



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

547/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO CAVOUR 33

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. FRANCESCO AMBROSIO

CUSTODE:
DOTT.SSA KATIA GRESSANI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Aurelio Arnaldino

CF:RNRLA54A06I158H
con studio in MONZA (MB) Via Monte Bianco 4
telefono: 3935102422
email: aurelioarnaldino@gmail.com
PEC: aurelio.arnaldino@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 547/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a VILLASANTA via Conte Camillo Benso di Cavour 33, della superficie commerciale di **81,20** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto della presente relazione è rappresentato da una abitazione posta al piano quinto di un edificio realizzato con licenza del 1962 e destinato a residenza per i piani da primo a quinto e a negozi a piano terra. Alla data del sopralluogo l'unità abitativa oggetto di pignoramento presentava un sufficiente stato di manutenzione e conservazione relativamente alle finiture, mentre per quanto alla logistica interna risulta compatibile con l'epoca di edificazione dell'immobile. Internamente l'abitazione è così suddivisa: un ingresso, un soggiorno, una cucina, una camera da letto, un bagno e un ripostiglio. Le finiture interne sono: il pavimento di tutti i locali hanno piastrelle di ceramica così come i rivestimenti delle pareti di bagno e cucina; le porte interne sono in legno tamburato con finitura impiallicciata; le finestre e porte finestre sono in alluminio con doppio vetro. Per quanto agli impianti, quello di riscaldamento è centralizzato con corpi radianti in ghisa; è presente impianto elettrico; idraulico di approvvigionamento acqua potabile; fognario per bagno e cucina; del gas per il funzionamento di boiler per acqua calda e fornelli cucina. All'unità compete una cantina al piano seminterrato.

I beni oggetto di pignoramento sono relazionati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente qui richiamati. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, ha un'altezza interna di mt. 2,96. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 169 sub. 711 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 429,95 Euro, indirizzo catastale: via Conte Camillo Benso di Cavour n. 33, piano: 5-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 28/04/1978 in atti dal 30/06/1987
Coerenze: da nord: per l'abitazione: proprietà di terzi, enti comuni; proprietà di terzi, area mappale 261 - per la cantina: proprietà di terzi; enti comuni; proprietà di terzi; terrapieno mappale 261.

L'intero edificio sviluppa sette piano, sei piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1962 ristrutturato nel 2023.

A.1 cantina. Si rileva che per quanto alle dimensioni la cantina non è corrispondente a quelle rilevabili dalla pratica edilizia in quanto quella realizzata include una porzione del corridoio

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,20 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 137.057,12
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 137.000,00
Data della valutazione:	11/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Unitamente al Custode Giudiziario l'accesso all'immobile è stato eseguito in data 05 marzo 2024 ore 15,00.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oltre a quanto evidenziato si rimanda al Certificato Notarile art. 567 comma 2 c.p.c. per la completezza delle formalità e alle ispezioni ipotecarie allegate alla presente relazione. Sono fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e non trascritto nel Certificato Notarile e/o nell'atto di provenienza, qui inteso come integralmente riportato. La verifica delle formalità pregiudizievoli è stata eseguita solamente sui beni oggetto della presente relazione.

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**, stipulata il 15/07/2002 a firma di Notaio Bellomo Aldo ai nn. 123022/17200 di repertorio, iscritta il 18/07/2002 ai nn. 91628/21394, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 134.278,00.

Importo capitale: 67.139,00.

Durata ipoteca: 18 anni.

Alla sezione elenco annotazioni , comunicazioni, rettifiche e formalità successive, si rileva quanto segue: "Comunicazione n.4868 del 07/02/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2007. Cancellazione totale eseguita in data 13/02/2008 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)" Rettifiche: Non sono presenti rettifiche - Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) Non sono presenti formalità successive

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/12/2007 a firma di Notaio Borlone Maria ai nn. 72044/11166 di repertorio, iscritta il 02/01/2008 a Milano 2 ai nn. 240/73, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 270.000,00.

