



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

506/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

████████████████████

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:

Dr.ssa Denise Mapelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/04/2024 aggiornamento

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Ing. Vittorio Basilico

CF:BSLVTR74B22F205V

con studio in COGLIATE (MB) VIA RIMEMBRANZE 2

telefono: 3382856427

fax: 02700568360

email: info@vittoriobasilico.com

PEC: vittorio.basilico@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 506/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SOLARO Corso Europa 42, della superficie commerciale di **118,30** mq per la quota di:

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

Appartamento al piano rialzato ubicato in piccola palazzina, con ingresso da scala comune, composto da disimpegno di ingresso, locale pranzo con bacone, locale cucina, due camere e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 133 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Corso Europa 44, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a corpo da nord in senso orario: cortile comune su due lati, scala di accesso comune, altra UI, cortile comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

B **box doppio** a SOLARO Corso Europa 42, della superficie commerciale di **115,00** mq per la quota di:

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

Ampio locale al piano seminterrato, con destinazione a box, nel quale possono essere parchate almeno tre autovetture. Con ingresso dal cortile comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 133 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 100 mq, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Corso Europa 44, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a corpo da nord in senso orario: cortile comune su due lati, scala di accesso comune, altra UI, cortile comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	233,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 127.124,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 127.124,00**

Data della valutazione: **05/04/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'accesso all'immobile è avvenuto con l'ausilio del Custode Giudiziario. L'immobile al momento della visita era abitato dal comproprietario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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 non trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportati nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza.

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 **legale** cancellata, stipulata il 06/12/2005 a firma di Esatri Esazione Tributi spa ai nn. 31927/68 di repertorio, iscritta il 15/12/2005 a Milano 2 ai nn. 188613/51087.

Annotazione n. 3745 del 01/02/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/08/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 5787 di repertorio, trascritta il 15/09/2022 a Milano 2 ai nn. 128722/86905, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 18/01/2024 a firma di Trib. Monza ai nn. 506 di repertorio, trascritta il 06/02/2024 a Milano 2 ai nn. 14324/10108, derivante da ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DIVISIONALE EX ART 1113 E 2646 C.C.

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:

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute nell'ultimo biennio vanno comunque ed attentamente verificate da parte dell'acquirente; quanto esposto ha carattere puramente indicativo ed aggiornato alla data di perizia e non considera le eventuali variazioni intervenute successivamente. - Per l'immobile oggetto della presente perizia non risulta costituito alcun condominio. L'unità immobiliare ha accesso si apedonale che carraio dagli spazi comuni che attorniano la porzione di fabbricato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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 non trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportati nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 03/11/1994 a firma di Francesco Ruta ai nn. 32073/2851 di repertorio, trascritto il 12/11/1994 a Milano 2 ai nn. 57228/91949

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione **N. 43/1970**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casa uso abitazione e recinzione, presentata il 14/04/1970 con il n. 1496 di protocollo, rilasciata il 20/04/1970 con il n. 43/70 di protocollo, agibilità del 17/05/1972 con il n. 43/70 di protocollo

Denuncia inizio attività **N. A/97/033**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento copertura cancello pedonale, presentata il 26/02/1997 con il n. 3231 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera consiglio comunale n.8 07/022014 e s.m.i., l'immobile ricade in zona ambiti prevalentemente residenziali

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati formulati sulla base della documentazione resa disponibile allo scrivente dagli uffici interpellati; tali valutazioni non possono essere ritenute definitive fino all'ottenimento del titolo abilitativo rilasciato dai preposti uffici ed ottenibile solo dietro formale presentazione della richiesta.

Si precisa che le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative ed ai regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti in materia al momento dell'istanza.

Inoltre, 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 e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche relativamente alla conformità del solo bene oggetto di pignoramento e non sull'intero fabbricato.

