



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

297/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
SCHIESARO SERRAMENTI SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Francesco Ambrosio

CUSTODE:
Sara Mozzillo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Chiara Lorenza Colzani

CF:CLZCRL67H561625B
con studio in SEREGNO (MB) via Medici da Seregno, 28
telefono: 03621916954
fax: 03621916954
email: chiara.colzani@arccolzani.it
PEC: chiaralorenza.colzani@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 297/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONZA VIA POLIZIANO 15, quartiere Cederna/Cantalupo, della superficie commerciale di **120,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituita da un appartamento al piano primo suddiviso in ingresso su corridoio, cinque ampie camere, un bano e un ripostiglio. Completano la proprietà due balconi al piano, oltre cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1. Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 68 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 856,03 Euro, indirizzo catastale: VIA ANGELO POLIZIANO, 24, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/11/2015 Pratica n. MI0737451 in atti dal 16/11/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 347341.1/2015)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: - appartamento P1: affaccio su corte comune su tre lati, corpo scale comune e pianerottolo; - cantina al PS1: affaccio su corte comune, terrapieno, altra unità immobiliare, corsello comune, altra unità immobiliare; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Totale: 119 m2 Totale escluse aree scoperte b): 118 m2 Si segnala che vi è una errata intestazione catastale.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B **box singolo** a MONZA VIA POLIZIANO 15, quartiere Cederna/Cantalupo, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituita da un box auto accessibile da corte comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 68 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 11 mq, rendita 83,51 Euro, indirizzo catastale: VIA ANGELO POLIZIANO, 24, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/11/2015 Pratica n. MI0737441 in atti dal 16/11/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 347331.1/2015)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: ingresso su corte comune, altra unità immobiliare, corsello pedonale, parete su corte comune; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Totale: 11 m2 Si segnala che vi è una errata intestazione catastale.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	131,40 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.343,77
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.300,00
Data della valutazione:	18/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile risulta occupato da mobili e suppellettili di proprietà del 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/06/2023 a firma di UNEP Tribunale di Monza ai nn. 3465 di repertorio, trascritta il 03/07/2023 a Milano 2 ai nn. 91968/64178, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento

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:	€. 4.611,39
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00

Millesimi condominiali: **243.23**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 4.611,39**

Ulteriori avvertenze:

N.B. LE SPESE CONDOMINIALI INDICATE SONO RELATIVE A TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI DEL LOTTO 1, 2 E 3. L'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE NON HA PIU' RISPOSTO A NESSUNA DELLE MAIL INOLTRATE E DELLE TELEFONATE FATTE PER AGGIORNARE I DATI E PER SUDDIVIDERE LE SPESE PER OGNI SINGOLO LOTTO DELLA PRESENTE PERIZIA.

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

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 19/11/2020), con atto stipulato il 19/11/2020 a firma di TADDEO Luca ai nn. 16430/8606 di repertorio, trascritto il 22/02/2023 a Milano 2 ai nn. 23243/15738.

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto di perizia

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 17/01/2015), con atto stipulato il 26/04/1983 a firma di CARDINALI Cinzia ai nn. 1759/122 di repertorio, trascritto il 25/05/1983 a Milano 2 ai nn. 30844/24918.

Il titolo è riferito solamente a beni ai subalterni 14 e 4

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 17/01/2015 fino al 26/03/2020), con atto stipulato il 17/01/2015 a firma di successione MALTESE Giovanni, registrato il 18/05/2015 a Monza ai nn. 964/9990/15, trascritto il 13/07/2015 a Milano 2 ai nn. 68445/45005.

Il titolo è riferito solamente a beni ai subb 17-7-14-4-14(così indicato nella relazione notarile allegata).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 17/01/2015 fino al 26/03/2020), con atto stipulato il 17/01/2015 a firma di successione MALTESE Giovanni, registrato il 19/03/2019 a Monza ai nn. 44/9990/19, trascritto il 21/06/2019 a Milano 2 ai nn. 80013/52101.

Il titolo è riferito solamente a rettifica della successione trascritta in data 13/07/2013 al particolare 45005, riferita ai subb 17-7-14-4

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Malgrado le opportune e ripetute verifiche presso gli uffici competenti del Comune di Monza, non sono emerse pratiche edilizie di edificazione e successive eventuali modifiche per gli immobili oggetto del presente lotto. Le ricerche dei tecnici comunali presso i propri elenchi pratiche, non hanno prodotto risultati. Dalle indagini effettuate dalla scrivente, anche presso l'archivio dell'ufficio Provinciale del catasto - Agenzia delle Entrate non ha prodotto i risultati sperati poichè la cessata cartografia catastale non riporta l'immobile oggetto di perizia che, come risulta dalla cartografia dei vecchi piani regolatori, è stato edificato tra il 1962 e il 1964. Sentito il parere dell'ufficio competente del comune di Monza, essendo l'immobile edificato dall'Istituto INA Case per conto del ministero della Difesa, per i detti immobili è applicabile l'art. 9 bis del Dpr 380/2001 e s.m.i. che così recita: "1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi." Inoltre, come indicato dal tecnico comunale di riferimento, lo stato legittimo dell'immobile dovrà essere dedotto dalla scheda catastale originaria.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 00, intestata a *** DATO OSCURATO ***.

Presso gli uffici comunali e presso l'archivio storico del comune di Monza non sono state reperite pratiche edilizie inerenti il condominio dove sono ubicati gli immobili oggetto della presente relazione peritale.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.8 del 06/02/2017 "Variante al PGT vigente BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 18 del 03/05/2017., l'immobile ricade in zona B2 classe III normate dall'art. 17.3 delle vigenti NTA del Piano delle Regole. Norme tecniche di attuazione ed indici: classe III: H: n. 5 piani abitabili; n. 6 piani abitabili con PdCC IF: mq/mq 0,85; con possibilità di incremento fino a mq/mq 1,00, recuperando i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice ITC

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

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

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in

cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

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

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

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PPDD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercatoproposto.

Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita.

E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedasi note paragrafo "Pratiche edilizie e situazione urbanistica". Per le difformità vedasi "difformità catastale" (normativa di riferimento: Dpr 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica edilizia in sanatoria previo accordo con gli uffici tecnici del comune di Monza per la verifica dello stato legittimo dell'immobile

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali e bolli/diritti: €2.500,00

- Sanzioni amministrative e diritti di segreteria: €2.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 MESI

Questa situazione è riferita solamente a APPARTAMENTI e box.

Ad oggi gli UTC di Monza non sono riusciti a identificare alcuna pratica edilizia inerente gli immobili in oggetto, presso i propri archivi. E' parere degli uffici tecnici, in applicazione dell'art. bis del DPR 380/2001 e s.m.i. lo stato legittimo potrebbe essere configurato come quello rappresentato dalle schede catastali di primo impianto. Su questa base sono state rilevate alcune difformità interne che sono identificate nel paragrafo "difformità catastali", Per la verifica delle difformità vedasi nota generale. In atti non è inoltre presente il certificato di agibilità, la cui richiesta dovrà essere depositata dal condominio. Tale difformità verrà valorizzata tramite una decurtazione percentuale applicata al valore di mercato del bene. L'aggiudicatario, nel partecipare all'asta, si assume i rischi derivanti qualora tale importo non fosse soddisfacente ad emendare le difformità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità interne: apertura muro divisorio tra soggiorno e attigua camera ad uso studio. Difformità esterne: esistenza di finestra bagno di servizio, non riportata in planimetria; chiusura del balcone con serramento in alluminio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione nuove schede catastali appartamento e box

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali e bolli/diritti: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 MESI

Questa situazione è riferita solamente a APPARTAMENTI.

Prima di procedere alla regolarizzazione catastale dovrà essere presentata pratica edilizia in sanatoria di regolarizzazione edilizia

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti che dovranno essere verificati, eventualmente adeguati rispetto alla norma vigente e certificati da personale qualificato, non è stato verificato il funzionamento. La decurtazione applicata ricomprende lo stato d'uso della componente impiantistica. (normativa di riferimento: D.M. 37/08 CEI 64-8 e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a APPARTAMENTO

BENI IN MONZA VIA POLIZIANO 15, QUARTIERE CEDERNA/CANTALUPO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONZA VIA POLIZIANO 15, quartiere Cederna/Cantalupo, della superficie commerciale di **120,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituita da un appartamento al piano primo suddiviso in ingresso su corridoio, cinque ampie camere, un bano e un ripostiglio. Completano la proprietà due balconi al piano, oltre cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1. Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 68 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 856,03 Euro, indirizzo catastale: VIA ANGELO POLIZIANO, 24, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/11/2015 Pratica n. MI0737451 in atti dal 16/11/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 347341.1/2015)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: - appartamento P1: affaccio su corte comune su tre lati, corpo scale comune e pianerottolo; - cantina al PS1: affaccio su corte comune, terrapieno, altra unità immobiliare, corsello comune, altra unità immobiliare; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Totale: 119 m2 Totale escluse aree scoperte b): 118 m2 Si segnala che vi è una errata intestazione catastale.

