



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### R.g.e. n° 1243/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
**ITALFONDIARIO S.p.A.**  
*(INTESA SEC 3 S.r.L.)*

DEBITORE:  
**(\*dato oscurato\*)**

GIUDICE:  
**Dott. Alberto Crivelli**

CUSTODE:  
**Avv. Sarolli Diletta**

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/09/2017

**TECNICO INCARICATO:**  
**Arch. Rodolfo Longoni**

**Studio d'Architettura Longoni**  
SEREGNO (MB) VIA CADORE N°226  
CF:LNGLRF59H24I625Q telefono: 0362231336 - Fax: 0362231336  
Email: [rudylongoni@gmail.com](mailto:rudylongoni@gmail.com) - P.e.c: [rodolfo.longoni@archiworldpec.it](mailto:rodolfo.longoni@archiworldpec.it)

creata con Tribù Office 6



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1243/2015

## LOTTO UNICO

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** villa singola sita nel Comune di MONZA in Via Casentino n°2, (Zona Rondò dei Pini), della superficie commerciale di **275,77** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*dato oscurato\*)  
Ampia villa singola destinata a civile abitazione con annessa area scoperta adibita a giardino.

L'abitazione è composta da quattro locali più servizi al piano rialzato e dal sottostante intero piano cantinato (adibito a locale di sgombero senza permanenza di persone), oltre ad ampia autorimessa posta anch'essa al piano cantinato.



#### Identificazione catastale:

- **foglio 25 particella 56 sub. 701 (catasto fabbricati)**, categoria A/7, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 1.673,32 Euro, indirizzo catastale: Via Casentino 2, piano: P.T. - S1, intestato a (\*dato oscurato\*)

**Coerenze:** da Nord a Sud della villetta e della annessa area: proprietà ai mappali 53, 55, 2 e 1; Via Casentino; Mappali 89, 102 e 90; proprietà al mappale 62;

- A.1** ● **foglio 25 particella 56 sub. 702** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 100 mq, rendita 408,00 Euro, indirizzo catastale: Via Casentino n° 2, piano: S1, intestato a (\*dato oscurato\*)

**Autorimessa, composto da Ampio Vano, sviluppa una superficie commerciale di mq.38,22**  
**Coerenze:** dell'box auto (ampia autorimessa): giardino, terrapieno, giardino su due lati.

- A.2** ● **foglio 25 particella 56 (catasto terreni)**, superficie terreno 1007,0 mq. indirizzo catastale: Via Casentino n°2 - La superficie del terreno adibita a giardino in parte piantumato è al lordo della superficie del fabbricato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	275,77 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	62,61 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 471.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 353.700,00
Data della valutazione:	05/09/2017



## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da (\*dato oscurato\*) in qualità di proprietaria.

## 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

**ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 25/09/1995 a firma di notaio A. Mugione ai nn. 55532/4909 di repertorio, iscritta il 29/09/1995 a Agenzia Entrate Uff. Prov. di Milano 2 ai nn. 81134/14779, a favore di CARIPLO SpA (ora Intesa San Paolo SpA), contro (\*dato oscurato\*), a garanzia di un debito già estinto che la parte venditrice si obbliga di cancellare a propria cura e spese nel più breve tempo possibile (stalcio atto di provenienza).

Importo ipoteca: Lire 500.000.000. Importo capitale: Lire 200.000.000. Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Lotto unico

**ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 19/01/2004 a firma di notaio Rosario Franco ai nn. 4474/1967 di repertorio, iscritta il 20/01/2004 a Agenzia Entrate Uff. Prov. di Milano 2 ai nn. 6594/1720, a favore di BANCA INTESA SpA (ora Intesa San Paolo SpA), contro (\*dato oscurato\*) derivante da atto di mutuo accollato in conto prezzo.

Importo ipoteca: € 502.500,00. Importo capitale: € 335.000,00. Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Lotto unico

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

**pignoramento**, stipulato il 21/10/2015 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. rep. 16319 di repertorio, trascritta il 02/12/2015 a Agenzia Entrate Uff. Prov. di Milano 2 ai nn. 120480/78036, a favore di INTESA SEC 3 SRL, contro (\*dato oscurato\*)

La formalità è riferita solamente a Lotto unico

#### **4.2.3. Altre trascrizioni:**

**atto di citazione**, stipulata il 25/10/2012 a firma di TRIBUNALE DI ASTI ai nn. rep. 9217 di repertorio, trascritta il 12/12/2012 a Agenzia Entrate Uff. Prov. di Milano 2 ai nn. 122207/82229, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA, contro (\*dato oscurato\*) La formalità è riferita solamente a Lotto unico

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

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Stralcio dall'atto di provenienza:** La parte venditrice dichiara, ex articolo 817 c.c. che il box auto al piano interrato oggetto del presente contratto Ã" ststo destinato a pertinenza della villetta oggetto del presente contratto a seguito di atto in data 3 luglio 1997 n. 16320 di rep. notaio Alberto Paleari di Monza, trascritto a Milano 2 in data 23 luglio 1997 ai nn. 55336/40240.

