



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

R.g.e. n° 158/2020

PROCEDURA PROMOSSA

DA: Condominio Poker

DEBITORE:

Colleroso Ilenia, Ferretti Valter

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Francesca Chiuri

CUSTODE:

Dott.ssa Sabrina Leopizzi

CONSULENZA

ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/10/2021

TECNICO INCARICATO:

Arch. Rodolfo Longoni

con studio in Seregno (MB) Via Cadore n° 226
rudylongoni@gmail.com

creata con [Tribù Office 6](#)

ASTAlegale.net

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 158/2020

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento quadrilocale sito nel Comune di Monza (MB), in Via Umberto Primo Biancamano di Savoia n° 14, posto al piano primo e S1, della superficie commerciale di **136,80** mq. per la quota di:

●1/2 di piena proprietà (Colleroso Ilenia) ●1/2 di piena proprietà (Ferretti Valter)

I Sigg.ri Colleroso Ilenia e Ferretti Valter hanno acquistato in ragione di un mezzo ciascuno ed in comunione dei beni, la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte del complesso residenziale denominato Condominio Poker:

- 1) **Appartamento** (int.81) posto al piano primo del fabbricato, avente accesso dalla porta di fronte all'ascensore, composto di quattro locali ed accessori tra i quali è compreso, quale pertinenza, un vano cantina posto al piano seminterrato del medesimo fabbricato;
- 2) **Box** (Int. 294) per auto doppio in linea, posto al piano seminterrato dell'indicato fabbricato.



Identificazione catastale:

- **foglio 53 mapp. 138 sub. 6** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, sup. catastale 38 mq. rendita € 1.554,54, indirizzo catastale: Via Umberto Primo Biancamano di Savoia n° 14, piano: 1°-S1, intestato a Colleroso Ilenia e Ferretti Valter.
Coerenze: appartamento int. 82, vano scala, int. 80, parte comune.

A.1 cantina, composto da vano unico, sviluppa una superficie commerciale di **1,42** Mq.

- **foglio 53 particella 138 sub. 6** (catasto fabbricati), consistenza 1 vano, indirizzo catastale: Via Umberto Primo Biancamano di Savoia n° 14, piano: cantinato, intestato a Colleroso Ilenia e Ferretti Valter.
Coerenze: int. 411, corridoio, int. 413, 416, 417;

A.2 box doppio, composto da vano unico, sviluppa una superficie commerciale di **14,60** Mq.

- **foglio 53 particella 139 sub. 32** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 23 mq. sup. catastale 23 mq. rendita € 204,31 indirizzo catastale: Via Umberto Primo Biancamano di Savoia n° 14 piano: cantinato, intestato a Colleroso Ilenia e Ferretti Valter.
Coerenze: int. 291, 293, cortile, int. 295, parte comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	136,80 mq.
Consistenza commerciale complessiva accessori:	16,06 mq.
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 266.056,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 226.200,00
Data della valutazione:	01/10/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dai debitori pignorati in qualità di proprietari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	Nessuna.
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:	Nessuna.
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:	Nessuno.
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:	Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, a favore di "BANCA DI ROMA S.P.A.", con sede in Roma, (ora "UNICREDIT S.P.A.", con sede in Milano, ed a carico dei signori COLLEROSO ILENIA e FERRETTI VALTER, entrambi sopra generalizzati, iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 24 ottobre 2006 ai nn. 162376/40084 (per Euro 760.000,00 di cui Euro 380.000,00 per capitale), per la durata 30 anni, gravante sull'intero delle unità immobiliari sopra descritte;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento a favore del "CONDOMINIO POKER DI VIA UMBERTO BIANCAMANO 14", con sede in Monza, ed a carico dei signori COLLEROSO ILENIA e FERRÉTTIVALTER, entrambi sopra generalizzati, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 22 gennaio 2010 ai nn. 6511/3402, gravante sull'intero delle unità immobiliari sopra descritte;

pignoramento a favore del "CONDOMINIO POKER DI VIA UMBERTO BIANCAMANO 14", con sede in Monza, ed a carico dei signori COLLEROSO ILENIA e FERRETTI VALTER, entrambi sopra generalizzati, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 22 settembre 2014 ai nn. 82904/57044, gravante sull'intero delle unità immobiliari sopra descritte;

pignoramento a favore del "CONDOMINIO POKER", sopra indicato, ed a carico dei signori COLLEROSO ILENIA e FERRETTI VALTER, entrambi sopra generalizzati, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 16 marzo 2020 ai nn. 31509/19142, gravante sull'intero delle unità immobiliari sopra descritte.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- | | |
|--|---------------|
| 1) la situazione debitoria riferita agli ultimi due anni: | non pervenuta |
| 2) le spese ordinarie annuali inerenti l'appartamento - cantina e box: | non pervenute |
| 3) eventuali spese straordinarie: | non pervenute |
| 4) Consuntivi e preventivi: | non pervenuti |

Nonostante i solleciti inviati dallo scrivente all'amministratore protempore condominiale non sono ancora pervenuti i dati richiesti.

