



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 465/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
DIANA SPV S.R.L.

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

GIUDICE:  
DOTT. ALESSANDRO LONGOBARDI

CUSTODE:  
AVV. ROSANGELA CASCELLA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:  
**ING. SALVATORE CORREALE**

CF: CRRSVT64L10F839U  
con studio in MONZA (MB) VIA PHILIPS 12  
telefono: 0399140777  
email: ctuingcorreale@gmail.com  
PEC: salvatore.correale@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 465/2023

## LOTTO 1

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

**A** porzione di villa bifamiliare a ARCORE Via Giuseppe Mazzini 5, della superficie commerciale di **147,03** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di stima è porzione di una villa bifamiliare ubicata in una zona periferica rispetto al centro di Arcore, in prossimità della località Peregallo (frazione di Lesmo). Il fabbricato si sviluppa su tre livelli (due fuori terra e uno interrato) ed è costituito da due unità abitative collegate da una scala comune interna priva di ascensore. Esternamente il fabbricato si presenta in buono stato.

Gli accessi pedonale e carroia avvengono entrambi dalla Via Mazzini e sono in comune alle due unità abitative, così come una porzione del piano interrato.

L'appartamento oggetto di perizia si trova al piano terra/ rialzato ed è costituito da disimpegno, cucina con balcone, soggiorno con sala da pranzo e balcone (con scala esterna dalla quale si accede al giardino esterno), tre camere ed un bagno.

Le finiture interne sono a civile con pavimentazione mista in marmette, piastrelle di ceramica con zoccolino in ceramica e parquet (camera). Gli infissi interni sono in legno e vetro, mentre gli infissi esterni sono misti (legno e pvc) con tapparelle in pvc.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia alimentata a gas (marca Cosmogas – Curit: GN72032258080103) posizionata in una nicchia esterna a livello del piano interrato.

In sede di sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento di tutta la parte impiantistica. Dalle verifiche effettuate presso il servizio online del Catasto Energetico Edifici Regionali (CEER) per l'unità immobiliare oggetto di stima non è presente un Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Completa la proprietà una porzione di piano interrato e un giardino in condivisione con l'unità del piano primo identificata al sub. 2. Riguardo il piano interrato si rimanda al punto 8 "Giudizio di conformità" della presente perizia per la segnalazione di alcune problematiche.

Si segnala inoltre la presenza di macchie di umidità localizzate in alcuni punti dell'unità immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1, ha un'altezza interna di 298 cm (appartamento) 241 cm (cantina). Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 89 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 1.026,46 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Mazzini n. 5, piano: T - S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 21/04/2004 Pratica n. MI0258413 in atti dal 21/04/2004 REV CLS CONV. COMUNE U.T. (n. 32207.1/2004) Notifica in corso con protocollo n. MI0306797 del 07/05/2004  
Coerenze: appartamento (da nord in senso orario): giardino comune, passo carroia e vano scala comuni, giardino comune per due lati; cantina (da nord in senso orario): cantina al sub. 2, androne comune, vano scala, giardino, ripostiglio e giardino comune; ripostiglio (da nord in senso orario): vano scala, giardino per due lati e cantina;

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | 147,03 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 247.468,00         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 247.468,00         |
| Data della valutazione:  | 24/05/2024            |

## 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 **giudiziale**, stipulata il 03/07/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sondrio ai nn. 412 di repertorio, iscritta il 23/01/2023 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 8136/1155, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di SONDRIO.

Importo ipoteca: 550.000,00 €.

Importo capitale: 640.248,66 €

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

pignoramento, stipulata il 24/07/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 2359 di repertorio, trascritta il 05/10/2023 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di

MILANO 2 ai nn. 132665/92661, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario

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>€. 0,00</b> |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | <b>€. 0,00</b> |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | <b>€. 0,00</b> |

Ulteriori avvertenze:

L'immobile, essendo costituito da 2 unità abitative, non è soggetto alla nomina di un amministratore di condominio.

