



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

486/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CRIO SPV 4 S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Patrizia FANTIN

CUSTODE:

Dott. Carlo Maria PIROVANO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Loris PIERINI

CF:PRNLR579M26F205F

con studio in SESTO SAN GIOVANNI (MI) Via G. Levi, 4

telefono: 3498472930

email: pieriniloris@gmail.com

PEC: loris.pierini@legalmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 486/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a RENATE Via Matteotti 6, della superficie commerciale di **132,25** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà così ripartita:

- 5/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano secondo (terzo fuori terra) composto da tre locali e servizi, oltre vano di cantina al piano cantinato e due box autorimessa (uno singolo ed uno doppio in lunghezza).

Detto appartamento necessita di un intervento di ristrutturazione atto soprattutto all'adeguamento degli impianti primari alle vigenti normative in materia di sicurezza ed al ripristino della slp e volumetria come da progetto licenziato.

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

L'unità immobiliare, come più avanti meglio descritto, presenza importanti difformità edilizie (volumetria non assentita) da regolarizzate ripristinando lo stato licenziato (demolizione di una falda di copertura) così come l'articolazione interna degli spazi.

A miglior descrizione valgono le riprese fotografiche e le planimetria in allegato.

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

- **foglio 1 particella 123 sub. 9** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 697,22 Euro, indirizzo catastale: VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 6 RENATE, piano: S1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato: Appartamento : area comune, prospetto su appartamento di proprietà di terzi, area comune, prospetto su appartamento di proprietà di terzi, vano scala comune, area comune. Cantina: cantina di proprietà di terzi, corridoio comune, cantina di proprietà di terzi, terrapieno. Salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

A.1

n.2 box autorimessa, uno singolo ed uno doppio in lunghezza.

Identificazione catastale:

- **foglio 1 particella 123 sub. 13** (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 16, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 6 RENATE, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato: Dapprima box di proprietà di terzi, terrapieno, box di proprietà di terzi, enti comuni. Salvo errori e come meglio in fatto.

- **foglio 1 particella 123 sub. 18** (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 31, classe 3, consistenza 31 mq, rendita 65,64 Euro, indirizzo catastale: VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 6 RENATE, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato: Dapprima box di proprietà di terzi, enti comuni, muro perimetrale, terrapieno. Salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	132,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	23,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.000,00
Data della valutazione:	02/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

PIGNORAMENTO del 23/06/2012 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6078/2012 di repertorio, trascritto il **08/11/2012** a Milano 2 ai nn. **110274/74477**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita al lotto in questione oltre altri beni non oggetto di procedura.

Risulta n.1 annotazione, per restrizione di beni, non pertinente.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria annotata, stipulata il 30/03/2007 a firma di Notaio Urti Maria ai nn. 53648/6219

di repertorio, iscritta il **05/04/2007** a Milano 2 ai nn. **52116/12716**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: €3.750.000,00.

Importo capitale: €2.500.000,00.

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita al lotto in questione oltre altri beni non oggetto di procedura.

Risultano n.4 annotazioni, per restrizione di beni, non pertinenti.

ipoteca giudiziale annotata, stipulata il 08/05/2009 a firma di Tribunale di Ravenna ai nn. 729 di repertorio, iscritta il **19/05/2009** a Milano 2 ai nn. **59778/11893**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €989.900,00.

Importo capitale: €742.396,92.

La formalità è riferita al lotto in questione oltre altri beni non oggetto di procedura.

Risultano n.5 annotazioni, per restrizione di beni, non pertinenti.

ipoteca giudiziale annotata, stipulata il 01/08/2010 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 28907 di repertorio, iscritta il **06/10/2010** a Milano 2 ai nn. **122535/28919**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €210.185,33.

Importo capitale: €205.185,33.

La formalità è riferita al lotto in questione oltre altri beni non oggetto di procedura.

