



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 650/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO S.C.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Francesco AMBROSIO

CUSTODE:  
Dott. Pino SORRENTINO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:  
**Geom. Rosario BELLONE**

CF: BLLRSR80P09C3510  
con studio in LISSONE (MB) VIA SOLFERINO 24  
telefono: 0392623966  
email: geom.rbellone@gmail.com  
PEC: rosario.bellone@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 650/2023

## LOTTO 1

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

**A** negozio a CARUGATE Via Cesare Battisti 62, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Negozio a due luci di vetrina con retrobottega adibito a laboratorio e servizio igienico nonché box singolo in corpo staccato ubicato in cortile.**

L'unità necessita di un intervento di manutenzione mirato soprattutto al rifacimento dell'impianto elettrico in quanto non più utilizzabile a seguito di un corto circuito occorso in passato.

L'accesso al negozio si attua direttamente dalla Via C. Battisti mentre quello al box dal civ.67 per mezzo di androne carraio e cortile comune.

Alle unità immobiliari compete quota di comproprietà su enti e spazi comuni a sensi dell'art.1117 c.c.

A miglior descrizione valgono altresì le riprese fotografiche e le planimetrie in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 75 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 55 mq, rendita 808,15 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battisti, 62, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da dal mapp.75 subb.103 e 501

Coerenze: (a corpo, da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato): Dapprima Via Cesare Battisti indi ragione di terzi al mapp.80, ragione di terzi al mapp.263, cortile mapp.817, ragione di terzi mapp.75 e, per chiudere, ancora Via Cesare Battisti. Salvo errori e come meglio in fatto.

#### **A.1** box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 79 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 87,85 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battisti, 62, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: (a corpo, da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale ed all'estratto mappa in allegato): Dapprima cortile al mapp.816, ragione di terzi al mapp.79, ragione di terzi al mapp.278, ragione di terzi al mapp.816 e, per chiudere, ancora cortile al mapp.816. Salvo errori e come meglio in fatto.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	55,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	16,20 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.147,26
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.147,26
Data della valutazione:	08/06/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *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** iscritta presso "Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 2 - Territorio" ai nn. 30119/4869 del 2 aprile 2015 a favore della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per ipoteca di euro 230.000,00 gravante sui beni in oggetto di proprietà della società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

- **Pignoramento** immobiliare trascritto presso "Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 2 - Territorio" ai nn. 4588/3350 del 15 gennaio 2024 a favore della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* gravante sui beni in oggetto di proprietà della società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Edificio non amministrato.	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

A tutto il 15 gennaio 2024 (trascrizione del pignoramento) l'immobile in oggetto risulta di proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in forza di atto di compravendita in data 30 marzo 2015 al n.21867/8023 di repertorio a rogito Dr. Silvia Guerreri, Notaio in Cologno Monzese e trascritto presso "Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 2 - Territorio" ai nn. 30117/20181 del 2 aprile 2015

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il negozio oggetto di stima, identificato con il mappale 75 sub.703, deriva dalla soppressione dei subalterni 103 e 501.

#### **STORIA IPOTECARIA DEL NEGOZIO MAPPALE 75 SUBALTERNO 501 (oggi sub.703 parte):**

Al ventennio l'immobile risultava di proprietà del signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in base ad atto di compravendita in data 23 luglio 1991 al n. 43243 di repertorio in autentica Dr. Giovanni Averoldi, Notaio in Cinisello Balsamo e trascritto presso "Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 2 - Territorio" ai nn. 69673/51968 del 22 agosto 1991.

#### **STORIA IPOTECARIA DEL NEGOZIO MAPPALE 75 SUBALTERNO 103 (oggi sub.703 parte) E DEL BOX AUTORIMESSA AL MAPPALE 79 SUBALTERNO 6.**

Al ventennio gli immobili risultavano di proprietà della signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in base ad atto di vendita in data 16 giugno 1953 al n. 33625/11755 di repertorio a rogito Dr. Giovanni Caccia, Notaio in Milano ed ivi registrato e trascritto presso "Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 3 - Territorio" ai nn. 19991/16621 del 7 luglio 1953.