Importo capitale: 180.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/10/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6567 di repertorio, trascritta il 29/11/2023 a Milano 2 ai nn. 161539/113132, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

FORMULA ESECUTIVA IN DATA 25 MARZO 2022 NOTIFICATO AL SUDDETTO DEBITORE CONTESTUALMENTE ALL'INDICATO ATTO DI PRECETTO

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: **€. 1.440,84**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 1.258,78**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 7.449,34**

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che le spese ordinarie annue di gestione in carico al bene pignorato, indicate in € 1.440,84, sono riferite al riparto preventivo 2023-2024, mentre quelle riferite al consuntivo 2022 - 2023 risultano essere di € 1.295,31.

Relativamente alle spese straordinarie di € 1258,78 rimaste in carico all'unità immobiliare pignorata, sono rilevate dal verbale di assemblea del 18/10/2023, ovvero costi a consuntivo finale rimasti a carico del Condominio ripartiti pro quota.

Alla presente unità immobiliare spetta, ed è compresa, la proporzionale quota di proprietà degli enti comuni condominiali. L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle insolute relative all'ultimo biennio, vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali ed è stato reso noto allo scrivente dall'amministratore pro tempore del condominio in data 28 marzo 2024.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per una verifica più ampia si rimanda al Certificato Notarile e alle ispezioni ipotecarie allegate.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 17/12/2007), con atto stipulato il 17/12/2007 a firma di Notaio Borlone Maria ai nn. 72043/11165 di repertorio, trascritto il 02/01/2008 a Milano 2 ai nn. 239/150

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto notarile pubblico (dal 15/07/2002 fino al 17/12/2007), con atto stipulato il 17/12/2007 a firma di Bellomo Aldo ai nn. 123021/17199 di repertorio, trascritto il 18/07/2002 a Milano 2 ai nn. 91627/53400

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le pratiche edilizie consultate sono le uniche messe a disposizione dello scrivente da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **38**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Abitazione civile e negoni, presentata il 31/03/1962 con il n. 35/62 di protocollo, rilasciata il 02/05/1962 con il n. prot. 1348 di protocollo, agibilità del 24/06/1963

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Variante Generale Vigente dal 03/07/2019 approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 28/02/2019 e n. 16 del 04/03/2019, l'immobile ricade in zona Unità territoriale R2 - Tessuto consolidato prevalentemente residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: indici: Ief 0,38 mq/mq; Rcf 30%; Ref 30%; H max 10,50mt.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Relativamente alla cantina non risulta la pratica edilizia di variante in corso d'opera delle opere di accorpamento di una piccola porzione di corridoio nella cantina stessa. In assenza di tale autorizzazione si rende necessaria la rimessa in pristino della situazione autorizzata.

Si precisa che i costi di regolarizzazione catastale indicati sono stimati non tenendo conto della predisposizione dell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni, in quanto attualmente non presenti.

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità espressi derivano da indagini e verifiche di tutta la documentazione che è stato possibile reperire e quindi consultare, sia essa messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune che rilevata dagli atti di compravendita e, pertanto, lo scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate, siano esse migliorative o peggiorative. Si precisa, quindi, che eventuali difformità rilevabili da titoli non consultati potranno comunque essere sanate qualora sussista la conformità sia al momento della loro realizzazione sia al momento della presentazione della domanda in sanatoria e del relativo progetto. Solo a seguito della presentazione di tale progetto di regolarizzazione, soggetto a pareri tecnici anche discrezionali da parte degli Enti preposti, siano essi l'Ufficio Tecnico Comunale o altri, sarà possibile avere piena contezza della sanabilità di eventuali abusi edilizi e dell'ammontare delle spese da sostenere. Tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o regolarizzazione e, pertanto, nel caso in sede di istruttoria della

pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione e/o rimozione e/o modifica delle opere non conformi al progetto approvato, con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione sono da intendersi come minimi e, in quanto esposti alla data della presente relazione, potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia. La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi, difetti, vincoli e servitù presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari. Le planimetrie elaborate a seguito di rilievo sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala. La stima di valore esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, ivi compreso il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e/o ascrivibile a vizi occulti

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne all'abitazione con spostamento parete divisoria tra camera da letto e ripostiglio, con conseguente riduzione della superficie della camera da letto. Relativamente alla cantina non risulta la pratica edilizia di variante in corso d'opera delle opere di accorpamento di una piccola porzione di corridoio nella cantina stessa. In assenza di tale autorizzazione si rende necessaria la rimessa in pristino della situazione autorizzata. (normativa di riferimento: D.P.R., testo coordinato 06/06/2001 n. 380 G.U. 20/10/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA a sanatoria per l'abitazione.