All'unità immobiliare oggetto di stima spetta ed è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni quali la porzione di scale comuni, giardino e l'area comune al piano interrato.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 19/04/1984), con atto stipulato il 19/04/1984 a firma di Notaio Dott. MUGIONE A. ai nn. 24645 di repertorio, trascritto il 18/05/1984 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 27675/34244.

Nello stesso atto viene costituito a favore della restante proprietà servitù di passo pedonale e carraio su una striscia di terreno di loro proprietà al Foglio 4 Mappale 123 (attualmente soppresso con la generazione dei seguenti immobili: Foglio 4 Particella 296, Foglio 4 Particella 297), della costante larghezza di metri tre in fregio a tutta la coerenza di est del Foglio 4 Particella 89.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

**Si precisa che le pratiche edilizie consultate sono quelle messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale di Arcore, pertanto le verifiche di conformità edilizio-urbanistiche sono state condotte sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dello scrivente perito in sede di accesso agli atti, declinando pertanto ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate.**

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

Autorizzazione edilizia N. **37/1957**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova

costruzione ad uso civile abitazione, presentata il 18/06/1957, rilasciata il 22/07/1957, agibilità del 16/07/1959

**N. 74/1982**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento civile abitazione, presentata il 24/11/1982 con il n. 5474 di protocollo, rilasciata il 01/12/1982

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC n. 76 del 20/12/2012 (adozione) CC n. 18 del 27/05/2013 (approvazione), l'immobile ricade in zona Tessuto residenziale a media densità.

Capo III – Il tessuto edificato consolidato

Norme tecniche del Piano delle Regole

Articolo 37. Tessuto residenziale a media densità

### 1. Connotati salienti del tessuto

Il tessuto è composto dall'aggregazione per distacco di edifici prevalentemente residenziali, di diverse tipologie (dal villino mono-bifamiliare alla casa in linea con condomini di piccola-media dimensione) localizzati mediamente al centro del lotto di pertinenza in cui lo spazio aperto è destinato a verde.

### 2. Obiettivo della norma

Il Piano delle Regole mira al contenimento della densità abitativa al fine di conservare la tipologia insediativa descritta al precedente comma 1.

### 3. Interventi consentiti

Tutte le tipologie di intervento mediante titolo abilitativo diretto.

### 4. Recupero sottotetti

E' permesso il recupero a fini abitativi del sottotetto ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005.

### 5. Destinazioni d'uso non ammesse:

Nel tessuto di cui al presente articolo non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- P2 – Artigianato produttivo e industria
- LT – Funzioni logistiche e tecnologiche
- A – Funzioni agricole 6. Esercizi commerciali

Le tipologie commerciali ammissibili sono:

- C1 – Esercizi di vicinato
- C5 – Attività di somministrazione di alimenti e bevande
- C7 – Impianti per la distribuzione di carburanti
- C8 – Centri di telefonia fissa

### 7. Indici:

Fabbricabilità Fondiaria: massimo 1,2 mc/mq

Rapporto di copertura: massimo 30%

Rapporto permeante: minimo 25%

Altezza reale: massimo 7,50 m

Altezza di sagoma: massimo 10,00 m

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

in sede di sopralluogo sono state riscontrate molteplici difformità che di seguito verranno suddivise per piano con la premessa che i metri quadri complessivi dell'appartamento (oggetto della presente perizia) e del piano interrato tra stato di progetto e stato di fatto risultano simili, ma a variare sono solo alcune quote interne degli spazi.