Risultano n.5 annotazioni, per restrizione di beni, non pertinenti.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO, del 05/09/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 5739 di repertorio, trascritto il **22/09/2023** a Milano 2 ai nn. **125352/87614**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a lotto in questione.

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:	€. 1.009,93
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.695,01
Millesimi condominiali:	147,21 (app.to)
Ulteriori avvertenze:	5,08 (box)

L'edificio risulta amministrato da Bosisio Lorenza - Tel. 0319610145 - Mobile 3929610798 - lorenza@studiogerosabosisio.it al quale si consiglia chiedere un aggiornamento delle spese sopra riportate in quanto risalenti al 2023.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 15/03/2004), con atto stipulato il 15/03/2004 a firma di Notaio Erba Giovanni di Lissone ai nn. 42683/7917 di repertorio, trascritto il 19/03/2004 a Milano 2 ai nn. 37003/18808

Alla data odierna gli immobili oggetto di stima risultano di proprietà di:

- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO *** ;
- *** DATO OSCURATO *** ;

per la quota di 1/12 i primi due e 2/6 il terzo, per denuncia di successione, alla Signora *** DATO OSCURATO *** (deceduta il 20/04/2017), che non risulta trascritta.

Successivamente, in data **03/11/2023** - Milano 2[^] ai nn.**103650/148325**, viene trascritta **ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'** della suddeta de-cuius a favore del soggetto sopra indicati, in virtù di atto emesso dal Tribunale di Monza in data 13/04/2023 rep.7047.

Sulla base delle quote come sopra riportate, gli attuali proprietari detengono la quota di 1000/1000 di piena proprietà ovvero 1/12 i primi due e 5/6 il terzo soggetto.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 15/03/2004), con atto stipulato il 28/10/1991 a firma di Notaio Sasso Michele di Besana in Brianza ai nn. 18939/2466 di repertorio, trascritto il 06/11/1991 a Milano 2 ai nn. 83727/61168

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

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 descritti 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.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione del complesso residenziale, denominato Primavera, è avvenuta in forza di **Nulla Osta** rilasciato dal Comune di Renate al Sig. *** DATO OSCURATO *** in data **1.02.1977 - Pratica n.604/64 - Anno 1976**.

Con ordinanza n.10 prot.4068 in data 29.10.1979 (vedi allegato), emessa dal Comune di Renate a seguito di sopralluogo effettuato in pari data, veniva disposta la sospensione delle opere eseguite in difformità a tutti i piani (seminterrato, rialzato, primo e secondo) che comportato, fra l'altro, anche aumento di volumetria (vedi appartamento oggetto di stima).

Il Comune ordinava il deposito di domanda di Concessione Edilizia in Variante che tuttavia non risulta presente nel fascicolo edilizio.

Nel frattempo la proprietà di una porzione del complesso residenziale (ovvero quella dove ricadono le

porzioni oggetto di stima) è passata da *** DATO OSCURATO *** alla società *** DATO OSCURATO ***

L'unico Permesso di Abitabilità rinvenuto nella Pratica è relativo alla porzione non di interesse.

Ne consegue che occorrerà regolarizzare le difformità di cui alla succitata Ordinanza ed acquisire l'Agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

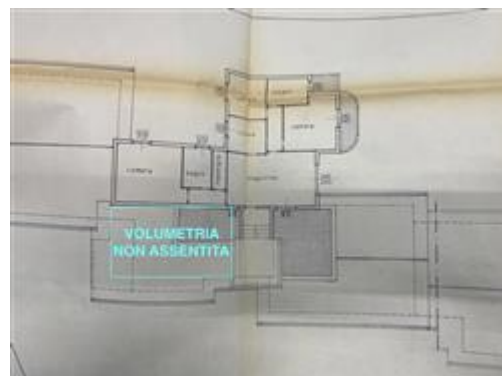
Sono state rilevate difformità relative ad un **aumento di volumetria nella zona attualmente adibita a soggiorno**. Trattasi di un ampliamento non autorizzato per una superficie lorda di pavimento di circa 30mq (normativa di riferimento: L.47/85, DPR 380/01 e succ. mod.)