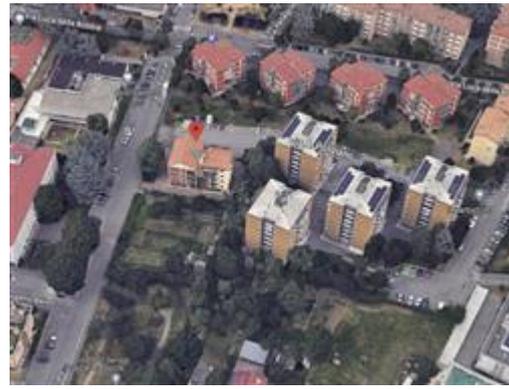
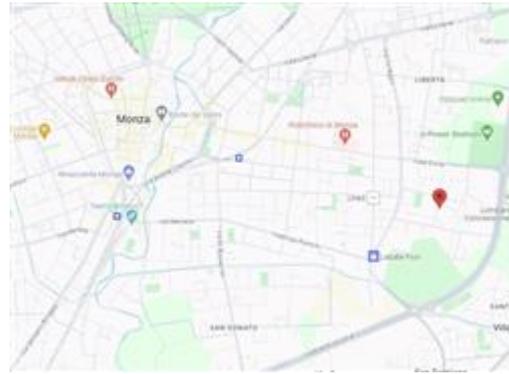
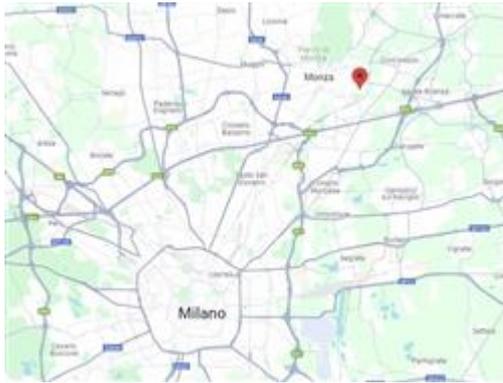
L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

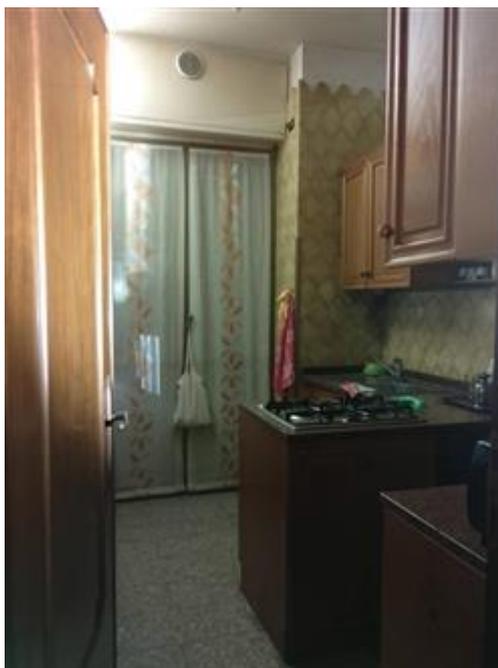
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Milano 18 km - Bergamo 35 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- asilo nido
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- università
- centro sportivo
- centro commerciale
- negozi al dettaglio
- municipio
- verde attrezzato







CLASSE ENERGETICA:

[211.33 KWh/m²/anno]

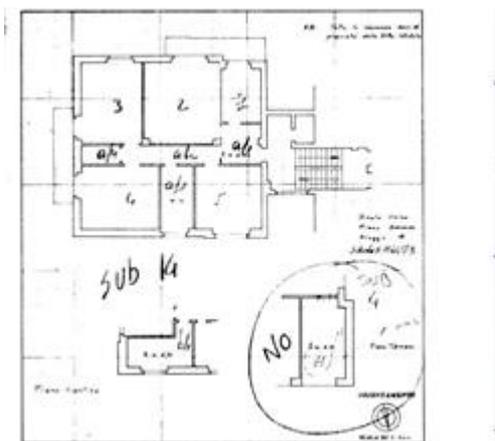
Certificazione APE N. 10803300118621 registrata in data 22/04/2021

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento P1	114,00	x	100 %	=	114,00
Balconi P1	13,00	x	30 %	=	3,90
Cantina PS1	10,00	x	25 %	=	2,50
Totale:	137,00				120,40



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/12/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/107310831/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P4 con box

Indirizzo: via Pellegrini

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie: 10

Prezzo richiesto: 145.000,00 pari a 1.380,95 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 130.500,00 pari a 1.242,86 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/12/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/103896219/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P1

Indirizzo: via Pellegrini

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 99.000,00 pari a 1.414,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 89.100,00 pari a 1.272,86 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/12/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/105743875/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento PT

Indirizzo: via Pellegrini

Superfici principali e secondarie: 89

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 119.000,00 pari a 1.337,08 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 107.100,00 pari a 1.203,37 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/12/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/97023136/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P1

Indirizzo: via della Robbia

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 149.000,00 pari a 1.602,15 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 134.100,00 pari a 1.441,94 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	130.500,00	89.100,00	107.100,00	134.100,00
Consistenza	120,40	105,00	70,00	89,00	93,00
Data [mesi]	0	11,00	11,00	11,00	11,00
Prezzo unitario	-	1.380,95	1.414,29	1.337,08	1.602,15
Stato manutentivo e affaccio	3,00	5,00	4,00	4,00	5,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.203,37	1.203,37	1.203,37	1.203,37

Stato manutentivo e affaccio	5 %	6.525,00	4.455,00	5.355,00	6.705,00
------------------------------	-----	----------	----------	----------	----------

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	130.500,00	89.100,00	107.100,00	134.100,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	18.531,91	60.649,89	37.785,84	32.972,36
Stato manutentivo e affaccio	-13.050,00	-4.455,00	-5.355,00	-13.410,00
Prezzo corretto	135.981,91	145.294,89	139.530,84	153.662,36

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **143.617,50**

Divergenza: 11,51% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 120,40 x 1.192,84 = **143.617,94**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 143.617,94**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 143.617,94**

BENI IN MONZA VIA POLIZIANO 15, QUARTIERE CEDERNA/CANTALUPO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MONZA VIA POLIZIANO 15, quartiere Cederna/Cantalupo, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituita da un box auto accessibile da corte comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 68 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 11 mq, rendita 83,51 Euro, indirizzo catastale: VIA ANGELO POLIZIANO, 24, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/11/2015 Pratica n. MI0737441 in atti dal 16/11/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 347331.1/2015)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: ingresso su corte comune, altra unità immobiliare, corsello pedonale, parete su corte comune; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

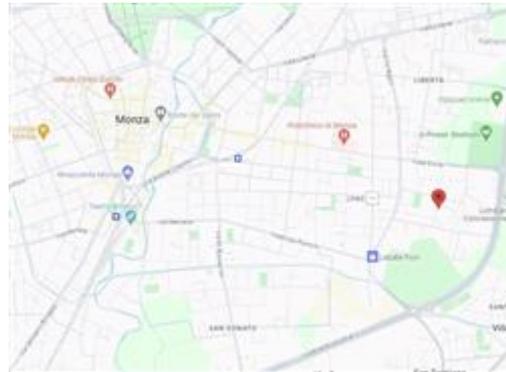
Totale: 11 m2 Si segnala che vi è una errata intestazione catastale.

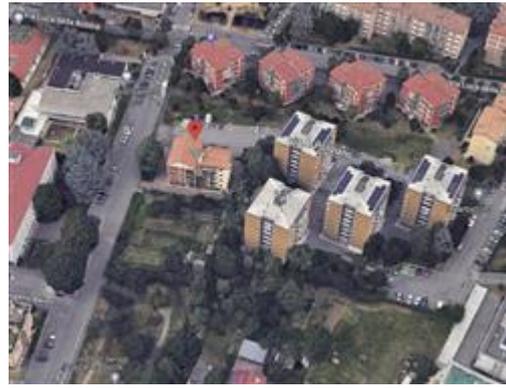
L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Milano 18 km - Bergamo 35 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

- asilo nido
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- università
- centro sportivo
- centro commerciale
- negozi al dettaglio
- municipio
- verde attrezzato

- ottimo ★★★★★★★★
- ottimo ★★★★★★★★
- ottimo ★★★★★★★★
- ottimo ★★★★★★★★
- al di sopra della media ★★★★★★★★
- al di sopra della media ★★★★★★★★
- buono ★★★★★★★★
- buono ★★★★★★★★
- al di sopra della media ★★★★★★★★
- al di sopra della media ★★★★★★★★
- buono ★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

- aeroporto distante Aeroporto di Linate 18 km - Malpensa 56 km
- autobus distante Autobus locali 300 metri
- autostrada distante Autostrada A/4 Svincolo Agrate Brianza - 5 km
- tangenziale distante Tangenziale Est Barriera 4 km
- ferrovia distante Stazione di Monza - 2,6 km
- metropolitana distante MM1 Sesto Rondò - 10 km

- al di sopra della media ★★★★★★★★
- buono ★★★★★★★★
- buono ★★★★★★★★
- buono ★★★★★★★★
- al di sopra della media ★★★★★★★★
- al di sopra della media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

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

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi interni:</i> anta singola a ribalta realizzati in claire in acciaio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



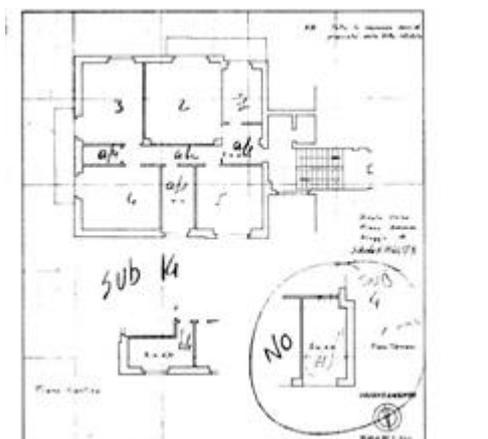


CONSISTENZA:

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 auto PT	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: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/12/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/107502857/?entryPoint=map>

Descrizione: Box

Indirizzo: via Pellegrini

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 13.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 11.700,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/12/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/104377095/?entryPoint=map>

Descrizione: Box

Indirizzo: via della Robbia

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 8.000,00 pari a 533,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 7.200,00 pari a 480,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/12/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/72505694/?entryPoint=map>

Descrizione: Box

Indirizzo: via della Robbia

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 11.000,00 pari a 733,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 9.900,00 pari a 660,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	11.700,00	7.200,00	9.900,00
Consistenza	11,00	13,00	15,00	15,00

Data [mesi]	0	11,00	11,00	11,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	533,33	733,33
Stato manutentivo e spazio di manovra	3,00	5,00	3,00	3,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	480,00	480,00	480,00
Stato manutentivo e spazio di manovra	5 %	585,00	360,00	495,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		11.700,00	7.200,00	9.900,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-960,00	-1.920,00	-1.920,00
Stato manutentivo e spazio di manovra		-1.170,00	0,00	0,00
Prezzo corretto		9.570,00	5.280,00	7.980,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **7.610,00**

Divergenza: 44,83% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11,00 x 691,82 = **7.610,02**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.610,02**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.610,02**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso.