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

A tutto il 02 dicembre 2015 (data di trascrizione del Pignoramento) l'immobile avanti descritto risultava di proprietà della debitrice esecutata: **(\*dato oscurato\*)** per acquisto da (\*dato oscurato\*) entrambi conuigati in regime di separazione dei beni. (a seguito di atto in data 25/06/1986 rep. 5220/277 notaio F.Lacchi) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/07/2010), con atto stipulato il 19/07/2010 a firma di notaio Enrico Chiodi Daelli ai nn. rep. 175232 racc. 37847 di repertorio, trascritto il 28/07/2010 a Agenzia Entrate Uff. Prov. di Milano 2 ai nn. 97026/56407

Il titolo è riferito solamente a Lotto unico.

**AVVERTENZA:** Si precisa che a margine della formalità risulta annotamento in data 28.3.2013 ai nr.29435/4361 portante avvenuta trascrizione della domanda giudiziale in data 12.12.2012 ai nr. 122207/82229, di cui al seguito. OSSERVAZIONI: Risulta inoltre atto in data 3.7.97 rep.16230 Notaio Alberto Paleari di Monza (trascritto in data 23.7.97 ai nr.55336/40240) portante costituzione di vincolo pertinenziale tra autorimessa e abitazione al mapp.56 fg.25

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**(\*dato oscurato\*)** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/11/1959 fino al 25/09/1965), con atto stipulato il 13/11/1959 a firma di notaio Emilio Lapidari ai nn. rep. 332819/8485 di repertorio, trascritto il 19/11/1959 a Agenzia Entrate Uff. Prov. di Milano 2 ai nn. 50576/40891.

Il titolo è riferito solamente a Lotto unico

**(\*dato oscurato\*)** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 02/04/1965 fino al 25/09/1995), con atto stipulato il 02/04/1965 a firma di notaio Giulio Rodino ai nn. rep.24177 di repertorio, trascritto il 07/05/1965 a Agenzia Entrate Uff. Prov. di Milano 2 ai nn. 22712/17177, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Lotto unico

(\*dato oscurato\*) per acquisto da (\*dato oscurato\*). per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita (dal 25/09/1995), con atto stipulato il 25/09/1995 a firma di notaio A. Mugione ai nn. rep.55531 racc. 4908 di repertorio, trascritto il 29/09/1995 a Agenzia Entrate Uff. Prov. di Milano 2 ai nn. 81133/49769.

Il titolo è riferito solamente a Lotto unico

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Licenza edilizia N. 91/1965**, intestata a (\*dato oscurato\*), per lavori di Costruzione casa di abitazione., rilasciata il 10/06/1965.

Il titolo è riferito solamente a Lotto unico.

Licenza di abitabilità rilasciata in data 16 settembre 1965 al n° 18/1965

**D.I.A. Denuncia Inizio attività N. 197/1998**, intestata a (\*dato oscurato\*), per lavori di ristrutturazione edificio residenziale, presentata il 08/06/1998.

Il titolo è riferito solamente a Lotto unico

**Concessione edilizia N. 40/1999 domanda n° 410/1998**, intestata a (\*dato oscurato\*) per lavori di Ristrutturazione edificio residenziale, presentata il 09/12/1998, rilasciata il 24/02/1999.

Il titolo è riferito solamente a Lotto unico

**Concessione edilizia in sanatoria N. 5364/1986**, intestata a (\*dato oscurato\*) per lavori di opere edilizie già eseguite, presentata il 16/12/1986, rilasciata il 06/06/1995.

Il titolo è riferito solamente a Lotto unico.