Si precisa altresì che ai sensi del comma 2-ter art. 34 DPR 380/2001 non vengono segnalate le lievi difformità nelle dimensioni rientranti nelle tolleranze previste da detto comma. Ci si riserva di modificare e/o integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizia che non è stato possibile visionare.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità planimetriche (al piano rialzato rimozione porta ripostiglio nella zona del disimpegno di ingresso; al piano interrato modifica posizione ingresso e finestra)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici predisposizione pratica: €1.500,00
- sanzioni e oneri amministrativi (si indica il minimo applicabile): €516,00

Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizia ad oggi non visionate.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità planimetriche

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici predisposizione pratica: €400,00
- diritti catastali: €100,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SOLARO CORSO EUROPA 42

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SOLARO Corso Europa 42, della superficie commerciale di **118,30** mq per la quota di:

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

Appartamento al piano rialzato ubicato in piccola palazzina, con ingresso da scala comune, composto da disimpegno di ingresso, locale pranzo con bacone, locale cucina, due camere e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 133 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Corso Europa 44, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a corpo da nord in senso orario: cortile comune su due lati, scala di accesso comune, altra UI, cortile comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m
ferrovia distante 2 km
superstrada distante 8 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★★★★★☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano rialzato ubicato in porzione di piccola palazzina in condizioni di manutenzione scarse, con ingresso da scala comune a servizio dell'unità del secondo piano e del locale box al piano seminterrato; si compone di un disimpegno disimpegno di ingresso che da accesso a tutti i locali principali, ovvero da ampio locale pranzo / soggiorno con affaccio sul balcone; locale cucina con angolo cottura separato, due camere abbastanza ampie e singolo bagno (nel disimpegno di ingresso è stato ricavato un piccolo ripostiglio). Le finiture, tipiche degli anni '70, sono in condizioni di conservazione sufficienti. Porte e finestre necessitano di lavori di manutenzione e/o sostituzione; in generale le condizioni di conservazione sono sufficienti. Nota: in generale il fabbricato si presenta complessivamente in condizioni di conservazione non ottimali, appaiono necessari lavori di manutenzione / ristrutturazioni delle parti comuni (tra cui facciate, coperture, cortili e spazi esterni).

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	115,00	x	100 %	=	115,00
bacone	11,00	x	30 %	=	3,30
Totale:	126,00				118,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/03/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 910/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 94,85, piano quarto, ingresso, soggiorno, due camere da letto, un servizio igienico finestrato e due balconi; oltre cantina., 1

Indirizzo: Corso Europa, 38 Solaro, MI

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 744,68 Euro/mq

Valore Ctu: 130.000,00 pari a: 1.382,98 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 73.000,00 pari a: 776,60 Euro/mq

Distanza: 33.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/03/2022

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 593/2020

Descrizione: appartamento, mq 86,04 posto al piano primo del fabbricato indipendente costituente pertinenza del capannone. Immobile attualmente occupato in forza di contratto di locazione. , 1

Indirizzo: Via Carlo Porta , 10 Solaro, MI

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo: 139.310,00 pari a 1.619,88 Euro/mq

Valore Ctu: 343.000,00 pari a: 3.988,37 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 185.625,00 pari a: 2.158,43 Euro/mq

Distanza: 201.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/04/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1086/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 70,48, piano terzo, soggiorno con balcone, cucina, bagno e camera con balcone. Cantina al piano interrato., 1

Indirizzo: Via Ferri, 220020 Solaro, MI

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.000,00 pari a 514,29 Euro/mq

Valore Ctu: 63.975,20 pari a: 913,93 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 48.000,00 pari a: 685,71 Euro/mq

Distanza: 214.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/08/2023

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: trilocale con cucina abitabile e doppi servizi - in buone condizioni

Indirizzo: via per Limbiate

Superfici principali e secondarie: 128

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 1.484,38 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 171.000,00 pari a 1.335,94 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/08/2023

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: Quadrilocale in ottimo stato con cantina

Indirizzo: Corso Europa

Superfici principali e secondarie: 127

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 184.000,00 pari a 1.448,82 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 165.600,00 pari a 1.303,94 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/08/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Banca dati Quotazioni Immobiliari

Descrizione: abitazioni di tipo economico - livello normale

Indirizzo: zona B1

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.250,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione avviene dopo aver effettuato l'analisi del mercato degli immobili della zona sulla base delle fonti emerografiche e degli annunci immobiliari e dopo aver effettuato il sopralluogo in loco al fine di verificare visivamente lo stato di conservativo dell'unità immobiliare. Si desume quindi il prezzo medio, considerando altresì le opportune riduzioni al fine di tenere conto nello stesso prezzo medio degli eventuali interventi di ristrutturazione e/o adeguamento ipotizzabili anche se non specificati altrove e separatamente.