Per l'unità e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

[1] International Valuation Standards IVS

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	120,40	0,00	143.617,94	143.617,94
B	box singolo	11,00	0,00	7.610,02	7.610,02
				151.227,96 €	151.227,96 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Stato manutentivo e affaccio, non conformità impiantistica edilizia e catastale	-15% -22.684,19
	22.684,19 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 5.200,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 123.343,77**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 43,77**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 123.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 297/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONZA VIA POLIZIANO 15, quartiere Cederna/Cantalupo, della superficie commerciale di **119,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituita da un appartamento al piano secondo suddiviso in ingresso su corridoio, cinque ampie camere, un bano e un ripostiglio. Completano la proprietà due balconi al piano, oltre cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-S1. Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 68 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 856,03 Euro, indirizzo catastale: VIA ANGELO POLIZIANO, 24, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/11/2015 Pratica n. MI0737454 in atti dal 16/11/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 347344.1/2015)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: - appartamento P1: affaccio su corte comune su tre lati, corpo scale comune e pianerottolo; - cantina al PS1: corsello comune, altra unità immobiliare, affaccio su corte comune, terrapieno; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Totale: 121 m2 Totale escluse aree scoperte b): 117 m2 Si segnala che vi è una errata intestazione catastale.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B **box singolo** a MONZA VIA POLIZIANO 15, quartiere Cederna/Cantalupo, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituita da un box auto accessibile da corte comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 68 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 10 mq, rendita 75,92 Euro, indirizzo catastale: VIA ANGELO POLIZIANO, 24, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/11/2015 Pratica n. MI0737444 in atti dal 16/11/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 347334.1/2015)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: corridoio comune, altra unità immobiliare, ingresso da corte comune, area comune; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Totale: 10 m2 Si segnala che vi è una errata intestazione catastale.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	129,65 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.715,11
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.700,00
Data della valutazione:	18/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/02/2022, con scadenza il 31/01/2026, registrato il 01/03/2022 a AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL ai nn. 22030114574120007 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 9000.

Il contratto di affitto riportava sino alla data del 11/11/2024 l'identificazione catastale errata. In data 12/11/2024 prot. 1483, il debitore ha provveduto a depositare presso L'Agenzia delle Entrate, la rettifica di errato subalterno, indicando correttamente che il subalterno locato è il presente 17.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/06/2023 a firma di UNEP Tribunale di Monza ai nn. 3465 di repertorio, trascritta il 03/07/2023 a Milano 2 ai nn. 91968/64178, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento

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:	€. 4.611,39
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.611,39
Millesimi condominiali:	243.23
Ulteriori avvertenze:	

N.B. LE SPESE CONDOMINIALI INDICATE SONO RELATIVE A TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI DEL LOTTO 1, 2 E 3. L'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE NON HA PIU' RISPOSTO A NESSUNA DELLE MAIL INOLTRATE E DELLE TELEFONATE FATTE PER AGGIORNARE I DATI E PER SUDDIVIDERE LE SPESE PER OGNI SINGOLO LOTTO DELLA PRESENTE PERIZIA.

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

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 19/11/2020), con atto stipulato il 19/11/2020 a firma di TADDEO Luca ai nn. 16430/8606 di repertorio, trascritto il 22/02/2023 a Milano 2 ai nn. 23243/15738.

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto di perizia

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 17/01/2015), con atto stipulato il 14/06/1978 a firma di GUARNIERI Luciano ai nn. 4930 di repertorio, trascritto il 13/07/1978 a Milano 2 ai nn. 34882/30037.

Il titolo è riferito solamente a beni ai subalterni 17 e 7

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 17/01/2015 fino al 26/03/2020), con atto stipulato il 17/01/2015 a firma di successione MALTESE Giovanni, registrato il 18/05/2015 a Monza ai nn. 964/9990/15, trascritto il 13/07/2015 a Milano 2 ai nn. 68445/45005.

Il titolo è riferito solamente a beni ai subb 17-7-14-4-14(così indicato nella relazione notarile allegata).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 17/01/2015 fino al 26/03/2020), con atto stipulato il 17/01/2015 a firma di successione MALTESE Giovanni, registrato il 19/03/2019 a Monza ai nn. 44/9990/19, trascritto il 21/06/2019 a Milano 2 ai nn. 80013/52101.

Il titolo è riferito solamente a rettifica della successione trascritta in data 13/07/2013 al particolare

45005, riferita ai subb 17-7-14-4

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Malgrado le opportune e ripetute verifiche presso gli uffici competenti del Comune di Monza, non sono emerse pratiche edilizie di edificazione e successive eventuali modifiche per gli immobili oggetto del presente lotto. Le ricerche dei tecnici comunali presso i propri elenchi pratiche, non hanno prodotto risultati. Dalle indagini effettuate dalla scrivente, anche presso l'archivio dell'ufficio Provinciale del catasto - Agenzia delle Entrate non ha prodotto i risultati sperati poichè la cessata cartografia catastale non riporta l'immobile oggetto di perizia che, come risulta dalla cartografia dei vecchi piani regolatori, è stato edificato tra il 1962 e il 1964. Sentito il parere dell'ufficio competente del comune di Monza, essendo l'immobile edificato dall'Istituto INA Case per conto del ministero della Difesa, per i detti immobili è applicabile l'art. 9 bis del Dpr 380/2001 e s.m.i. che così recita: "1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi." Inoltre, come indicato dal tecnico comunale di riferimento, lo stato legittimo dell'immobile dovrà essere dedotto dalla scheda catastale originaria.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 00, intestata a *** DATO OSCURATO ***.

Presso gli uffici comunali e presso l'archivio storico del comune di Monza non sono state reperite pratiche edilizie inerenti il condominio dove sono ubicati gli immobili oggetto della presente relazione peritale.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.8 del 06/02/2017 "Variante al PGT vigente BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 18 del 03/05/2017., l'immobile ricade in zona B2 classe III normale dall'art. 17.3 delle vigenti NTA del Piano delle Regole. Norme tecniche di attuazione ed indici: classe III: H: n. 5 piani abitabili; n. 6 piani abitabili con PdCC IF: mq/mq 0,85; con possibilità di incremento fino a mq/mq 1,00, recuperando i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice ITC

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

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

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

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

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

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercatoproposto.

Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita.

E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità interne rispetto alla scheda catastale, con formazione di un ulteriore bagno ottenuto dividendo una camera in due porzioni, con antibagno. Si è divisa anche la finestra in due serramenti distinti. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i - ART. 9-BIS)

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali e bolli/diritti: €2.500,00
- Sanzioni amministrative e diritti di segreteria: €2.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 MESI

Questa situazione è riferita solamente a APPARTAMENTO.

Per la verifica delle difformità vedasi nota generale. La medesima dovrà essere fatta sulla scheda catastale di primo impianto, come riferito dagli uffici tecnici comunali. In atti non è inoltre presente il certificato di agibilità, la cui richiesta dovrà essere depositata dal condominio. Tale difformità verrà valorizzata tramite una decurtazione percentuale applicata al valore di mercato del bene. L'aggiudicatario, nel partecipare all'asta, si assume i rischi derivanti qualora tale importo non fosse soddisfacente ad emendare le difformità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Creato un secondo bagno dividendo una stanza in due porzioni, dividendo in due serramenti anche la finestra presente. Altre lievi difformità presenti. (normativa di riferimento: art. 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni in L. 30 luglio 2010 n. 122 - L. 27 febbraio 1985 n. 52)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione e deposito nuova scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali e bolli/diritti: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 MESI

Questa situazione è riferita solamente a APPARTAMENTO.

Come da note, la conformità dell'appartamento dovrà essere valutata in base a quanto riportato nella scheda catastale di primo impianto.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti che dovranno essere verificati, eventualmente adeguati rispetto alla norma vigente e certificati da personale qualificato, non è stato verificato il funzionamento. La decurtazione applicata ricomprende lo stato d'uso della componente impiantistica. (normativa di riferimento: D.M. 37/08 CEI 64-8 e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a APPARTAMENTO

BENI IN MONZA VIA POLIZIANO 15, QUARTIERE CEDERNA/CANTALUPO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONZA VIA POLIZIANO 15, quartiere Cederna/Cantalupo, della superficie commerciale di **119,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituita da un appartamento al piano secondo suddiviso in ingresso su corridoio, cinque ampie camere, un bano e un ripostiglio. Completano la proprietà due balconi al piano, oltre cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-S1. Identificazione catastale:

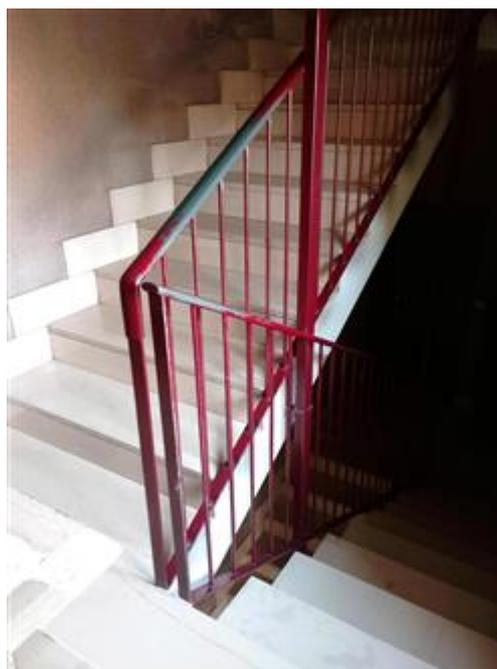
- foglio 64 particella 68 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 856,03 Euro, indirizzo catastale: VIA ANGELO POLIZIANO, 24, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/11/2015 Pratica n. MI0737454 in atti dal 16/11/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 347344.1/2015)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: - appartamento P1: affaccio su corte comune su tre lati, corpo scale comune e pianerottolo; - cantina al PS1: corsello comune, altra unità immobiliare, affaccio su corte comune, terrapieno; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Totale: 121 m2 Totale escluse aree scoperte b): 117 m2 Si segnala che vi è una errata intestazione catastale.