In forza della denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Vimercate il giorno 29 gennaio 2004 al n. 96 vol. 203 e trascritta presso "Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 2 - Territorio" ai nn. 124225/64969 del 19 agosto 2004 la signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e deceduta il giorno 13 agosto 2003 devolveva i

beni in oggetto ai signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ed a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2.

Risultano trascritte le **accettazioni tacite** rispettivamente a favore del signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto di accettazione tacita di eredità in data 7 dicembre 2005 al n. 157180/3259 di repertorio a rogito Dr. Antonio Testa, Notaio in Monza e trascritto presso "Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 2 - Territorio" ai nn. 189511/96005 del 16 dicembre 2005 ed a favore della signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto di accettazione tacita di eredità in data 27 aprile 2004 al n. 69266/14062 di repertorio a rogito Dr. Gianemilio Franchini, Notaio in Brugherio e trascritto presso "Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 2 - Territorio" ai nn. 189509/96003 del 16 dicembre 2005.

In forza di atto di donazione in data 27 aprile 2004 al n. 69266 di repertorio in autentica Dr. Gianemilio Franchini, Notaio in Brugherio e trascritto presso "Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 2 - Territorio" ai nn. 62245/31013 del 6 maggio 2004 la signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* donava la quota di 1/2 dei beni in oggetto al signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Il sottoscritto Perito ha provveduto a richiedere domanda di accesso atti presso il Comune di Carugate in data 22 marzo 2024, riportando elenco pratiche edilizie indicate nell'atto notarile di compravendita, richiedendo, inoltre, eventuali altre pratiche edilizie, per gli immobili oggetto della presente perizia, di cui non si conoscevano i riferimenti.

Premesso ciò, il Perito declina ogni responsabilità relativamente l'esistenza di altre pratiche edilizie siano esse migliorative o peggiorative dalla situazione di fatto, non sottoposte e messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale in occasione dell'accesso atti effettuato in data 8 aprile 2024.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Sulla base della documentazione esibita dal tecnico comunale è stato possibile constatare che la costruzione della palazzina di cui è parte il negozio oggetto di stima nonché del corpo autorimesse di cui è parte il box in questione, si è resa possibile in forza dei seguenti Provvedimenti Edilizi (vedasi copia in allegato):

- Licenza Edilizia - Pratica 116/69 - rilasciata il 12.03.1970;
- Licenza Edilizia - Pratica 25/70 - rilasciata il 24.11.1971;

Licenza di occupazione (abitabilità/agibilità) rilasciata il 3.04.1973 riferimento Pratica n.25/70.

Successivamente, limitatamente al negozio oggetto di stima, risulta rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n°64/06 in data 26.04.2006.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN CARUGATE VIA CESARE BATTISTI 62

## NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a CARUGATE Via Cesare Battisti 62, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Negozio a due luci di vetrina con retrobottega adibito a laboratorio e servizio igienico** nonché **box singolo in corpo staccato ubicato in cortile.**

L'unità necessita di un intervento di manutenzione mirato soprattutto al rifacimento dell'impianto elettrico in quanto non più utilizzabile a seguito di un corto circuito occorso in passato.

L'accesso al negozio si attua direttamente dalla Via C. Battisti mentre quello al box dal civ.67 per mezzo di androne carraio e cortile comune.

Alle unità immobiliari compete quota di comproprietà su enti e spazi comuni a sensi dell'art.1117 c.c.

A miglior descrizione valgono altresì le riprese fotografiche e le planimetrie in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 75 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 55 mq, rendita 808,15 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battisti, 62, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da dal mapp.75 subb.103 e 501

Coerenze: (a corpo, da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato): Dapprima Via Cesare Battisti indi ragione di terzi al mapp.80, ragione di terzi al mapp.263, cortile mapp.817, ragione di terzi mapp.75 e, per chiudere, ancora Via Cesare Battisti. Salvo errori e come meglio in fatto.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





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
Negozi con laboratorio retrostante	55,00	x	100 %	=	55,00