Sara cura del perito, una volta ricevuta la documentazione contabile, farla pervenire tempestivamente al custode.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

con atto in autentica del Notaio Riccardo Ivaldi di Milano in data **18 ottobre 2006** repertorio n. 230187/11258, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 24 ottobre 2006 ai nn. 162375/84731, la società "**BERGAMO '81 SOCIETÀ' SEMPLICE DI SERGIO MINOLA E C.**", sopra indicata, vendeva la piena proprietà degli immobili in oggetto ai signori **COLLEROSO ILENIA** e **FERRETTI VALTER**, entrambi sopra generalizzati, i quali l'acquistavano per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

al ventennio le unità immobiliari in oggetto risultavano di proprietà della società "**BERGAMO '81 SOCIETÀ' SEMPLICE DI SERGIO MINOLA E C.**", con sede in Monza.

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE

L'appartamento fa parte di un complesso edilizio costituito da n° 4 cortipi di fabbrica serviti da n° 4 vani scala e n° 8 ascensori, al piano seminterrato trovano posto autorimesse per autoveicoli e cantine e n° 2 centrali termiche. Al piano terra è situata una guardiola per controllo. Ai piani superiori le abitazioni.

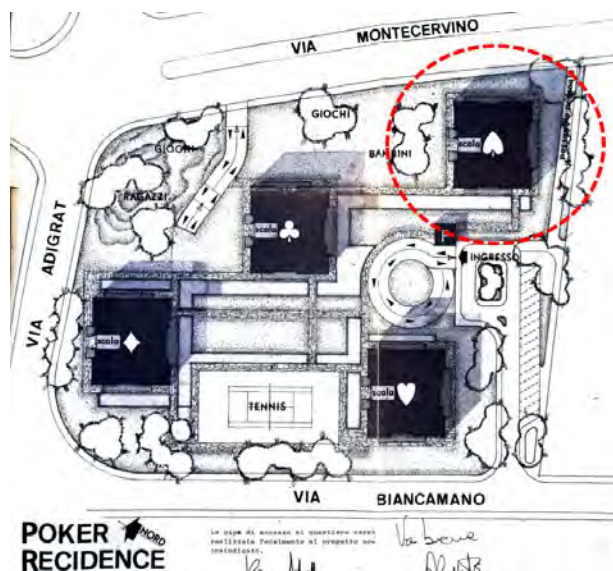
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso immobiliare di cui l'appartamento è parte è stato edificato in base a Licenza Edilizia n° 242 del 11/08/1972 e variante n° 325 del 03/10/1973 (1° Lotto: Corpi A e B).

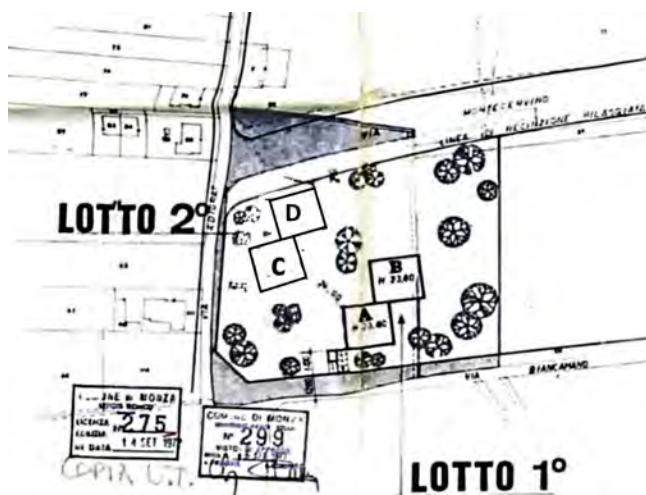
Licenza di abitabilità rilasciata in data 12/05/1975.

Per il rilascio della presente licenza edilizia è stato stipulato: Atto di servitù non aedificandi su area in data 09/08/1972 in autentica notaio A. Mascheroni di Monza al n° 16862 di rep. Convenzione per costituzione servitù di uso pubblico n° 16861/4222 di rep. in data 09/08/1972 a rogito notaio A. Mascheroni di Monza.



Il fabbricato ad uso Box è stato edificato in base a **Licenza Edilizia n° 275** del 14/09/1972 e variante n° 326 del 03/10/1973. (2° Lotto: Corpi C e D).

Licenza di Abitabilità rilasciata in data 17/11/1975.



Alcune unità immobiliari del complesso condominiale sono state oggetto di domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria n° 3925/1986 rilasciata il 23/05/1994. (L. 28/02/85 n° 47).

L'appartamento oggetto di procedura esecutiva, in data 24/11/2006 è stato oggetto di un intervento edilizio con il deposito di una: **D.I.A Denuncia inizio attività (Art. 22 DPR 380/2001)**, relativo a modifiche interne.

Le ricerche effettuate dall'Ufficio Tecnico Edilizia privata relativamente alla domanda di accesso agli atti effettuata dallo scrivente, non hanno reperito: il "Certificato di Collaudo e la dichiarazione di fine lavori".

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - Piano di Governo del Territorio vigente, in forza di delibera.