Si precisa che la superficie commerciale indicata è stata determinata attraverso la consultazione delle planimetrie disponibili e le verifiche a campione eseguite sul posto; la determinazione della superficie esposta deve considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare che, pur essendo, come consuetudine, ottenuto dal prodotto tra una superficie lorda commerciale e un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore "a corpo". Variazioni di superficie in assenza di variazione dell'assetto planimetrico e dimensionale dell'unità immobiliare descritta nella planimetria allegata non comportano, pertanto, una variazione del valore di stima qui determinato.

Il giudizio di valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dagli ordinari accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti, delle eventuali non conformità edilizie ed urbanistiche inerenti le parti condominiali e pertanto non rilevabili in questa sede in quanto le indagini esperite riguardano la sola unità immobiliare oggetto della perizia. Gli eventuali costi derivanti da dette situazioni sono da intendersi ricompresi nella riduzione e/o nel valore determinato.

NOTA: il fabbricato si presenta complessivamente in condizioni di conservazione non ottimali, appaiono necessari lavori di manutenzione alle parti comuni (tra cui facciate, coperture, cortili e spazi esterni)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	118,30	x	800,00	=	94.640,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 94.640,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 94.640,00
---	---------------------

BENI IN SOLARO CORSO EUROPA 42

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a SOLARO Corso Europa 42, della superficie commerciale di **115,00** mq per la quota di:

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

Ampio locale al piano seminterrato, con destinazione a box, nel quale possono essere parchate almeno tre autovetture. Con ingresso dal cortile comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 133 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 100 mq, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Corso Europa 44, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a corpo da nord in senso orario: cortile comune su due lati, scala di accesso comune, altra UI, cortile comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m

ferrovia distante 2 km

superstrada distante 8 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★★★★★☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ampio locale al piano seminterrato, con destinazione a box, con portone di ingresso (in ferro e vetro) dal cortile comune e presenza di diverse finestre (in ferro e vetro) che forniscono una buona illuminazione. Dotato anche di accesso alla scala comune della palazzina. Gli impianti tecnologici sono comuni con le altre unità immobiliari. Nota: in generale il fabbricato si presenta complessivamente in condizioni di conservazione non ottimali, appaiono necessari lavori di manutenzione / ristrutturazioni delle parti comuni (tra cui facciate, coperture, cortili e spazi esterni).

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
-------------	-------------	--------	-------------

box	115,00	x	100 %	=	115,00
Totale:	115,00				115,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/08/2023

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: box singolo - dimensioni medie (valore indicato a corpo)

Indirizzo: Via Carlo Porta

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 7.000,00 pari a 7.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 6.650,00 pari a 6.650,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/08/2023

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: box singolo - dimensioni medie (valore indicato a corpo)

Indirizzo: Corso Europa

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 13.000,00 pari a 13.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 12.350,00 pari a 12.350,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/08/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Banca dati Quotazioni Immobiliari

Descrizione: box

Indirizzo: zona B1

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 700,00 pari a 700,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione avviene dopo aver effettuato l'analisi del mercato degli immobili della zona sulla base delle fonti emerografiche e degli annunci immobiliari e dopo aver effettuato il sopralluogo in loco al fine di verificare visivamente lo stato di conservativo dell'unità immobiliare. Si desume quindi il prezzo "a corpo", come d'uso per la tipologia dei box e posti auto, considerando altresì le opportune riduzioni al fine di tenere conto degli eventuali interventi di ristrutturazione e/o adeguamento ipotizzabili anche se non specificati altrove e separatamente.

Si precisa che la superficie commerciale eventualmente indicata è stata determinata attraverso la consultazione delle planimetrie disponibili e le verifiche a campione eseguite sul posto; superficie eventualmente indicata deve considerarsi indicativa, il valore di mercato dell'unità immobiliare deve intendersi "a corpo". Variazioni di superficie in assenza di variazione dell'assetto planimetrico dell'unità immobiliare descritta nella planimetria allegata non comportano, pertanto, una variazione del valore di stima qui determinato.

