



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 500/2023

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Patrizia Fantin

CUSTODE:

Laura Torella

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/02/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Raffaella Ferrara**

CF:FRRRFL74H51F205P

con studio in MONZA (MB) Corso Milano 38

telefono: 0399466675

fax: 0399462266

email: rferrara@fbaa.it

PEC: raffaella.ferrara@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 500/2023

# LOTTO 1

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

**A**

**appartamento** a SOLARO VIA CARLO PORTA 25, della superficie commerciale di circa **65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di perizia è costituito da un appartamento sito al piano secondo di un condomini, senza ascensore, suddiviso in ingresso su corridoio di distribuzione, soggiorno con cucina a vista, due camere, bagno e balcone sul soggiorno. Completa la proprietà una cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-S1, ha un'altezza catastale interna di 3,00 m al P2 - 2,30 m al PS1. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 76 sub. 508 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale Totale: 65 m2 Totale escluse aree scoperte: 64 m2, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO PORTA n. 25, piano: 2-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2014 Pratica n. MI0598212 in atti dal 25/11/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 170464.1/2014)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo dell'appartamentno al piano secondo: altre unità immobiliari in proprietà di terzi, vano scala, corte comune; della cantina al piano interrato: corridoio comune da cui si accede, altra unità immobiliare, parti comuni, altra unità immobiliare, il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>65,20 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:	<b>€. 42.218,55</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 40.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/02/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.

Da interrogazioni effettuate all 'Anagrafe Tributaria, non risultano registrati ed attivi contratti di locazione nei quali il debitore figuri in qualità di dante causa.

#### **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 **giudiziale** attiva, iscritta il 03/05/2013 a Milano 2 ai nn. 40985/6882, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo notificato dal Pubblico Ufficiale del Tribunale di Castrovillari.

Importo ipoteca: 24.000 euro

ipoteca **giudiziale** attiva, del 28/03/2011, atto giudiziario Giudice di Pace di Desio, ai nn. 540/11 di repertorio, iscritta il 10/05/2011 a Milano 2 ai nn. 53036/11867, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 8400.

Importo capitale: 1672,80

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, notificato il 09/10/2023 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia ai nn. 5639 di repertorio, trascritto il giorno 18/10/2023 a Milano 2 ai nn. 139642/97505, a favore del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Nota: Atto di precetto per euro 12.252,80 oltre interessi legali dal giorno del dovuto saldo effettivo, spese di registrazione del decreto ingiuntivo e spese di notifica del precetto ed ogni successiva occorrenda.

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:	<b>€. 870,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	<b>€. 9.971,95</b>
Millesimi condominiali:	<b>62,47</b>

Ulteriori avvertenze:

All'unità immobiliare descritta spetta, ed è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali di legge.

Si ricorda come l'art. 63 disp. att. cc, stabilisce che *"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente"*.

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolte nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto consuntivo spese condominiali. Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

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

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti e reperibili sulle banche dati informatizzate a cura dell'Agenzia delle Entrate, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c. a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/03/2002 a oggi), con atto stipulato il 22/03/2002 a firma di Adriana PERROTTA ai nn. 7306/2449 di repertorio, trascritto il 03/04/2002 a Milano 2 ai nn. 40850/24629.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 22/03/2002), con atto stipulato il 06/12/1991 a firma del Notaio Salvo MORSELLO ai nn. 1902/252 di repertorio, trascritto il 20/12/1991 a Milano 2 ai nn. 99160/72076.

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

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

Licenza di costruzione N. **44/1963**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione casa di abitazione, rilasciata il 13/03/1963, agibilità del 16/01/1964.

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

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Deliberazione di Consiglio Comunale n.88 del 12 dicembre 2023 con cui è stato Adottato il Nuovo Documento di Piano e le

Varianti al Piano dei Servizi.

L'immobile ricade in zona R1 - Tessuto residenziale a bassa o medio-bassa densità [art. 25].