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);

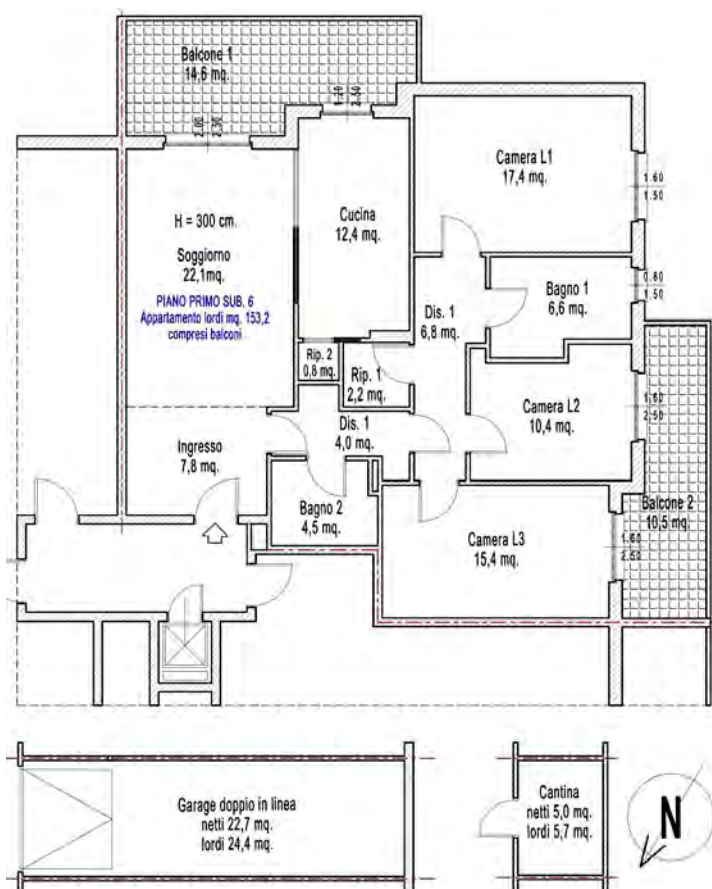
Contro deduzioni alle osservazioni e approvazione definitiva." ed entrato in vigore a seguito della pubblicazione dell'avviso sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 18 del 03/05/2017.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche relativamente alla conformità dei soli beni immobili oggetto di pignoramento.



Premessa:

L'appartamento oggetto di procedura esecutiva, in data 24/11/2006 è stato oggetto di un intervento edilizio con il deposito di una pratica comunale **D.I.A Denuncia inizio attività** (Art. 22 DPR 380/2001), relativa a modifiche interne. Non sono stati reperiti dall'ufficio tecnico comunale, con la richiesta di l'accesso agli atti, il "Certificato di Collaudo e la dichiarazione di fine lavori".

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Lo stato attuale all'interno dell'abitazione, è lievemente difforme da quanto indicato nelle tavole di progetto della DIA, Si è rilevato un errore grafico indicato nelle tavole grafiche della citata DIA, per quanto riguarda le dimensioni del balcone 1 (accessibile dal soggiorno e dalla cucina), che sono difformi da quelle del progetto originario, (il balcone non è mai stato oggetto di modifiche).

In relazione al Reg. Igiene vigente si segnala che i Rapporti aeroilluminanti del soggiorno non sono a norma (per ottemperare alla norma, occorre ridurre la superficie del soggiorno e aumentare la superficie dell'ingresso).

Inoltre anche la porzione di piano interrato dove sono ubicate le cantine presenta difformità.

Normativa: In regime di DIA, al completamento delle opere, è sempre stato previsto l'obbligo per il progettista (o altro tecnico incaricato) di depositare il collaudo finale e la documentazione di rito prevista dalla normativa vigente (es. comunicazione di fine lavori, variazione catastale, etc.)

L'art. 23 (L-R), comma 7 del D.P.R. 380/01, afferma che:

7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la segnalazione certificata di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5. La sanzione è quantificata in misura fissa pari a € 516,00.

Il problema si manifesta solitamente allo scadere dei termini di validità del titolo, decorsi cioè tre anni dalla comunicazione di inizio lavori, quando solitamente le pratiche vengono spostate dagli uffici tecnici all'archivio centrale dell'Ente.

L'assenza della comunicazione di fine lavori potrebbe però essere dovuta anche ad altre cause (che invero sarebbe sempre opportuno comunicare preventivamente al Comune) quali, ad esempio:

- *mancata esecuzione effettiva di tutti i lavori (per volontà del committente, fallimento ditta, problemi economici, ecc.). In questi frangenti manca solitamente anche la comunicazione di inizio lavori e di fatto la pratica risulterebbe già inefficace al passare della prima annualità dalla formazione del titolo;*
- *mancato completamento dei lavori, motivo per il quale le opere di completamento sarebbero assoggettate a successivo titolo edilizio calibrato sulla classificazione delle stesse. E' pacifico che in tale caso non sarebbe possibile al professionista privato rilasciare il collaudo amministrativo e l'asseverazione di corretta esecuzione delle opere in progetto;*
- *avvenuta remissione dell'incarico del progettista/direttore lavori che avrebbe dovuto per essere stata prontamente comunicata al Comune.*

Per tale motivo, l'ufficio tecnico del Comune, prima di applicare la sanzione del comma 14, dovrebbe inviare una comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 7 e seguenti ex L. 241/1990 con la quale invitare, in ragione di un rapporto di leale collaborazione tra l'ente e i Cittadini/Professionisti, a presentare osservazioni o eventuali documenti che permettano di definire l'effettiva situazione.