<b>Totale:</b>	<b>55,00</b>	<b>55,00</b>
----------------	--------------	--------------



**ACCESSORI:**

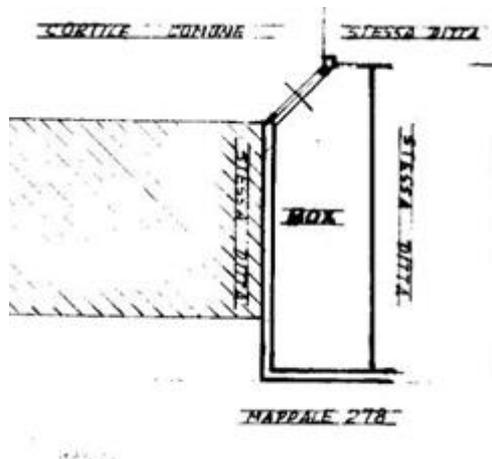
**box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 79 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 87,85 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battisti, 62, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: (a corpo, da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale ed all'estratto mappa in allegato): Dapprima cortile al mapp.816, ragione di terzi al mapp.79, ragione di terzi al mapp.278, ragione di terzi al mapp.816 e, per chiudere, ancora cortile al mapp.816. Salvo errori e come meglio in fatto.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	27,00	x	60 %	=	16,20
<b>Totale:</b>	<b>27,00</b>				<b>16,20</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101274869/>

Descrizione: Carugate centro, in area pedonale, via Santa Marcellina. Vendesi negozio con area di vendita di circa 25mq e doppia vetrina. E' presente un bagno e il riscaldamento è autonomo (pompa di calore e robur). No spese condominiali

Indirizzo: Carugate - Via Santa Marcellina

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 53.000,00 pari a 1.325,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 47.700,00 pari a 1.192,50 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/91588892/?entryPoint=map#foto6>

Descrizione: negozio è distribuito su due livelli: al piano terra locale open space e bagno finestrato, al piano interrato di oltre 60 mq collegato mediante comoda scala interna

Indirizzo: Carugate Via Pio XI

Superfici principali e secondarie: 77

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 1.428,57 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 99.000,00 pari a 1.285,71 Euro/mq

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) (15/05/2024)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: parametri riferiti a negozio in normale stato conservativo

Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) (15/05/2024)

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: parametri riferiti a box autorimessa in normale stato conservativo

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	47.700,00	99.000,00
Consistenza	71,20	40,00	77,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.325,00	1.428,57
Stato conservativo	0,00	1,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,13	59,63	123,75
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.192,50	1.192,50
Stato conservativo		20.000,00	20.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		47.700,00	99.000,00
Data [mesi]		59,63	123,75
Prezzo unitario		37.206,00	-6.916,50
Stato conservativo		-20.000,00	-20.000,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>64.965,63</b>	<b>72.207,25</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **68.586,44**

Divergenza: 10,03% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	55,00	x	963,29	=	<b>52.980,95</b>
Valore superficie accessori:	16,20	x	963,29	=	<b>15.605,30</b>
					<b>68.586,25</b>

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione per assenza di garanzia su vizi occulti come da art.568 cpc	-3.429,31

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 65.156,94**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 65.156,94**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### *Obiettivo della valutazione*

In ragione dell'obiettivo della presente valutazione, che chiede di esprimere il più probabile *valore di mercato* e quello di *vendita giudiziaria* - alla data odierna - degli immobili in questione, occorre innanzitutto precisare che cosa si intende per "valore di mercato" e per "valore di vendita giudiziaria".

Per "più probabile valore di mercato" di un immobile si intende – in sostanza – il **più probabile prezzo pagabile per il bene in questione in un libero mercato** ovvero un [mercato](#) in cui i prezzi di beni e servizi sono raggiunti esclusivamente dalla mutua interazione di venditori e acquirenti nei tempi necessari per il massimo realizzo. Per definizione, nel *libero mercato* venditori e acquirenti non si forzano o ingannano a vicenda, né sono forzati da una terza parte.

