Indirizzo: Monza - Via Federico Confalonieri

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 28.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 25.760,00 pari a 1.288,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/05/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/106187305/?entryPoint=map>

Descrizione: box singolo al piano interrato

Indirizzo: Monza - Via Giovanni Caboto

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 18.000,00 pari a 1.384,62 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 16.560,00 pari a 1.273,85 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Quotazioni OMI - Agenzia delle Entrate (22/05/2024)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: parametri unitari riferiti a box in normale stato conservativo

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	18.000,00	25.760,00	16.560,00
Consistenza	15,00	14,00	20,00	13,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.428,57	1.400,00	1.384,62

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,17	30,00	42,93	27,60
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.273,85	1.273,85	1.273,85

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		18.000,00	25.760,00	16.560,00
Data [mesi]		30,00	42,93	27,60
Prezzo unitario		1.273,85	-6.369,23	2.547,69
Prezzo corretto		19.303,85	19.433,70	19.135,29

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **19.290,95**
 Divergenza: 1,54% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 1.286,06 = **19.290,90**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione per vizi occulti come previsto dall'art.568 cpc	-1.929,09

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 17.361,81**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 17.361,81**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Obiettivo della valutazione

In ragione dell'obiettivo della presente valutazione, che chiede di esprimere il più probabile *valore di mercato* e quello di *vendita giudiziaria* - alla data odierna - degli immobili in questione, occorre innanzitutto precisare che cosa si intende per “*valore di mercato*” e per “*valore di vendita giudiziaria*”.

Per “*più probabile valore di mercato*” di un immobile si intende – in sostanza – il **più probabile prezzo pagabile per il bene in questione in un libero mercato** ovvero un mercato in cui i prezzi di beni e servizi sono raggiunti esclusivamente dalla mutua interazione di venditori e acquirenti nei tempi necessari per il massimo realizzo. Per definizione, nel *libero mercato* venditori e acquirenti non si forzano o ingannano a vicenda, né sono forzati da una terza parte.

Secondo gli “International Valuation Standards” il “valore di mercato” è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna

costrizione (IVS 1, 3.1).

Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente. (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Tito-lo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

Si precisa che *il più probabile valore di mercato in libera contrattazione*, come sopra definito si differenzia, per sostanza e natura, dal *valore di vendita giudiziaria* nel caso di *vendita obbligata in tempi ristretti*.

Il "**valore di vendita giudiziaria**" (o di realizzo dalla vendita obbligata) è ovviamente sempre inferiore al *valore di mercato* proprio perché differente è lo scenario nel quale avviene la vendita.

Il valore di vendita giudiziaria viene definito in conformità a quanto disposto dall'art.568 cpc recentemente introdotto con la L.132/2015 Legge di conversione con modifiche del D.L. 83/2015.

Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Metodo di stima

La valutazione delle unità immobiliari in questione viene in questa sede affrontata in base agli Standard Internazionali di Valutazione con ricorso al **metodo di confronto di mercato** (*o Market Comparison Approach – MCA*) che è un procedimento di stima del valore di mercato basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme più o meno numeroso di immobili di confronto dalle caratteristiche simili, venduti di recente e di prezzo noto.

Il tutto verificato con le quotazioni delle principali Bande Dati (O.M.I., O.S.M.I., Borsino Immobiliare) come da documentazione allegata.

Le indagini sono state effettuate altresì consultando in rete i due canali immobiliari più noti (immobiliare.it e casa.it) e gli Operatori nonché Professionisti di zona.

In merito alla più consona destinazione d'uso degli immobili in esame ovvero al loro "highest best use" si è proceduto, in ragione delle considerazioni sopra esposte, a ricercare in zona immobili recentemente compravenduti, aventi caratteristiche similari a quelli in valutazione.

Le caratteristiche più significative di questi immobili "comparativi o comparables" sono state riportate nella TABELLA DATI di ciascuna unità immobiliare e adeguate, attraverso Prezzi Marginali (v. TABELLA PREZZI MARGINALI) a ciascuna unità immobiliare da valutare al fine di individuare (v. TABELLA DI VALUTAZIONE) il loro "prezzo corretto", la cui media aritmetica (Prezzo medio) evidenziasse il valore dell'unità in questione.

Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

Riserve, osservazioni e precisazioni

La presente perizia include riserve:

- è escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo sugli eventuali vizi e/o difetti, occulti o

meno, anche in termini di difformità di qualsiasi natura o comunque non segnalate in perizia, la cui soluzione è a carico ed onere dell'aggiudicatario;

- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;
- su eventuali criticità riguardanti la staticità dell'edificio, il contenimento energetico e i requisiti acustici;
- sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon;
- sulla presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti esistenti;
- le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

I costi per la regolarizzazione di eventuali difformità non rilevate devono intendersi comunque compresi nella detrazione più avanti applicata, come prevista per le vendite giudiziarie.

In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzabilità delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto "appropriato al contesto" a cura dell'acquirente/assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione.

L'aggiudicatario dovrà quindi, prima dell'asta, verificare presso l'Ufficio Tecnico Comunale la conformità edilizia aggiornata e le eventuali difformità.

L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, deve intendersi ricompreso nella detrazione forfettaria operata per la vendita giudiziaria (FJV).

Inoltre, il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione alla data del sopralluogo.

Le spese condominiali indicate, con particolare riferimento a quelle insolute, vanno attentamente verificate ed eventualmente fatte aggiornare dall'Amministratore. Gli importi indicati sono riferiti alla data di perizia.

L'accertamento di conformità è da intendersi limitato al bene oggetto di stima e non sull'intero edificio di cui è parte. I vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dalla Ispezione Ipotecaria in allegato. Certificazione e/o Ispezione alla quale si rimanda per ogni eventuale errore od omissione.

Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal Perito in sede di sopralluogo, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti condominiali e pertanto non rilevabili dal Perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell'immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

Il valore di stima attribuito è comprensivo della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi come disposto dall'art.568 cpc.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monza, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2^a, ufficio tecnico di Monza, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsinoimmobiliare.it, ed inoltre: Agenzia delle Entrate, Immobiliare.it

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	box singolo	15,00	0,00	17.361,81	17.361,81
				17.361,81 €	17.361,81 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
arrotondamento	-331,71
	331,71 €

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: **€. 17.030,10**

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: **€. 17.030,10**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 32/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a MONZA Via Roberto Ardigò 34/B, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione indivisa (circa 11mq) di box autorimessa sito al piano primo interrato di uno stabile in Condominio.

L'accesso si attua da cancello carraio situato al civico 43/b di Via Roberto Ardigò mediante una porzione di fondo gravata da servitù di passo (vedasi paragrafo 5.)

All'unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni a sensi dell'art.1117 c.c.

A miglior descrizione valgono altresì le planimetrie e le riprese fotografiche in allegato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, interno 16. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 235 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 11, classe 5, consistenza 11 mq, rendita 83,51 Euro, indirizzo catastale: VIA ROBERTO ARDIGÒ n. 34 MONZA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetro di suddivisione in subalterni e la planimetria catastale in allegato): Dapprima residua porzione di box di proprietà di terzi al mappale 234 indi box al sub.18, corsello comune di manovra, box al sub.16 e ragione di terzi al mapp.149 . Salvo errori e come meglio in fatto.

Immobile costruito nel 1997.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.030,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.030,20
Data della valutazione:	08/06/2024

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 **legale**, iscritta il 08/06/2010 a Milano 2^a ai nn. 71433/16858, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 226.016,52.

Importo capitale: Euro 113.008,26.

La formalità è riferita solamente a grava su tutte le unità immobiliari oggetto di Procedura con esclusione del subalterno n.32.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 01/02/2024 a Milano 2^a ai nn. 12291/8636, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Lotto in questione oltre ad altri beni oggetto di Procedura.

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: **€. 362,81**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 2.154,79**

Ulteriori avvertenze:

L'edificio risulta amministrato dallo Studio Beretta & Co. s.r.l. - tel.039/36.73.37

Si allega alla presente comunicazione ricevuta da parte dell'Amministratore Condominiale in data 4 aprile 2024.

Si precisa che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore pro-tempore al fine di essere edotto circa l'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute (degli ultimi due esercizi) dalla data di aggiudicazione.

nb. Si fa altresì presente che all'interno del box sub.38 sono presenti scarichi condominiali e n.2 pozzetti di ispezione.

Accesso e scarico carraio si hanno dalla via Ardigò tramite una porzione di fondo della larghezza di metri 4,50 (quattro virgola cinquanta), corrente lungo i confini sud e ovest dei mappali 148 (centoquarantotto) e 149 (centoquarantanove), gravati dalla corrispondente servitù di passo pedonale e carraio mediante ogni sorta di veicoli, così come previsto dall'atto in data 14 dicembre 1998 n. 38727 di repertorio in autentica notaio Pierluigi Alberto Rossetti di Desio, registrato a Desio il 2 dicembre 1998 al n. 2484 serie II e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 7 gennaio 1999 ai n.ri 987/762.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 08/07/2010), con atto stipulato il 08/07/2010 a firma di Notaio Tommasi Enrico di Nova Milanese ai nn. 32029/20275 di repertorio, trascritto il 19/07/2010 a Milano 2[^] ai nn. 91626/53559

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 01/06/2005), con atto stipulato il 25/07/1997 a firma di notaio Pierluigi Alberto Rossetti di Desio ai nn. 36872/2319 di repertorio, trascritto il 01/08/1997 a Milano 2[^] ai nn. 60402/43940

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 01/06/2005 fino al 08/07/2010), con atto stipulato il 01/06/2005 a firma di Notaio Rossetti Pierluigi Alberto di Desio ai nn. 43672/4987 di repertorio, trascritto il 22/06/2005 a Milano 2[^] ai nn. 92453/47201.

Il titolo è riferito solamente a box identificato al fg.31 - particella 235 - sub.27.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 01/06/2005 fino al 08/07/2010), con atto stipulato il 01/06/2005 a firma di Notaio Rossetti Pierluigi Alberto di Desio ai nn. 43673/4988 di repertorio, trascritto il 22/06/2005 a Milano 2[^] ai nn. 92454/47202.