DIA, scadenze e proroghe

In merito alla DIA (Denuncia di inizio attività), l'art. 23 del dpr 380/2001 stabilisce i seguenti termini:

- **inizio lavori: entro 30 giorni dalla presentazione della DIA**
- **fine lavori: efficacia di 3 anni dall'inizio dei lavori**
- **proroga: in caso di omessa conclusione dei lavori oggetto della DIA, la parte di intervento non ultimata è soggetta a una nuova denuncia (art. 23 comma 2).**

Lo scrivente non ha modo di verificare le intenzioni dell'amministrazione comunale di Monza per la problematica di cui sopra, non ha neanche la possibilità di determinare, dato che sono trascorsi più di 12 anni dal termine del fine lavori, se tale amministrazione consideri tale DIA scaduta.

In ogni caso, la "**Non conformità dell'opera eseguita al progetto presentato**" rende necessario sanare la situazione attuale, con la domanda di un Permesso di Costruire in Sanatoria, pagando la relativa sanzione: in base a: **Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità.**

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irrogare una sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro di cui al comma 2.

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata segnalazione certificata di inizio attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.

Nel caso in essere, in relazione al comma 4, l'onere della sanatoria verrà stabilito dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. **non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro.**

Regolarizzazione delle DIFFORMITA':

Precisazioni sulla regolarizzazione degli abusi e difformità edilizie:

In ordine alla sanatoria delle opere abusive, lo scrivente precisa che:

Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici comunali deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze degli accertamenti di conformità svolti, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio o accertamento di conformità.

Costi di regolarizzazione:

Oneri e sanzioni comunali:

La variabilità delle difformità in essere non consente di definire e determinare "aprioristicamente" e "anticipatamente" un costo preciso degli oneri e delle sanzioni o dei ripristini dei luoghi, lo scrivente prudenzialmente indica l'onere di:

	5.164,00 euro
Per Spese tecniche P.d.C. in sanatoria:	2.000,00 euro
Per messa a norma del soggiorno:	1.000,00 euro

N.B.

Non sono valutabili dallo scrivente le spese e gli oneri della porzione di piano interrato dove sono ubicate le cantine, che presenta difformità sia nelle parti comuni che nelle parti private.

Sono da valutare da un Tecnico incaricato dal Condominio, con una pratica edilizia di Sanatoria autorizzata dall'assemblea condominiale.

Si precisa che l'importo totale degli oneri comunali di sanatoria e gli eventuali costi edili per la messa a norma dei luoghi, DEVE intendersi ricompreso nella detrazione forfettaria (15%) applicata per la vendita giudiziaria (FJV) anche se di importo superiore a tale riduzione.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Quelle indicate al paragrafo precedente (normativa di riferimento: Legge del Catasto)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Con il rilascio da parte del Comune di Monza della sanatoria delle difformità indicate in precedenza sarà possibile procedere da parte di un tecnico incaricato con la redazione dell'aggiornamento catastale con rilievo accurato delle difformità indicate e predisposizione di nuovo elaborato grafico e utilizzo di software DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di aggiornamento catastale: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: da definire
Questa situazione è riferita solamente a Difformità indicate

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Leggi paragrafo 8.1)

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

NESSUNA DIFFORMITÀ

La mancata regolarizzazione delle difformità di seguito descritte potrebbero costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

BENI IN Monza Via Umberto Primo Biancamano di Savoia n° 14,

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento quadrilocale sito nel Comune di Monza (MB), in Via Umberto Primo Biancamano di Savoia n° 14, posto al piano primo e S1, della superficie commerciale di **136,80** mq per la quota di:

● **1/2 di piena proprietà (Colleroso Ilenia)** ● **1/2 di piena proprietà (Ferretti Valter)**

I Sigg.ri Colleroso Ilenia e Ferretti Valter hanno acquistato in ragione di un mezzo ciascuno ed in comunione dei beni, la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte del complesso residenziale denominato Condominio Poker:

- 1) **Appartamento** (int.81) posto al piano primo del fabbricato, avente accesso dalla porta di fronte all'ascensore, composto di quattro locali ed accessori tra i quali è compreso, quale pertinenza, un vano cantina posto al piano seminterrato del medesimo fabbricato;
- 2) **Box** (Int. 294) per auto doppio in linea, posto al piano seminterrato dell'indicato fabbricato.



Identificazione catastale:

- **foglio 53 mapp. 138 sub. 6** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, sup. catastale 38 mq. rendita € 1.554,54, indirizzo catastale: Via Umberto Primo Biancamano di Savoia n° 14, piano: 1°-S1, intestato a Colleroso Ilenia e Ferretti Valter.
Coerenze: appartamento int. 82, vano scala, int. 80, parte comune.