**Nota Bene: Per l'uso dell'immobile oggetto della presente concessione dovrà essere richiesta autorizzazione di cui all'art. 22 T.U.L.S. (licenza d'uso).**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio . Il Comune di Monza è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.8 del 06/02/2017 Variante al PGT vigente (avvio di procedimento Del. G.C. n. 403/2012): controdeduzioni alle osservazioni e approvazione definitiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **CRITICITÀ: MEDIA**

**Sono state rilevate le seguenti difformità:**

- a) modifiche dei tavolati interni dell'abitazione posta al piano rialzato.
- b) modifica della muratura esterna del corsello di accesso dell'autorimessa
- c) Modifiche della posizione del serramento di accesso dell'autorimessa con incremento volumetrico
- d) Il piano cantinato è parzialmente utilizzato con la permanenza di persone nei vani:

- 1) locale di sgombero
- 2) deposito atrezzi
- 3) ripostiglio

**(normativa di riferimento: TESTO UNICO DELL'EDILIZIA - DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA - 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)**

**Le difformità sono regolarizzabili mediante:**

Le difformità rilevate al punto 1 sono sanabili con permesso di costruire in sanatoria, la modifica al punto B non è stata realizzata, mentre è necessario il ripristino dei luoghi per quella al punto C. Il punto D è indispensabile il ripristino dei vani all'utilizzo autorizzato "senza permanenza di persone" e la rimozione della cucina completa di apparecchiature per la conservazione, lavaggio e cottura delle derrate alimentari.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

### Costi di regolarizzazione:

- Competenze professionali del Tecnico incaricato per la sanatoria (al netto degli oneri fiscali e Cassa di Prev. Arch & Ing.): €2.500,00
- Sanzione Concessione in Sanatoria €1.000,00 oltre diritti di segreteria e bolli.: €1.000,00
- Costi per il ripristino punti B e C delle difformità: €6.000,00  
Tempi necessari per la regolarizzazione: da definire con l'amministrazione comunale  
Questa situazione è riferita solamente a Lotto unico

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità edilizie rilevate al punto A del precedente paragrafo. (normativa di riferimento: Legge del Catasto)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di aggiornamento Catastale con procedura DOCFA

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

### Costi di regolarizzazione:

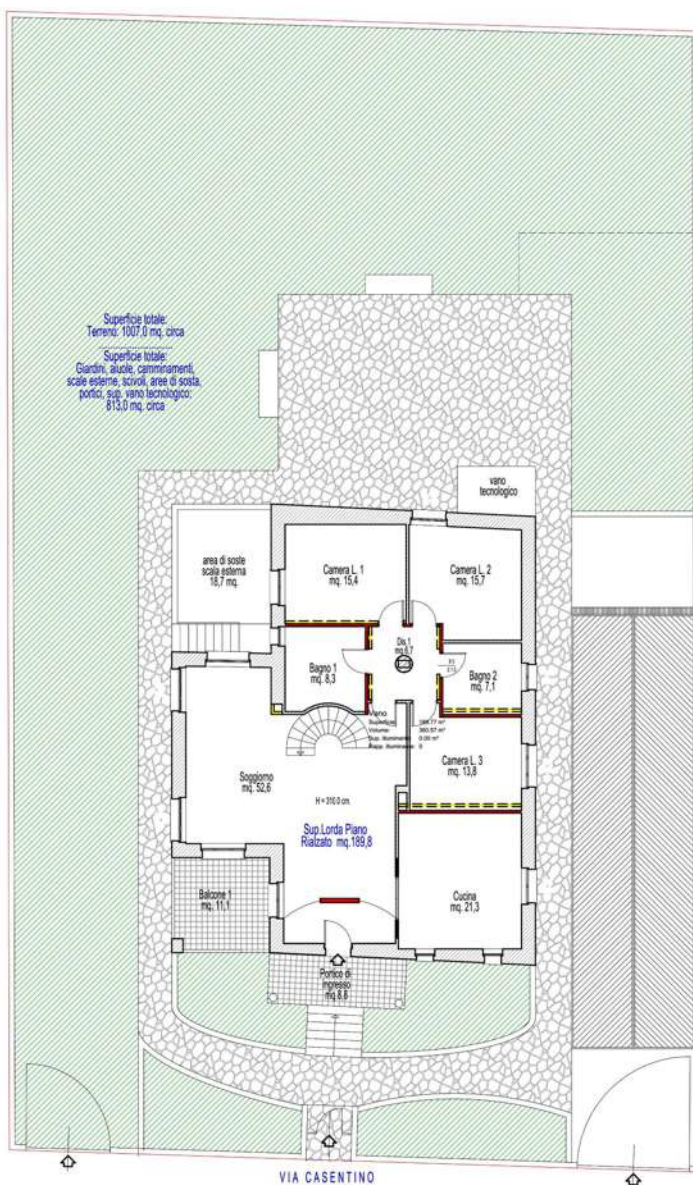
- Competenze professionali del Tecnico incaricato per l'aggiornamento cartastale (al netto degli oneri fiscali e Cassa di Prev. Arch & Ing.): €1.000,00
  - Oneri catastali: €100,00
- Questa situazione è riferita solamente a Lotto unico