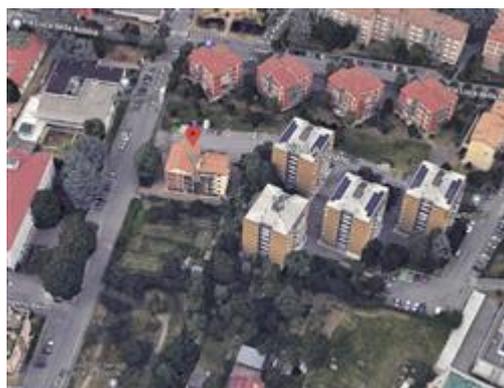
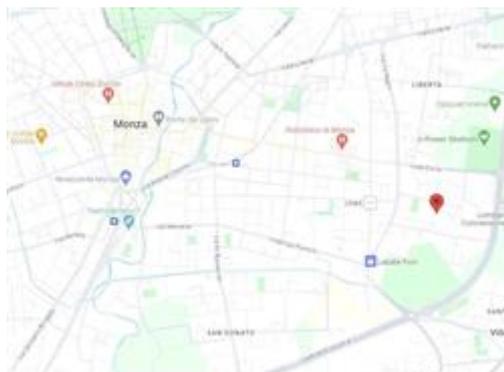
L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Milano 18 km - Bergamo 35 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- asilo nido
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- università
- centro sportivo
- centro commerciale
- negozi al dettaglio
- municipio
- verde attrezzato



COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto di Linate 18 km - Malpensa 56 km	al di sopra della media	
autobus distante Autobus locali 300 metri	buono	
autostrada distante Autostrada A/4 Svincolo Agrate Brianza - 5 km	buono	
tangenziale distante Tangenziale Est Barriera 4 km	buono	
ferrovia distante Stazione di Monza - 2,6 km	al di sopra della media	
metropolitana distante MM1 Sesto Rondò - 10 km	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	nella media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	al di sotto della media	
luminosità:	al di sotto della media	
qualità degli impianti:	al di sotto della media	
qualità dei servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c)" l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

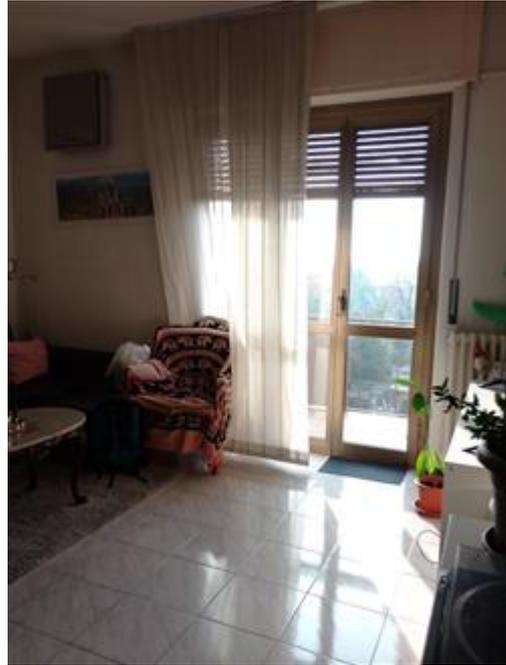
Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

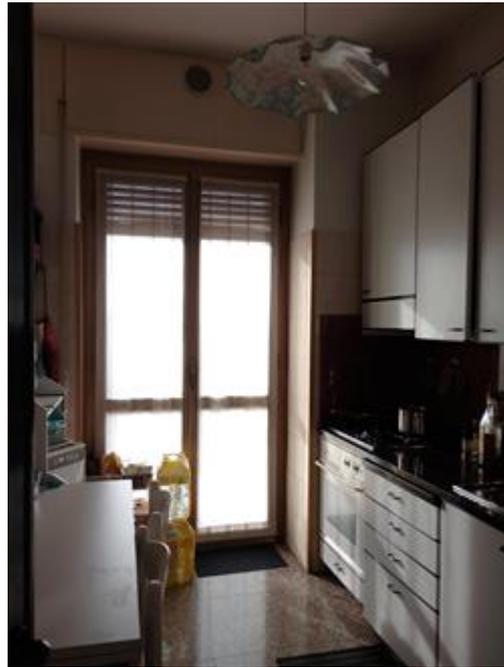
Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	al di sotto della media	
<i>infissi interni:</i> anta singola realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in granito	al di sotto della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in ceramica, bagno	mediocre	
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in plastica	al di sotto della media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in ceramica	mediocre	

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	mediocre	
conformità: non rilevabile		
<i>idrico:</i> sottotraccia conformità: non rilevabile	mediocre	



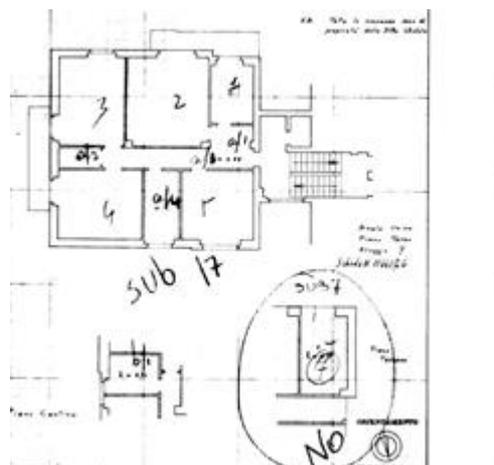


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento P1	114,00	x	100 %	=	114,00
Balconi P1	13,00	x	30 %	=	3,90
Cantina PS1	7,00	x	25 %	=	1,75
Totale:	134,00				119,65



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/12/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/107310831/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P4 con box

Indirizzo: via Pellegrini

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie: 10

Prezzo richiesto: 145.000,00 pari a 1.380,95 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 130.500,00 pari a 1.242,86 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/12/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/103896219/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P1

Indirizzo: via Pellegrini

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 99.000,00 pari a 1.414,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 89.100,00 pari a 1.272,86 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/12/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/105743875/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento PT

Indirizzo: via Pellegrini

Superfici principali e secondarie: 89

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 119.000,00 pari a 1.337,08 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 107.100,00 pari a 1.203,37 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/12/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/97023136/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P1

Indirizzo: via della Robbia

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 149.000,00 pari a 1.602,15 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 134.100,00 pari a 1.441,94 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	130.500,00	89.100,00	107.100,00	134.100,00
Consistenza	119,65	105,00	70,00	89,00	93,00
Data [mesi]	0	11,00	11,00	11,00	11,00
Prezzo unitario	-	1.380,95	1.414,29	1.337,08	1.602,15
Stato manutentivo e affaccio	3,00	4,00	6,00	5,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.203,37	1.203,37	1.203,37	1.203,37
Stato manutentivo e affaccio	5 %	6.525,00	4.455,00	5.355,00	6.705,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		130.500,00	89.100,00	107.100,00	134.100,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		17.629,38	59.747,36	36.883,31	32.069,83
Stato manutentivo e affaccio		-6.525,00	-13.365,00	-10.710,00	-20.115,00
Prezzo corretto		141.604,38	135.482,36	133.273,31	146.054,83

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

139.103,72

Divergenza: 8,75% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 119,65 x 1.162,59 = **139.103,89**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 139.103,89**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 139.103,89**

BENI IN MONZA VIA POLIZIANO 15, QUARTIERE CEDERNA/CANTALUPO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MONZA VIA POLIZIANO 15, quartiere Cederna/Cantalupo, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il bene oggetto di perizia è costituita da un box auto accessibile da corte comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 68 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 10 mq, rendita 75,92 Euro, indirizzo catastale: VIA ANGELO POLIZIANO, 24, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/11/2015 Pratica n. MI0737444 in atti dal 16/11/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 347334.1/2015)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: corridoio comune, altra unità immobiliare, ingresso da corte comune, area comune; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

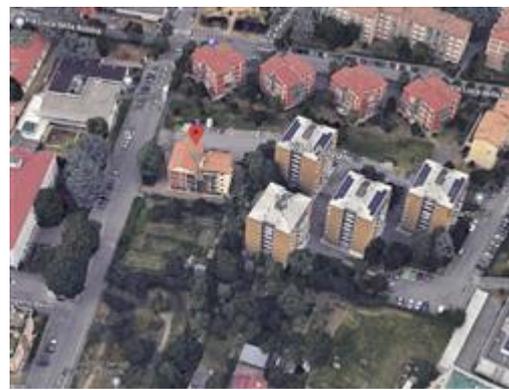
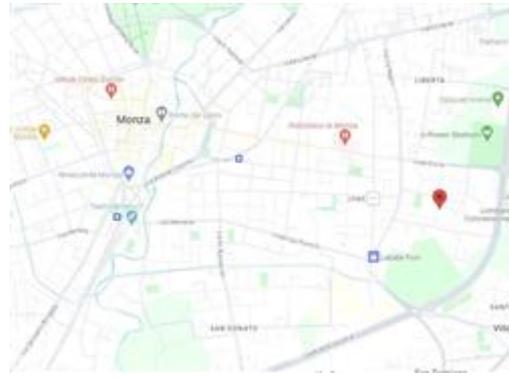
Totale: 10 m2 Si segnala che vi è una errata intestazione catastale.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Milano 18 km - Bergamo 35 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

- asilo nido
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- università
- centro sportivo
- centro commerciale
- negozi al dettaglio
- municipio
- verde attrezzato



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante Aeroporto di Linate 18 km - Malpensa 56 km
- autobus distante Autobus locali 300 metri
- autostrada distante Autostrada A/4 Svincolo Agrate Brianza - 5 km
- tangenziale distante Tangenziale Est Barriera 4 km
- ferrovia distante Stazione di Monza - 2,6 km
- metropolitana distante MM1 Sesto Rondò - 10 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) l'obbligo di dotazione e allegazione

dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

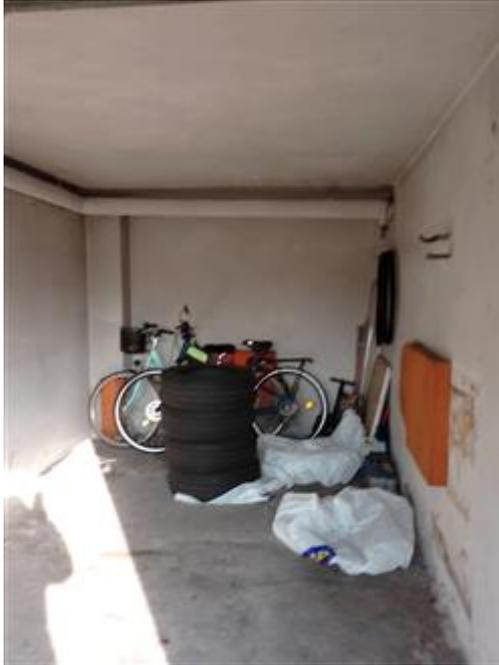
Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: anta singola a ribalta realizzati in *al di sotto della media* ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆★☆☆☆☆★☆☆☆☆★☆☆☆☆

claire in acciaio

pavimentazione interna: realizzata in battuto di *mediocre* ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆★☆☆☆☆★☆☆☆☆★☆☆☆☆

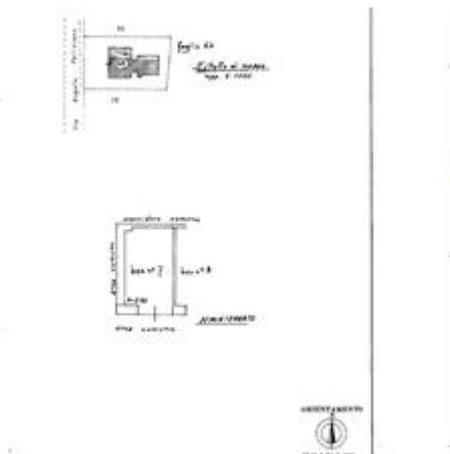


CONSISTENZA:

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 auto PT	10,00	x	100 %	=	10,00
Totale:	10,00				10,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/12/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/107502857/?entryPoint=map>

Descrizione: Box

Indirizzo: via Pellegrini

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 13.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 11.700,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/12/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/104377095/?entryPoint=map>

Descrizione: Box

Indirizzo: via della Robbia

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 8.000,00 pari a 533,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 7.200,00 pari a 480,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/12/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/72505694/?entryPoint=map>

Descrizione: Box

Indirizzo: via della Robbia

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 11.000,00 pari a 733,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 9.900,00 pari a 660,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	11.700,00	7.200,00	9.900,00
Consistenza	10,00	13,00	15,00	15,00
Data [mesi]	0	11,00	11,00	11,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	533,33	733,33
Stato manutentivo e spazio di manovra	3,00	4,00	4,00	4,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	480,00	480,00	480,00
Stato manutentivo e spazio di manovra	5 %	585,00	360,00	495,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	11.700,00	7.200,00	9.900,00

Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-1.440,00	-2.400,00	-2.400,00
Stato manutentivo e spazio di manovra	-585,00	-360,00	-495,00
Prezzo corretto	9.675,00	4.440,00	7.005,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **7.040,00**
 Divergenza: 54,11% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10,00 x 704,00 = **7.040,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.040,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.040,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l’immobile bene stesso.