Le difformità devono essere regolarizzate mediante il ripristino dei luoghi rispetto al progetto licenziato.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- opere di ripristino (importo sommariamente stimato): **€.40.000,00**



PROGETTO LICENZIATO

CRITICITÀ: MEDIA

Dal raffronto tra lo stato licenziato e lo stato di fatto si registra una **diversa articolazione interna degli spazi e nei prospetti (dimensioni serramenti e balconi/terrazzi) nonché diversa articolazione del piano cantine.**

Le difformità sono regolarizzabili mediante pratica in Sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo stimato per la regolarizzazione **€2.500,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: entro 120gg dal Decreto di trasferimento.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

L'attuale intestazione catastale nonché il classamento risultano errati.

Le unità risultano ancora intestate al de-cuius, nonostante l'accettazione di eredità a favore dei soggetti debitori.

La consistenza riportata nei dati di classamento comprende anche la zona di soggiorno non autorizzata.

Occorre regolarizzare quanto sopra mediante denuncia di variazione (DOCFA) per migliore rappresentazione grafica e di classamento una volta regolarizzata la posizione edilizia.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo stimato: **€1.500,00**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

La Pratica Edilizia visionata risulta carente del **Certificato di Abitabilità/Agibilità**

Occorrerà acquisire, **per l'intero edificio in Condominio**, il Certificato/Segnalazione Certificata di Agibilità per mezzo di tecnico abilitato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo - pro quota - stimato: **€1.000,00**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN RENATE VIA MATTEOTTI 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a RENATE Via Matteotti 6, della superficie commerciale di **132,25** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà così ripartita:

- 5/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano secondo (terzo fuori terra) composto da tre locali e servizi, oltre vano di cantina al piano cantinato e due box autorimessa (uno singolo ed uno doppio in lunghezza).

Detto appartamento necessita di un intervento di ristrutturazione atto soprattutto all'adeguamento degli impianti primari alle vigenti normative in materia di sicurezza ed al ripristino della slp e volumetria come da progetto licenziato.

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

L'unità immobiliare, come più avanti meglio descritto, presenza importanti difformità edilizie (volumetria non assentita) da regolarizzate ripristinando lo stato licenziato (demolizione di una falda di copertura) così come l'articolazione interna degli spazi.

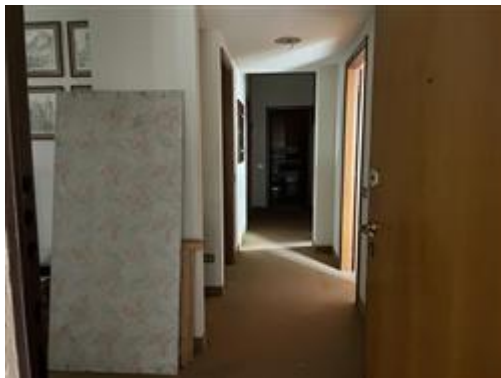
A miglior descrizione valgono le riprese fotografiche e le planimetria in allegato.

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

- **foglio 1 particella 123 sub. 9** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 697,22 Euro, indirizzo catastale: VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 6 RENATE, piano: S1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato: Appartamento : area comune, prospetto su appartamento di proprietà di terzi, area comune, prospetto su appartamento di proprietà di terzi, vano scala comune, area comune. Cantina: cantina di proprietà di terzi, corridoio comune, cantina di proprietà di terzi, terrapieno. Salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:



panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Infissi esterni : legno doppi anta doppia a battente

Infissi interni : legno tamburato anta singola a battente

Pavimentazione interna : in parte in moquette ed in parte in piastrelle di ceramica

Impianti primari : da adeguare alle vigenti normative in materia di sicurezza

Riscaldamento: autonomo con caldaietta murale ubicata in cucina, diffuso mediante radiatori