A.1 cantina, composto da vano unico, sviluppa una superficie commerciale di **1,40** mq.

- **foglio 53 particella 138 sub. 6** (catasto fabbricati), consistenza 1 vano, indirizzo catastale: Via Umberto Primo Biancamano di Savoia n° 14, piano: cantinato, intestato a Colleroso Ilenia e Ferretti Valter.
Coerenze: int. 411, corridoio, int. 413, 416, 417;

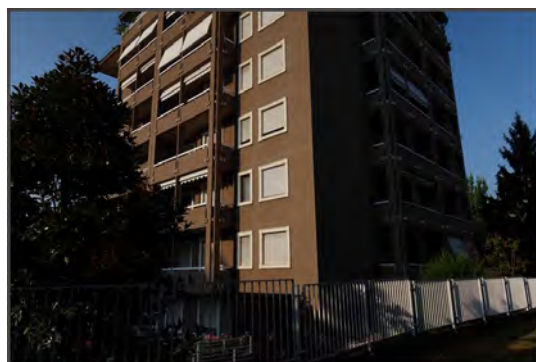
A.2 box doppio, composto da vano unico, sviluppa una superficie commerciale di **14,60** mq.

- **foglio 53 particella 139 sub. 32** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 23 mq. sup. catastale 23 mq. rendita € 204,31 indirizzo catastale: Via Umberto Primo Biancamano di Savoia n° 14 piano: cantinato, intestato a Colleroso Ilenia e Ferretti Valter.
Coerenze: int. 291, 293, cortile, int. 295, parte comune.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale di pregio del Comune di Monza, le zone limitrofe sono aree residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lissone, Cinisello Balsamo, Sesto San Giovanni). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento pignorato fa parte di un complesso condominiale con quattro edifici residenziali con custode e guardiola di controllo ingressi, con cortile e giardino gradevole. Il fabbricato dove è sita l'abitazione è denominato "Condominio Picche", di disegno architettonico gradevole con vano scale comune e doppio ascensore. Recentemente è stato oggetto di lavori edili di manutenzione con il rifacimento dell'intonaco e tinteggiature.

Le soluzioni architettoniche e distributive sono semplici ma razionali, l'immobile anche se non di recentissima ricostruzione si trova in condizioni generali di manutenzione più che sufficienti. I materiali di finitura utilizzati nell'appartamento sono di livello medio/alto, anche se tutti gli impianti sono risultati funzionanti durante il sopralluogo peritale si consiglia una verifica degli stessi per il controllo dello stato attuale di manutenzione.

Tutte le pavimentazioni ed i rivestimenti sono stati realizzati in listelli di legno di qualità buona. I serramenti esterni sono in legno di pino tinto noce con vetro in doppia lastra, lo stato di manutenzione di tutto l'appartamento è più che sufficiente, i serramenti interni sono in legno tamburato in condizioni buone, la porta d'accesso in acciaio è blindata.

L'edificio condominiale si contraddistingue con una struttura portante in elevazione in calcestruzzo armato con murature esterne di completamento realizzate in laterizio con camera interna, le solette sono in latero cemento con completamento in opera. Le murature perimetrali ed interne sono intonacate e tinteggiate in buono stato, essendo state oggetto di rifacimento recentemente.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: doppia anta a battente realizzato in acciaio con apertura elettrica

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: anta singola e doppia a battente realizzati in legno tipo pino tinto noce. da manutentare la vernice di protezione

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

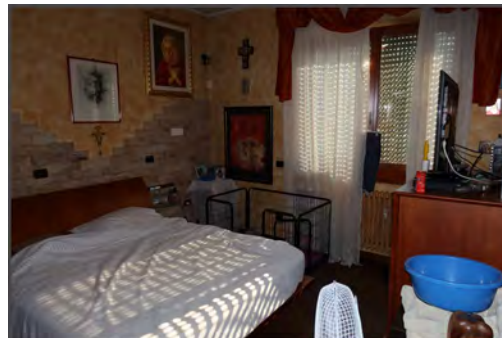
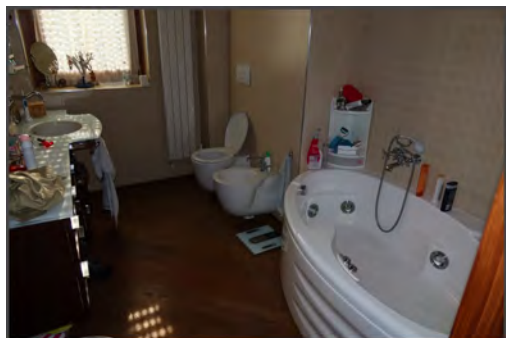
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in tegole in laterizio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione, il rivestimento è realizzato in intonaco da civile tinteggiato.

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



pavimentazione interna: realizzata in listelli di legno di buona qualità

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

plafoni: realizzati in intonaco civile

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in acciaio blindato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in PVC

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento esterno: realizzato in intonaco civile tinteggiato.