Per l’unità e le sue pertinenze l’importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

[1] International Valuation Standards IVS

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	119,65	0,00	139.103,89	139.103,89
B	box singolo	10,00	0,00	7.040,00	7.040,00
				146.143,89 €	146.143,89 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Stato manutentivo e affaccio, non conformità impiantistica edilizia e catastale	-15%	-21.921,58
		21.921,58 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 7.307,19
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 5.200,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.715,11

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
Riduzione per arrotondamento:	€. 15,11
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.700,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 297/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B box singolo a MONZA VIA POLIZIANO 15, quartiere Cederna/Cantalupo, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituita da un box auto accessibile da corte comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 68 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 11 mq, rendita 83,51 Euro, indirizzo catastale: VIA ANGELO POLIZIANO, 24, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/11/2015 Pratica n. MI0737443 in atti dal 16/11/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 347333.1/2015)
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: altre unità immobiliari su tre lati, corsello comune di ingresso carraio; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
Totale: 11 m2

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

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:	€. 6.222,05
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.728,01
Data della valutazione:	18/11/2024

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/06/2023 a firma di UNEP Tribunale di Monza ai nn. 3465 di repertorio, trascritta il 03/07/2023 a Milano 2 ai nn. 91968/64178, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento

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: €. 4.611,39

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: €. 4.611,39

Millesimi condominiali: 243.23

Ulteriori avvertenze:

N.B. LE SPESE CONDOMINIALI INDICATE SONO RELATIVE A TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI DEL LOTTO 1, 2 E 3. L'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE NON HA PIU' RISPOSTO A NESSUNA DELLE MAIL INOLTRATE E DELLE TELEFONATE FATTE PER AGGIORNARE I DATI E PER SUDDIVIDERE LE SPESE PER OGNI SINGOLO LOTTO DELLA PRESENTE PERIZIA.

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

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolte nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 15/12/1992 a firma di PICONE Giovanni ai nn. 24078 di repertorio, trascritto il 09/01/1993 a Milano 2 ai nn. 1643/1326.

Il titolo è riferito solamente a beni ai subalterni 17 e 7

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 00.

Malgrado le opportune e ripetute verifiche presso gli uffici competenti del Comune di Monza, non sono emerse pratiche edilizie di edificazione e successive eventuali modifiche per gli immobili oggetto del presente lotto. Le ricerche dei tecnici comunali presso i propri elenchi pratiche, non hanno prodotto risultati. Dalle indagini effettuate dalla scrivente, anche presso l'archivio dell'ufficio Provinciale del catasto - Agenzia delle Entrate non ha prodotto i risultati sperati poichè la cessata cartografia catastale non riporta l'immobile oggetto di perizia che, come risulta dalla cartografia dei vecchi piani regolatori, è stato edificato tra il 1962 e il 1964. Sentito il parere dell'ufficio competente del comune di Monza, essendo l'immobile edificato dall'Istituto INA Case per conto del ministero della Difesa, per i detti immobili è applicabile l'art. 9 bis del Dpr 380/2001 e s.m.i. che così recita: "1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi." Inoltre, come indicato dal tecnico comunale di riferimento, lo stato legittimo dell'immobile dovrà essere dedotto dalla scheda catastale originaria.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.8 del 06/02/2017 "Variante al PGT vigente BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 18 del 03/05/2017., l'immobile ricade in zona B2 classe III normate dall'art. 17.3 delle vigenti NTA del Piano delle Regole. Norme tecniche di attuazione ed indici: classe III: H: n. 5 piani abitabili; n. 6 piani abitabili con PdCC IF: mq/mq 0,85; con possibilità di incremento fino a mq/mq 1,00, recuperando i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice ITC

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

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

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

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

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

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercatoproposto.

Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita.

E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedasi note paragrafo "Pratiche edilizie e situazione

urbanistica". Per le difformità vedasi "difformità catastale" (normativa di riferimento: Dpr 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica edilizia in sanatoria previo accordo con gli uffici tecnici del comune di Monza per la verifica dello stato legittimo dell'immobile

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali e bolli/diritti: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 MESI

Questa situazione è riferita solamente a APPARTAMENTI e box.

Ad oggi gli UTC di Monza non sono riusciti a identificare alcuna pratica edilizia inerente gli immobili in oggetto, presso i propri archivi. E' parere degli uffici tecnici, in applicazione dell'art. bis del DPR 380/2001 e s.m.i. lo stato legittimo potrebbe essere configurato come quello rappresentato dalle schede catastali di primo impianto. Su questa base sono state rilevate alcune difformità interne che sono identificate nel paragrafo "difformità catastali", Per la verifica delle difformità vedasi nota generale. In atti non è inoltre presente il certificato di agibilità, la cui richiesta dovrà essere depositata dal condominio. Tale difformità verrà valorizzata tramite una decurtazione percentuale applicata al valore di mercato del bene. L'aggiudicatario, nel partecipare all'asta, si assume i rischi derivanti qualora tale importo non fosse soddisfacente ad emendare le difformità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità interne: lievi differenze rispetto alla planimetria catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione nuove schede catastali appartamento e box

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali e bolli/diritti: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 MESI

Questa situazione è riferita solamente a APPARTAMENTI.

Prima di procedere alla regolarizzazione catastale dovrà essere presentata pratica edilizia in sanatoria di regolarizzazione edilizia da redigere ai sensi dell'art. 9bis del DPR 380/2001 e s.m.i. tenendo a riferimento la scheda catastale di primo impianto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti che dovranno essere verificati, eventualmente adeguati rispetto alla norma vigente e certificati da personale qualificato, non è stato verificato il funzionamento. La decurtazione applicata ricomprende lo stato d'uso della componente impiantistica. (normativa di riferimento: D.M. 37/08 CEI 64-8 e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6

mesi

Questa situazione è riferita solamente a APPARTAMENTO

BENI IN MONZA VIA POLIZIANO 15, QUARTIERE CEDERNA/CANTALUPO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MONZA VIA POLIZIANO 15, quartiere Cederna/Cantalupo, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituita da un box auto accessibile da corte comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 68 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 11 mq, rendita 83,51 Euro, indirizzo catastale: VIA ANGELO POLIZIANO, 24, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/11/2015 Pratica n. MI0737443 in atti dal 16/11/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 347333.1/2015)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: altre unità immobiliari su tre lati, corsello comune di ingresso carraio; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Totale: 11 m2

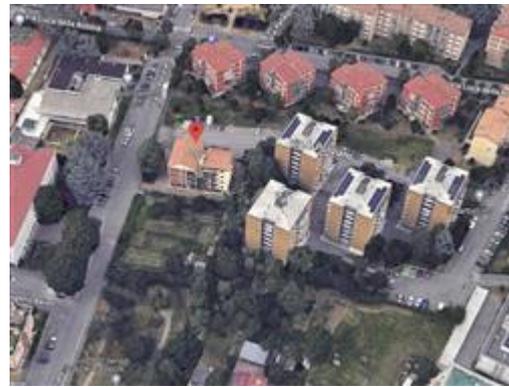
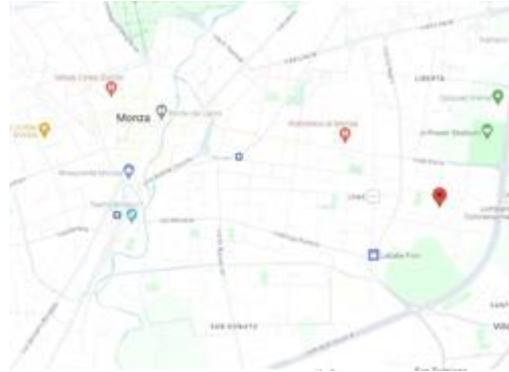
L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Milano 18 km - Bergamo 35 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- asilo nido
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- università
- centro sportivo
- centro commerciale
- negozi al dettaglio

ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

municipio al di sopra della media 
 verde attrezzato buono 

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto di Linate 18 km - al di sopra della media 
 Malpensa 56 km
 autobus distante Autobus locali 300 metri buono 
 autostrada distante Autostrada A/4 Svincolo buono 
 Agrate Brianza - 5 km
 tangenziale distante Tangenziale Est Barriera 4 km buono 
 ferroviaria distante Stazione di Monza - 2,6 km al di sopra della media 
 metropolitana distante MM1 Sesto Rondò - 10 km al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: nella media 
 panoramicità: nella media 
 livello di piano: nella media 
 stato di manutenzione: al di sotto della media 
 luminosità: al di sotto della media 
 qualità degli impianti: al di sotto della media 
 qualità dei servizi: al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

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

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: anta singola a ribalta realizzati in  al di sotto della media
 claire in acciaio
pavimentazione interna: realizzata in battuto di  mediocre
 cemento