Il titolo è riferito solamente a boxes al fg.31 - particella 235 - subb.17, 18, 29, 32 e 38.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **77/97** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio residenziale , presentata il 07/08/1995 con il n. 8253 di protocollo, rilasciata il 18/02/1997 con il n. 77/97 di protocollo

Concessione Edilizia N. **288/97** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. n.77/97 - riduzione superficie e modifiche interne al piano interrato con diverso posizionamento della rampa carraia, presentata il 04/07/1997 con il n. 15296 di protocollo, rilasciata il 13/10/1997 con il n. 288/97 di protocollo

Concessione Edilizia N. **307/98** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. 77/97, presentata il 03/08/1998 con il n. 16963 di protocollo, rilasciata il 01/11/1998 con il n. 307/98 di protocollo

Concessione Edilizia N. **329/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. 77/97 - modifiche distributive al piano primo interrato ad uso autorimesse, al piano secondo interrato ad uso cantine, modifiche distributive al piano seminterrato ad uso uffici, rialzato ad uso residenza, sottotetto depositi, presentata il 28/06/1999 con il n. 26890 di protocollo, rilasciata il 17/11/1999 con il n. 329/99 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **259/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. 77/97 per modifiche interne e lievi modifiche di aperture ai piani residenziali e ai piani uffici + modifiche ai piani sottotetti. Modifiche ai box p.S1 e cantina p.S2, presentata il 03/07/2000 con il n. 259/2000 di protocollo, agibilità del 28/12/2004 con il n. 98/2004 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Il Certificato di Agibilità esclude il piano sottotetto, oggetto di intervento L.R. 15/96.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal raffronto tra lo stato licenziato e lo stato di fatto si registra una diversa distribuzione consistente nella formazione di un tavolato divisorio tra l'unità in questione (sub.17) e quella confinante (sub.18) (normativa di riferimento: DPR 380/01 e succ. mod.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: laddove non fosse possibile regolarizzare quanto sopra mediante Pratica in Sanatoria occorrerà ripristinare lo stato licenziato mediante rimozione e smaltimento dei tavolati in cartongesso

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi di regolarizzazione (ripartiti al 50% con il sub.18): €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONZA VIA ROBERTO ARDIGÒ 34/B

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MONZA Via Roberto Ardigò 34/B, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione indivisa (circa 11mq) di box autorimessa sito al piano primo interrato di uno stabile in Condominio.

L'accesso si attua da cancello carraio situato al civico 43/b di Via Roberto Ardigò mediante una porzione di fondo gravata da servitù di passo (vedasi paragrafo 5.)

All'unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni a sensi dell'art.1117 c.c.

A miglior descrizione valgono altresì le planimetrie e le riprese fotografiche in allegato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, interno 16. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 235 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 11, classe 5, consistenza 11 mq, rendita 83,51 Euro, indirizzo catastale: VIA ROBERTO ARDIGÒ n. 34 MONZA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetro di suddivisione in subalterni e la planimetria catastale in allegato): Dapprima residua porzione di box di proprietà di terzi al mappale 234 indi box al sub.18, corsello comune di manovra, box al sub.16 e ragione di terzi al mapp.149 . Salvo errori e come meglio in fatto.

Immobile costruito nel 1997.



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 locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



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
Porzione di box autorimessa	11,00	x	100 %	=	11,00

Totale:	11,00	11,00
----------------	--------------	--------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/03/2019

Fonte di informazione: Contenzioso, 5283/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 51,79, piano 3° senza ascensore, 2 locali oltre servizi e cantina., 1

Indirizzo: Via Ernesto Canesi , 14 Monza, MB

Superfici accessorie:

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

Valore Ctu: 71.953,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 54.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,062.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/01/2018

Fonte di informazione: Contenzioso, 1422/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 113,60, piano 1° senza ascensore, 4 locali e servizio; oltre cantina mq. 1,32., 1

Indirizzo: Via Zucchi, 4 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 285.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 279.430,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 189.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,264.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/05/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101638813/?entryPoint=map>

Descrizione: a ridosso di Via Libertà altezza cavalcavia, via Ardigò e via Torti, In un contesto di soli box, costruiti nel 2008, è in vendita box singolo di discrete dimensioni (14 mq). Spese condominiali 250 euro/anno circa. Cannello con chiusura elettrica

Indirizzo: Monza - Via Giovanni Caboto

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 20.000,00 pari a 1.428,57 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 18.000,00 pari a 1.285,71 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/05/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/96964976/?entryPoint=map>

Descrizione: Box grande di 20 mq per un'auto ed una moto. Doppio accesso pedonale (anche da via Maria Biffi Levati). Ottima posizione e facili manovre di ingresso e uscita.

Indirizzo: Monza - Via Federico Confalonieri

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 28.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 25.760,00 pari a 1.288,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/05/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/106187305/?entryPoint=map>

Descrizione: box singolo al piano interrato

Indirizzo: Monza - Via Giovanni Caboto

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 18.000,00 pari a 1.384,62 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 16.560,00 pari a 1.273,85 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Quotazioni OMI - Agenzia delle Entrate (22/05/2024)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: parametri unitari riferiti a box in normale stato conservativo

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	18.000,00	25.760,00	16.560,00
Consistenza	11,00	14,00	20,00	13,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.428,57	1.400,00	1.384,62

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,17	30,00	42,93	27,60
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.273,85	1.273,85	1.273,85

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		18.000,00	25.760,00	16.560,00
Data [mesi]		30,00	42,93	27,60
Prezzo unitario		-3.821,54	-11.464,62	-2.547,69
Prezzo corretto		14.208,46	14.338,32	14.039,91

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **14.195,56**

Divergenza: 2,08% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11,00 x 1.290,51 = **14.195,61**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione per vizi occulti come previsto dall'art.568 cpc	-1.419,56

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.776,05**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.776,05**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Obiettivo della valutazione

In ragione dell'obiettivo della presente valutazione, che chiede di esprimere il più probabile **valore di mercato** e quello di **vendita giudiziaria** - alla data odierna - degli immobili in questione, occorre innanzitutto precisare che cosa si intende per “**valore di mercato**” e per “**valore di vendita giudiziaria**”.

Per “**più probabile valore di mercato**” di un immobile si intende – in sostanza – il **più probabile prezzo pagabile per il bene in questione in un libero mercato** ovvero un **mercato** in cui i prezzi di beni e servizi sono raggiunti esclusivamente dalla mutua interazione di venditori e acquirenti nei tempi necessari per il massimo realizzo. Per definizione, nel **libero mercato** venditori e acquirenti non si forzano o ingannano a vicenda, né sono forzati da una terza parte.

Secondo gli “International Valuation Standards” il “valore di mercato” è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente. (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Tito-lo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

Si precisa che il **più probabile valore di mercato in libera contrattazione**, come sopra definito si differenzia, per sostanza e natura, dal **valore di vendita giudiziaria** nel caso di **vendita obbligata in tempi ristretti**.

Il “**valore di vendita giudiziaria**” (o di realizzo dalla vendita obbligata) è ovviamente sempre inferiore al **valore di mercato** proprio perché differente è lo scenario nel quale avviene la vendita.

Il valore di vendita giudiziaria viene definito in conformità a quanto disposto dall'art.568 cpc recentemente introdotto con la L.132/2015 Legge di conversione con modifiche del D.L. 83/2015.

Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Metodo di stima

La valutazione delle unità immobiliari in questione viene in questa sede affrontata in base agli Standard Internazionali di Valutazione con ricorso al **metodo di confronto di mercato (o Market Comparison Approach – MCA)** che è un procedimento di stima del valore di mercato basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme più o meno numeroso di immobili di confronto dalle caratteristiche simili, venduti di recente e di prezzo noto.

Il tutto verificato con le quotazioni delle principali Bande Dati (O.M.I., O.S.M.I., Borsino Immobiliare) come da documentazione allegata.

Le indagini sono state effettuate altresì consultando in rete i due canali immobiliari più noti (immobiliare.it e casa.it) e gli Operatori nonché Professionisti di zona.

In merito alla più consona destinazione d'uso degli immobili in esame ovvero al loro “highest best use” si è proceduto, in ragione delle considerazioni sopra esposte, a ricercare in zona immobili recentemente compravenduti, aventi caratteristiche similari a quelli in valutazione.

Le caratteristiche più significative di questi immobili “comparativi o comparables” sono state riportate nella TABELLA DATI di ciascuna unità immobiliare e adeguate, attraverso Prezzi Marginali (v. TABELLA PREZZI MARGINALI) a ciascuna unità immobiliare da valutare al fine di individuare (v. TABELLA DI VALUTAZIONE) il loro “prezzo corretto”, la cui media aritmetica (Prezzo medio) evidenziasse il valore dell’unità in questione.

Le superfici indicate dell’immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell’immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come “valore a corpo”.

Riserve, osservazioni e precisazioni

La presente perizia include riserve:

- è escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo sugli eventuali vizi e/o difetti, occulti o meno, anche in termini di difformità di qualsiasi natura o comunque non segnalate in perizia, la cui soluzione è a carico ed onere dell’aggiudicatario;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;
- su eventuali criticità riguardanti la staticità dell’edificio, il contenimento energetico e i requisiti acustici;
- sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon;
- sulla presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti esistenti;
- le condizioni dell’immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

I costi per la regolarizzazione di eventuali difformità non rilevate devono intendersi comunque compresi nella detrazione più avanti applicata, come prevista per le vendite giudiziarie.

In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzabilità delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto “appropriato al contesto” a cura dell’acquirente/assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione.

L’aggiudicatario dovrà quindi, prima dell’asta, verificare presso l’Ufficio Tecnico Comunale la conformità edilizia aggiornata e le eventuali difformità.

L’eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, deve intendersi ricompreso nella detrazione forfettaria operata per la vendita giudiziaria (FJV).

Inoltre, il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione alla data del sopralluogo.

Le spese condominiali indicate, con particolare riferimento a quelle insolute, vanno attentamente verificate ed eventualmente fatte aggiornare dall’Amministratore. Gli importi indicati sono riferiti alla data di perizia.

L'accertamento di conformità è da intendersi limitato al bene oggetto di stima e non sull'intero edificio di cui è parte. I vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dalla Ispezione Ipotecaria in allegato. Certificazione e/o Ispezione alla quale si rimanda per ogni eventuale errore od omissione.

Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal Perito in sede di sopralluogo, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti condominiali e pertanto non rilevabili dal Perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell'immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

Il valore di stima attribuito è comprensivo della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi come disposto dall'art.568 cpc.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monza, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2^a, ufficio tecnico di Monza, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsinoimmobiliare.it, ed inoltre: Agenzia delle Entrate, Immobiliare.it

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	box singolo	11,00	0,00	12.776,05	12.776,05
				12.776,05 €	12.776,05 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
arrotondamento	-245,85
245,85 €	

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 11.030,20**

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: **€. 11.030,20**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 32/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a MONZA Via Roberto Ardigo` 34/B, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione indivisa (circa 11mq) di box autorimessa sito al piano primo interrato di uno stabile in Condominio.

L'accesso si attua da cancello carraio situato al civico 43/b di Via Roberto Ardigo` mediante una porzione di fondo gravata da servitù di passo (vedasi paragrafo 5.)

All'unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni a sensi dell'art.1117 c.c.