Secondo gli "International Valuation Standards" il "valore di mercato" è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

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

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

Si precisa che il *più probabile valore di mercato in libera contrattazione*, come sopra definito si differenzia, per sostanza e natura, dal *valore di vendita giudiziaria* nel caso di *vendita obbligata in tempi ristretti*.

Il "*valore di vendita giudiziaria*" (o di realizzo dalla vendita obbligata) è ovviamente sempre inferiore al *valore di mercato* proprio perché differente è lo scenario nel quale avviene la vendita.

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

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

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

### *Metodo di stima*

La valutazione delle unità immobiliari in questione viene in questa sede affrontata in base agli Standard Internazionali di Valutazione con ricorso al **metodo di confronto di mercato** (*o Market Comparison Approach – MCA*) che è un procedimento di stima del valore di mercato basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme più o meno numeroso di immobili di confronto dalle caratteristiche simili, venduti di recente e di prezzo noto.

Il tutto verificato con le quotazioni delle principali Bande Dati (O.M.I., O.S.M.I., Borsino Immobiliare) come da documentazione allegata.

Le indagini sono state effettuate altresì consultando in rete i due canali immobiliari più noti (immobiliare.it e casa.it) e gli Operatori nonché Professionisti di zona.

In merito alla più consona destinazione d'uso degli immobili in esame ovvero al loro "highest best use" si è proceduto, in ragione delle considerazioni sopra esposte, a ricercare in zona immobili recentemente compravenduti, aventi caratteristiche similari a quelli in valutazione.

Le caratteristiche più significative di questi immobili "comparativi o comparables" sono state riportate nella TABELLA DATI di ciascuna unità immobiliare e adeguate, attraverso Prezzi Marginali (v. TABELLA PREZZI MARGINALI) a ciascuna unità immobiliare da valutare al fine di individuare (v. TABELLA DI VALUTAZIONE) il loro "prezzo corretto", la cui media aritmetica (Prezzo medio) evidenziasse il valore dell'unità in questione.

Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

### ***Riserve, osservazioni e precisazioni***

La presente perizia include riserve:

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

I costi per la regolarizzazione di eventuali difformità non rilevate devono intendersi comunque compresi nella detrazione più avanti applicata, come prevista per le vendite 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'aggiudicatario dovrà quindi, prima dell'asta, verificare presso l'Ufficio Tecnico Comunale la conformità edilizia aggiornata e le eventuali difformità.

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).

Inoltre, il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così

come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione alla data del sopralluogo.

Le spese condominiali indicate, con particolare riferimento a quelle insolute, vanno attentamente verificate ed eventualmente fatte aggiornare dall'Amministratore. Gli importi indicati sono riferiti alla data di perizia.

L'accertamento di conformità è da intendersi limitato al bene oggetto di stima e non sull'intero edificio di cui è parte. I vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dalla Ispezione Ipotecaria in allegato. Certificazione e/o Ispezione alla quale si rimanda per ogni eventuale errore od omissione.

Beni peritati 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 richiamate nella presente relazione.

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal Perito in sede di sopralluogo, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti condominiali e pertanto non rilevabili dal Perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell'immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Carugate, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2<sup>a</sup>, ufficio tecnico di Carugate, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare, 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	negozio	55,00	16,20	65.156,94	65.156,94
				<b>65.156,94 €</b>	<b>65.156,94 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
arrotondamento	-9,68
	<b>9,68 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.147,26**

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.147,26**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 650/2023

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a CARUGATE Via Bertarini 22, della superficie commerciale di **94,30** mq per la quota di:

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

**Appartamento di 4 locali oltre servizi sito al piano quarto** di uno stabile in Condominio.

L'appartamento si presenta in mediocre stato conservativo e necessita di interventi di manutenzione mirati soprattutto all'adeguamento degli impianti primari alle vigenti normative in materia di sicurezza.

Lo stesso risulta composto da ingresso, soggiorno, cucina con balcone, disimpegno notette, due camere da letto (di cui una con balcone), servizio igienico finestrato oltre ad un vano di cantina finestrato al piano seminterrato.

All'unità immobiliare compete quota di comproprietà su enti e spazi comuni a sensi dell'art.1117 c.c.