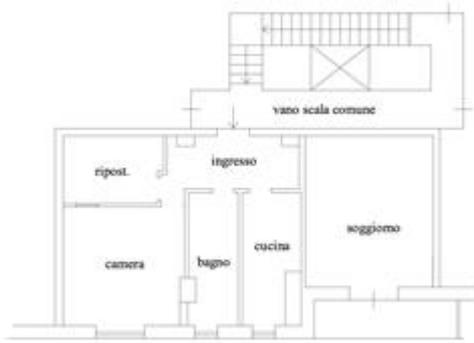
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Progetto a sanatoria con procedura CILA per regolarizzare le modifiche interne all'abitazione: €2.500,00
- sanzione amministrativa per opere eseguite in assenza di titolo: €1.000,00

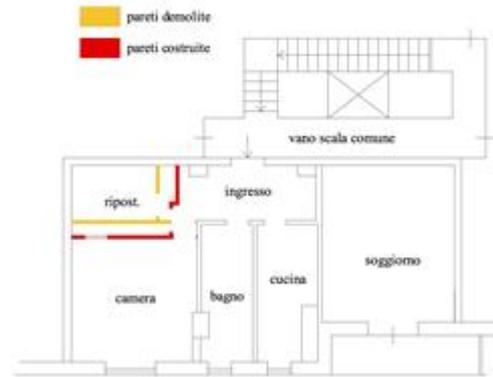
Tempi necessari per la regolarizzazione: Si stimano 30 giorni per la consegna degli elaborati progettuali al Comune

via Cavour 33- Villasanta
fig. 10, m.le 169, sub. 711
Abitazione a 5° piano
come da rilievo
planimetria non in scala

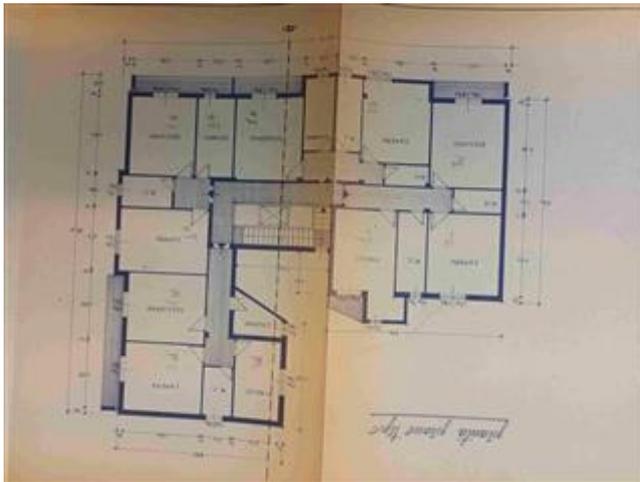


situazione attuale dell'abitazione

via Cavour 33- Villasanta
fig. 10, m.le 169, sub. 711
Abitazione a 5° piano
evidenza modifiche non autorizzate
planimetria non in scala



evidenza delle modifiche eseguite nell'abitazione ma non autorizzate



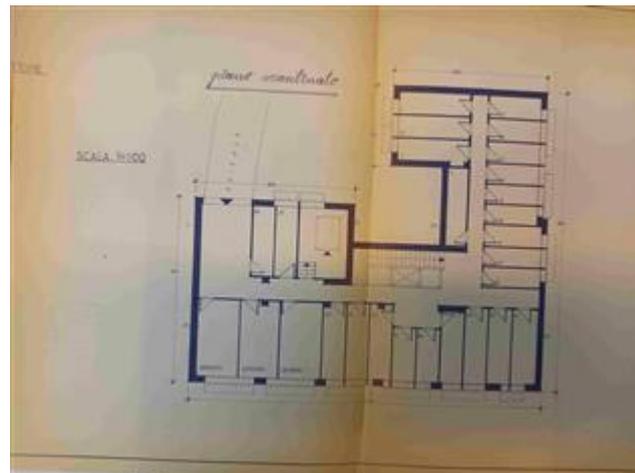
situazione stato autorizzato dell'abitazione



situazione attuale della cantina



evidenza delle modifiche eseguite in corso d'opera (1963) alla cantina per le quali non risulta agli atti la variante



situazione stato autorizzato della cantina

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne consistenti nell'aver diminuito la superficie della camera da letto per ampliare quella del ripostiglio (normativa di riferimento: D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito con modificazioni della legge 26 febbraio 1994, n. 133)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di variazione catastale con procedura DOCFA