A miglior descrizione valgano altresì le planimetrie e le riprese fotografiche in allegato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, interno 17. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 235 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 11, classe 5, consistenza 11 mq, rendita 83,51 Euro, indirizzo catastale: VIA ROBERTO ARDIGO` n. 34 MONZA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetro di suddivisione in subalterni e la planimetria catastale in allegato): Dapprima residua porzione di box di proprietà di terzi al mappale 234 indi box di terzi al sub.19, corsello comune di manovra, box al sub.17. Salvo errori e come meglio in fatto.

Immobile costruito nel 1997.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.030,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.030,20
Data della valutazione:	08/06/2024

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 **legale**, iscritta il 08/06/2010 a Milano 2[^] ai nn. 71433/16858, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 226.016,52.

Importo capitale: Euro 113.008,26.

La formalità è riferita solamente a grava su tutte le unità immobiliari oggetto di Procedura con esclusione del subalterno n.32.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 01/02/2024 a Milano 2[^] ai nn. 12291/8636, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Lotto in questione oltre ad altri beni oggetto di Procedura.

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: **€. 137,22**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 849,33**

Ulteriori avvertenze:

L'edificio risulta amministrato dallo Studio Beretta & Co. s.r.l. - tel.039/36.73.37

Si allega alla presente comunicazione ricevuta da parte dell'Amministratore Condominiale in data 4 aprile 2024.

Si precisa che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore pro-tempore al fine di essere edotto circa l'importo delle spese condominiali

aggiornate e scadute (degli ultimi due esercizi) dalla data di aggiudicazione.

nb. Si fa altresì presente che all'interno del box sub.38 sono presenti scarichi condominiali e n.2 pozzetti di ispezione.

Accesso e scarico carraio si hanno dalla via Ardigò tramite una porzione di fondo della larghezza di metri 4,50 (quattro virgola cinquanta), corrente lungo i confini sud e ovest dei mappali 148 (centoquarantotto) e 149 (centoquarantanove), gravati dalla corrispondente servitù di passo pedonale e carraio mediante ogni sorta di veicoli, così come previsto dall'atto in data 14 dicembre 1998 n. 38727 di repertorio in autentica notaio Pierluigi Alberto Rossetti di Desio, registrato a Desio il 2 dicembre 1998 al n. 2484 serie II e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 7 gennaio 1999 ai n.ri 987/762.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 08/07/2010), con atto stipulato il 08/07/2010 a firma di Notaio Tommasi Enrico di Nova Milanese ai nn. 32029/20275 di repertorio, trascritto il 19/07/2010 a Milano 2[^] ai nn. 91626/53559

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 01/06/2005), con atto stipulato il 25/07/1997 a firma di notaio Pierluigi Alberto Rossetti di Desio ai nn. 36872/2319 di repertorio, trascritto il 01/08/1997 a Milano 2[^] ai nn. 60402/43940

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 01/06/2005 fino al 08/07/2010), con atto stipulato il 01/06/2005 a firma di Notaio Rossetti Pierluigi Alberto di Desio ai nn. 43672/4987 di repertorio, trascritto il 22/06/2005 a Milano 2[^] ai nn. 92453/47201.

Il titolo è riferito solamente a box identificato al fg.31 - particella 235 - sub.27.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 01/06/2005 fino al 08/07/2010), con atto stipulato il 01/06/2005 a firma di Notaio Rossetti Pierluigi Alberto di Desio ai nn. 43673/4988 di repertorio, trascritto il 22/06/2005 a Milano 2[^] ai nn. 92454/47202.

Il titolo è riferito solamente a boxes al fg.31 - particella 235 - subb.17, 18, 29, 32 e 38.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **77/97** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio residenziale , presentata il 07/08/1995 con il n. 8253 di protocollo, rilasciata il 18/02/1997 con il n. 77/97 di protocollo

Concessione Edilizia N. **288/97** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. n.77/97 - riduzione superficie e modifiche interne al piano interrato con diverso posizionamento della rampa carraia, presentata il 04/07/1997 con il n. 15296 di protocollo,

rilasciata il 13/10/1997 con il n. 288/97 di protocollo

Concessione Edilizia N. **307/98** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. 77/97, presentata il 03/08/1998 con il n. 16963 di protocollo, rilasciata il 01/11/1998 con il n. 307/98 di protocollo

Concessione Edilizia N. **329/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. 77/97 - modifiche distributive al piano primo interrato ad uso autorimesse, al piano secondo interrato ad uso cantine, modifiche distributive al piano seminterrato ad uso uffici, rialzato ad uso residenza, sottotetto depositi, presentata il 28/06/1999 con il n. 26890 di protocollo, rilasciata il 17/11/1999 con il n. 329/99 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **259/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. 77/97 per modifiche interne e lievi modifiche di aperture ai piani residenziali e ai piani uffici + modifiche ai piani sottotetti. Modifiche ai box p.S1 e cantina p.S2, presentata il 03/07/2000 con il n. 259/2000 di protocollo, agibilità del 28/12/2004 con il n. 98/2004 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Il Certificato di Agibilità esclude il piano sottotetto, oggetto di intervento L.R. 15/96.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal raffronto tra lo stato licenziato e lo stato di fatto si registra una diversa distribuzione consistente nella formazione di un tavolato divisorio tra l'unità in questione (sub.18) e quella confinante (sub.17) (normativa di riferimento: DPR 380/01 e succ. mod.) Le difformità sono regolarizzabili mediante: laddove non fosse possibile regolarizzare quanto sopra mediante Pratica in Sanatoria occorrerà ripristinare lo stato licenziato mediante rimozione e smaltimento dei tavolati in cartongesso

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi di regolarizzazione (ripartiti al 50% con il sub.17): €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONZA VIA ROBERTO ARDIGÒ 34/B

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MONZA Via Roberto Ardigò 34/B, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione indivisa (circa 11mq) di box autorimessa sito al piano primo interrato di uno stabile in Condominio.

L'accesso si attua da cancello carraio situato al civico 43/b di Via Roberto Ardigò mediante una porzione di fondo gravata da servitù di passo (vedasi paragrafo 5.)

All'unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni a sensi dell'art.1117 c.c.

A miglior descrizione valgano altresì le planimetrie e le riprese fotografiche in allegato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, interno 17. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 235 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 11, classe 5, consistenza 11 mq, rendita 83,51 Euro, indirizzo catastale: VIA ROBERTO ARDIGÒ n. 34 MONZA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetro di suddivisione in subalterni e la planimetria catastale in allegato): Dapprima residua porzione di box di proprietà di terzi al mappale 234 indi box di terzi al sub.19, corsello comune di manovra, box al sub.17. Salvo errori e come meglio in fatto.

Immobile costruito nel 1997.



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 locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



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
Porzione di box autorimessa	11,00	x	100 %	=	11,00
Totale:	11,00				11,00

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/03/2019

Fonte di informazione: Contenzioso, 5283/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 51,79, piano 3° senza ascensore, 2 locali oltre servizi e cantina., 1

Indirizzo: Via Ernesto Canesi , 14 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 54.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 71.953,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 54.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 1,062.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 18/01/2018
Fonte di informazione: Contenzioso, 1422/2015
Descrizione: Appartamento di mq. 113,60, piano 1° senza ascensore, 4 locali e servizio; oltre cantina mq. 1,32., 1
Indirizzo: Via Zucchi, 4 Monza, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 285.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 279.430,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 189.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 1,264.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/05/2024
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101638813/?entryPoint=map>
Descrizione: a ridosso di Via Libertà altezza cavalcavia, via Ardigò e via Torti, In un contesto di soli box, costruiti nel 2008, è in vendita box singolo di discrete dimensioni (14 mq). Spese condominiali 250 euro/anno circa. Cancellone con chiusura elettrica
Indirizzo: Monza - Via Giovanni Caboto
Superfici principali e secondarie: 14
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 20.000,00 pari a 1.428,57 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 18.000,00 pari a 1.285,71 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/05/2024
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/96964976/?entryPoint=map>
Descrizione: Box grande di 20 mq per un'auto ed una moto. Doppio accesso pedonale (anche da via Maria Biffi Levati). Ottima posizione e facili manovre di ingresso e uscita.
Indirizzo: Monza - Via Federico Confalonieri
Superfici principali e secondarie: 20
Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 28.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 25.760,00 pari a 1.288,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/05/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/106187305/?entryPoint=map>

Descrizione: box singolo al piano interrato

Indirizzo: Monza - Via Giovanni Caboto

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 18.000,00 pari a 1.384,62 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 16.560,00 pari a 1.273,85 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Quotazioni OMI - Agenzia delle Entrate (22/05/2024)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: parametri unitari riferiti a box in normale stato conservativo

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	18.000,00	25.760,00	16.560,00
Consistenza	11,00	14,00	20,00	13,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.428,57	1.400,00	1.384,62

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,17	30,00	42,93	27,60
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.273,85	1.273,85	1.273,85

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		18.000,00	25.760,00	16.560,00
Data [mesi]		30,00	42,93	27,60
Prezzo unitario		-3.821,54	-11.464,62	-2.547,69
Prezzo corretto		14.208,46	14.338,32	14.039,91

Valore corpo (media dei prezzi corretti):				14.195,56
Divergenza:	2,08%	<		10%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	11,00	x	1.290,51	=	14.195,61
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione per vizi occulti come previsto dall'art.568 cpc	-1.419,56

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 12.776,05
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 12.776,05

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Obiettivo della valutazione

In ragione dell'obiettivo della presente valutazione, che chiede di esprimere il più probabile **valore di mercato** e quello **di vendita giudiziaria** - alla data odierna - degli immobili in questione, occorre innanzitutto precisare che cosa si intende per "valore di mercato" e per "valore di vendita giudiziaria".

Per "più probabile valore di mercato" di un immobile si intende - in sostanza - il **più probabile prezzo pagabile per il bene in questione in un libero mercato** ovvero un mercato in cui i prezzi di beni e servizi sono raggiunti esclusivamente dalla mutua interazione di venditori e acquirenti nei tempi necessari per il massimo realizzo. Per definizione, nel *libero mercato* venditori e acquirenti non si forzano o ingannano a vicenda, né sono forzati da una terza parte.

Secondo gli "International Valuation Standards" il "valore di mercato" è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente. (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Tito-lo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

Si precisa che *il più probabile valore di mercato in libera contrattazione*, come sopra definito si differenzia, per sostanza e natura, dal *valore di vendita giudiziaria* nel caso di *vendita obbligatoria in tempi ristretti*.

Il "**valore di vendita giudiziaria**" (o di realizzo dalla vendita obbligatoria) è ovviamente sempre inferiore al *valore di mercato* proprio perché differente è lo scenario nel quale avviene la vendita.

Il valore di vendita giudiziaria viene definito in conformità a quanto disposto dall'art.568 cpc recentemente introdotto con la L.132/2015 Legge di conversione con modifiche del D.L. 83/2015.

Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569,

primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Metodo di stima

La valutazione delle unità immobiliari in questione viene in questa sede affrontata in base agli Standard Internazionali di Valutazione con ricorso al **metodo di confronto di mercato (o Market Comparison Approach – MCA)** che è un procedimento di stima del valore di mercato basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme più o meno numeroso di immobili di confronto dalle caratteristiche simili, venduti di recente e di prezzo noto.

Il tutto verificato con le quotazioni delle principali Bande Dati (O.M.I., O.S.M.I., Borsino Immobiliare) come da documentazione allegata.

Le indagini sono state effettuate altresì consultando in rete i due canali immobiliari più noti (immobiliare.it e casa.it) e gli Operatori nonché Professionisti di zona.

In merito alla più consona destinazione d'uso degli immobili in esame ovvero al loro "highest best use" si è proceduto, in ragione delle considerazioni sopra esposte, a ricercare in zona immobili recentemente compravenduti, aventi caratteristiche similari a quelli in valutazione.

Le caratteristiche più significative di questi immobili "comparativi o comparables" sono state riportate nella TABELLA DATI di ciascuna unità immobiliare e adeguate, attraverso Prezzi Marginali (v. TABELLA PREZZI MARGINALI) a ciascuna unità immobiliare da valutare al fine di individuare (v. TABELLA DI VALUTAZIONE) il loro "prezzo corretto", la cui media aritmetica (Prezzo medio) evidenziasse il valore dell'unità in questione.

Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

Riserve, osservazioni e precisazioni

La presente perizia include riserve:

- è escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo sugli eventuali vizi e/o difetti, occulti o meno, anche in termini di difformità di qualsiasi natura o comunque non segnalate in perizia, la cui soluzione è a carico ed onere dell'aggiudicatario;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;
- su eventuali criticità riguardanti la staticità dell'edificio, il contenimento energetico e i requisiti acustici;
- sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon;
- sulla presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti esistenti;
- le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

I costi per la regolarizzazione di eventuali difformità non rilevate devono intendersi

comunque compresi nella detrazione più avanti applicata, come prevista per le vendite giudiziarie.

In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzabilità delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto "appropriato al contesto" a cura dell'acquirente/assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione.

L'aggiudicatario dovrà quindi, prima dell'asta, verificare presso l'Ufficio Tecnico Comunale la conformità edilizia aggiornata e le eventuali difformità.

L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, deve intendersi ricompreso nella detrazione forfettaria operata per la vendita giudiziaria (FJV).

Inoltre, il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione alla data del sopralluogo.

Le spese condominiali indicate, con particolare riferimento a quelle insolute, vanno attentamente verificate ed eventualmente fatte aggiornare dall'Amministratore. Gli importi indicati sono riferiti alla data di perizia.

L'accertamento di conformità è da intendersi limitato al bene oggetto di stima e non sull'intero edificio di cui è parte. I vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dalla Ispezione Ipotecaria in allegato. Certificazione e/o Ispezione alla quale si rimanda per ogni eventuale errore od omissione.

Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal Perito in sede di sopralluogo, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti condominiali e pertanto non rilevabili dal Perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell'immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

Il valore di stima attribuito è comprensivo della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi come disposto dall'art.568 cpc.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monza, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2^a, ufficio tecnico di Monza, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsinoimmobiliare.it, ed inoltre: Agenzia delle Entrate, Immobiliare.it

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	box singolo	11,00	0,00	12.776,05	12.776,05
				12.776,05 €	12.776,05 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
arrotondamento	-245,85
	245,85 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 11.030,20**

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:	€. 11.030,20

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 32/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a MONZA Via Roberto Ardigò 34/B, della superficie commerciale di **25,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ampio box singolo autorimessa sito al piano primo interrato di uno stabile in Condominio.

L'accesso si attua da cancello carraio situato al civico 43/b di Via Roberto Ardigò mediante una porzione di fondo gravata da servitù di passo (vedasi paragrafo 5.)

All'unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni a sensi dell'art.1117 c.c.

A miglior descrizione valgano altresì le planimetrie e le riprese fotografiche in allegato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, interno 31. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 235 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 32, classe 4, consistenza 32 mq, rendita 208,24 Euro, indirizzo catastale: VIA ROBERTO ARDIGO` n. 34 MONZA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetro di suddivisione in subalterni e la planimetria catastale in allegato): Dapprima enti comuni (vano ascensore e vano scala sub.1) indi corsello comune di manovra, box di terzi al sub.31, altro box di terzi al sub.35. Salvo errori e come meglio in fatto.

Immobile costruito nel 1997.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	25,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.029,95
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.029,95
Data della valutazione:	08/06/2024

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 **legale**, iscritta il 08/06/2010 a Milano 2[^] ai nn. 71433/16858, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 226.016,52.

Importo capitale: Euro 113.008,26.

La formalità è riferita solamente a grava su tutte le unità immobiliari oggetto di Procedura con esclusione del subalterno n.32.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 01/02/2024 a Milano 2[^] ai nn. 12291/8636, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Lotto in questione oltre ad altri beni oggetto di Procedura.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO, stipulata il 20/03/2024 a firma di Notaio Cimmino Antonio di Desio ai nn. 135945/42303 di repertorio, trascritta il 12/04/2024 a Milano 2[^] ai nn. 47985/34634, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di asservimento con il quale viene costituito vincolo di pertinenzialità .

La formalità è riferita solamente a box identificati con i subb.27, 29, 32 e 38 oltre al mappale 444 di terzi..

Si osserva che la presente formalità risulta trascritta successivamente al pignoramento (1/02/2024 nn.8636/12291) pertanto viene considerata non opponibile alla Procedura e quindi non considerata sia ai fini valutativi sia a riguardo della commerciabilità del presente Lotto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 323,58

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 2.361,23**

Ulteriori avvertenze:

L'edificio risulta amministrato dallo Studio Beretta & Co. s.r.l. - tel.039/36.73.37

Si allega alla presente comunicazione ricevuta da parte dell'Amministratore Condominiale in data 4 aprile 2024.

Si precisa che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore pro-tempore al fine di essere edotto circa l'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute (degli ultimi due esercizi) dalla data di aggiudicazione.

nb. Si fa altresì presente che all'interno del box sub.38 sono presenti scarichi condominiali e n.2 pozzetti di ispezione.

Accesso e scarico carraio si hanno dalla via Ardigò tramite una porzione di fondo della larghezza di metri 4,50 (quattro virgola cinquanta), corrente lungo i confini sud e ovest dei mappali 148 (centoquarantotto) e 149 (centoquarantanove), gravati dalla corrispondente servitù di passo pedonale e carraio mediante ogni sorta di veicoli, così come previsto dall'atto in data 14 dicembre 1998 n. 38727 di repertorio in autentica notaio Pierluigi Alberto Rossetti di Desio, registrato a Desio il 2 dicembre 1998 al n. 2484 serie II e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 7 gennaio 1999 ai n.ri 987/762.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 08/07/2010), con atto stipulato il 08/07/2010 a firma di Notaio Tommasi Enrico di Nova Milanese ai nn. 32029/20275 di repertorio, trascritto il 19/07/2010 a Milano 2[^] ai nn. 91626/53559

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 01/06/2005), con atto stipulato il 25/07/1997 a firma di notaio Pierluigi Alberto Rossetti di Desio ai nn. 36872/2319 di repertorio, trascritto il 01/08/1997 a Milano 2[^] ai nn. 60402/43940

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 01/06/2005 fino al 08/07/2010), con atto stipulato il 01/06/2005 a firma di Notaio Rossetti Pierluigi Alberto di Desio ai nn. 43672/4987 di repertorio, trascritto il 22/06/2005 a Milano 2[^] ai nn. 92453/47201.

Il titolo è riferito solamente a box identificato al fg.31 - particella 235 - sub.27.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 01/06/2005 fino al 08/07/2010), con atto stipulato il 01/06/2005 a firma di Notaio Rossetti Pierluigi Alberto di Desio ai nn. 43673/4988 di repertorio, trascritto il 22/06/2005 a Milano 2[^] ai nn. 92454/47202.

Il titolo è riferito solamente a boxes al fg.31 - particella 235 - subb.17, 18, 29, 32 e 38.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **77/97** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio residenziale , presentata il 07/08/1995 con il n. 8253 di protocollo, rilasciata il 18/02/1997 con il n. 77/97 di protocollo

Concessione Edilizia N. **288/97** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. n.77/97 - riduzione superficie e modifiche interne al piano interrato con diverso posizionamento della rampa carraia, presentata il 04/07/1997 con il n. 15296 di protocollo, rilasciata il 13/10/1997 con il n. 288/97 di protocollo

Concessione Edilizia N. **307/98** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. 77/97, presentata il 03/08/1998 con il n. 16963 di protocollo, rilasciata il 01/11/1998 con il n. 307/98 di protocollo

Concessione Edilizia N. **329/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. 77/97 - modifiche distributive al piano primo interrato ad uso autorimesse, al piano secondo interrato ad uso cantine, modifiche distributive al piano seminterrato ad uso uffici, rialzato ad uso residenza, sottotetto depositi, presentata il 28/06/1999 con il n. 26890 di protocollo, rilasciata il 17/11/1999 con il n. 329/99 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **259/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. 77/97 per modifiche interne e lievi modifiche di aperture ai piani residenziali e ai piani uffici + modifiche ai piani sottotetti. Modifiche ai box p.S1 e cantina p.S2, presentata il 03/07/2000 con il n. 259/2000 di protocollo, agibilità del 28/12/2004 con il n. 98/2004 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Il Certificato di Agibilità esclude il piano sottotetto, oggetto di intervento L.R. 15/96.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

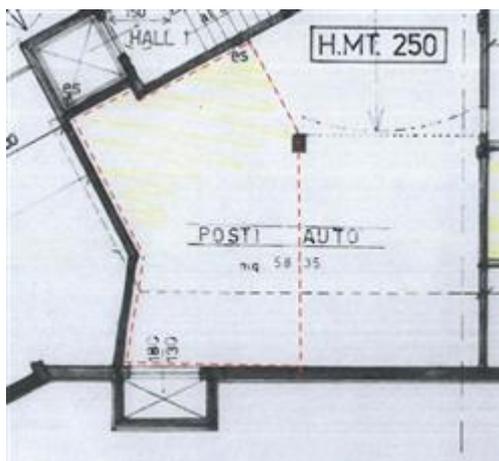
Sono state rilevate le seguenti difformità: dal raffronto tra lo stato licenziato e lo stato di fatto si rileva una diversa destinazione d'uso. l'unità risulta autorizzata come posti auto in maggior consistenza (58mq) mentre, di fatto, risulta adibita ad autorimessa risultando un tavolato divisorio verso la porzione catastalmente identificata con il sub.31. Risulta inoltre una basculante non prevista nei tipi di progetto. (normativa di riferimento: DPR 380/01 e succ. mod.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Laddove non fosse possibile procedere alla presentazione di Pratica in Sanatoria occorrerà ripristinare lo stato licenziato rimuovendo il tavolato divisorio di cui sopra e la basculante.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Costi di regolarizzazione: €4.000,00



stato licenziato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONZA VIA ROBERTO ARDIGÒ 34/B

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MONZA Via Roberto Ardigò 34/B, della superficie commerciale di **25,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ampio box singolo autorimessa sito al piano primo interrato di uno stabile in Condominio.