#### Piano terra:

- destinazioni d'uso: la cucina è rimasta nel vano nord, come da progetto originario del 1957, mentre il vano a sud attualmente viene utilizzato come dispensa.
- altezza interna inferiore (298 cm) rispetto allo stato assentito (300 cm), ma comunque rientrante nella tolleranza prevista per legge del 2%;
- porte interne/finestre esterne: in cucina la porta interna è traslata ed è stata aggiunta una porta-finestra che da accesso al balcone; nella stanza da letto a nord/est la finestra prevista da progetto sul prospetto nord è stata costruita sul prospetto est;
- tramezzi interni: il disimpegno è continuo senza tramezzi e porte come da progetto;

#### Piano interrato:

- destinazioni d'uso: in progetto erano previste due autorimesse come stabilito dai parametri della "legge ponte", ma nello stato di fatto il piano interrato viene utilizzato come un unico ambiente cantinato;
- nel sottoscala è stato ricavato un ripostiglio;
- finestre esterne: alcune variano di posizione rispetto allo stato assentito;
- una porzione di cantina (vano a sud) non è accessibile se non da una finestra esterna: si tratta di un vuoto tecnico utilizzato come ripostiglio.

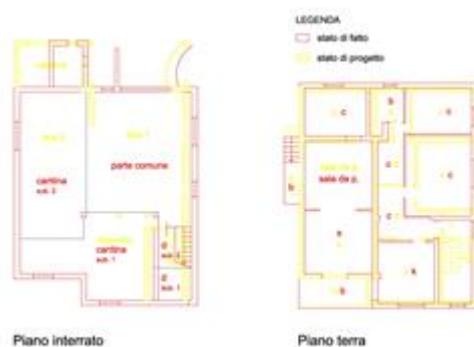
**Si precisa che la problematica maggiore è stata riscontrata al piano interrato poiché dal punto di vista amministrativo dovrebbe ospitare due autorimesse e due cantine. Nel momento in cui l'immobile è stato accatastato (1984) il fabbricato è stato frazionato solo graficamente sulla planimetria catastale associando a ciascun appartamento una porzione di cantina e un ripostiglio nel sottoscala. Attualmente il piano interrato viene utilizzato in comunione tra due proprietà. La suddetta problematica risulta essere di carattere notarile e non edilizio in quanto si tratta di un errore sull'atto di compravendita a firma del notaio Dott. Mugione rep. nn. 24645 del 19.04.1984.**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: le difformità più lievi legate allo spostamento delle aperture e delle destinazioni d'uso potranno essere sanate con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria. Per quanto concerne il piano interrato essendo la problematica di carattere notarile (derivante dall'atto di compravendita trascritto nel 1984) si rende solo edotto l'acquirente della presenza di questa problematica.

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo tecnico CILA - sanatoria piano terra - piano interrato: €3.000,00
- Stima costo sanzione amministrativa - sanatoria piano terra: €1.032,00



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: la suddivisione degli spazi al piano interrato attualmente non è conforme allo stato di fatto che risulta essere uno spazio a pianta libera. Al piano terra sono invece presenti delle lievi difformità inerenti lo spostamento di porte interne e di una finestra sul prospetto sud del fabbricato. (normativa di riferimento: L. 30 luglio 2010 n. 122)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: affidamento a un tecnico abilitato della pratica DOCFA per "corretta rappresentazione grafica" dell'unità immobiliare.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo stima DOCFA: €.500,00

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

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

BENI IN ARCORE VIA GIUSEPPE MAZZINI 5

**PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE**

DI CUI AL PUNTO A

**porzione di villa bifamiliare** a ARCORE Via Giuseppe Mazzini 5, della superficie commerciale di **147,03** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di stima è porzione di una villa bifamiliare ubicata in una zona periferica rispetto al centro di Arcore, in prossimità della località Peregallo (frazione di Lesmo). Il fabbricato si sviluppa su tre livelli (due fuori terra e uno interrato) ed è costituito da due unità abitative collegate da una scala comune interna priva di ascensore. Esternamente il fabbricato si presenta in buono stato.

Gli accessi pedonale e carroia avvengono entrambi dalla Via Mazzini e sono in comune alle due unità abitative, così come una porzione del piano interrato.

L'appartamento oggetto di perizia si trova al piano terra/ rialzato ed è costituito da disimpegno, cucina con balcone, soggiorno con sala da pranzo e balcone (con scala esterna dalla quale si accede al

giardino esterno), tre camere ed un bagno.