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in cucina e bagni realizzato in piastrelle di ceramica

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scaie: interno con rivestimento in pietra naturale

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

antenna collettiva:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ascensore: funi conformità: non verificata

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

citofonico: audio conformità: non verificata

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non verificata. funzionante durante il dsopralluogo

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

gas: sottotraccia con alimentazione a metano
conformità: non verificata. funzionante durante il sopralluogo

nella media

idrico: sottotraccia con alimentazione in
acquedotto comunale conformità: non verificata.
funzionante durante il sopralluogo

nella media

termico: centralizzato i diffusori sono in
termosifoni conformità: non verificata.

nella media

Delle Strutture:

balconi: costruiti in c.a.

nella media

copertura: a falde costruita in c.a.

nella media

solai: solaio misto con travetti prefabbricati
precompressi 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
Ingresso	7,80	x	100 %	=	7,80
Soggiorno	22,10	x	100 %	=	22,10
Cucina	12,40	x	100 %	=	12,40
Rip.2	0,80	x	100 %	=	0,80
Camera letto 1	17,40	x	100 %	=	17,40
Camera letto 2	10,40	x	100 %	=	10,40
Camera letto 3	15,40	x	100 %	=	15,40
Bagno 1	6,60	x	100 %	=	6,60
Bagno 2	4,50	x	100 %	=	4,50
Disimpegno 1	4,00	x	100 %	=	4,00
Disimpegno 2	6,80	x	100 %	=	6,80
Rip. 2	2,20	x	100 %	=	2,20
Balcone 1	14,60	x	35 %	=	5,10
Balcone 2	10,50	x	35 %	=	3,70
Somma delle superfici nette dei tavolati divisorii interni e murature perimetrali/confine con altre proprietà, calcolate sino alla mezzeria quelle confinanti con altre unità immobiliari.	17,70	x	100 %	=	17,70
Totale:	153,20				136,80
ACCESSORI:					
Cantina	5,00	x	25 %	=	1,25
Somma delle superfici nette dei tavolati divisorii interni e murature perimetrali/confine con altre proprietà, calcolate sino alla mezzeria quelle confinanti con altre unità immobiliari.	0,70	x	25 %	=	0,17
Box autorimessa	22,70	x	60 %	=	11,30
Somma delle superfici nette dei tavolati divisorii interni e murature perimetrali/confine con altre proprietà, calcolate sino alla mezzeria quelle confinanti con altre unità immobiliari.	1,70	x	60%	=	0,85
Totale:	30,10				16,06

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 mt.

nella media

superstrada distante 1 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO

IMMOBILE: livello di piano:

nella media

esposizione:

al di sopra della

luminosità:

media nella media

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

BUONO

servizi:

nella media

VALUTAZIONE: DEFINIZIONI:

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

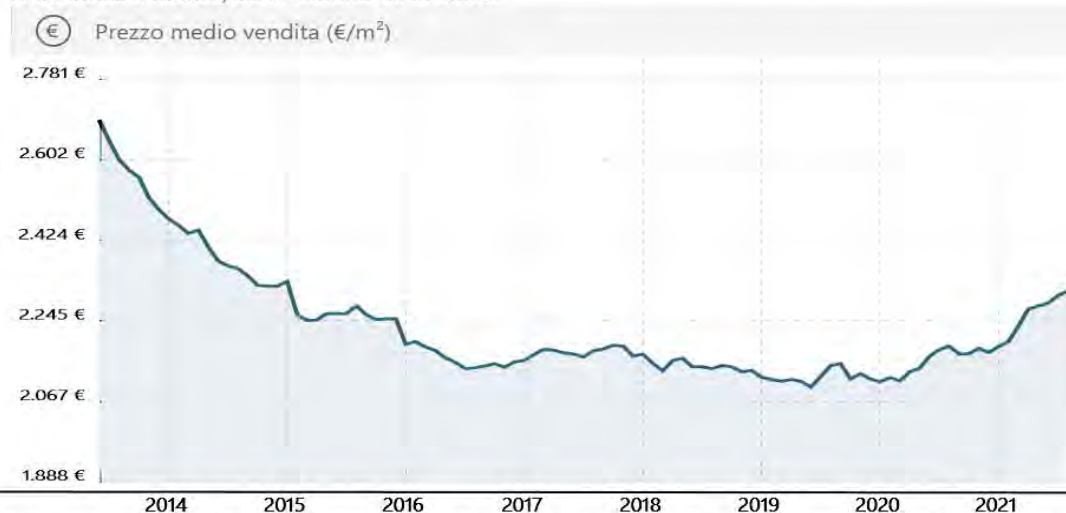
Si è scelto come procedimento estimativo primario il metodo sintetico monoparametrico per confronto; si è pertanto comparato il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto, aventi analoghe caratteristiche funzionali e/o tecniche e/o manutentive. Come parametro fisico/metrico di confronto è stata utilizzata la superficie lorda commerciale, calcolata secondo gli usi e le consuetudini locali e precisamente:

-superficie computata al 100% al lordo dei muri interni e perimetrali (I muri perimetrali esterni che sono computati per intero, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25).