L'accesso si attua da cancello carraio situato al civico 43/b di Via Roberto Ardigò mediante una porzione di fondo gravata da servitù di passo (vedasi paragrafo 5.)

All'unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni a sensi dell'art.1117 c.c.

A miglior descrizione valgono altresì le planimetrie e le riprese fotografiche in allegato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, interno 31. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 235 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 32, classe 4, consistenza 32 mq, rendita 208,24 Euro, indirizzo catastale: VIA ROBERTO ARDIGO` n. 34 MONZA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetro di suddivisione in subalterni e la planimetria catastale in allegato): Dapprima enti comuni (vano ascensore e vano scala sub.1) indi corsello comune di manovra, box di terzi al sub.31, altro box di terzi al sub.35. Salvo errori e come meglio in fatto.

Immobile costruito nel 1997.



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 locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



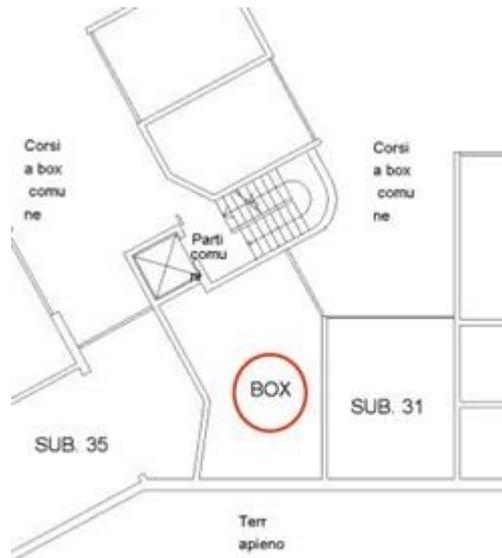
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**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
Box autorimessa	32,00	x	80 %	=	25,60
Totale:	32,00				25,60

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 20/03/2019
Fonte di informazione: Contenzioso, 5283/2015
Descrizione: Appartamento di mq. 51,79, piano 3° senza ascensore, 2 locali oltre servizi e cantina., 1
Indirizzo: Via Ernesto Canesi , 14 Monza, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 54.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 71.953,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 54.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 1,062.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 18/01/2018
Fonte di informazione: Contenzioso, 1422/2015
Descrizione: Appartamento di mq. 113,60, piano 1° senza ascensore, 4 locali e servizio; oltre cantina mq. 1,32., 1
Indirizzo: Via Zucchi, 4 Monza, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 285.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 279.430,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 189.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 1,264.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/05/2024
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101638813/?entryPoint=map>
Descrizione: a ridosso di Via Libertà altezza cavalcavia, via Ardigò e via Torti, In un contesto di soli box, costruiti nel 2008, è in vendita box singolo di discrete dimensioni (14 mq). Spese condominiali 250 euro/anno circa. Cancellone con chiusura elettrica
Indirizzo: Monza - Via Giovanni Caboto
Superfici principali e secondarie: 14
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 20.000,00 pari a 1.428,57 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 18.000,00 pari a 1.285,71 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/05/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/96964976/?entryPoint=map>

Descrizione: Box grande di 20 mq per un'auto ed una moto. Doppio accesso pedonale (anche da via Maria Biffi Levati). Ottima posizione e facili manovre di ingresso e uscita.

Indirizzo: Monza - Via Federico Confalonieri

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 28.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 25.760,00 pari a 1.288,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/05/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/106187305/?entryPoint=map>

Descrizione: box singolo al piano interrato

Indirizzo: Monza - Via Giovanni Caboto

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 18.000,00 pari a 1.384,62 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 16.560,00 pari a 1.273,85 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Quotazioni OMI - Agenzia delle Entrate (22/05/2024)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: parametri unitari riferiti a box in normale stato conservativo

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	18.000,00	25.760,00	16.560,00
Consistenza	25,60	14,00	20,00	13,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.428,57	1.400,00	1.384,62

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,17	30,00	42,93	27,60
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.273,85	1.273,85	1.273,85

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
------------------	--	---------------	---------------	---------------

Prezzo	18.000,00	25.760,00	16.560,00
Data [mesi]	30,00	42,93	27,60
Prezzo unitario	14.776,62	7.133,54	16.050,46
Prezzo corretto	32.806,62	32.936,47	32.638,06

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **32.793,72**
 Divergenza: 0,91% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 25,60 x 1.281,00 = **32.793,60**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione per vizi occulti come previsto dall'art.568 cpc	-3.279,36

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 29.514,24**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 29.514,24**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Obiettivo della valutazione

In ragione dell'obiettivo della presente valutazione, che chiede di esprimere il più probabile *valore di mercato* e quello di *vendita giudiziaria* - alla data odierna - degli immobili in questione, occorre innanzitutto precisare che cosa si intende per "valore di mercato" e per "valore di vendita giudiziaria".

Per "più probabile valore di mercato" di un immobile si intende – in sostanza – il **più probabile prezzo pagabile per il bene in questione in un libero mercato** ovvero un [mercato](#) in cui i prezzi di beni e servizi sono raggiunti esclusivamente dalla mutua interazione di venditori e acquirenti nei tempi necessari per il massimo realizzo. Per definizione, nel *libero mercato* venditori e acquirenti non si forzano o ingannano a vicenda, né sono forzati da una terza parte.

Secondo gli "International Valuation Standards" il "valore di mercato" è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente. (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Titolo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

Si precisa che il *più probabile valore di mercato in libera contrattazione*, come sopra definito si differenzia, per sostanza e natura, dal *valore di vendita giudiziaria* nel caso di *vendita obbligata in tempi ristretti*.

Il “**valore di vendita giudiziaria**” (o di realizzo dalla vendita obbligatoria) è ovviamente sempre inferiore al *valore di mercato* proprio perché differente è lo scenario nel quale avviene la vendita.

Il valore di vendita giudiziaria viene definito in conformità a quanto disposto dall’art.568 cpc recentemente introdotto con la L.132/2015 Legge di conversione con modifiche del D.L. 83/2015.

Agli effetti dell’espropriazione il valore dell’immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall’esperto nominato ai sensi dell’articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Metodo di stima

La valutazione delle unità immobiliari in questione viene in questa sede affrontata in base agli Standard Internazionali di Valutazione con ricorso al **metodo di confronto di mercato (o Market Comparison Approach – MCA)** che è un procedimento di stima del valore di mercato basato sul confronto tra l’immobile oggetto di stima ed un insieme più o meno numeroso di immobili di confronto dalle caratteristiche simili, venduti di recente e di prezzo noto.

Il tutto verificato con le quotazioni delle principali Bande Dati (O.M.I., O.S.M.I., Borsino Immobiliare) come da documentazione allegata.

Le indagini sono state effettuate altresì consultando in rete i due canali immobiliari più noti (immobiliare.it e casa.it) e gli Operatori nonché Professionisti di zona.

In merito alla più consona destinazione d’uso degli immobili in esame ovvero al loro “highest best use” si è proceduto, in ragione delle considerazioni sopra esposte, a ricercare in zona immobili recentemente compravenduti, aventi caratteristiche similari a quelli in valutazione.

Le caratteristiche più significative di questi immobili “comparativi o comparables” sono state riportate nella TABELLA DATI di ciascuna unità immobiliare e adeguate, attraverso Prezzi Marginali (v. TABELLA PREZZI MARGINALI) a ciascuna unità immobiliare da valutare al fine di individuare (v. TABELLA DI VALUTAZIONE) il loro “prezzo corretto”, la cui media aritmetica (Prezzo medio) evidenziasse il valore dell’unità in questione.

Le superfici indicate dell’immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell’immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come “valore a corpo”.

Riserve, osservazioni e precisazioni

La presente perizia include riserve:

- è escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo sugli eventuali vizi e/o difetti, occulti o meno, anche in termini di difformità di qualsiasi natura o comunque non segnalate in perizia, la cui soluzione è a carico ed onere dell’aggiudicatario;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;
- su eventuali criticità riguardanti la staticità dell’edificio, il contenimento energetico e i requisiti acustici;
- sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale

- presenza di radon;
- sulla presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti esistenti;
- le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

I costi per la regolarizzazione di eventuali difformità non rilevate devono intendersi comunque compresi nella detrazione più avanti applicata, come prevista per le vendite giudiziarie.

In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzabilità delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto "appropriato al contesto" a cura dell'acquirente/assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione.

L'aggiudicatario dovrà quindi, prima dell'asta, verificare presso l'Ufficio Tecnico Comunale la conformità edilizia aggiornata e le eventuali difformità.

L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, deve intendersi ricompreso nella detrazione forfettaria operata per la vendita giudiziaria (FJV).

Inoltre, il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione alla data del sopralluogo.

Le spese condominiali indicate, con particolare riferimento a quelle insolute, vanno attentamente verificate ed eventualmente fatte aggiornare dall'Amministratore. Gli importi indicati sono riferiti alla data di perizia.

L'accertamento di conformità è da intendersi limitato al bene oggetto di stima e non sull'intero edificio di cui è parte. I vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dalla Ispezione Ipotecaria in allegato. Certificazione e/o Ispezione alla quale si rimanda per ogni eventuale errore od omissione.

Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal Perito in sede di sopralluogo, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti condominiali e pertanto non rilevabili dal Perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità

immobiliare in oggetto della presente perizia.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell'immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

Il valore di stima attribuito è comprensivo della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi come disposto dall'art.568 cpc.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monza, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2^, ufficio tecnico di Monza, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsinoimmobiliare.it, ed inoltre: Agenzia delle Entrate, Immobiliare.it

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	box singolo	25,60	0,00	29.514,24	29.514,24
				29.514,24 €	29.514,24 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
arrotondamento	-484,29
	484,29 €

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: **€. 25.029,95**

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:	€. 25.029,95

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 32/2024

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box doppio** a MONZA Via Roberto Ardigò 34/B, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box doppio in lunghezza ad uso autorimessa sito al piano primo interrato di uno stabile in Condominio.

L'accesso si attua da cancello carraio situato al civico 43/b di Via Roberto Ardigò mediante una porzione di fondo gravata da servitù di passo (vedasi paragrafo 5.)