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

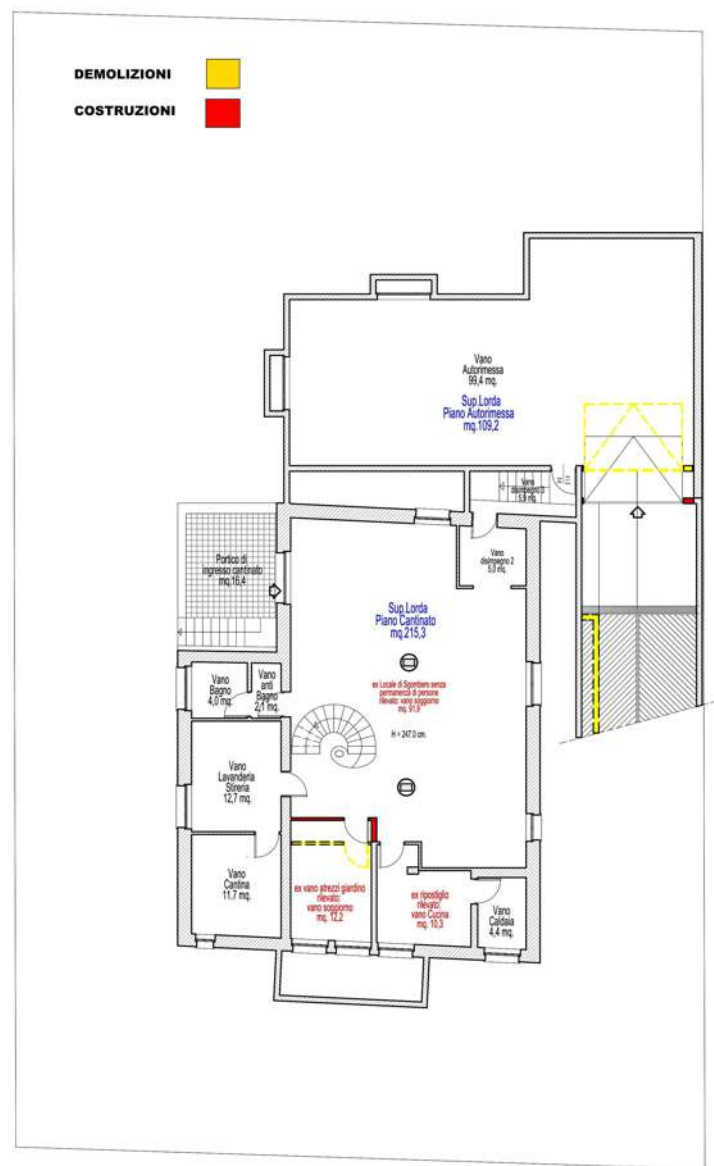
**NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**NESSUNA DIFFORMITÀ**



PIANO TERRENO/RIALZATO



PIANO CANTINATO

BENI IN MONZA VIA CASENTINO 2, QUARTIERE RONDÒ DEI PINI

## VILLA SINGOLA DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** sita nel Comune di MONZA Via Casentino 2, quartiere Rondò dei Pini, della superficie commerciale di **275,77** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*dato oscurato\*)

Ampia villa singola destinata a civile abitazione con annessa area scoperta adibito a giardino piantumato.

L'abitazione è composta da quattro locali più servizi al piano rialzato e dal sottostante intero piano cantinato (adibito a locale di sgombero senza permanenza di persone), oltre ad ampia autorimessa posta anch'essa al piano cantinato.

### Identificazione catastale:

- **foglio 25 particella 56 (catasto terreni)**, superficie 1007, indirizzo catastale: Via Casentino 2 La superficie del terreno comprende la superficie del fabbricato.
- **foglio 25 particella 56 sub. 701 (catasto fabbricati)**, categoria A/7, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 1.673,32 Euro, indirizzo catastale: Via Casentino 2, piano: P.T. -S1, intestato a (\*dato oscurato\*)  
Coerenze: da Nord a Sud della villetta e della annessa area: proprietà ai mappali 53, 55, 2 e 1; Via casentino; Mappali 89, 102 e 90; proprietà al mappale 62;
- **foglio 25 particella 56 sub. 702 (catasto fabbricati)**, categoria C/6, classe 1, consistenza 100 mq, rendita 408,00 Euro, indirizzo catastale: Via Casentino n° 2, piano: S1, intestato a (\*dato oscurato\*)  
**Coerenze:** dell'box auto (ampia autorimessa): giardino, terrapieno, giardino su due lati. Stalcio dell'atto di provenienza:

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lissone, Seregno, Desio, Cinisello Balsamo, Sesto San Giovanni, Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Reale e parco, Museo e tesoro del Duomo di Monza, Cappella di Teodolinda, Arengario..