-superfici dei locali accessori e delle pertinenze ragguagliate secondo i coefficienti di cui al DPR 138 del 23/03/1998 e/o secondo "gli usi e consuetudini della Camera di Commercio di Milano" anno 2010 in base alle finiture e dotazioni impiantistiche di detti accessori. Ai valori medi di riferimento individuati nelle indagini di mercato sono stati applicati coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene, dello stato di uso e di possesso.

Andamento dei prezzi degli immobili a Monza

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Monza, sia in vendita sia in affitto.



A Agosto 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 2.369 al metro quadro**, con un aumento del **6,47%** rispetto a **Settembre 2020** (2.225 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Monza ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2021, con un valore di **€ 2.369 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.149 al metro quadro.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1



Trilocale via Monte Bianco 18, Triante, Monza

€ 240.000 | 3 locali | 105 m² superficie | 2 bagni | 2 piano

TRILOCALE 105 MQ CON BOX

Monza - L'appartamento è collocato al secondo piano, servito da ascensore, di un condominio sito in zona residenziale e servita. Internamente presenta locali spaziosi e luminosi. L'ingresso è nel salone...



Quadrilocale via Monte Cervino, Triante, Monza

€ 365.000 | 4 locali | 140 m² superficie | 2 bagni | R piano

QUADRILOCALE

Quadrilocale completamente ristrutturato posto al piano rialzato di 140 mq. La soluzione è inserita in un complesso di tre stabili, completamente attorniate dal verde, oltre a un campo da tennis, ad uso...



Bilocale via Monte Cervino, Triante, Monza

€ 110.000 | 2 locali | 53 m² superficie | 1 bagno | 1 piano

MONZA Triante (MB): VENDESI Bellissimo 2 LOCALI e balcone

MONZA Triante (MB): VENDESI Bellissimo 2 LOCALI e balcone mq 53 circa con cantina in palazzina signorile con splendido giardino condominiale e portineria. Casa del 1977, Facciata rifatta 2016, Tripli...



Quadrilocale via Montelungo, Triante, Monza

€ 472.000 | 4 locali | 135 m² superficie | 2 bagni | 1 piano

Quadrilocale via Montelungo 3A, Monza (MO)

Abitare24 propone in vendita, in zona Triante, comoda posizione per collegamenti per Milano e Lecco, appartamento composto da ingresso, ampio soggiorno con terrazzo, cucina abitabile, camera...



Quadrilocale via Monte Bianco 20, Triante, Monza

€ 390.000 | 4 locali | 178 m² superficie | 2 bagni | 4 piano

Monza - Zona Triante

Monza - Via Monte Bianco, in posizione tranquilla, residenziale, ben servita da mezzi pubblici, scuole e negozi. Proponiamo in stabile signorile degli anni '70, posto al quarto piano, ampio 5 locali di 178 mq...



Quadrilocale via Montelungo 3A, Triante, Monza

€ 548.000 | 4 locali | 153 m² superficie | 2 bagni | 5 - R piano

Appartamento con giardino e taverna

Monza Via Montelungo, nella residenziale zona Triante, comoda posizione per collegamenti per Milano e Lecco Appartamento composto da ingresso, soggiorno con portico privato e giardino, cucin...



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

agenzia entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: MONZA

Fascia/zona: Centrale/MACALLE, VILLORESI, FERROVIA, DEI CAPPUCCINI, BIANCOMANO -

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1850	2350	L	6,2	8	L
Abitazioni civili	Ottimo	2400	3400	L	8,1	12	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1850	2500	L	6,3	9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1350	1800	L	4,7	6,2	L
Box	NORMALE	950	1300	L	4,2	5,9	L
Ville e Villini	Ottimo	2550	3600	L	8,8	12,2	L
Ville e Villini	NORMALE	2100	2450	L	7,2	8,5	L

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

TRIANTE - CAVALLOTTI (COMPRAVENDITA)

Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m²	2.950,00	3.400,00
Appartamenti recenti e ristrutturati	€/m²	1.700,00	2.000,00
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m²	1.300,00	1.600,00
Boxes	€	17.000,00	23.500,00
Negozi	€/m²	1.600,00	2.350,00
Uffici nuovi	€/m²	2.750,00	2.900,00
Uffici recenti	€/m²	1.450,00	1.900,00
Capannoni nuovi	€/m²	n.q.	n.q.
Capannoni	€/m²	450,00	650,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	mq. 136,80	x	€/mq. 1.800,00	=	€ 246.240,00
Valore superficie accessori:	mq. 16,10	x	€/mq. 1.800,00	=	€ 28.980,00
					€ 275.220,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 275.220,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 275.220,00

Precisazioni IMPORTANTI:

La presente relazione di stima INCLUDE i seguenti LIMITI:

- non sono stati effettuati collaudi di integrità statica sulle strutture portanti;
- non sono stati effettuati collaudi sul funzionamento degli impianti;
- non sono state effettuate indagini e analisi sulla presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti esistenti;
- non sono state effettuate verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;

Nonostante gli **impianti** dell'immobile non siano stati certificati non è stata verificata dal perito l'attuale efficienza degli stessi; alla data del sopralluogo erano normalmente funzionati benchè non di recente installazione.