All'unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni a sensi dell'art.1117 c.c.

A miglior descrizione valgano altresì le planimetrie e le riprese fotografiche in allegato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, interno 28. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 235 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 24, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 156,18 Euro, indirizzo catastale: VIA ROBERTO ARDIGO` n. 34 MONZA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetro di suddivisione in subalterni e la planimetria catastale in allegato): Dapprima box di terzi al sub.30 nonché enti comuni (vano ascensore e vano scala) indi corsello comune di manovra, box di terzi al sub.28, box di terzi al sub.31. Salvo errori e come meglio in fatto.

Immobile costruito nel 1997.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	24,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.530,03
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.530,03
Data della valutazione:	08/06/2024

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 **legale**, iscritta il 08/06/2010 a Milano 2[^] ai nn. 71433/16858, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 226.016,52.

Importo capitale: Euro 113.008,26.

La formalità è riferita solamente a grava su tutte le unità immobiliari oggetto di Procedura con esclusione del subalterno n.32.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 01/02/2024 a Milano 2[^] ai nn. 12291/8636, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Lotto in questione oltre ad altri beni oggetto di Procedura.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO, stipulata il 20/03/2024 a firma di Notaio Cimmino Antonio di Desio ai nn. 135945/42303 di repertorio, trascritta il 12/04/2024 a Milano 2[^] ai nn. 47985/34634, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di asservimento con il quale viene costituito vincolo di pertinenzialità .

La formalità è riferita solamente a box identificati con i subb.27, 29, 32 e 38 oltre al mappale 444 di terzi..

Si osserva che la presente formalità risulta trascritta successivamente al pignoramento (1/02/2024 nn.8636/12291) pertanto viene considerata non opponibile alla Procedura e quindi non considerata sia ai fini valutativi sia a riguardo della commerciabilità del presente Lotto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 235,33

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 1.465,09**

Ulteriori avvertenze:

L'edificio risulta amministrato dallo Studio Beretta & Co. s.r.l. - tel.039/36.73.37

Si allega alla presente comunicazione ricevuta da parte dell'Amministratore Condominiale in data 4 aprile 2024.

Si precisa che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore pro-tempore al fine di essere edotto circa l'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute (degli ultimi due esercizi) dalla data di aggiudicazione.

nb. Si fa altresì presente che all'interno del box sub.38 sono presenti scarichi condominiali e n.2 pozzetti di ispezione.

Accesso e scarico carraio si hanno dalla via Ardigò tramite una porzione di fondo della larghezza di metri 4,50 (quattro virgola cinquanta), corrente lungo i confini sud e ovest dei mappali 148 (centoquarantotto) e 149 (centoquarantanove), gravati dalla corrispondente servitù di passo pedonale e carraio mediante ogni sorta di veicoli, così come previsto dall'atto in data 14 dicembre 1998 n. 38727 di repertorio in autentica notaio Pierluigi Alberto Rossetti di Desio, registrato a Desio il 2 dicembre 1998 al n. 2484 serie II e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 7 gennaio 1999 ai n.ri 987/762.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 08/07/2010), con atto stipulato il 08/07/2010 a firma di Notaio Tommasi Enrico di Nova Milanese ai nn. 32029/20275 di repertorio, trascritto il 19/07/2010 a Milano 2[^] ai nn. 91626/53559

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 01/06/2005), con atto stipulato il 25/07/1997 a firma di notaio Pierluigi Alberto Rossetti di Desio ai nn. 36872/2319 di repertorio, trascritto il 01/08/1997 a Milano 2[^] ai nn. 60402/43940

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 01/06/2005 fino al 08/07/2010), con atto stipulato il 01/06/2005 a firma di Notaio Rossetti Pierluigi Alberto di Desio ai nn. 43672/4987 di repertorio, trascritto il 22/06/2005 a Milano 2[^] ai nn. 92453/47201.

Il titolo è riferito solamente a box identificato al fg.31 - particella 235 - sub.27.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 01/06/2005 fino al 08/07/2010), con atto stipulato il 01/06/2005 a firma di Notaio Rossetti Pierluigi Alberto di Desio ai nn. 43673/4988 di repertorio, trascritto il 22/06/2005 a Milano 2[^] ai nn. 92454/47202.

Il titolo è riferito solamente a boxes al fg.31 - particella 235 - subb.17, 18, 29, 32 e 38.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **77/97** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio residenziale , presentata il 07/08/1995 con il n. 8253 di protocollo, rilasciata il 18/02/1997 con il n. 77/97 di protocollo

Concessione Edilizia N. **288/97** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. n.77/97 - riduzione superficie e modifiche interne al piano interrato con diverso posizionamento della rampa carraia, presentata il 04/07/1997 con il n. 15296 di protocollo, rilasciata il 13/10/1997 con il n. 288/97 di protocollo

Concessione Edilizia N. **307/98** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. 77/97, presentata il 03/08/1998 con il n. 16963 di protocollo, rilasciata il 01/11/1998 con il n. 307/98 di protocollo

Concessione Edilizia N. **329/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. 77/97 - modifiche distributive al piano primo interrato ad uso autorimesse, al piano secondo interrato ad uso cantine, modifiche distributive al piano seminterrato ad uso uffici, rialzato ad uso residenza, sottotetto depositi, presentata il 28/06/1999 con il n. 26890 di protocollo, rilasciata il 17/11/1999 con il n. 329/99 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **259/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. 77/97 per modifiche interne e lievi modifiche di aperture ai piani residenziali e ai piani uffici + modifiche ai piani sottotetti. Modifiche ai box p.S1 e cantina p.S2, presentata il 03/07/2000 con il n. 259/2000 di protocollo, agibilità del 28/12/2004 con il n. 98/2004 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Il Certificato di Agibilità esclude il piano sottotetto, oggetto di intervento L.R. 15/96.

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 MONZA VIA ROBERTO ARDIGÒ 34/B

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a MONZA Via Roberto Ardigò 34/B, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box doppio in lunghezza ad uso autorimessa sito al piano primo interrato di uno stabile in Condominio.

L'accesso si attua da cancello carraio situato al civico 43/b di Via Roberto Ardigò mediante una porzione di fondo gravata da servitù di passo (vedasi paragrafo 5.)

All'unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni a sensi dell'art.1117 c.c.

A miglior descrizione valgono altresì le planimetrie e le riprese fotografiche in allegato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, interno 28. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 235 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 24, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 156,18 Euro, indirizzo catastale: VIA ROBERTO ARDIGÒ n. 34 MONZA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetro di suddivisione in subalterni e la planimetria catastale in allegato): Dapprima box di terzi al sub.30 nonché enti comuni (vano ascensore e vano scala) indi corsello comune di manovra, box di terzi al sub.28, box di terzi al sub.31. Salvo errori e come meglio in fatto.

Immobile costruito nel 1997.



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 locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



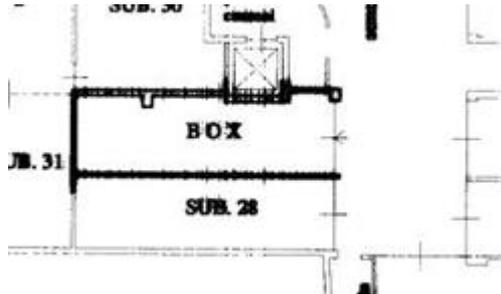
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Box doppio in lunghezza	24,00	x	100 %	=	24,00
Totale:	24,00				24,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/03/2019

Fonte di informazione: Contenzioso, 5283/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 51,79, piano 3° senza ascensore, 2 locali oltre servizi e cantina., 1

Indirizzo: Via Ernesto Canesi , 14 Monza, MB

Superfici accessorie:

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

Valore Ctu: 71.953,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 54.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 1,062.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 18/01/2018
Fonte di informazione: Contenzioso, 1422/2015
Descrizione: Appartamento di mq. 113,60, piano 1° senza ascensore, 4 locali e servizio; oltre cantina mq. 1,32., 1
Indirizzo: Via Zucchi, 4 Monza, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 285.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 279.430,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 189.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 1,264.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/05/2024
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101638813/?entryPoint=map>
Descrizione: a ridosso di Via Libertà altezza cavalcavia, via Ardigò e via Torti, In un contesto di soli box, costruiti nel 2008, è in vendita box singolo di discrete dimensioni (14 mq). Spese condominiali 250 euro/anno circa. Cannello con chiusura elettrica
Indirizzo: Monza - Via Giovanni Caboto
Superfici principali e secondarie: 14
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 20.000,00 pari a 1.428,57 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 18.000,00 pari a 1.285,71 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/05/2024
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/96964976/?entryPoint=map>
Descrizione: Box grande di 20 mq per un'auto ed una moto. Doppio accesso pedonale (anche da via Maria Biffi Levati). Ottima posizione e facili manovre di ingresso e uscita.
Indirizzo: Monza - Via Federico Confalonieri
Superfici principali e secondarie: 20
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 28.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 25.760,00 pari a 1.288,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/05/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/106187305/?entryPoint=map>

Descrizione: box singolo al piano interrato

Indirizzo: Monza - Via Giovanni Caboto

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 18.000,00 pari a 1.384,62 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 16.560,00 pari a 1.273,85 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Quotazioni OMI - Agenzia delle Entrate (22/05/2024)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: parametri unitari riferiti a box in normale stato conservativo

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	18.000,00	25.760,00	16.560,00
Consistenza	24,00	14,00	20,00	13,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.428,57	1.400,00	1.384,62

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,17	30,00	42,93	27,60
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.273,85	1.273,85	1.273,85

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		18.000,00	25.760,00	16.560,00
Data [mesi]		30,00	42,93	27,60
Prezzo unitario		12.738,46	5.095,38	14.012,31
Prezzo corretto		30.768,46	30.898,32	30.599,91

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

30.755,56

Divergenza: 0,97% < 10%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 24,00 x 1.281,48 = 30.755,52

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione per vizi occulti come previsto dall'art.568 cpc	-3.075,55

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 27.679,97

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 27.679,97

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Obiettivo della valutazione

In ragione dell'obiettivo della presente valutazione, che chiede di esprimere il più probabile *valore di mercato* e quello di *vendita giudiziaria* - alla data odierna - degli immobili in questione, occorre innanzitutto precisare che cosa si intende per “*valore di mercato*” e per “*valore di vendita giudiziaria*”.

Per “*più probabile valore di mercato*” di un immobile si intende – in sostanza – il **più probabile prezzo pagabile per il bene in questione in un libero mercato** ovvero un [mercato](#) in cui i prezzi di beni e servizi sono raggiunti esclusivamente dalla mutua interazione di venditori e acquirenti nei tempi necessari per il massimo realizzo. Per definizione, nel *libero mercato* venditori e acquirenti non si forzano o ingannano a vicenda, né sono forzati da una terza parte.