### SERVIZI

centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

### COLLEGAMENTI

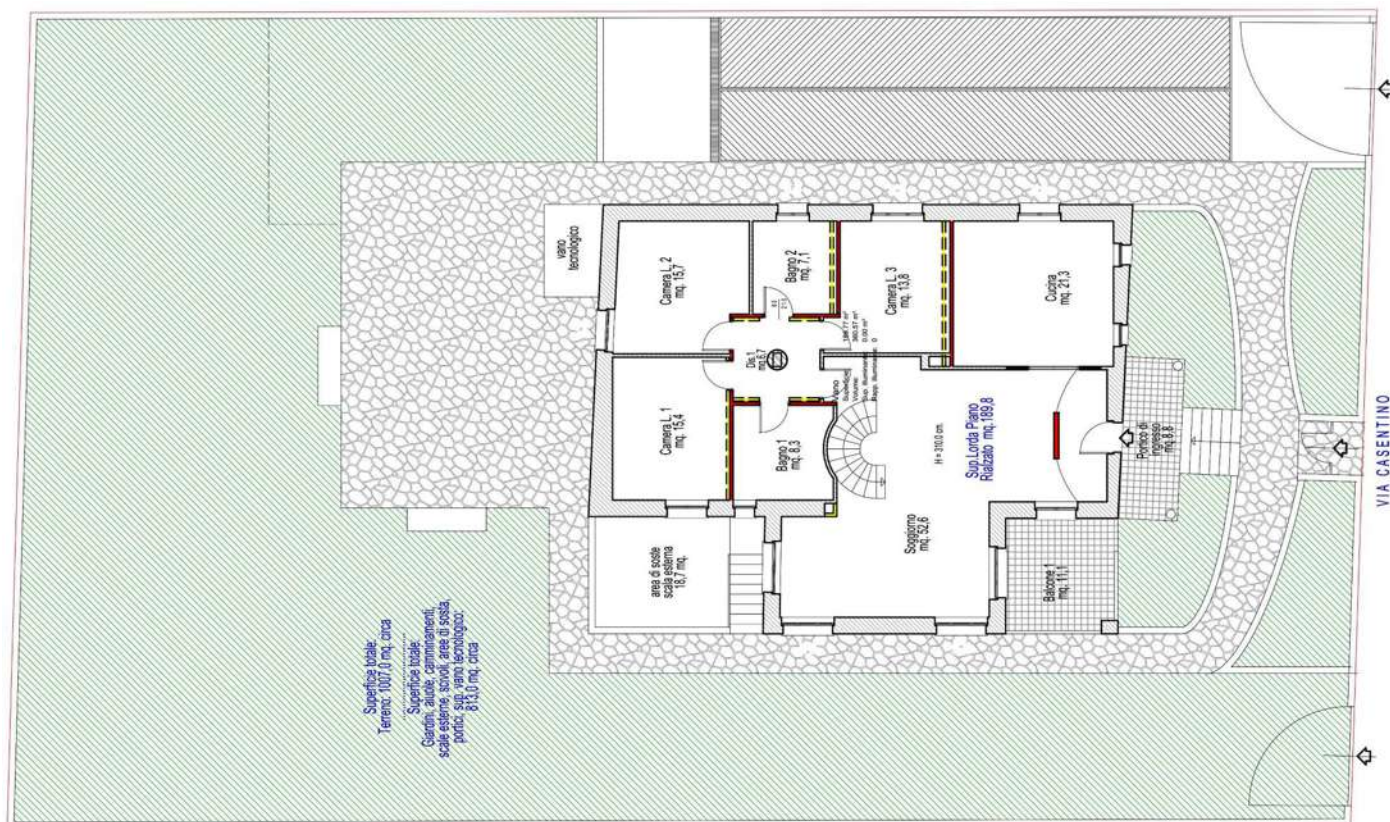
superstrada distante 200 mt.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 5,0 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 200 mt.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La villa singola di vecchia costruzione, è stata recentemente ristrutturata, ubicata nella periferia ovest del Comune di Monza, il fabbricato è costituito da due unità immobiliari con annessa ampia area di pertinenza adibita a giardino piantumato con essenze a medio e alto fusto ed aree scoperte pavimentate con elementi lapidei.



**Piano Rialzato/Terreno**

L'ingresso alla villa avviene tramite 3 accessi: 2 carrai ed uno pedonale da via Casentino. Il piano terreno/rialzato è composto nella zona giorno da un ampio soggiorno di prestigio con veranda e da una spaziosa cucina abitabile, dal soggiorno si accede con una scala ad elica al piano cantinato. La zona notte è composta da due bagni di pregio e da tre ampie camere da letto.