A miglior descrizione valgono altresì le riprese fotografiche e le planimetrie in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 39 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: VIA BERTARINI n. 22 , piano: 4-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato): quanto all'appartamento: passaggio comune indi Via Bertarini, ragione di terzi, enti comuni, altra ragione di terzi e, per chiudere, ancora passaggio comune. quanto alla cantina: ragione di terzi indi terrapieno su Via Bertarini, ragione di terzi, corridoio comune e, per chiudere, ancora ragione di terzi. Salvo errori e come meglio in fatto.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>94,30 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 121.332,11
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 121.332,11
Data della valutazione:	08/06/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso "Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 2 - Territorio" ai nn. 132729/31359 del 29 ottobre 2010 a favore del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per ipoteca di euro 312.581,00 gravante sul bene in oggetto di proprietà dei signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2.
- **Ipoteca volontaria** iscritta presso "Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 2 - Territorio" ai nn. 30119/4869 del 2 aprile 2015 a favore della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per ipoteca di euro 230.000,00 gravante sui beni in oggetto di proprietà dei signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2.

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

- **Pignoramento** immobiliare trascritto presso "Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 2 - Territorio" ai

nn. 4588/3350 del 15 gennaio 2024 a favore della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* gravante sui beni in oggetto di proprietà dei signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2.

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:	€. 1.947,80
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.980,97
Millesimi condominiali:	41,50

Ulteriori avvertenze:

Il condominio sta valutando interventi sulle facciate ma non ci sono preventivi e l'argomento verrà trattato nel corso dell'assemblea del prossimo anno.

L'edificio risulta amministrato dallo Studio Varisco S.n.c. di Roberto e Alessandra Varisco & C. Amministrazioni Condominiali Via Giovanni XXIII 4 - 20061 Carugate (MI) - 02 9251114 - C.F./P.IVA 02575330960

Si allega alla presente comunicazione ricevuta da parte dell'Amministratore Condominiale in data 16 maggio 2024.

Si precisa che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore pro-tempore al fine di essere edotto circa l'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute (degli ultimi due esercizi) dalla data di aggiudicazione.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

A tutto il 15 gennaio 2024 (trascrizione del pignoramento) l'immobile in oggetto risulta di proprietà dei signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di  $\frac{1}{2}$  \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 in forza di atto di compravendita in data 25 ottobre 2010 al n. 55991/11860 di repertorio a rogito Dr. Giovanni Erba, Notaio in Lissone e trascritto presso "Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 2 - Territorio" ai nn. 132726/78750 del 29 ottobre 2010.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al ventennio l'immobile risultava di proprietà dei signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 in base ad atto di compravendita in data 13 maggio 1969 al n. 37375 di repertorio in autentica Dr. Canali, Notaio in Monza e trascritto presso "Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano — Circoscrizione di

Milano 2 - Territorio" ai nn. 33755/24903 del 6 giugno 1969.

In forza della **denuncia di successione** presentata presso l'Ufficio del Registro di Vimercate il giorno 24 gennaio 1996 al n. 96 vol. 130 e trascritta presso "Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 2 - Territorio" ai nn. 35873/26226 del 9 maggio 1998 il signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e deceduto il giorno 31 luglio 1995 devolveva la quota di 1/2 del bene in oggetto alle signore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6 e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6.

nb. Risulta trascritta l'**accettazione tacita** favore delle signore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto di accettazione tacita di eredità in data 25 ottobre 2010 al n. 55991/11860 di repertorio a rogito Dr. Giovanni Erba, Notaio in Lissone e trascritto presso "Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 2 - Territorio" ai nn. 132727/78751 del 29 ottobre 2010.