La determinazione del prezzo base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.), che in se contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

Non si può garantire il rispetto del fabbricato alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui **requisiti acustici passivi** degli edifici ed alle indicazioni previste dall'ex art. 28 della L.10/91 in merito agli obblighi di legge **in materia di contenimenti dei consumi energetici**, aspetti questi non richiesti specificatamente dal quesito e verificabili solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi.

Si precisa che tutti i beni "**mobili**" presenti all'interno della proprietà, quali per esempio arredi, oggettistica, scaffalature, mobilio, etc., non sono oggetto della presente valutazione, in quanto gli stessi non sono da considerarsi di pertinenza e strettamente funzionali all'immobile.

L'eventuale onere di pulizia, di riordino e ripristino dello stato di fatto dei luoghi sarà totalmente a carico dell'aggiudicatario.

Si puntualizza infine che non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di **inquinamento**, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito. Per le motivazioni sopra espresse il professionista non garantisce il rispetto dello stato di fatto dei luoghi agli effetti delle disposizioni dettate dal D.lgs. 152/2006, D.Lgs 4/2008 e s.m.i. (materia ambientale) Sarà onere dell'aggiudicatario effettuare delle specifiche analisi ed approfondimenti in merito.

Ulteriori Osservazioni e precisazioni

Si precisa che il valore finale si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visti, senza tener conto, ovviamente:

1 - degli eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia, del mal funzionamento di impianti. La soluzione di queste problematiche sarà a carico dell'assegnatario; Della eventuale non conformità degli impianti, al di là di quanto eventualmente certificato dal documento di Agibilità.

2 - di eventuali non conformità urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune attraverso una procedura "appropriata al contesto"; le indagini sulla regolarità edilizia sono state svolte sulla base dei documenti messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale, nell'accesso agli atti.

3 - l'eventuale minor valore dell'immobile, causato dal maggior costo delle sanatorie "eventualmente non indicate in perizia" si devono comunque intendere comprese nella detrazione del 15% prevista per le vendite forzate giudiziarie. In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzabilità delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto "appropriato al contesto" a cura dell'acquirente / assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione.

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

4 - Considerata la tipologia delle difformità riscontrate ai punti precedenti, la natura del compendio immobiliare oggetto di alienazione, lo scrivente invita i potenziali acquirenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite il proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale.

Contestualmente è buona prassi confrontarsi anche con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune per concordare e coordinare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato di fatto dei luoghi, etc. - verificare la conformità edilizia aggiornata e le eventuali difformità condominiali;

5 - si ribadisce, quindi, che ogni costo per quanto descritto od altro, sarà a carico dell'assegnatario.

Si precisa, inoltre, che anche tutti gli eventuali costi per cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli, servitù, ecc. che dovessero rimanere a carico degli acquirenti, eventuali costi di adeguamento o di completamento/manutenzione degli impianti, di sezionamenti e/o alimentazioni mancanti, di malfunzionamenti anche meccanici e delle finiture (antifurti, serramenti, porte, sanitari, climatizzazioni, ecc.), di eventuali partecipazioni a sanatorie condominiali, sono da INTENDERE già detratti dal valore immobiliare con la riduzione operata per la vendita giudiziaria, anche se superiori alla detrazione fofettaria.

6 - Si sottolinea che, in ogni caso, l'assegnatario dovrà, prima dell'asta:

- verificare e aggiornare con l'Amministratore di Condominio, le spese condominiali insolute, le spese condominiali correnti e la situazione di bilancio del condominio;
- verificare con l'amministratore di Condominio, l'esistenza di eventuali servitù aggiornate o non manifestatesi nel corso della perizia, nonché l'allaccio di tutti gli impianti ed il loro normale funzionamento.

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 mezzeraia 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 Comune di Monza.*
- *agenzie: Gabetti, Tecnocasa, Casa.it, Immobiliare.it*
- *osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare Camera di Commercio di Monza: 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 Comune di Monza.

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 A	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	appartamento - cantina	136,80	16,10	275.220,00	275.220,00
	autorimessa			€ 275.220,00	€ 275.220,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota: "non comodamente divisibile"

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

Leggere le OSSERVAZIONI, LE NOTE E LE PRECISAZIONI:

Si intendono le spese tecniche, oneri e sanzioni, messa a norma, relative alle sole difformità dell'appartamento pignorato mentre non sono indicate e non determinabili dallo scrivente, le spese gli oneri e le sanzioni, relative alle difformità delle cantine e delle parti comuni condominiali e/o degli eventuali ripistini dello stato dei luoghi, che sono da valutare dal Tecnico (da incaricarsi da parte del Condominio) con il Comune di Monza, con il deposito di una pratica edilizia di Sanatoria autorizzata dall'assemblea condominiale. € 9,164,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 266.056,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15%: per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti e/o per eventuali difformità urbanistico edilizie, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 39.908,84

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: € 226.147,60

Arrotondato a: € 226,200,00

data 01/10/2021

il tecnico incaricato
Arch. Rodolfo Longoni