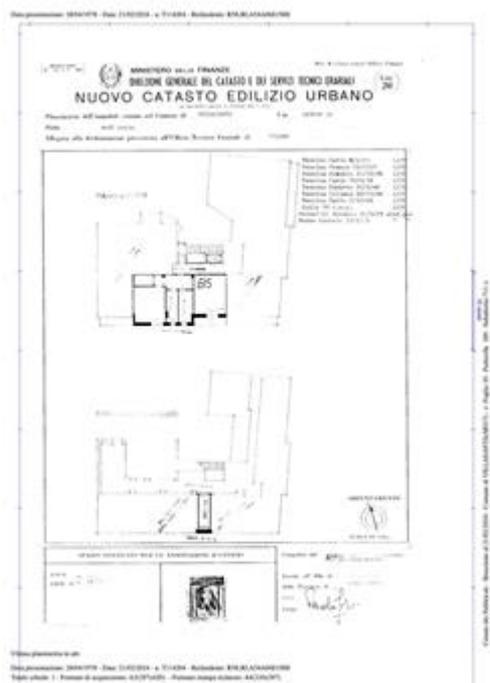
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione pratica di variazione catastale con procedura DOCFA con scorporo della cantina dall'abitazione. Si precisa che attualmente non è stato elaborato planimetrico ed elenco subalterni.: € 500,00
- diritti catastali per predisposizione di due planimetrie, una per l'abitazione e una per la cantina: € 100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Si stimano 10 giorni per la predisposizione della pratica di variazione catastale.

Si precisa che i costi di regolarizzazione sono stimati non tenendo conto della predisposizione dell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni in quanto attualmente non presenti.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VILLASANTA VIA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR 33

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VILLASANTA via Conte Camillo Benso di Cavour 33, della superficie commerciale di **81,20** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto della presente relazione è rappresentato da una abitazione posta al piano quinto di un edificio realizzato con licenza del 1962 e destinato a residenza per i piani da primo a quinto e a negozi a piano terra. Alla data del sopralluogo l'unità abitativa oggetto di pignoramento presentava un sufficiente stato di manutenzione e conservazione relativamente alle finiture, mentre per quanto alla logistica interna risulta compatibile con l'epoca di edificazione dell'immobile. Internamente l'abitazione è così suddivisa: un ingresso, un soggiorno, una cucina, una camera da letto, un bagno e un ripostiglio. Le finiture interne sono: il pavimento di tutti i locali hanno piastrelle di ceramica così come i rivestimenti delle pareti di bagno e cucina; le porte interne sono in legno tamburato con finitura impiallicciata; le finestre e porte finestre sono in alluminio con doppio vetro. Per quanto agli impianti, quello di riscaldamento è centralizzato con corpi radianti in ghisa; è presente impianto

elettrico; idraulico di approvvigionamento acqua potabile; fognario per bagno e cucina; del gas per il funzionamento di boiler per acqua calda e fornelli cucina. All'unità compete una cantina al piano seminterrato.

I beni oggetto di pignoramento sono relazionati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente qui richiamati. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, ha un'altezza interna di mt. 2,96. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 169 sub. 711 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 429,95 Euro, indirizzo catastale: via Conte Camillo Benso di Cavour n. 33, piano: 5-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 28/04/1978 in atti dal 30/06/1987

Coerenze: da nord: per l'abitazione: proprietà di terzi, enti comuni; proprietà di terzi, area mappale 261 - per la cantina: proprietà di terzi; enti comuni; proprietà di terzi; terrapieno mappale 261.

L'intero edificio sviluppa sette piano, sei piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1962 ristrutturato nel 2023.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO DI MONZA - VALLE DEL LAMBRO.