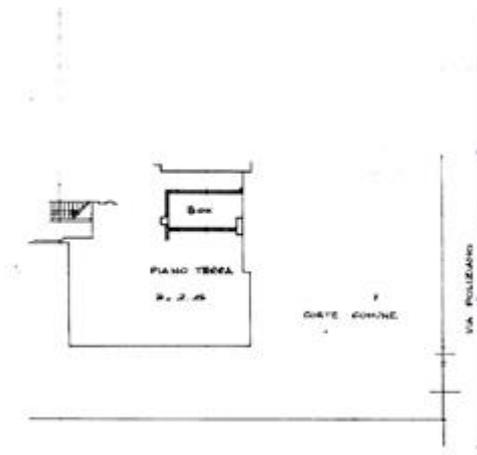


CONSISTENZA:

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 auto PT	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: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/12/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/107502857/?entryPoint=map>

Descrizione: Box

Indirizzo: via Pellegrini

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 13.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 11.700,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/12/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/104377095/?entryPoint=map>

Descrizione: Box

Indirizzo: via della Robbia

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 8.000,00 pari a 533,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 7.200,00 pari a 480,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/12/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/72505694/?entryPoint=map>

Descrizione: Box

Indirizzo: via della Robbia

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 11.000,00 pari a 733,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 9.900,00 pari a 660,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

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

Prezzo	-	11.700,00	7.200,00	9.900,00
Consistenza	11,00	13,00	15,00	15,00
Data [mesi]	0	11,00	11,00	11,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	533,33	733,33
Stato manutentivo e spazio di manovra	3,00	4,00	3,00	4,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	480,00	480,00	480,00
Stato manutentivo e spazio di manovra	5 %	585,00	360,00	495,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		11.700,00	7.200,00	9.900,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-960,00	-1.920,00	-1.920,00
Stato manutentivo e spazio di manovra		-585,00	0,00	-495,00
Prezzo corretto		10.155,00	5.280,00	7.485,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **7.640,00**

Divergenza: 48,01% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11,00 x 694,55 = **7.640,05**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.640,05**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.640,05**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso.

Per l'unità e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

[1] International Valuation Standards IVS

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	box singolo	11,00	0,00	7.640,05	7.640,05
				7.640,05 €	7.640,05 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Stato manutentivo	--5% 382,00
-382,00 €	

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.800,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.222,05
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
Riduzione per arrotondamento:	€. 494,04
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.728,01

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 297/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a USMATE VELATE CASCINA TAMBURINA snc, della superficie commerciale di **213,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituita da un appartamento posto su piano terra, primo e secondo. L'unità è divisa al piano terra in ingresso su soggiorno, pranzo, cucina e bagno, oltre corpo scale che serve i vari piani. Al piano primo si divide in ingresso su corridoio di distribuzione, tre vani principali oltre ripostiglio e bagno. Completa la proprietà sottotetto posto al piano secondo sottotetto con altezza media dei locali pari a 2,05 metri ed altezza minima pari a 0.30 metri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 53 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 11 vani, rendita 823,75 Euro, indirizzo catastale: CASCINA TAMBURINA, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 25/11/1985, prot. n. AAAAAAAAAA
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: - appartamento PT: enti comuni, affaccio su altra unità immobiliare, affaccio su corte comune su due lati; - appartamento P1: enti comuni, altra unità immobiliare, allaccio su corte comune su tre lati; - ripostiglio P2: affaccio su corte comune per quattro lati; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
Totale: 223 m2 Totale escluse aree scoperte b): 223 m2 Si segnala che vi è una errata intestazione catastale.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	213,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 221.499,55
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 220.993,44
Data della valutazione:	18/11/2024

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/06/2023 a firma di UNEP Tribunale di Monza ai nn. 3465 di repertorio, trascritta il 03/07/2023 a Milano 2 ai nn. 91968/64178, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

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

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

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolte nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 19/11/2020), con atto stipulato il 19/11/2020 a firma di TADDEO Luca ai nn. 16430/8606 di repertorio, trascritto il 22/02/2023 a Milano 2 ai nn. 23243/15738.

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto di perizia

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 17/01/2015), con atto stipulato il 09/10/1978 a firma di GILARDI Cesare ai nn. 21724 di repertorio, trascritto il 19/10/1978 a Milano 2 ai nn. 46673/39660.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato rurale fg. 17, mappale 53 di are 1170 e fabbricato rurale al fg. 17, mappale 54 di are 23. Tali beni sono successivamente variati e sono oggi rappresentati dai beni oggetto di perizia.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 17/01/2015 fino al 26/03/2020), con atto stipulato il 17/01/2015 a firma di successione MALTESE Giovanni, registrato il 18/05/2015 a Monza ai nn. 964/9990/15, trascritto il 13/07/2015 a Milano 2 ai nn. 68445/45005.

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto di perizia

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 17/01/2015 fino al 26/03/2020), con atto stipulato il 17/01/2015 a firma di successione MALTESE Giovanni, registrato il 19/03/2019 a Monza ai nn. 44/9990/19, trascritto il 21/06/2019 a Milano 2 ai nn. 80013/52101.

Il titolo è riferito solamente a rettifica della successione trascritta in data 13/07/2013 al particolare 45005, riferita ai subb 17-7-14-4

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 40/79 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione casa esistente, presentata il 07/08/1979 con il n. 40 di protocollo, rilasciata il 06/11/1979 con il n. 40 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Casa principale Foglio 17 Particella 53

Pratica Edilizia **N. 4459/1978** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recinzione , presentata il 26/10/1978 con il n. 4459/1978 di protocollo, rilasciata il 30/11/1978 con il n. 4459/1978 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Recinzione.

Variante prot. 124 del 05/04/1979

CONDONO EDILIZIO **N. 346/1/A** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CHIUSURA PORTICATO E FORMAZIONE CUCINA, MODIFICA DESTINAZIONE USO PARTE DEL SOTTOTETTO, REALIZZAZIONE NUOVO PORTICATO, presentata il 30/09/1986 con il n. 7169 di protocollo, rilasciata il 17/03/1992 con il n. 346/1/A di protocollo, agibilità del 17/03/1992 con il n. 346/1/A di protocollo.

Condono delle seguenti opere: Trasformazione del porticato esistente al piano terra in locale cucina, Modifica ad uso abitativo di parte del sottotetto esistente; accessibilità sottotetto con nuova scala a

chiocciola; realizzazione di nuovo porticato

Concessione a Edificare N. **1517**, intestata a **** DATO OSCURATO **** , per lavori di Ristrutturazione rustico, presentata il 25/03/1982 con il n. 1517 di protocollo, rilasciata il 23/05/1982 con il n. 1517 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rustico

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 32 del 6 novembre 2008, divenuto efficace con la pubblicazione sul BURL, Serie Inserzioni e Concorsi, n. 19 in data 13 maggio 2009, l'immobile ricade in zona T3: della città contemporanea, normate dagli artt. 99 a 102 delle vigenti NTA del Piano delle Regole. Norme tecniche di attuazione ed indici: It = 0,29 mq/mq Il PdR 2007, per quanto attiene all'Ambito Territoriale T3, persegue i seguenti obiettivi: - consentire interventi di completamento o sostituzione edilizia compatibili con i caratteri tipologici riscontrati per l'ambito territoriale, - consentire interventi di completamento o sostituzione edilizia compatibili con i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti tipici dell'ambito territoriale, - non diminuire la dotazione di aree verdi, pubbliche o private, mediamente presenti nell'ambito territoriale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

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

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

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

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

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercatoproposto.

Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile

anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita.

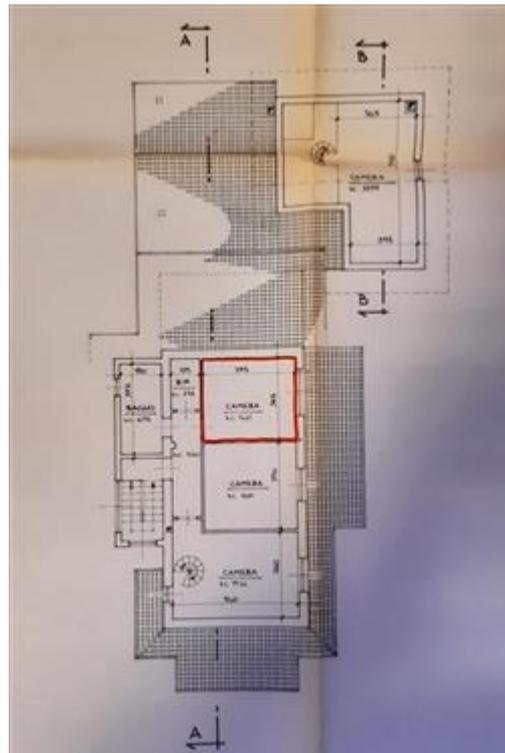
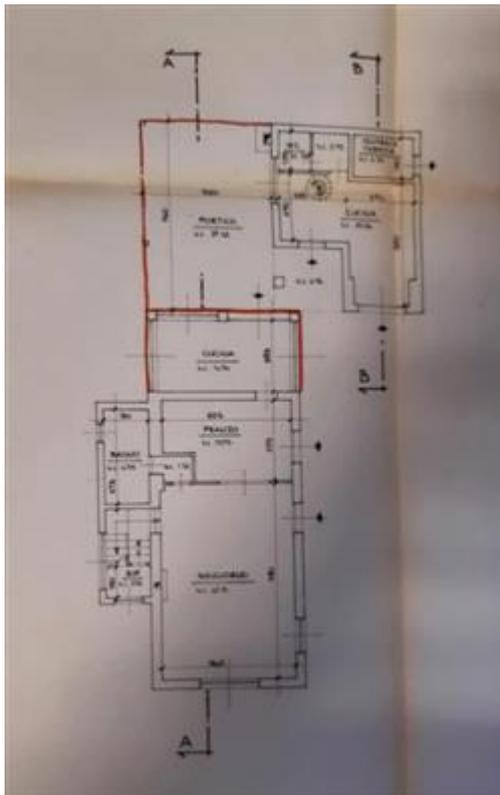
E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonchè di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

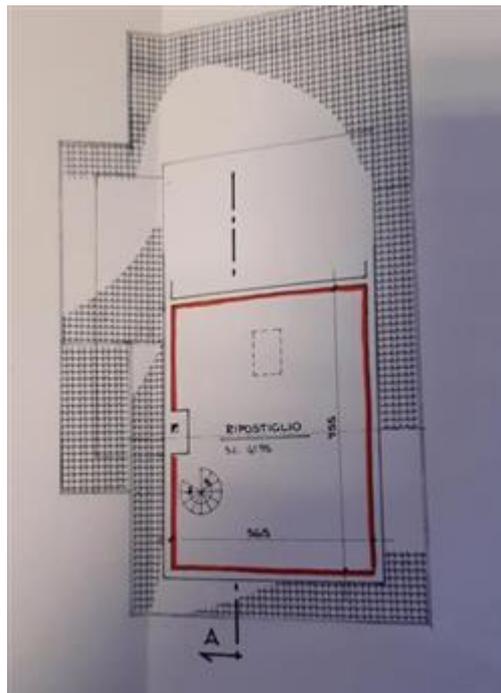
Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La SLP dell'immobile presenta una lieve differenza rispetto a quanto oggetto di condono edilizio e di primaria pratica edilizia, la difformità rientra nelle tolleranze di legge di cui all'art. Art. 34 -bis del DPR 380/2001 e smi. Vi sono poi alcune difformità interni non essenziali. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i)

L'immobile risulta **conforme**.