Il piano cantinato autorizzato come "**locale di sgombero senza permanenza di persone**" è invece utilizzato - senza autorizzazione comunale - come taverna/soggiorno, nel quale è stata realizzata anche una cucina.

L'appartamento ed i locali di sgombero, si presentano con materiali di finitura di livello alto, le soluzioni architettoniche e distributive sono originali, lo spazio è ben utilizzato, le condizioni di manutenzione sono ottime: la villa è ben tenuta, non necessita di interventi edili di manutenzione.

Le finiture sono apprezzabili sia per le pavimentazioni realizzate in pietra naturale lucidata nella zona giorno: cucina soggiorno e nei bagni, che per quelle della zona notte, parquet di legno di buona qualità in tutte le camere da letto, i rivestimenti dei bagni sono realizzati in elementi in pietra naturale lucida, quelli della cucina con piastrelle di ceramica di buona qualità.

L'impianto di riscaldamento di tipo "autonomo ed è ubicato nel vano caldaia posto nel piano cantinato, l'impianto è basato sul consueto sistema a termosifoni.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e le solette sono realizzate in latero cemento, le pareti esterne in muratura di laterizio sono intonacate e tinteggiate. Gli impianti installati sono i seguenti: gas metano sottotraccia, idrico con distinte reti di adduzione per l'acqua calda e fredda; elettrico sottotraccia con più punti luce e prese di corrente elettrica in ogni vano; idrosanitario, completo di tutte le apparecchiature di uso comune; impianto autonomo di rinfrescamento estivo. Alla data del sopralluogo tutti gli impianti erano funzionanti.

**Delle Componenti Edilizie:**

*cancello:* anta singola a battente realizzato in acciaio verniciato con apertura elettrica

nella media

*infissi esterni:* anta singola e doppia a battente realizzati in legno interno e alluminio esterno. protezione esterna in elemento in acciaio

al di sopra della media

*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto

nella media

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco civile tinteggiato

al di sopra della media

*pavimentazione esterna:* realizzata in Lastre di pietra con piano a vista di cava naturale e posate ad opus incertum

nella media

*pavimentazione interna:* . pavimentazioni nella zona giorno in pietra naturale lucidata con inserti in marmo di colore differente, nella zona notte pavimenti in legno di buona qualità

buono

*plafoni:* realizzati in intonaco civile

nella media

*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in porta in acciaio blindata

nella media

*protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in PVC pesante

nella media

*rivestimento interno:* posto in CUCINA E BAGNI realizzato in ceramica di buona qualità in cucina, pietra naturale lucida NEI SERVIZI IGIENICI

buono

*scale:* interne ed esterne con rivestimento in pietra naturale lucida per la scala interna, mentre le esterne pietra naturale frullonata opaca

al di sopra della media

**Degli Impianti:**

*antifurto:* sottotraccia

nella media

*citofonico:* audio

nella media

*condizionamento:* compressori e condensatori esterni, con alimentazione a elettrica con diffusori in split

nella media

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V

nella media

*gas:* sottotraccia

nella media

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale

nella media

*termico:* autonomo con alimentazione in gas di città i diffusori sono in termosifoni in ghisa

nella media

**Delle Strutture:**

*balconi:* costruiti in c.a

nella media

*copertura:* c.a

nella media

*scale esterne:* a rampa unica costruite in c.a.

nella media

*scale interne:* rampa ad elica realizzate in c.a.

nella media

*solai:* solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

nella media

*strutture verticali:* costruite in c.a.

nella media

*travi:* costruite in c.a.