In forza della **denuncia di successione** presentata presso l'Ufficio del Registro di Gorgonzola il giorno 30 agosto 2010 al n. 1332 vol. 9990 € trascritta presso "Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 2 - Territorio" ai nn. 100074/59707 del 11 agosto 2011 la signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e deceduta il giorno 8 maggio 2010 devolveva la quota di 4/6 del bene in oggetto alle signore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/6 e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/6.

nb. Risulta trascritta l'**accettazione tacita** favore delle signore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto di accettazione tacita di eredità in data 25 ottobre 2010 al n. 55991/11860 di repertorio a rogito Dr. Giovanni Erba, Notaio in Lissone e trascritto presso "Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 2 - Territorio" ai nn. 132728/78752 del 29 ottobre 2010.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Il sottoscritto Perito ha provveduto a richiedere domanda di accesso atti presso il Comune di Carugate in data 22 marzo 2024, riportando elenco pratiche edilizie indicate nell'atto notarile di compravendita, richiedendo, inoltre, eventuali altre pratiche edilizie, per gli immobili oggetto della presente perizia, di cui non si conoscevano i riferimenti.

Premesso ciò, il Perito declina ogni responsabilità relativamente l'esistenza di altre pratiche edilizie siano esse migliorative o peggiorative dalla situazione di fatto, non sottoposte e messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale in occasione dell'accesso atti effettuato in data 8 aprile 2024.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Sulla base della documentazione esibita dal tecnico comunale è stato possibile constatare che la costruzione dell'edificio di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte sia stata autorizzata in forza dei seguenti Provvedimenti Edilizi (vedasi copia in allegato):

- Licenza Edilizia - Pratica n.83/65 - rilasciata il 05.02.1966;
- Licenza Edilizia - Pratica n.48/66 - rilasciata il 23.12.1966;

L'edificio risulta dotato di Agibilità come da Certificato rilasciato il 29.04.1968.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CARUGATE VIA BERTARINI 22

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CARUGATE Via Bertarini 22, della superficie commerciale di **94,30** mq per la quota di:

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

**Appartamento di 4 locali oltre servizi sito al piano quarto** di uno stabile in Condominio.

L'appartamento si presenta in mediocre stato conservativo e necessita di interventi di manutenzione mirati soprattutto all'adeguamento degli impianti primari alle vigenti normative in materia di sicurezza.

Lo stesso risulta composto da ingresso, soggiorno, cucina con balcone, disimpegno notte, due camere da letto (di cui una con balcone), servizio igienico finestrato oltre ad un vano di cantina finestrato al piano seminterrato.

All'unità immobiliare compete quota di comproprietà su enti e spazi comuni a sensi dell'art.1117 c.c.

A miglior descrizione valgono altresì le riprese fotografiche e le planimetrie in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 39 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: VIA BERTARINI n. 22 , piano: 4-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato):  
quanto all'appartamento: passaggio comune indi Via Bertarini, ragione di terzi, enti comuni,

altra ragione di terzi e, per chiudere, ancora passaggio comune. quanto alla cantina: ragione di terzi indi terrapieno su Via Bertarini, ragione di terzi, corridoio comune e, per chiudere, ancora ragione di terzi. Salvo errori e come meglio in fatto.



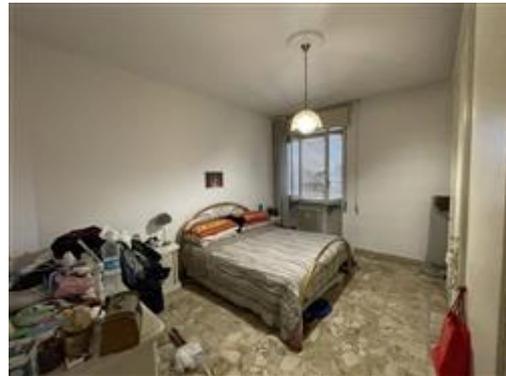
*soggiorno*



*cucina abitabile*



*camera con balcone*



*camera finestrata*



servizio igienico

vano di cantina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

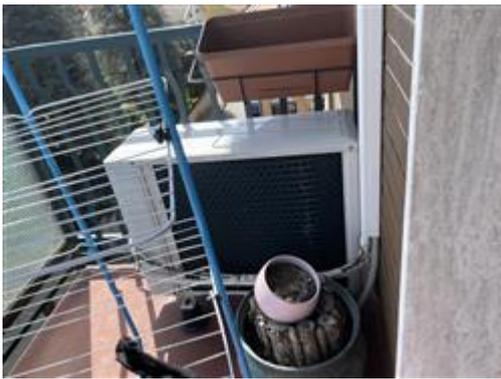
stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