Norme tecniche di attuazione ed indici:

- IT: 0,60 mq/mq
- Altezza del Fronte: max 14,50 m;
- IC max: 40%
- IPT minimo: 30%

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

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 e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.**

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercatoproposto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonchè di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della 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/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

**Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: in atti è presente una richiesta di permesso di costruire in sanatoria decaduta per scadenza del versamento degli oneri e sanzione. Lo stato dei luoghi rispetto all'unica pratica valida edilizia in atti è difforme per modifiche interne e di facciata. Per emendare tale difformità dovrà essere depositata una pratica edilizia di tipo (segnalazione Certificata di Inizio Attività) S.c.i.a. per opere eseguite previo rilascio da parte del condominio di nulla osta (trattandosi di parti comuni) limitatamente alle parti comuni. AI fini della presente valutazione verrà applicata una decurtazione percentuale applicata al valore di mercato del bene. L'aggiudicatario, nel partecipare all'asta, si assume i rischi derivanti qualora tale importo non fosse soddisfacente ad emendare le difformità. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali e ammende stima di massima: €.10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: la pratica è efficace al momento del suo deposito

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti che dovranno essere verificati, eventualmente adeguati rispetto alla norma vigente e certificati da personale qualificato, non è stato verificato il funzionamento. Il valore determinato per l'immobile ricomprende lo stato d'uso della componente impiantistica. Da un'analisi a vista l'impianto elettrico necessita una revisione (normativa di riferimento: normativa di riferimento: D.M. 37/08 CEI 64-8 e s.m.i)

L'immobile risulta .

BENI IN SOLARO VIA CARLO PORTA 25

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SOLARO VIA CARLO PORTA 25, della superficie commerciale di circa **65 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di perizia è costituito da un appartamento sito al piano secondo di un condominio, senza ascensore, suddiviso in ingresso su corridoio di distribuzione, soggiorno con cucina a vista, due camere, bagno e balcone sul soggiorno. Completa la proprietà una cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-S1, ha un'altezza catastale interna di 3,00 m al P2 - 2,30 m al PS1. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 76 sub. 508 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale Totale: 65 m2 Totale escluse aree scoperte: 64 m2, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO PORTA n. 25, piano: 2-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2014 Pratica n. MI0598212 in atti dal 25/11/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 170464.1/2014)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo dell'appartamentno al piano secondo: altre unità immobiliari in proprietà di terzi, vano scala, corte comune; della cantina al piano interrato: corridoio comune da cui si accede, altra unità immobiliare, parti comuni, altra unità immobiliare, il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

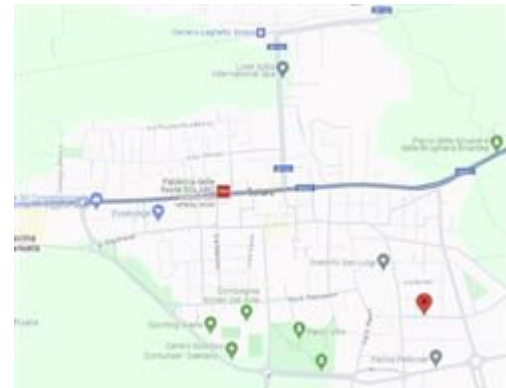
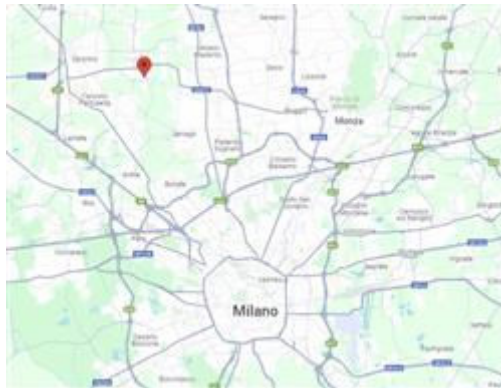
L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Monza centro 17 km - Milano centro 24 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

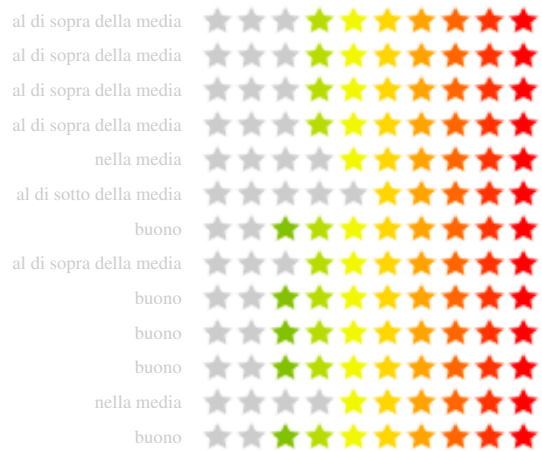






SERVIZI

- asilo nido
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- università
- biblioteca
- municipio
- campo da calcio
- centro sportivo
- supermercato
- centro commerciale
- verde attrezzato



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante Aeroporto Linate 34 km - Malpensa 36 km
- ferrovia distante Stazione Ceriano Laghetto-Solaro - 4 km
- autobus distante Autobus locali 300 metri
- superstrada distante SS527 uscita Solaro, 1,2 km
- tangenziale distante Tangenziale Nord Milano - 10 km
- autostrada distante Autostrada A/4 Svincolo Monza - 15 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Era presente un APE numero 1521300016312 del 04/06/2012, APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce 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".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