nella media

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
P.T. - Ingresso Soggiorno	52,80	x	100 %	=	52,80
P.T. - Cucina	21,30	x	100 %	=	21,30
P.T. - Disimpegno	6,70	x	100 %	=	6,70
P.T. - Bagno 1	8,30	x	100 %	=	8,30
P.T. - Bagno 2	7,10	x	100 %	=	7,10
P.T. - Camera Letto 1	15,40	x	100 %	=	15,40
P.T. - Camera Letto 2	15,70	x	100 %	=	15,70
P.T. - Camera Letto 3	13,80	x	100 %	=	13,80
P.T. - Balcone	11,10	x	40 %	=	4,44
P.T. - Portico d'ingresso	8,80	x	40 %	=	3,52
P.T. - Somma delle superfici nette dei tavolati divisori interni e delle murature perimetrali	28,80	x	100 %	=	28,80
P.S1 - Locale di sgombero senza permanenza di persone (rilevato soggiorno)	91,90	x	50 %	=	45,95
P.S1. - Vano atrezzi giardino (rilevato soggiorno)	12,20	x	50 %	=	6,10
P.S1. - Vano Caldaia (rilevato Vano Caldaia)	4,40	x	50 %	=	2,20
P.S1- - Vano Cantina (rilevato vano cantina)	11,70	x	50 %	=	5,85
P.S1. - Lavanderia (rilevato Lavanderia)	12,70	x	50 %	=	6,35
P.S1. - Vano non attribuito (rilevato bagno)	4,00	x	50 %	=	2,00
P.S1. - Vano non attribuito (rilevato disimpegno)	2,10	x	50 %	=	1,05
P.S1. - Vano disimpegno (rilevato vano disimpegno)	5,00	x	50 %	=	2,50
P.S1. - Portico di ingresso	16,40	x	40 %	=	6,56
P.S1. - Somma delle superfici nette dei tavolati divisori interni e delle murature perimetrali	38,70	x	50 %	=	19,35
<b>Totale: mq.</b>	<b>388,90</b>				<b>275,77</b>

## ACCESSORI:

- **Autorimessa**, composto da Ampio Vano, sviluppa una superficie commerciale di **38,22 Mq.**

### Identificazione catastale:

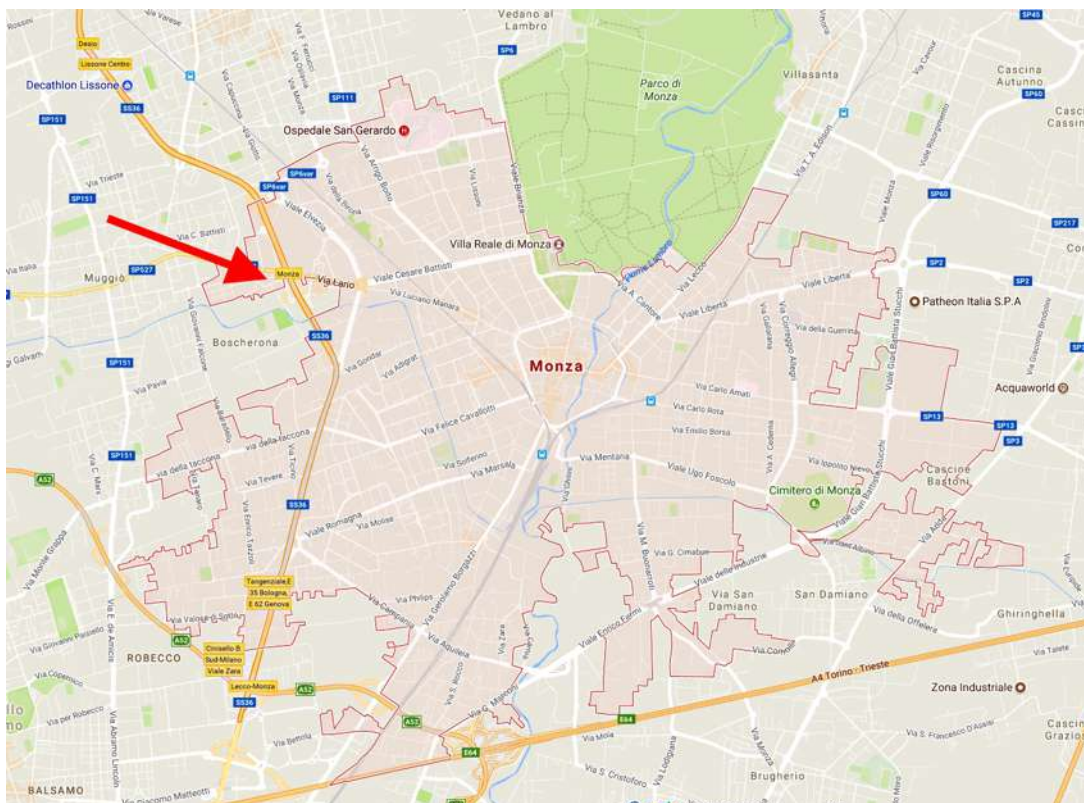
foglio 25 particella 56 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 100 mq, rendita 408,00 Euro, indirizzo catastale: Via Casentino n° 2, piano: cantinato, intestato a (\*dato oscurato\*)

**Coerenze:** dell'box auto (ampia autorimessa): giardino, terrapieno, giardino su due lati.

- **apezzamento di terreno** adibito a giardino, sviluppa una superficie commerciale di 24,39 Mq.