Le finiture interne sono a civile con pavimentazione mista in marmette, piastrelle di ceramica con zoccolino in ceramica e parquet (camera). Gli infissi interni sono in legno e vetro, mentre gli infissi esterni sono misti (legno e pvc) con tapparelle in pvc.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia alimentata a gas (marca Cosmogas – Curit: GN72032258080103) posizionata in una nicchia esterna a livello del piano interrato.

In sede di sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento di tutta la parte impiantistica. Dalle verifiche effettuate presso il servizio online del Catasto Energetico Edifici Regionali (CEER) per l'unità immobiliare oggetto di stima non è presente un Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Completa la proprietà una porzione di piano interrato e un giardino in condivisione con l'unità del piano primo identificata al sub. 2. Riguardo il piano interrato si rimanda al punto 8 "Giudizio di conformità" della presente perizia per la segnalazione di alcune problematiche.

Si segnala inoltre la presenza di macchie di umidità localizzate in alcuni punti dell'unità immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1, ha un'altezza interna di 298 cm (appartamento) 241 cm (cantina). Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 89 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 1.026,46 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Mazzini n. 5, piano: T - S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 21/04/2004 Pratica n. MI0258413 in atti dal 21/04/2004 REV CLS CONV. COMUNE U.T. (n. 32207.1/2004) Notifica in corso con protocollo n. MI0306797 del 07/05/2004  
Coerenze: appartamento (da nord in senso orario): giardino comune, passo carraio e vano scala comuni, giardino comune per due lati; cantina (da nord in senso orario): cantina al sub. 2, androne comune, vano scala, giardino, ripostiglio e giardino comune; ripostiglio (da nord in senso orario): vano scala, giardino per due lati e cantina;

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Monza (7,8 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Monza e Villa Reale.

COLLEGAMENTI

|  |                         |                     |
|--|-------------------------|---------------------|
| autobus distante D80 (900 m)   Z317 (650 m)                        | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia distante Stazione FS Arcore (2 km)                        | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| aeroporto distante Milano Linate (28,8 km) Orio al Serio (39,8 km) | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autostrada distante A4 - Uscita Agrate (7,11 km)                   | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                                 |                         |                     |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------|
| livello di piano:               | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione:                    | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità:                     | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità:                   | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici:               | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Dai controlli effettuati tramite il servizio online del Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) per l'unità immobiliare oggetto di perizia non è presente un Attestato di Prestazione Energetica (APE).**

Si precisa che 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) "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.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: doppia anta a battente realizzato in metallico con apertura automatica

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi esterni*: anta doppia/singola realizzati in misti (legno/pvc)

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi interni*: a battente realizzati in legno e vetro

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna*: realizzata in mista (marmette, piastrelle, parquet)

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*protezioni infissi esterni*: tapparelle realizzate in pvc

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia conformità: non rilevabile

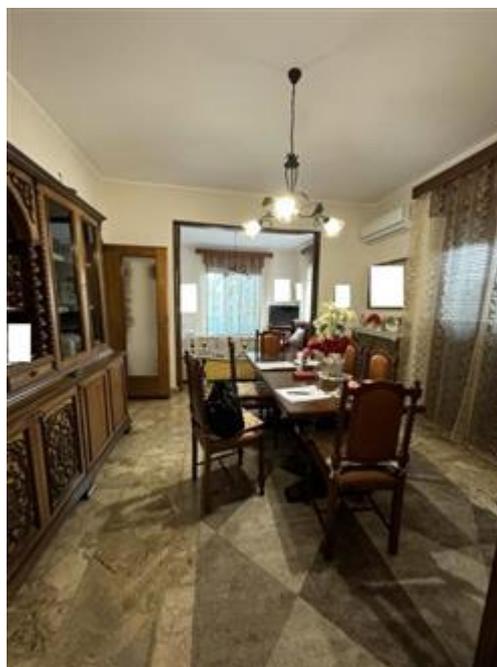
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*termico*: autonomo con alimentazione in caldaia esterna i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Fabbricato (fronte via G. Mazzini)