Degli Impianti:

*citofonico*: audio conformità: non rilevabile

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non conforme

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*termico*: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori conformità: non rilevabile

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: a bacchette realizzato in ferro con apertura elettrica

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pareti esterne*: con coibentazione in non rilevabile , il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica

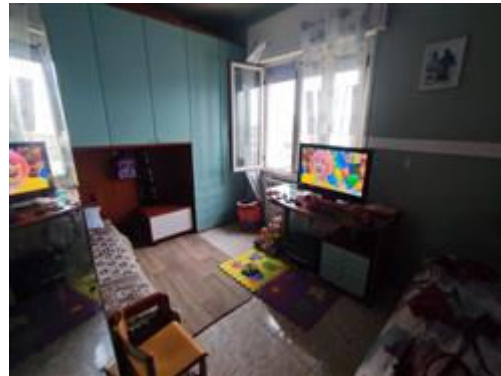
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

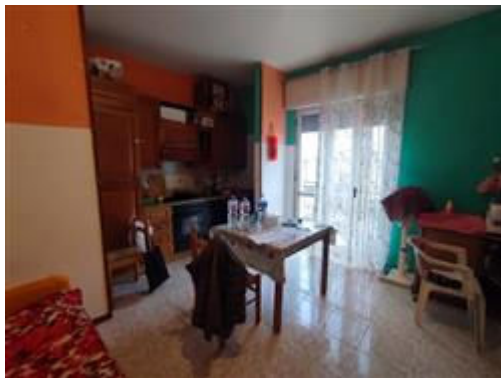
*plafoni*: realizzati in stabilitura. E' visibile formazione di muffa dovuta a ponti termici e scarsa ventilazione

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*protezioni infissi esterni*: doppia anta a battente realizzate in pvc.

al di sotto della 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 P2	63,00	x	100 %	=	63,00
Balcone P2	4,00	x	30 %	=	1,20
Cantina PS1	4,00	x	25 %	=	1,00
<b>Totale:</b>	<b>71,00</b>				<b>65,20</b>



Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 94.500,00 pari a 1.227,27 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/02/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/108117113/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P3 con posto auto

Indirizzo: via Rosmini

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie: 6

Prezzo richiesto: 129.000,00 pari a 1.290,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 116.100,00 pari a 1.161,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/02/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/86844710/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P1

Indirizzo: via Carlo Porta

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.428,57 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.285,71 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	87.000,00	94.500,00	116.100,00	90.000,00
Consistenza	65,20	66,00	77,00	100,00	70,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.318,18	1.363,64	1.290,00	1.428,57
Stato manutentivo e affaccio	4,00	5,00	6,00	5,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.161,00	1.161,00	1.161,00	1.161,00
Stato manutentivo e affaccio	5 %	4.350,00	4.725,00	5.805,00	4.500,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	87.000,00	94.500,00	116.100,00	90.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-928,80	-13.699,80	-40.402,80	-5.572,80
Stato manutentivo e affaccio	-4.350,00	-9.450,00	-5.805,00	-9.000,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>81.721,20</b>	<b>71.350,20</b>	<b>69.892,20</b>	<b>75.427,20</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **74.597,70**

Divergenza: 14,47% < %

**Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:**

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;*
- *non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*
- *non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;*
- *non sono state condotte verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;*
- *non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;*
- *non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;*
- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura ( le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);*
- *Nel settembre 2023 è cominciato il conflitto tra Israele e Palestina; i tassi applicati dal settore bancario sui finanziamenti in continua ascesa e le difficoltà di accesso al credito possono avere un impatto significativo sul mercato delle transazioni immobiliari.*

*La presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il parere di valutazione. In considerazione della possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione.*

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,20 x 1.144,14 = **74.597,93**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 74.597,93**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 74.597,93**

## 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 a corpo 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 adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per 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 bene stesso.

Per l'unità e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

[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, ufficio tecnico di Solaro, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionisti, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: online.

## 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	65,20	0,00	74.597,93	74.597,93
				<b>74.597,93 €</b>	<b>74.597,93 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Riduzione per obsolescenza e vetustà, oneri di regolarizzazione edile e per vizi	-30% -22.379,38
<b>22.379,38 €</b>	

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.000,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 42.218,55****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: **€. 2.218,55****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.000,00**

data 22/02/2024

il tecnico incaricato  
Raffaella Ferrara