Secondo gli “International Valuation Standards” il “valore di mercato” è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente. (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Tito-lo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

Si precisa che il *più probabile valore di mercato in libera contrattazione*, come sopra definito si differenzia, per sostanza e natura, dal *valore di vendita giudiziaria* nel caso di *vendita obbligata in tempi ristretti*.

Il “*valore di vendita giudiziaria*” (o di realizzo dalla vendita obbligata) è ovviamente sempre inferiore al *valore di mercato* proprio perché differente è lo scenario nel quale avviene la vendita.

Il valore di vendita giudiziaria viene definito in conformità a quanto disposto dall'art.568 cpc recentemente introdotto con la L.132/2015 Legge di conversione con modifiche del D.L. 83/2015.

Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Metodo di stima

La valutazione delle unità immobiliari in questione viene in questa sede affrontata in base agli Standard Internazionali di Valutazione con ricorso al **metodo di confronto di mercato** (*o Market Comparison Approach – MCA*) che è un procedimento di stima del valore di mercato basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme più o meno numeroso di immobili di confronto dalle caratteristiche simili, venduti di recente e di prezzo noto.

Il tutto verificato con le quotazioni delle principali Bande Dati (O.M.I., O.S.M.I., Borsino Immobiliare) come da documentazione allegata.

Le indagini sono state effettuate altresì consultando in rete i due canali immobiliari più noti (immobiliare.it e casa.it) e gli Operatori nonché Professionisti di zona.

In merito alla più consona destinazione d'uso degli immobili in esame ovvero al loro "highest best use" si è proceduto, in ragione delle considerazioni sopra esposte, a ricercare in zona immobili recentemente compravenduti, aventi caratteristiche similari a quelli in valutazione.

Le caratteristiche più significative di questi immobili "comparativi o comparables" sono state riportate nella TABELLA DATI di ciascuna unità immobiliare e adeguate, attraverso Prezzi Marginali (v. TABELLA PREZZI MARGINALI) a ciascuna unità immobiliare da valutare al fine di individuare (v. TABELLA DI VALUTAZIONE) il loro "prezzo corretto", la cui media aritmetica (Prezzo medio) evidenziasse il valore dell'unità in questione.

Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

Riserve, osservazioni e precisazioni

La presente perizia include riserve:

- è escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo sugli eventuali vizi e/o difetti, occulti o meno, anche in termini di difformità di qualsiasi natura o comunque non segnalate in perizia, la cui soluzione è a carico ed onere dell'aggiudicatario;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;
- su eventuali criticità riguardanti la staticità dell'edificio, il contenimento energetico e i requisiti acustici;
- sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon;
- sulla presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti esistenti;
- le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

I costi per la regolarizzazione di eventuali difformità non rilevate devono intendersi comunque compresi nella detrazione più avanti applicata, come prevista per le vendite

giudiziarie.

In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzabilità delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto “appropriato al contesto” a cura dell’acquirente/assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione.

L’aggiudicatario dovrà quindi, prima dell’asta, verificare presso l’Ufficio Tecnico Comunale la conformità edilizia aggiornata e le eventuali difformità.

L’eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, deve intendersi ricompreso nella detrazione forfettaria operata per la vendita giudiziaria (FJV).

Inoltre, il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione alla data del sopralluogo.

Le spese condominiali indicate, con particolare riferimento a quelle insolute, vanno attentamente verificate ed eventualmente fatte aggiornare dall’Amministratore. Gli importi indicati sono riferiti alla data di perizia.

L’accertamento di conformità è da intendersi limitato al bene oggetto di stima e non sull’intero edificio di cui è parte. I vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dalla Ispezione Ipotecaria in allegato. Certificazione e/o Ispezione alla quale si rimanda per ogni eventuale errore od omissione.

Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell’immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull’unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal Perito in sede di sopralluogo, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti condominiali e pertanto non rilevabili dal Perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell’immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

Il valore di stima attribuito è comprensivo della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi come disposto dall'art.568 cpc.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monza, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2^a, ufficio tecnico di Monza, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsinoimmobiliare.it, ed inoltre: Agenzia delle Entrate, Immobiliare.it

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	box doppio	24,00	0,00	27.679,97	27.679,97
				27.679,97 €	27.679,97 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
arrotondamento	-149,94
	149,94 €

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: **€. 27.530,03**

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: **€. 27.530,03**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 32/2024

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a MONZA Via Roberto Ardigò 34/B, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo autorimessa sito al piano primo interrato di uno stabile in Condominio.

L'accesso si attua da cancello carraio situato al civico 43/b di Via Roberto Ardigò mediante una porzione di fondo gravata da servitù di passo (vedasi paragrafo 5.)

All'unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni a sensi dell'art.1117 c.c.

A miglior descrizione valgano altresì le planimetrie e le riprese fotografiche in allegato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, interno 26. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 235 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 20, classe 5, consistenza 20 mq, rendita 151,84 Euro, indirizzo catastale: VIA ROBERTO ARDIGO` n. 34 MONZA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetro di suddivisione in subalterni e la planimetria catastale in allegato): Dapprima corsello comune di manovra nonché box di terzi al sub.26 indi terrapieno su due lati, locale caldaia. Salvo errori e come meglio in fatto.

Immobile costruito nel 1997.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	20,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.530,24
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.530,24
Data della valutazione:	08/06/2024

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 **legale**, iscritta il 08/06/2010 a Milano 2[^] ai nn. 71433/16858, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 226.016,52.

Importo capitale: Euro 113.008,26.

La formalità è riferita solamente a grava su tutte le unità immobiliari oggetto di Procedura con esclusione del subalterno n.32.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 01/02/2024 a Milano 2[^] ai nn. 12291/8636, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Lotto in questione oltre ad altri beni oggetto di Procedura.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO, stipulata il 20/03/2024 a firma di Notaio Cimmino Antonio di Desio ai nn. 135945/42303 di repertorio, trascritta il 12/04/2024 a Milano 2[^] ai nn. 47985/34634, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di asservimento con il quale viene costituito vincolo di pertinenzialità .

La formalità è riferita solamente a box identificati con i subb.27, 29, 32 e 38 oltre al mappale 444 di terzi..

Si osserva che la presente formalità risulta trascritta successivamente al pignoramento (1/02/2024 nn.8636/12291) pertanto viene considerata non opponibile alla Procedura e quindi non considerata sia ai fini valutativi sia a riguardo della commerciabilità del presente Lotto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 196,12

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 1.213,45**

Ulteriori avvertenze:

L'edificio risulta amministrato dallo Studio Beretta & Co. s.r.l. - tel.039/36.73.37

Si allega alla presente comunicazione ricevuta da parte dell'Amministratore Condominiale in data 4 aprile 2024.

Si precisa che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore pro-tempore al fine di essere edotto circa l'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute (degli ultimi due esercizi) dalla data di aggiudicazione.

nb. Si fa altresì presente che all'interno del box sub.38 sono presenti scarichi condominiali e n.2 pozzetti di ispezione.

Accesso e scarico carraio si hanno dalla via Ardigò tramite una porzione di fondo della larghezza di metri 4,50 (quattro virgola cinquanta), corrente lungo i confini sud e ovest dei mappali 148 (centoquarantotto) e 149 (centoquarantanove), gravati dalla corrispondente servitù di passo pedonale e carraio mediante ogni sorta di veicoli, così come previsto dall'atto in data 14 dicembre 1998 n. 38727 di repertorio in autentica notaio Pierluigi Alberto Rossetti di Desio, registrato a Desio il 2 dicembre 1998 al n. 2484 serie II e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 7 gennaio 1999 ai n.ri 987/762.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 08/07/2010), con atto stipulato il 08/07/2010 a firma di Notaio Tommasi Enrico di Nova Milanese ai nn. 32029/20275 di repertorio, trascritto il 19/07/2010 a Milano 2[^] ai nn. 91626/53559

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 01/06/2005), con atto stipulato il 25/07/1997 a firma di notaio Pierluigi Alberto Rossetti di Desio ai nn. 36872/2319 di repertorio, trascritto il 01/08/1997 a Milano 2[^] ai nn. 60402/43940

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 01/06/2005 fino al 08/07/2010), con atto stipulato il 01/06/2005 a firma di Notaio Rossetti Pierluigi Alberto di Desio ai nn. 43672/4987 di repertorio, trascritto il 22/06/2005 a Milano 2[^] ai nn. 92453/47201.

Il titolo è riferito solamente a box identificato al fg.31 - particella 235 - sub.27.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 01/06/2005 fino al 08/07/2010), con atto stipulato il 01/06/2005 a firma di Notaio Rossetti Pierluigi Alberto di Desio ai nn. 43673/4988 di repertorio, trascritto il 22/06/2005 a Milano 2[^] ai nn. 92454/47202.

Il titolo è riferito solamente a boxes al fg.31 - particella 235 - subb.17, 18, 29, 32 e 38.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **77/97** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio residenziale , presentata il 07/08/1995 con il n. 8253 di protocollo, rilasciata il 18/02/1997 con il n. 77/97 di protocollo

Concessione Edilizia N. **288/97** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. n.77/97 - riduzione superficie e modifiche interne al piano interrato con diverso posizionamento della rampa carraia, presentata il 04/07/1997 con il n. 15296 di protocollo, rilasciata il 13/10/1997 con il n. 288/97 di protocollo

Concessione Edilizia N. **307/98** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. 77/97, presentata il 03/08/1998 con il n. 16963 di protocollo, rilasciata il 01/11/1998 con il n. 307/98 di protocollo

Concessione Edilizia N. **329/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. 77/97 - modifiche distributive al piano primo interrato ad uso autorimesse, al piano secondo interrato ad uso cantine, modifiche distributive al piano seminterrato ad uso uffici, rialzato ad uso residenza, sottotetto depositi, presentata il 28/06/1999 con il n. 26890 di protocollo, rilasciata il 17/11/1999 con il n. 329/99 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **259/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. 77/97 per modifiche interne e lievi modifiche di aperture ai piani residenziali e ai piani uffici + modifiche ai piani sottotetti. Modifiche ai box p.S1 e cantina p.S2, presentata il 03/07/2000 con il n. 259/2000 di protocollo, agibilità del 28/12/2004 con il n. 98/2004 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Il Certificato di Agibilità esclude il piano sottotetto, oggetto di intervento L.R. 15/96.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal raffronto tra lo stato licenziato e lo stato di fatto si rileva la demolizione del tavolato divisorio tra il box in questione (sub.27) ed il locale caldaia (sub.42) nonché l'assenza della basculante. (normativa di riferimento: DPR 380/01 e succ.mod.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino stato autorizzato mediante elevazione del tavolato assente ed installazione di basculante

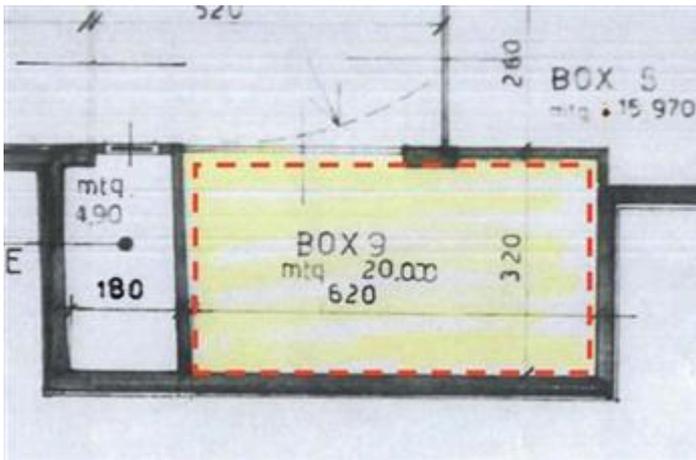
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costi di regolarizzazione : €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

Questa situazione è riferita solamente a Lotto 6.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONZA VIA ROBERTO ARDIGÒ 34/B

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MONZA Via Roberto Ardigò 34/B, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Box singolo autorimessa sito al piano primo interrato di uno stabile in Condominio.