Copertura: tegole marsigliesi con sottostante pannello coibentante





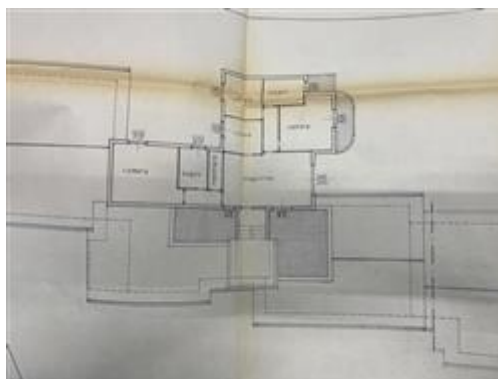
CONSISTENZA:

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 (solo consistenza licenziata)	125,00	x 100 %	= 125,00

Balconi	20,00	x	30 %	=	6,00
Vano di cantina	5,00	x	25 %	=	1,25
Totale:	150,00				132,25



stato licenziato

ACCESSORI:**n.2 box autorimessa, uno singolo ed uno doppio in lunghezza.**

Identificazione catastale:

- **foglio 1 particella 123 sub. 13** (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 16, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 6 RENATE, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato: Dapprima box di proprietà di terzi, terrapieno, box di proprietà di terzi, enti comuni. Salvo errori e come meglio in fatto.
- **foglio 1 particella 123 sub. 18** (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 31, classe 3, consistenza 31 mq, rendita 65,64 Euro, indirizzo catastale: VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 6 RENATE, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato: Dapprima box di proprietà di terzi, enti comuni, muro perimetrale, terrapieno. Salvo errori e come meglio in fatto.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	16,00	x	50 %	=	8,00
Box doppio	31,00	x	50 %	=	15,50
Totale:	47,00				23,50



box doppio



accesso box doppio



box singolo



accesso carraio da Via Matteotti

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: 09/03/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/94499082/>

Descrizione: Trilocale p.2° senza ascensore

Indirizzo: Via F. Petrarca, 1 - Renate

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 98.000,00 pari a 1.042,55 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 95.060,00 pari a 1.011,28 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/03/2024
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/107287687/>
Descrizione: Trilocale p.T
Indirizzo: Via A. Gramsci, 5 - Renate
Superfici principali e secondarie: 99
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 108.000,00 pari a 1.090,91 Euro/mq
Sconto trattativa: 3 %
Prezzo: 104.760,00 pari a 1.058,18 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/03/2024
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/105506423/>
Descrizione: Trilocale p.t
Indirizzo: Via Roma, 44 - Renate
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 109.000,00 pari a 1.090,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 3 %
Prezzo: 105.730,00 pari a 1.057,30 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/03/2024
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/98737116/>
Descrizione: Quadrilocale p.1 senza ascensore
Indirizzo: Via T. Tasso, 7 - Renate
Superfici principali e secondarie: 104
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 119.000,00 pari a 1.144,23 Euro/mq
Sconto trattativa: 3 %
Prezzo: 115.430,00 pari a 1.109,90 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/03/2024
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/107461657/>
Descrizione: Quadrilocale p.rialzato
Indirizzo: Via Trento e Trieste, 8 - Renate
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 128.000,00 pari a 1.163,64 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 121.600,00 pari a 1.105,45 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/03/2021

Fonte di informazione: Nota di Trascrizione - Titolo telematico Registro generale 26505 Registro Particolare 17722

Descrizione: appartamento al piano terra composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, servizio e balcone, con annessa cantina al piano interrato + Box singolo p.S1

Indirizzo: nel medesimo edificio

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 118.000,00 pari a 1.242,11 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate - Quotazioni (09/03/2024)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: parametri riferiti ad abitazioni civile in normale stato conservativo

Borsinoimmobiliare (09/03/2024)