SERVIZI

- campo da calcio
- campo da tennis
- centro sportivo
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- farmacie



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante a circa 21 Km aeroporto Linate
- autobus distante a circa 40 metri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre e porte finestre	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in cappotto termico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>ascensore:</i> conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> con tubazioni a vista con alimentazione a gas conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> centralizzato i diffusori sono in radiatori ghisa conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>scaie interne:</i> a rampe realizzate in rivestimento lapideo ; il servoscala è no	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------	---------------------

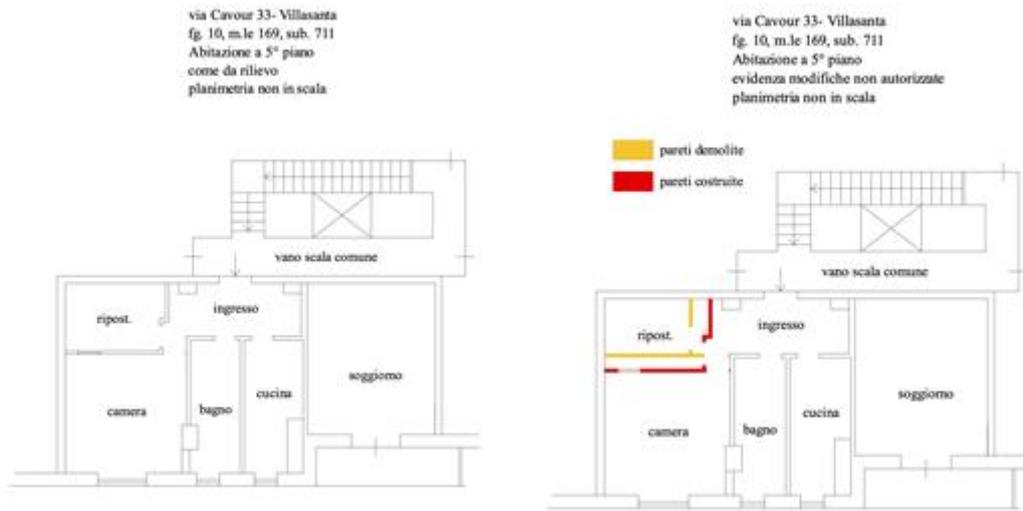


CONSISTENZA:

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

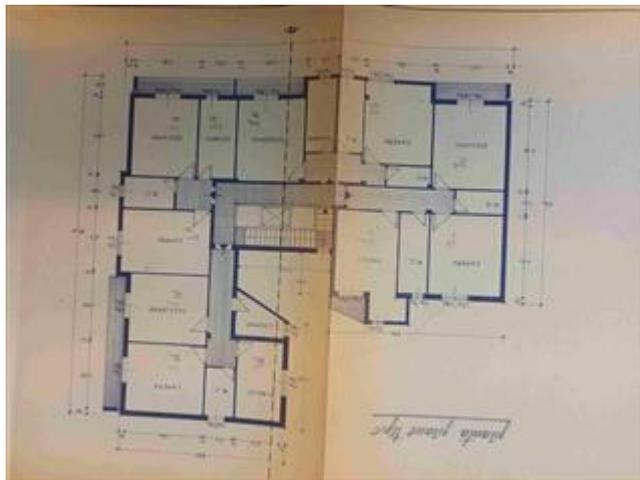
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	80,00	x	100 %	=	80,00
balcone	4,00	x	30 %	=	1,20
Totale:	84,00				81,20



planimetria abitazione così come rilevata

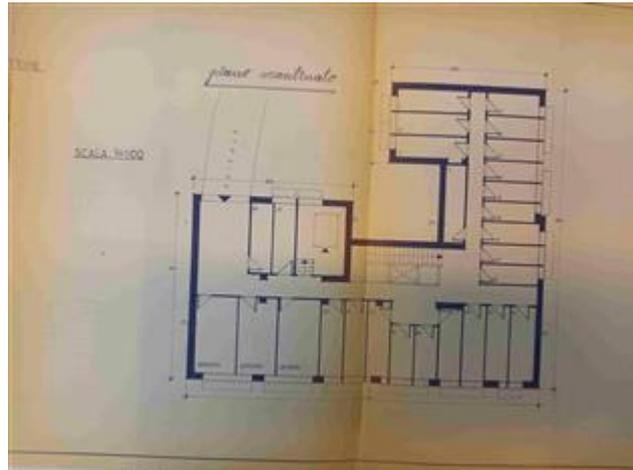
specifiche modifiche eseguite nell'abitazione senza autorizzazione