Il giudizio di valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dagli ordinari accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti, delle eventuali non conformità edilizie ed urbanistiche inerenti le parti condominiali e pertanto non rilevabili in questa sede in quanto le indagini esperite riguardano la sola unità immobiliare oggetto della perizia. Gli eventuali costi derivanti da dette situazioni sono da intendersi ricompresi nella riduzione finale applicata al valore di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	35.000,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 35.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 35.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella valutazione si è adottato il procedimento estimativo sintetico di comparazione diretta del bene in oggetto con altri beni analoghi della stessa zona.

I dati di comparazione sono desunti sia da listini (Banca dati OMI e bollettino di Rilevazione edito da TEMA/OSMI) che da un'analisi delle offerte commerciali di beni simili e comparabili presenti nella zona e nelle zone limitrofe, tenendo inoltre in considerazione gli andamenti del mercato immobiliare.

Gli elementi presi in considerazione al fine della determinazione del valore unitario da utilizzare nella stima sono: l'ubicazione del bene con riferimento al contesto territoriale ed ai collegamenti viabilistici presenti, lo stato di conservazione, la tipologia dei materiali impiegati e le finiture adottate, le condizioni degli impianti, la presenza di eventuali servitù nonché la regolarità urbanistica ed edilizia (qualora accertabile).

Il criterio di misurazione dei beni immobili adottato è quello definito dall'Agenzia del Territorio (Manuale Operativo Banca Dati OMI); le superfici sono state ottenute considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% (fino ad un massimo di 50 cm) nel caso in cui non confinino con altre unità o parti comuni ed al 50% (fino ad un massimo di 25 cm) nel caso contrario. Le superfici di

- pertinenze (cantine e soffitte): sono considerate al 50% se direttamente comunicanti con i vani principali (25% se non comunicanti);

- balconi, terrazzi e simili: sono considerate al 30%, fino a 25 mq ed al 10% per la quota eccedente (15% e /5% se non direttamente);

- superfici scoperte o assimilabile: sono considerate al 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare ed al 2% per la quota oltre tale limite.

Le superfici indicate sono state rilevate dalle planimetrie comunali e/o catastali (previa verifica a campione della loro esattezza eseguita con rilievo metrico di alcune dimensioni caratteristiche) sono suscettibili di modeste variazioni.

La valutazione avviene dopo aver eseguito sopralluogo in loco al fine di verificare lo stato di conservazione e manutenzione dei beni e di adeguare conseguentemente i valori di comparazione. Nella valutazione del valore unitario sono stati considerati anche gli eventuali interventi di adeguamento / ripristino / messa in pristino / etc. eventualmente ipotizzabili (anche se non specificati separatamente).

Il giudizio di valore finale è da intendersi a corpo e comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dagli ordinari accertamenti visivi effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti, delle eventuali non conformità edilizie ed urbanistiche inerenti le parti condominiali e pertanto non rilevabili in questa sede in quanto le indagini esperite riguardano la sola unità immobiliare oggetto della perizia. Gli eventuali costi derivanti da dette situazioni sono da intendersi ricompresi nella riduzione finale applicata al valore di mercato.

Si precisa altresì che non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, ecc. per cui eventuali vizi e difetti connessi sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta e/o nel valore determinato. È inoltre escluso tutto quanto non riconducibile ad un esame visivo delle porzioni accessibili ed ascrivibile a vizi occulti.

I beni sono periziati 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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Solaro, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI (Agenzia del Territorio) e borsini immobiliari, ed inoltre: annunci di compravendita

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	118,30	0,00	94.640,00	94.640,00
B	box doppio	115,00	0,00	35.000,00	35.000,00
				129.640,00 €	129.640,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità immobiliare non appare comodante divisibile. Si segnala, in particolare, la presenza di un solo servizio igienico nell'unità abitativa; per la creazione di un ulteriore bagno e per la formazione di due unità distinte sarebbero necessari lavori di notevole rilevanza sia operativa (tra cui il totale rifacimento degli impianti elettrici, di riscaldamento e idrici, con i conseguenti lavori sulle parti edili e sulle finiture) che economica. L'importo di tali opere renderebbe molto poco conveniente procedere con una tale suddivisione.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.516,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 127.124,00**

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: **€. 127.124,00**

data 05/04/2024

il tecnico incaricato
Ing. Vittorio Basilico