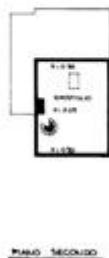


8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Casa padronale



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti che dovranno essere verificati, eventualmente adeguati rispetto alla norma vigente e certificati da personale qualificato, non è stato verificato il funzionamento. La decurtazione applicata ricomprende lo stato d'uso della componente impiantistica. (normativa di riferimento: D.M. 37/08 CEI 64-8 e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a APPARTAMENTO

BENI IN USMATE VELATE CASCINA TAMBURINA SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a USMATE VELATE CASCINA TAMBURINA snc, della superficie commerciale di **213,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituita da un appartamento posto su piano terra, primo e secondo. L'unità è divisa al piano terra in ingresso su soggiorno, pranzo, cucina e bagno, oltre corpo scale che serve i vari piani. Al piano primo si divide in ingresso su corridoio di distribuzione, tre vani principali oltre ripostiglio e bagno. Completa la proprietà sottotetto posto al piano secondo sottotetto con altezza media dei locali pari a 2,05 metri ed altezza minima pari a 0.30 metri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 53 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 11 vani, rendita 823,75 Euro, indirizzo catastale: CASCINA TAMBURINA, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 25/11/1985, prot. n. AAAAAAAAAA
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: - appartamento PT: enti comuni, affaccio su altra unità immobiliare, affaccio su corte comune su due lati; - appartamento P1: enti comuni, altra unità immobiliare, allaccio su corte comune su tre lati; - ripostiglio P2: affaccio su corte comune per quattro lati; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
Totale: 223 m2 Totale escluse aree scoperte b): 223 m2 Si segnala che vi è una errata intestazione catastale.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Milano 13 km - Bergamo 33 km). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto di Linate 30 km - Orio al Serio 44 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante Autobus locali 300 metri	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Autostrada A/4 Svincolo Cavenago - 16 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante Tangenziale Est Vimercate 4 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante MM2 Cologno Nord - 19 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

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

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : anta singola realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in granito	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in ceramica. bagno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in plastica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in ceramica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia conformità: non rilevabile	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento PT	108,00	x	100 %	=	108,00

Appartamento P1	90,00	x	100 %	=	90,00
Soffitta P2	50,00	x	30 %	=	15,00
Totale:	248,00				213,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/12/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/91434596/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P2

Indirizzo: Usmate Velate

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie: 10

Prezzo richiesto: 139.000,00 pari a 1.390,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 125.100,00 pari a 1.251,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/12/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/107746125/?entryPoint=map>

Descrizione: Villino

Indirizzo: Usmate Velate
 Superfici principali e secondarie: 184
 Superfici accessorie: 10
 Prezzo richiesto: 299.000,00 pari a 1.541,24 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 269.100,00 pari a 1.387,11 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 23/12/2023
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/107970883/?entryPoint=map>
 Descrizione: Villino
 Indirizzo: Usmate Velate
 Superfici principali e secondarie: 139
 Superfici accessorie: 24
 Prezzo richiesto: 279.000,00 pari a 1.711,66 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 251.100,00 pari a 1.540,49 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 23/12/2023
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/103781452/?entryPoint=map>
 Descrizione: Villino
 Indirizzo: Usmate Velate
 Superfici principali e secondarie: 110
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 176.000,00 pari a 1.600,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 158.400,00 pari a 1.440,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	125.100,00	269.100,00	251.100,00	158.400,00
Consistenza	213,00	100,00	194,00	163,00	110,00
Data [mesi]	0	11,00	11,00	11,00	11,00
Prezzo unitario	-	1.390,00	1.541,24	1.711,66	1.600,00
Stato manutentivo e affaccio	5,00	6,00	6,00	7,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.251,00	1.251,00	1.251,00	1.251,00
Stato manutentivo e affaccio	5 %	6.255,00	13.455,00	12.555,00	7.920,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		125.100,00	269.100,00	251.100,00	158.400,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		141.363,00	23.769,00	62.550,00	128.853,00
Stato manutentivo e affaccio		-6.255,00	-13.455,00	-25.110,00	-7.920,00
Prezzo corretto		260.208,00	279.414,00	288.540,00	279.333,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **276.873,75**
 Divergenza: 9,82% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 213,00 x 1.299,88 = **276.874,44**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 276.874,44

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 276.874,44

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l’immobile bene

stesso.

Per l'unità e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

[1] International Valuation Standards IVS

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	213,00	0,00	276.874,44	276.874,44
				276.874,44 €	276.874,44 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Stato manutentivo e affaccio	-20%
	-55.374,89
	55.374,89 €

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: **€. 221.499,55**

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 **€. 0,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 506,11
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 220.993,44

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 297/2023

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a USMATE VELATE CASCINA TAMBURINA snc, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituita da un appartamento posto su piano terra e primo e nello specifico: al piano terra ingresso su cucina, bagno e centrale termica; al piano primo, serviti da scala interna, si ha ampia camera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 53 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 374,43 Euro, indirizzo catastale: CASCINA TAMBURINA, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 25/11/1985, prot. n. AAAAAAAAAA

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: - appartamento PT: portico comune, affaccio su altra unità per tre lati; - appartamento P1: affaccio su corte comune su quattro lati; - ripostiglio P2: affaccio su corte comune per quattro lati; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Totale: 78 m2 Totale escluse aree scoperte b): 78 m2 Si segnala che vi è una errata intestazione catastale.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.866,56
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.000,00
Data della valutazione:	18/11/2024

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/06/2023 a firma di UNEP Tribunale di Monza ai nn. 3465 di repertorio, trascritta il 03/07/2023 a Milano 2 ai nn. 91968/64178, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

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

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

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolte nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 19/11/2020), con atto stipulato il 19/11/2020 a firma di TADDEO Luca ai nn. 16430/8606 di repertorio, trascritto il

22/02/2023 a Milano 2 ai nn. 23243/15738.

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto di perizia

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 17/01/2015), con atto stipulato il 09/10/1978 a firma di GILARDI Cesare ai nn. 21724 di repertorio, trascritto il 19/10/1978 a Milano 2 ai nn. 46673/39660.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato rurale fg. 17, mappale 53 di are 1170 e fabbricato rurale al fg. 17, mappale 54 di are 23. Tali beni sono successivamente variati e sono oggi rappresentati dai beni oggetto di perizia.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 17/01/2015 fino al 26/03/2020), con atto stipulato il 17/01/2015 a firma di successione MALTESE Giovanni, registrato il 18/05/2015 a Monza ai nn. 964/9990/15, trascritto il 13/07/2015 a Milano 2 ai nn. 68445/45005.

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto di perizia

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 17/01/2015 fino al 26/03/2020), con atto stipulato il 17/01/2015 a firma di successione MALTESE Giovanni, registrato il 19/03/2019 a Monza ai nn. 44/9990/19, trascritto il 21/06/2019 a Milano 2 ai nn. 80013/52101.

Il titolo è riferito solamente a rettifica della successione trascritta in data 13/07/2013 al particolare 45005, riferita ai subb 17-7-14-4

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 40/79 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione casa esistente, presentata il 07/08/1979 con il n. 40 di protocollo, rilasciata il 06/11/1979 con il n. 40 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Casa principale Foglio 17 Particella 53

Pratica Edilizia **N. 4459/1978** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recinzione , presentata il 26/10/1978 con il n. 4459/1978 di protocollo, rilasciata il 30/11/1978 con il n. 4459/1978 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Recinzione.

Variante prot. 124 del 05/04/1979

CONDONO EDILIZIO **N. 346/1/A** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CHIUSURA PORTICATO E FORMAZIONE CUCINA, MODIFICA DESTINAZIONE USO PARTE DEL SOTTOTETTO, REALIZZAZIONE NUOVO PORTICATO, presentata il 30/09/1986 con il n. 7169 di protocollo, rilasciata il 17/03/1992 con il n. 346/1/A di protocollo, agibilità del 17/03/1992 con il n. 346/1/A di protocollo.

Condono delle seguenti opere: Trasformazione del porticato esistente al piano terra in locale cucina, Modifica ad uso abitativo di parte del sottotetto esistente; accessibilità sottotetto con nuova scala a chiocciola; realizzazione di nuovo porticato

Concessione a Edificare **N. 1517**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione rustico, presentata il 25/03/1982 con il n. 1517 di protocollo, rilasciata il 23/05/1982

con il n. 1517 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rustico

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 32 del 6 novembre 2008, divenuto efficace con la pubblicazione sul BURL, Serie Inserzioni e Concorsi, n. 19 in data 13 maggio 2009, l'immobile ricade in zona T3: della città contemporanea, normate dagli artt. 99 a 102 delle vigenti NTA del Piano delle Regole. Norme tecniche di attuazione ed indici: $I_t = 0,29$ mq/mq Il PdR 2007, per quanto attiene all'Ambito Territoriale T3, persegue i seguenti obiettivi: - consentire interventi di completamento o sostituzione edilizia compatibili con i caratteri tipologici riscontrati per l'ambito territoriale, - consentire interventi di completamento o sostituzione edilizia compatibili con i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti tipici dell'ambito territoriale, - non diminuire la dotazione di aree verdi, pubbliche o private, mediamente presenti nell'ambito territoriale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

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

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

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

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

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercatoproposto.

Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita.