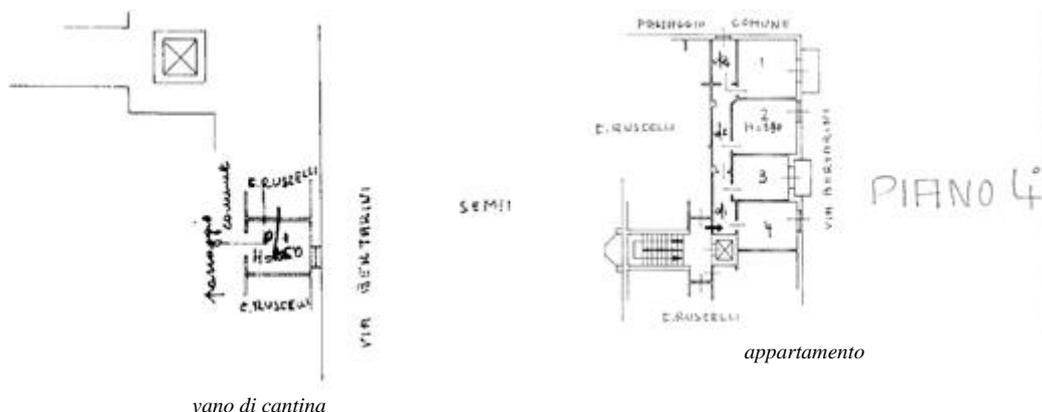


CONSISTENZA:

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	91,00	x	100 %	=	91,00
Balconi	6,00	x	30 %	=	1,80
Vano di cantina	6,00	x	25 %	=	1,50
<b>Totale:</b>	<b>103,00</b>				<b>94,30</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/97064400/>

Descrizione: appartamento di tre locali, sviluppato su due livelli, al 2° e 3° piano, senza ascensore.

Indirizzo: Carugate Via Battisti 18

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 159.000,00 pari a 1.673,68 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 143.100,00 pari a 1.506,32 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/108671733/>

Descrizione: 3 LOCALI TOTALMENTE RISTRUTTURATO

Indirizzo: Carugate via Don Giovanni Minzoni

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 178.000,00 pari a 1.977,78 Euro/mq

Sconto trattativa: 18 %

Prezzo: 145.960,00 pari a 1.621,78 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) (15/05/2024)

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 2.000,00

Note: parametri riferiti a abitazioni in normale stato conservativo

## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	143.100,00	145.960,00
Consistenza	94,30	95,00	90,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.673,68	1.977,78
Stato conservativo	0,00	1,00	2,00
Livello di piano	4,00	2,00	0,00

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,13	178,88	182,45
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.506,32	1.506,32
Stato conservativo		20.000,00	20.000,00
Livello di piano	4 %	5.724,00	5.838,40

## TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		143.100,00	145.960,00
Data [mesi]		178,88	182,45
Prezzo unitario		-1.054,42	6.477,16
Stato conservativo		-20.000,00	-40.000,00
Livello di piano		11.448,00	23.353,60
<b>Prezzo corretto</b>		<b>133.672,45</b>	<b>135.973,21</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **134.822,83**Divergenza: 1,69% < **5%**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 94,30 x 1.429,72 = **134.822,60**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

Riduzione per assenza di garanzia su vizi occulti come da art.568 cpc	-13.482,26
---	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 121.340,34**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 121.340,34

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### *Obiettivo della valutazione*

In ragione dell'obiettivo della presente valutazione, che chiede di esprimere il più probabile *valore di mercato* e quello di *vendita giudiziaria* - alla data odierna - degli immobili in questione, occorre innanzitutto precisare che cosa si intende per “*valore di mercato*” e per “*valore di vendita giudiziaria*”.