Soggiorno/Sala da pranzo



Camera



Cucina



Bagno



Piano interrato

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|-------------|-------------|--------|-------------|
|-------------|-------------|--------|-------------|

|                |               |   |       |   |               |
|----------------|---------------|---|-------|---|---------------|
| Disimpegno     | 14,90         | x | 100 % | = | 14,90         |
| Cucina         | 15,30         | x | 100 % | = | 15,30         |
| Balcone        | 7,90          | x | 25 %  | = | 1,98          |
| Soggiorno      | 39,00         | x | 100 % | = | 39,00         |
| Camera         | 14,00         | x | 100 % | = | 14,00         |
| Bagno          | 6,20          | x | 100 % | = | 6,20          |
| Camera         | 13,60         | x | 100 % | = | 13,60         |
| Camera         | 21,80         | x | 100 % | = | 21,80         |
| Balcone est    | 3,00          | x | 25 %  | = | 0,75          |
| Cantina        | 39,00         | x | 50 %  | = | 19,50         |
| <b>Totale:</b> | <b>174,70</b> |   |       |   | <b>147,03</b> |



Planimetria catastale

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/05/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 800/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 51, piano 2° sottotetto, due locali e servizi., 1

Indirizzo: Via XXIV Maggio, 49 Arcore, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

Distanza: 91.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/02/2015

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 198/2012

Descrizione: Appartamento, mq. 138,50, piano terra, soggiorno, cucina, 2 servizi igienici, vano scala interno e 2 camere; oltre cantina, lavanderia, locale hobby e porzione giardino., 1

Indirizzo: Via Mazzini, 31/33 Lesmo, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

Distanza: 166.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/04/2024

Fonte di informazione: TEMPOCASA Arcore

Descrizione: Porzione di casa bifamiliare su due livelli

Indirizzo: Via Abate d'Adda 43 - Arcore

Superfici principali e secondarie: 114

Superfici accessorie:

Prezzo: 229.000,00 pari a 2.008,77 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/04/2024

Fonte di informazione: Ferrario Immobiliare

Descrizione: Villa singola composta da due appartamenti da ristrutturare, disposti su 2 livelli oltre a piano seminterrato.

Indirizzo: via Natale Beretta 51 - Arcore

Superfici principali e secondarie: 340

Superfici accessorie:

Prezzo: 350.000,00 pari a 1.029,41 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La metodologia di calcolo applicata è conforme agli Standard Internazionali (IVS) e prevede per la stima del valore degli immobili oggetto della procedura - definiti genericamente subject - l'individuazione del segmento di mercato e quindi di immobili comparabili a quelli in esame.

Il processo di segmentazione comporta una analogia comparativa in ragione della quale è opportuno stabilire per il subject: la localizzazione ovvero la posizione delle unità immobiliari nello spazio geografico; la destinazione d'uso degli immobili; la tipologia immobiliare; la tipologia edilizia; la forma di mercato. Trattandosi di immobili usati il regime è di concorrenza monopolistica; la fase di mercato: ancora di recessione con accenno a recupero; la superficie convenzionale scelta è la superficie esterna lorda (SEL), ovvero la consistenza che considera la parte lorda delle unità immobiliari (muri di tamponamento inclusi e partizioni interne al 50%). I rapporti mercantili definiti sono quelli della norma ex UNI 10750.

**Nella presente stima non è stato quantificato il giardino esterno poichè nell'atto di**

**compravendita del 19.04.1984 rep. 24645 a firma del notaio A. Mugione l'area scoperta al mapp. 89 foglio 4 viene inquadrata come parte ed ente comune con diritto di comproprietà. Nello stesso atto viene costituito a favore della restante proprietà servitù di passo pedonale e carraio su una striscia di terreno di loro proprietà al mapp. 123 del foglio 4, della costante larghezza di metri tre in fregio a tutta la coerenza di est del mapp. 89 foglio 4.**

Ulteriori informazioni:

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; della eventuale non conformità degli impianti, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti 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.