Valore minimo: 835,00

Valore massimo: 1.191,00

Note: parametri riferiti ad abitazioni in stabili di fascia media

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	104.760,00	105.730,00	121.600,00
Consistenza	155,75	99,00	100,00	110,00
Data [mesi]	0	6,00	6,00	6,00
Prezzo unitario	-	1.090,91	1.090,00	1.163,64
LIVELLO DI PIANO	2,00	0,00	0,00	0,00
PRESENZA ASCENSORE	0,00	0,00	0,00	0,00
STATO CONSERVATIVO	0,00	2,00	2,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 5
Data [mesi]	0,08	87,30	88,11	101,33
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.057,30	1.057,30	1.057,30

LIVELLO DI PIANO	4 %	4.190,40	4.229,20	4.864,00
PRESENZA ASCENSORE	8 %	8.380,80	8.458,40	9.728,00
STATO CONSERVATIVO	10 %	10.476,00	10.573,00	12.160,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 5
Prezzo	104.760,00	105.730,00	121.600,00
Data [mesi]	523,80	528,65	608,00
Prezzo unitario	60.001,77	58.944,48	48.371,48
LIVELLO DI PIANO	8.380,80	8.458,40	9.728,00
PRESENZA ASCENSORE	0,00	0,00	0,00
STATO CONSERVATIVO	-20.952,00	-21.146,00	-24.320,00
Prezzo corretto	152.714,38	152.515,53	155.987,48

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **153.739,12**
 Divergenza: 2,23% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 132,25 x 987,09 = **130.542,65**
 Valore superficie accessori: 23,50 x 987,09 = **23.196,62**
153.739,27

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-739,27

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 153.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 153.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:*Definizione dei valori***VALORE DI MERCATO**

Secondo gli "International Valuation Standards" il "valore di mercato" è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un

acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

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

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

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

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

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

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

Criteri di valutazione

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

Dati immobiliari

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

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

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

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

Analisi del segmento di mercato

Il mercato immobiliare verrà analizzato non solamente considerando i livelli dei prezzi, ma verificando anche la domanda potenziale e l'offerta attualmente disponibile in modo da determinare il tempo di assorbimento delle unità immobiliari accettabile in conformità alla definizione di Valore di Mercato.

Il processo valutativo verrà affrontato con l'analisi dei seguenti aspetti:

- **offerta potenziale**
- **domanda storica**
- **offerta attuale**

L'**offerta potenziale** rappresenta il bacino di offerta che potenzialmente potrebbe essere posto in vendita ovvero tutte quelle unità immobiliari simili, per caratteristiche e destinazione d'uso, che si trovano nella stessa area dell'immobile oggetto di stima. L'offerta potenziale è quindi anche un indice della coerenza della destinazione d'uso nella specifica zona.

La **domanda storica** evidenzia tutte le unità immobiliari che sono state realmente vendute in un arco temporale più o meno ampio a seconda di due fattori: la destinazione d'uso ed il tempo medio di assorbimento del bene dal mercato.

L'**offerta attuale** riferita immobili simili in zona identifica la attuale concorrenza ovvero gli immobili che potenzialmente potrebbero essere venduti al posto di quelli oggetto di stima. Questa analisi permette di effettuare delle specifiche considerazioni in condizioni di mercato di scarso dinamismo.

Le transazioni immobiliari rappresentano in conclusione la concretizzazione dell'incontro tra la domanda e l'offerta dalla quale ne scaturisce il prezzo.

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

Riserve, osservazioni e precisazioni

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Renate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2^a, ufficio tecnico di Renate, osservatori del mercato immobiliare OMI+BORSINOIMMOBILIARE, ed inoltre: AGENZIA DELLE ENTRATE

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	132,25	23,50	153.000,00	153.000,00
				153.000,00 €	153.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 45.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 108.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 108.000,00

data 02/09/2024

il tecnico incaricato
Geom. Loris PIERINI