Per “*più probabile valore di mercato*” di un immobile si intende – in sostanza – il **più probabile prezzo pagabile per il bene in questione in un libero mercato** ovvero un [mercato](#) in cui i prezzi di beni e servizi sono raggiunti esclusivamente dalla mutua interazione di venditori e acquirenti nei tempi necessari per il massimo realizzo. Per definizione, nel *libero mercato* venditori e acquirenti non si forzano o ingannano a vicenda, né sono forzati da una terza parte.

Secondo gli “International Valuation Standards” il “valore di mercato” è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

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

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

Si precisa che il *più probabile valore di mercato in libera contrattazione*, come sopra definito si differenzia, per sostanza e natura, dal *valore di vendita giudiziaria* nel caso di *vendita obbligata in tempi ristretti*.

Il “*valore di vendita giudiziaria*” (o di realizzo dalla vendita obbligata) è ovviamente sempre inferiore al *valore di mercato* proprio perché differente è lo scenario nel quale avviene la vendita.

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

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

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

### **Metodo di stima**

La valutazione delle unità immobiliari in questione viene in questa sede affrontata in base agli Standard Internazionali di Valutazione con ricorso al **metodo di confronto di mercato (o Market Comparison Approach – MCA)** che è un procedimento di stima del valore di mercato basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme più o meno numeroso di immobili di confronto dalle caratteristiche simili, venduti di recente e di prezzo noto.

Il tutto verificato con le quotazioni delle principali Bande Dati (O.M.I., O.S.M.I., Borsino Immobiliare) come da documentazione allegata.

Le indagini sono state effettuate altresì consultando in rete i due canali immobiliari più noti (immobiliare.it e casa.it) e gli Operatori nonché Professionisti di zona.

In merito alla più consona destinazione d'uso degli immobili in esame ovvero al loro "highest best use" si è proceduto, in ragione delle considerazioni sopra esposte, a ricercare in zona immobili recentemente compravenduti, aventi caratteristiche similari a quelli in valutazione.

Le caratteristiche più significative di questi immobili "comparativi o comparables" sono state riportate nella TABELLA DATI di ciascuna unità immobiliare e adeguate, attraverso Prezzi Marginali (v. TABELLA PREZZI MARGINALI) a ciascuna unità immobiliare da valutare al fine di individuare (v. TABELLA DI VALUTAZIONE) il loro "prezzo corretto", la cui media aritmetica (Prezzo medio) evidenziasse il valore dell'unità in questione.

Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

### **Riserve, osservazioni e precisazioni**

La presente perizia include riserve:

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

I costi per la regolarizzazione di eventuali difformità non rilevate devono intendersi comunque compresi nella detrazione più avanti applicata, come prevista per le vendite 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'aggiudicatario dovrà quindi, prima dell'asta, verificare presso l'Ufficio Tecnico Comunale la conformità edilizia aggiornata e le eventuali difformità.

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).

Inoltre, il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione alla data del sopralluogo.

Le spese condominiali indicate, con particolare riferimento a quelle insolute, vanno attentamente verificate ed eventualmente fatte aggiornare dall'Amministratore. Gli importi indicati sono riferiti alla data di perizia.

L'accertamento di conformità è da intendersi limitato al bene oggetto di stima e non sull'intero edificio di cui è parte. I vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dalla Ispezione Ipotecaria in allegato. Certificazione e/o Ispezione alla quale si rimanda per ogni eventuale errore od omissione.

Beni peritati 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 richiamate nella presente relazione.

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal Perito in sede di sopralluogo, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti condominiali e pertanto non rilevabili dal Perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell'immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

Il valore di stima attribuito è comprensivo della riduzione del valore di mercato praticata per

l'assenza della garanzia per vizi come disposto dall'art.568 cpc.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Carugate, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2<sup>a</sup>, ufficio tecnico di Carugate, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare, ed inoltre: Agenzia delle Entrate

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	94,30	0,00	121.340,34	121.340,34
				<b>121.340,34 €</b>	<b>121.340,34 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
arrotondamento	-8,23
	<b>8,23 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 121.332,11**

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 121.332,11**

data 08/06/2024

il tecnico incaricato  
Geom. Rosario BELLONE