**Ai soli fini di conoscenza pertiale sono state inserite le osservazioni legate alle vendite all'asta di beni simili inseriti nella zona dell'immobile oggetto di pignoramento (categoria catastale A/2 - A/3).**

TABELLA DEI DATI

| Caratteristiche:  | CORPO  | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 |
|---|--------|---------------|---------------|
| Prezzo  | -      | 229.000,00    | 350.000,00    |
| Consistenza   | 147,02 | 114,00        | 340,00        |
| Data [mesi]   | 0      | 1,00          | 1,00          |
| Prezzo unitario   | -      | 2.008,77      | 1.029,41      |
| Stato di manutenzione interno (0=mediocre; 1=discreto; 2=buono; 3=ottimo) | 2,00   | 2,00          | 0,00          |
| Stato di manutenzione esterno (0=mediocre; 1=discreto; 2=buono; 3=ottimo) | 2,00   | 1,00          | 0,00          |
| Ubicazione (1=periferia; 2=semicentrale; 3= centrale)                     | 1,00   | 3,00          | 3,00          |
| Numero di bagni (1=uno; 2=due; 3=tre o più)                               | 1,00   | 2,00          | 3,00          |

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| Caratteristiche:  | Indice mercantile   | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 |
|---|---------------------|---------------|---------------|
| Data [mesi]   | 0,00                | 0,00          | 0,00          |
| Prezzo unitario   | prezzo medio minimo | 1.029,41      | 1.029,41      |
| Stato di manutenzione interno (0=mediocre; 1=discreto; 2=buono; 3=ottimo) |                     | 50.000,00     | 50.000,00     |

|   |     |           |           |
|---|-----|-----------|-----------|
| Stato di manutenzione esterno (0=mediocre; 1=discreto; 2=buono; 3=ottimo) | 5 % | 11.450,00 | 17.500,00 |
| Ubicazione (1=periferia; 2=semicentrale; 3= centrale)                     | 3 % | 6.870,00  | 10.500,00 |
| Numero di bagni (1=uno; 2=due; 3=tre o più)                               |     | 7.000,00  | 7.000,00  |

## TABELLA DI VALUTAZIONE

| Caratteristiche:  | COMPARATIVO 1     | COMPARATIVO 2     |
|---|-------------------|-------------------|
| Prezzo  | 229.000,00        | 350.000,00        |
| Data [mesi]   | 0,00              | 0,00              |
| Prezzo unitario   | 33.991,18         | -198.655,88       |
| Stato di manutenzione interno (0=mediocre; 1=discreto; 2=buono; 3=ottimo) | 0,00              | 100.000,00        |
| Stato di manutenzione esterno (0=mediocre; 1=discreto; 2=buono; 3=ottimo) | 11.450,00         | 35.000,00         |
| Ubicazione (1=periferia; 2=semicentrale; 3= centrale)                     | -13.740,00        | -21.000,00        |
| Numero di bagni (1=uno; 2=due; 3=tre o più)                               | -7.000,00         | -14.000,00        |
| <b>Prezzo corretto</b>  | <b>253.701,18</b> | <b>251.344,12</b> |

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **252.522,65**

Divergenza: 0,93% < **10%**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 147,02 x 1.717,61 = **252.523,02**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione                                  | importo |
|--|---------|
| Arrotondamento valore di mercato per difetto | -523,02 |

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 252.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 252.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Arcore, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, ed inoltre: Borsino Immobiliare; Immobiliare

### 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  | porzione di villa bifamiliare | 147,02      | 0,00            | 252.000,00          | 252.000,00          |
|    |                               |             |                 | <b>252.000,00 €</b> | <b>252.000,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.532,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 247.468,00**

### 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: **€. 247.468,00**

data 24/05/2024

il tecnico incaricato  
ING. SALVATORE CORREALE