### Identificazione catastale:

Foglio 25 particella 56 (catasto terreni)



## VALUTAZIONE:

**DEFINIZIONI:** Procedimento di stima: *a corpo*.

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

**COMPARATIVO 1** Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Descrizione: Ville e Villini stato di manutenzione ottimo da €/mq. 2.200,00 a 2.250,00 Ville e Villini stato di manutenzione normale da €/mq. 1.850,00 a 2.100,00

**COMPARATIVO 2** Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Camera di Commercio Monza e Brianza - Rilevazione dei prezzi degli immobili

Descrizione: Appartamenti nuovi, usati o ristrutturati da €/mq. 2.050,00/ 2.2250,00 a 1.300,00/1.550,00

Superfici accessorie:

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore a corpo: € **482.200,00**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **482.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **482.200,00**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **Valore di vendita forzata:**

”Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato”.

La Banca d'Italia definisce il valore di mercato come (circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1): “L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. La definizione è in accordo con quella riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – S.1): “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 un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

La definizione è in accordo con quella riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – S.1): “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 un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Alla luce di quanto sopra esposto, presa visione dell'unità immobiliare così come si presenta nel suo insieme generale e nel suo aspetto esterno, tenuto conto "della vendita forzata", della sua posizione rispetto al centro cittadino, assunte le opportune informazioni anche presso operatori immobiliari della zona, in merito ai valori correnti di mercato per immobili con analoghe caratteristiche medio-zonali, consultato il bollettino della Camera di Commercio ultimo semestre e l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene di adottare il metodo estimativo per comparazione, attribuendo al fabbricato da stimare il valore equo in analogia ai prezzi medi di mercato già praticati ad altri fabbricati dello stesso genere, di prezzo noto, della stessa zona e di analoghe caratteristiche tecniche. Si è determinato il valore di mercato, ossia il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il detto bene sia posto in un libero mercato di compravendita, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro tecnico della quantità fisica espressa dalla superficie lorda commerciale, calcolata al lordo delle murature interne e sino alla mezzeria di quelle confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

### **PROCEDIMENTI E CRITERI DI STIMA**

La categoria del valore da determinare è, quindi, quella del "valore di mercato”.

Cosa si deve intendere esattamente con questa definizione? Esiste ovviamente un'ampia ed abbondante letteratura, più o meno dottrinale, ed una prassi consolidata che da anni si confrontano su definizioni varie. Al sottoscritto pare, anche mutuando in parte quanto detto nel Regolamento 2236/2004 della Commissione Europea del 29/12/04, che si possa ragionevolmente proporre la seguente definizione: “Il valore di mercato di un immobile è quello che ha la maggiore probabilità di verificarsi in una libera transazione tra parti consapevoli e disponibili”

### **Da una tale definizione discendono alcune considerazioni:**

- *La locuzione più adatta per definire tale valore dovrebbe sempre essere, come già detto: "il più probabile valore di mercato"; Si tratta, infatti, di un valore teorico - potenziale (quindi virtuale), frutto di una negoziazione ipotetica tra soggetti che dovrebbero operare in un mercato definibile di "concorrenza perfetta”.*

La stima di tale valore è, quindi, sicuramente previsionale e probabilistica.

#### **Individuazione delle fonti immobiliari e dati reperiti**

Le fonti informative utilizzate sono di tipo comparativo e parametrico:

#### **In particolare si segnala che:**

- per i valori comparativi - parametrici (prezzi di mercato e saggi di capitalizzazione) sono state reperiti i dati del Ministero delle Finanze (Osservatorio OMI), Osservatorio del Consulente Immobiliare del Sole XXIV Ore, verifiche locali eseguite dal sottoscritto, dati da Agenzie Immobiliari locali, Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Monza, UT del Comune, ICI Comunale, stime precedenti, preliminari di compravendita nello stesso complesso).
- Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano Comune censuario di Monza, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Meda,
- agenzie: Gabetti, Tecnocasa, Casa.it,
- osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare Camera di Commercio di Milano: Tema - Rilevazione dei prezzi degli immobili, ed inoltre: Osservatorio del Consulente Immobiliare del Sole XXIV Ore -Agenzia Entrate-Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Comune censuario di Monza, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Monza, agenzie: Gabetti, Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare Camera di Commercio Monza Brianza, 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	villa singola	275,77	62,61	482.200,00	482.200,00
				<b>€ 482.200,00</b>	<b>€ 482.200,00</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 10.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 471.600,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **25%** 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: **€ 117.900,00**

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: **€ 353.700,00**

data 05/09/2017

il tecnico incaricato  
**Arch. Rodolfo Longoni**