planimetria piano tipo autorizzata 1962



planimetria cantina come rilevata

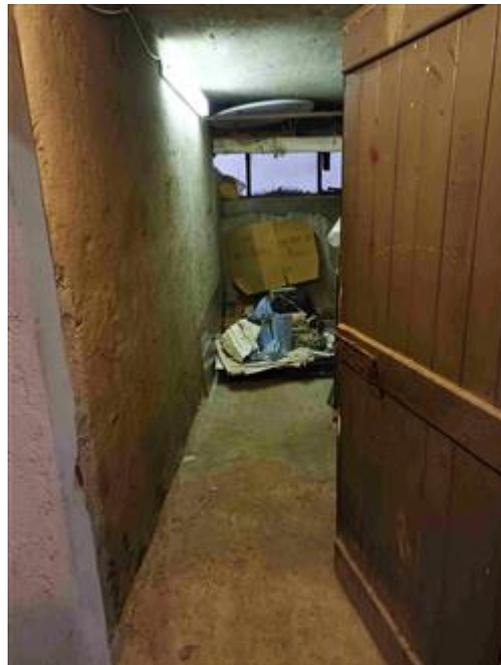


specifiche modifiche eseguite nella cantina senza autorizzazione

ACCESSORI:

cantina. Si rileva che per quanto alle dimensioni la cantina non è corrispondente a quelle rilevabili dalla pratica edilizia in quanto quella realizzata include una porzione del corridoio

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale unico	8,00	x	25 %	=	2,00
Totale:	8,00				2,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/05/2021

Fonte di informazione: Contenzioso, 3442/2017

Descrizione: Appartamento di mq. 88, ingresso, soggiorno, cucina, due camere e bagno. Oltre cantina e box, 1

Indirizzo: Via Carducci, 13 Villasanta, MB

Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.704,55 Euro/mq

Valore Ctu: 150.000,00 pari a: 1.704,55 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 150.000,00 pari a: 1.704,55 Euro/mq

Distanza: 204.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare Tecnicasa

Descrizione: Terzo piano; 3 locali: zona giorno soggiorno con pranzo e angolo cottura; un bagno; due camere; balcone; cantina.

Indirizzo: via Cavour 33 - Villasanta

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo: 165.000,00 pari a 2.229,73 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare "Arcore"

Descrizione: 3 locali con giardino: ingresso, soggiorno, angolo cottura, due camere, due bagni

Indirizzo: via Donatori di Sangue 3 - Villasanta

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

Distanza: 550.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare "Cantù real estate"

Descrizione: trilocale 3° piano con ascensore composto da ingresso su ampio soggiorno, cucina, 2 camere da letto, bagno, balcone, cantina

Indirizzo: via A. Pacinotti 2 - Villasanta

Superfici principali e secondarie: 101

Superfici accessorie:

Prezzo: 192.000,00 pari a 1.900,99 Euro/mq

Distanza: 800.00 m

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 31/12/2023

Fonte di informazione: Banca dati quotazioni immobiliari

Descrizione: Villasanta - zona centrale - abitazione di tipo economico

Indirizzo: Villasanta

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.600,00 pari a 1.600,00 Euro/mq

Distanza: 10.00 m

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	81,20	x	1.700,00	=	138.040,00
Valore superficie accessori:	2,00	x	1.700,00	=	3.400,00
					141.440,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Rimessa in pristino cantina	-282,88

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 141.157,12

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 141.157,12

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l’Importo stimato per il quale l’immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1]. Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. I valori utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici. Nella scelta del procedimento estimativo si è proceduto alla misurazione della superficie lorda di pavimento dell’immobile (SLP) oltre che alla comparazione del bene oggetto della valutazione, con altri beni della stessa zona, di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l’immobile il bene stesso.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico del Comune di Villasanta, agenzie: Gabetti – Tempocasa - Tecnocasa – Professionecasa – professionisti del settore, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, siti online; immobili venduti all'asta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Villasanta, agenzie: agenzie immobiliari: Gabetti - Tempocasa - Tecnocasa - Professionisti del settore - siti web, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi., ed inoltre: immobili venduti all'asta

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	81,20	2,00	141.157,12	141.157,12

141.157,12 €

141.157,12 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.100,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 137.057,12

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00
Riduzione per arrotondamento: €. 57,12
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 137.000,00

data 11/05/2024

il tecnico incaricato
Aurelio Arnaldino