L'accesso si attua da cancello carraio situato al civico 43/b di Via Roberto Ardigò mediante una porzione di fondo gravata da servitù di passo (vedasi paragrafo 5.)

All'unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni a sensi dell'art.1117 c.c.

A miglior descrizione valgono altresì le planimetrie e le riprese fotografiche in allegato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, interno 26. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 235 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 20, classe 5, consistenza 20 mq, rendita 151,84 Euro, indirizzo catastale: VIA ROBERTO ARDIGÒ n. 34 MONZA, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetro di suddivisione in subalterni e la planimetria catastale in allegato): Dapprima corsello comune di manovra nonché box di terzi al sub.26 indi terrapieno su due lati, locale caldaia. Salvo errori e come meglio in fatto.

Immobile costruito nel 1997.



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 locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

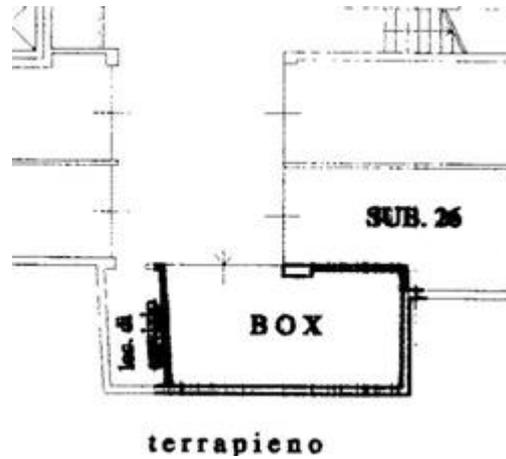
CONSISTENZA:

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
Box singolo	20,00	x	100 %	=	20,00

Totale:	20,00	20,00
----------------	--------------	--------------

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/03/2019

Fonte di informazione: Contenzioso, 5283/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 51,79, piano 3° senza ascensore, 2 locali oltre servizi e cantina., 1

Indirizzo: Via Ernesto Canesi , 14 Monza, MB

Superfici accessorie:

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

Valore Ctu: 71.953,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 54.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,062.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/01/2018

Fonte di informazione: Contenzioso, 1422/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 113,60, piano 1° senza ascensore, 4 locali e servizio; oltre cantina mq. 1,32., 1

Indirizzo: Via Zucchi, 4 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 285.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 279.430,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 189.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 1,264.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/05/2024
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101638813/?entryPoint=map>
Descrizione: a ridosso di Via Libertà altezza cavalcavia, via Ardigò e via Torti, In un contesto di soli box, costruiti nel 2008, è in vendita box singolo di discrete dimensioni (14 mq). Spese condominiali 250 euro/anno circa. Cancellone con chiusura elettrica
Indirizzo: Monza - Via Giovanni Caboto
Superfici principali e secondarie: 14
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 20.000,00 pari a 1.428,57 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 18.000,00 pari a 1.285,71 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/05/2024
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/96964976/?entryPoint=map>
Descrizione: Box grande di 20 mq per un'auto ed una moto. Doppio accesso pedonale (anche da via Maria Biffi Levati). Ottima posizione e facili manovre di ingresso e uscita.
Indirizzo: Monza - Via Federico Confalonieri
Superfici principali e secondarie: 20
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 28.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 8 %
Prezzo: 25.760,00 pari a 1.288,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/05/2024
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/106187305/?entryPoint=map>
Descrizione: box singolo al piano interrato
Indirizzo: Monza - Via Giovanni Caboto
Superfici principali e secondarie: 13
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 18.000,00 pari a 1.384,62 Euro/mq
Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 16.560,00 pari a 1.273,85 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Quotazioni OMI - Agenzia delle Entrate (22/05/2024)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: parametri unitari riferiti a box in normale stato conservativo

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	18.000,00	25.760,00	16.560,00
Consistenza	20,00	14,00	20,00	13,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.428,57	1.400,00	1.384,62

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,17	30,00	42,93	27,60
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.273,85	1.273,85	1.273,85

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		18.000,00	25.760,00	16.560,00
Data [mesi]		30,00	42,93	27,60
Prezzo unitario		7.643,08	0,00	8.916,92
Prezzo corretto		25.673,08	25.802,93	25.504,52

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **25.660,18**

Divergenza: 1,16% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,00 x 1.283,01 = **25.660,20**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione per vizi occulti come previsto dall'art.568 cpc	-2.566,02

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 23.094,18**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 23.094,18**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Obiettivo della valutazione

In ragione dell'obiettivo della presente valutazione, che chiede di esprimere il più probabile *valore di mercato* e quello di *vendita giudiziaria* - alla data odierna - degli immobili in questione, occorre innanzitutto precisare che cosa si intende per “*valore di mercato*” e per “*valore di vendita giudiziaria*”.

Per “*più probabile valore di mercato*” di un immobile si intende – in sostanza – il **più probabile prezzo pagabile per il bene in questione in un libero mercato** ovvero un [mercato](#) in cui i prezzi di beni e servizi sono raggiunti esclusivamente dalla mutua interazione di venditori e acquirenti nei tempi necessari per il massimo realizzo. Per definizione, nel *libero mercato* venditori e acquirenti non si forzano o ingannano a vicenda, né sono forzati da una terza parte.

Secondo gli “International Valuation Standards” il “valore di mercato” è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente. (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Tito-lo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

Si precisa che il *più probabile valore di mercato in libera contrattazione*, come sopra definito si differenzia, per sostanza e natura, dal *valore di vendita giudiziaria* nel caso di *vendita obbligata in tempi ristretti*.

Il “*valore di vendita giudiziaria*” (o di realizzo dalla vendita obbligata) è ovviamente sempre inferiore al *valore di mercato* proprio perché differente è lo scenario nel quale avviene la vendita.

Il valore di vendita giudiziaria viene definito in conformità a quanto disposto dall'art.568 cpc recentemente introdotto con la L.132/2015 Legge di conversione con modifiche del D.L. 83/2015.

Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Metodo di stima

La valutazione delle unità immobiliari in questione viene in questa sede affrontata in base agli Standard Internazionali di Valutazione con ricorso al **metodo di confronto di mercato** (*o Market Comparison Approach – MCA*) che è un procedimento di stima del valore di mercato basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme più o meno numeroso di immobili di confronto dalle caratteristiche simili, venduti di recente e di prezzo noto.

Il tutto verificato con le quotazioni delle principali Bande Dati (O.M.I., O.S.M.I., Borsino Immobiliare) come da documentazione allegata.

Le indagini sono state effettuate altresì consultando in rete i due canali immobiliari più noti (immobiliare.it e casa.it) e gli Operatori nonché Professionisti di zona.

In merito alla più consona destinazione d'uso degli immobili in esame ovvero al loro "highest best use" si è proceduto, in ragione delle considerazioni sopra esposte, a ricercare in zona immobili recentemente compravenduti, aventi caratteristiche similari a quelli in valutazione.

Le caratteristiche più significative di questi immobili "comparativi o comparables" sono state riportate nella TABELLA DATI di ciascuna unità immobiliare e adeguate, attraverso Prezzi Marginali (v. TABELLA PREZZI MARGINALI) a ciascuna unità immobiliare da valutare al fine di individuare (v. TABELLA DI VALUTAZIONE) il loro "prezzo corretto", la cui media aritmetica (Prezzo medio) evidenziasse il valore dell'unità in questione.

Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

Riserve, osservazioni e precisazioni

La presente perizia include riserve:

- è escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo sugli eventuali vizi e/o difetti, occulti o meno, anche in termini di difformità di qualsiasi natura o comunque non segnalate in perizia, la cui soluzione è a carico ed onere dell'aggiudicatario;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;
- su eventuali criticità riguardanti la staticità dell'edificio, il contenimento energetico e i requisiti acustici;
- sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon;
- sulla presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti esistenti;
- le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

I costi per la regolarizzazione di eventuali difformità non rilevate devono intendersi comunque compresi nella detrazione più avanti applicata, come prevista per le vendite giudiziarie.

In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzabilità delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto "appropriato al contesto" a cura dell'acquirente/assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione.

L'aggiudicatario dovrà quindi, prima dell'asta, verificare presso l'Ufficio Tecnico Comunale la conformità edilizia aggiornata e le eventuali difformità.

L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, deve intendersi ricompreso nella detrazione forfettaria operata per la vendita giudiziaria (FJV).

Inoltre, il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione alla data del sopralluogo.

Le spese condominiali indicate, con particolare riferimento a quelle insolute, vanno attentamente verificate ed eventualmente fatte aggiornare dall'Amministratore. Gli importi indicati sono riferiti alla data di perizia.

L'accertamento di conformità è da intendersi limitato al bene oggetto di stima e non sull'intero edificio di cui è parte. I vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dalla Ispezione Ipotecaria in allegato. Certificazione e/o Ispezione alla quale si rimanda per ogni eventuale errore od omissione.

Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal Perito in sede di sopralluogo, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti condominiali e pertanto non rilevabili dal Perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell'immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

Il valore di stima attribuito è comprensivo della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi come disposto dall'art.568 cpc.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monza, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2^a, ufficio tecnico di Monza, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsinoimmobiliare.it, ed inoltre: Agenzia delle Entrate, Immobiliare.it

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	box singolo	20,00	0,00	23.094,18	23.094,18
				23.094,18 €	23.094,18 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
arrotondamento	-63,94
	63,94 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.530,24**

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: **€. 19.530,24**

data 08/06/2024

il tecnico incaricato
Geom. Rosario BELLONE