E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati

catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonchè di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile presenta misure esterne che differiscono da quelle indicate nel condono edilizio ma le SLP rientranti però nelle tolleranze di legge di cui all'art. Art. 34 -bis del DPR 380/2001. E' stato demolito il muro di divisione tra bagno e antibagno creando di fatto un bagno che affaccia direttamente su cucina. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Messa in pristino del bagno con formazione di antibagno, come da pratica edilizia in sanatoria e relativa scheda catastale

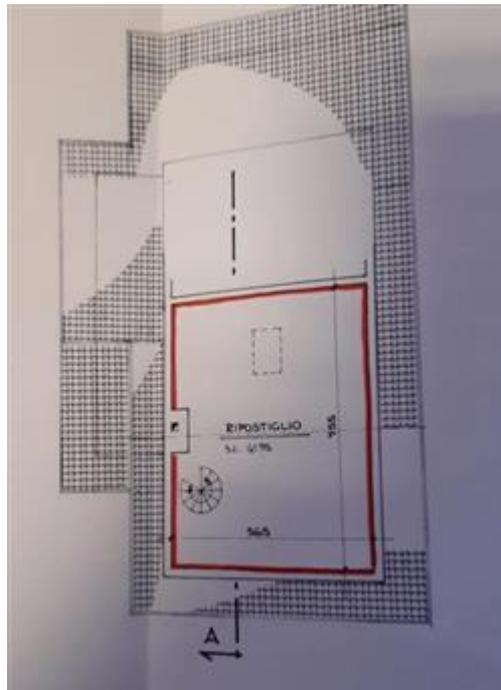
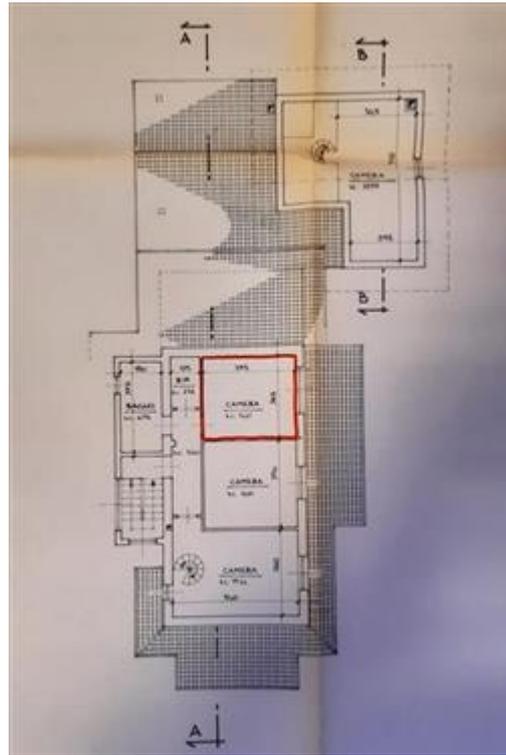
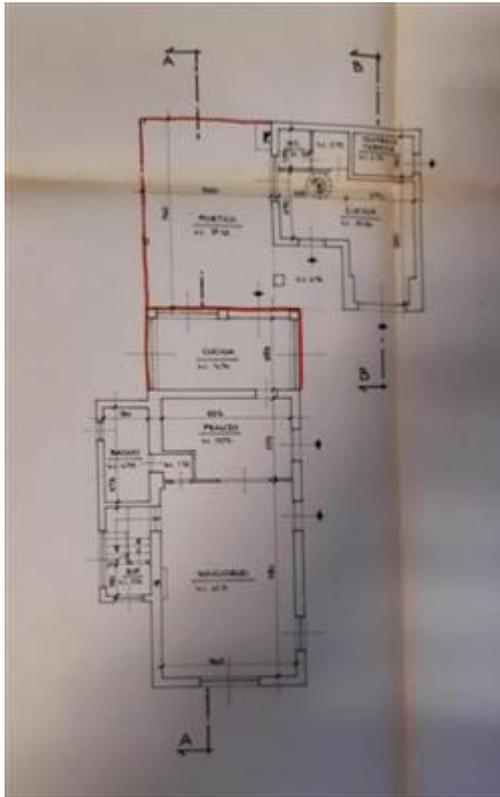
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €1.500,00
- Opere di messa in pristino: €5.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 MESI

Questa situazione è riferita solamente a Rustico



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Bagno presente non ha l'antibagno come da scheda catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Messa in pristino della difformità

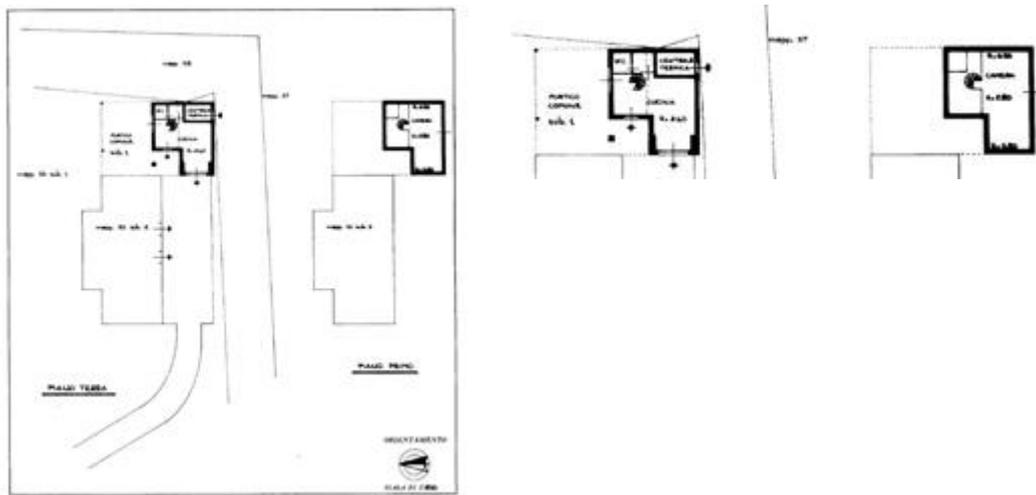
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Vedasi oneri relativi la difformità edilizia rilevata

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 MESI

Questa situazione è riferita solamente a Rustico



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti che dovranno essere verificati, eventualmente adeguati rispetto alla norma vigente e certificati da personale qualificato, non è stato verificato il funzionamento. La decurtazione applicata ricomprende lo stato d'uso della componente impiantistica. (normativa di riferimento: D.M. 37/08 CEI 64-8 e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a APPARTAMENTO

BENI IN USMATE VELATE CASCINA TAMBURINA SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a USMATE VELATE CASCINA TAMBURINA snc, della superficie commerciale di

80,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituita da un appartamento posto su piano terra e primo e nello specifico: al piano terra ingresso su cucina, bagno e centrale termica; al piano primo, serviti da scala interna, si ha ampia camera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 53 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 374,43 Euro, indirizzo catastale: CASCINA TAMBURINA, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 25/11/1985, prot. n. AAAAAAAAAA

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: - appartamento PT: portico comune, affaccio su altra unità per tre lati; - appartamento P1: affaccio su corte comune su quattro lati; - ripostiglio P2: affaccio su corte comune per quattro lati; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Totale: 78 m2 Totale escluse aree scoperte b): 78 m2 Si segnala che vi è una errata intestazione catastale.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Milano 13 km - Bergamo 33 km). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto di Linate 30 km - Orio al Serio 44 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante Autobus locali 300 metri	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Autostrada A/4 Svincolo Cavenago - 16 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante Tangenziale Est Vimercate 4 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante MM2 Cologno Nord - 19 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

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

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> anta singola realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in graniglia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in ceramica. bagno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in ceramica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia conformità: non rilevabile	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

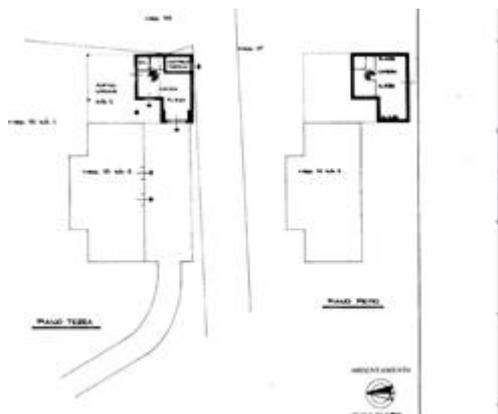


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni*

*Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento PT	40,00	x	100 %	=	40,00
Appartamento P1	40,00	x	100 %	=	40,00
Totale:	80,00				80,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/12/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/91434596/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P2

Indirizzo: Usmate Velate

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie: 10

Prezzo richiesto: 139.000,00 pari a 1.390,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 125.100,00 pari a 1.251,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/12/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/107746125/?entryPoint=map>

Descrizione: Villino
 Indirizzo: Usmate Velate
 Superfici principali e secondarie: 184
 Superfici accessorie: 10
 Prezzo richiesto: 299.000,00 pari a 1.541,24 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 269.100,00 pari a 1.387,11 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 23/12/2023
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/107970883/?entryPoint=map>
 Descrizione: Villino
 Indirizzo: Usmate Velate
 Superfici principali e secondarie: 139
 Superfici accessorie: 24
 Prezzo richiesto: 279.000,00 pari a 1.711,66 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 251.100,00 pari a 1.540,49 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 23/12/2023
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/103781452/?entryPoint=map>
 Descrizione: Villino
 Indirizzo: Usmate Velate
 Superfici principali e secondarie: 110
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 176.000,00 pari a 1.600,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 158.400,00 pari a 1.440,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	125.100,00	269.100,00	251.100,00	158.400,00
Consistenza	80,00	100,00	194,00	163,00	110,00
Data [mesi]	0	11,00	11,00	11,00	11,00
Prezzo unitario	-	1.390,00	1.541,24	1.711,66	1.600,00
Stato manutentivo e affaccio	5,00	7,00	7,00	7,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.251,00	1.251,00	1.251,00	1.251,00
Stato manutentivo e affaccio	5 %	6.255,00	13.455,00	12.555,00	7.920,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		125.100,00	269.100,00	251.100,00	158.400,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-25.020,00	-142.614,00	-103.833,00	-37.530,00
Stato manutentivo e affaccio		-12.510,00	-26.910,00	-25.110,00	-15.840,00
Prezzo corretto		87.570,00	99.576,00	122.157,00	105.030,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **103.583,25**

Divergenza: 28,31% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,00 x 1.294,79 = **103.583,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 103.583,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 103.583,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe

caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso.

Per l'unità e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

[1] International Valuation Standards IVS

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	80,00	0,00	103.583,20	103.583,20
				103.583,20 €	103.583,20 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Stato manutentivo e affaccio	-20%
	-20.716,64
	20.716,64 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 75.866,56**

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 **€. 0,00**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: €. 866,56

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 75.000,00

data 18/11/2024

il tecnico incaricato
Chiara Lorenza Colzani