



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

513/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Patrizia Fantin

CUSTODE:

Dott. Alberto Luigi Parma

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. 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 513/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

locale magazzino a BRUGHERIO Via Volturmo 80, della superficie commerciale di circa **300,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto della presente valutazione è costituito da magazzino posto al piano interrato di fabbricato pluripiano a destinazione prevalentemente residenziale denominato condominio i Cedri. L'unità si presenta come ampio spazio oltre servizi igienici con altezza catastale interna pari a 2,60 metri.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 155 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 276 mq, Dati di superficie: Totale: 302 m2, rendita 598,68 Euro, indirizzo catastale: VIA VOLTURNO n. 80, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 25/02/1971 Pratica n. MI0111097 in atti dal 16/02/2010 FABBR. ESCLUSO (n. 1603.1/1971) Notifica effettuata con protocollo n. MI0111221 del 16/02/2010
Coerenze da nord ed in senso orario in un sol corpo: corsell comune, altra unità immobiliare, intercapedine mappale 54, altra unità immobiliare, spazi comuni, accesso carraio e rampe di accesso; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 9 piani fuori terra, 1 piano interrato. L'immobile è annoverato nell'edificio 3 E3, scale 7+8+9

A.1 albergo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	302,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.612,42
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.000,00
Data di conclusione della relazione:	02/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta non occupato, contentente beni mobili del debitore.

Sono state effettuate interrogazioni all'Anagrafe Tributaria, per la verifica della sussistenza a di contratti di locazione attivi nei quali il debitore figuri in qualità di dante causa che non ancora evase.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, notificato il 05/10/2024 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza ai nn. 9240 di repertorio, trascritto il 21/10/2024 a Milano 2 ai nn. 138248/97756, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento.

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:	€. 3.200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 21.250,00
Millesimi condominiali:	6,37

Ulteriori avvertenze:

Come riferito dall'amministratore di condominio sono in corso procedure di recupero crediti per morosità nei confronti di alcuni condomini. si riporta l'estratto riferito dall'amministratore circa Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

- Es. 2023/2024 € 3.188,21

- Es. 2024/2025 € 2.711,20

Il condominio è stato oggetto di recenti interventi di riqualificazione incentivati dal Dl 34/2020 e smi "Superbonus".

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 insolite nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto 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 insolite 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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 13/01/1972 a firma del Dott. Guido ROVEDA Notaio in Milano ai nn. 8865/2307 di repertorio, trascritto il 16/03/1972 a Milano 2 ai nn. 20807/15933.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento della sede sociale a Brugherio stipulato il 21/10/1974 a firma del Dott. Antonio MASCHERONI Notaio in Monza ai nn. 26216/5433 di repertorio, trascritto il 20/11/1974 a Milano 2 ai nn. 51048/44280.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione N. **5284** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato E3, presentata il 11/12/1967, rilasciata il 01/04/1968 con il n. 28278/67 di protocollo, agibilità del 27/12/1971 con il n. 16077 di protocollo.

- licenza di costruzione in variante rilasciata il 30/09/1971 prot. 14202

Comunicazione di inizio attività Super Bonus N. **125/22** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di efficientamento energetico, presentata il 21/11/2022 con il n. 471776

di protocollo.

- C.i.l.a. S in variante depositata il 20/12/2022 prot. 59102 - Comunicazione di fine lavori depositata il 20/12/2023

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera variante approvata con delibera di C.C. n. 52 del 09/06/2016, l'immobile ricade in zona Ambiti urbani per insediamenti residenziali consolidati normati dall'art. 20 delle vigenti NTA del piano delle Regole. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Negli ambiti del territorio urbano così classificato sono ammessi i seguenti usi di cui all'art 5 delle norme stesse:

- Funzioni residenziali R1-R2;

Funzione turistico ricettiva H1 e H2

Funzione produttiva direzionale D1 se compatibile con la residenza dal punto di vista della sostenibilità ambientale D8-D9-D10-D11 limitatamente a strutture teatrali

Funzione commerciale C1 e C4

Funzione agricolo rurale: nessun uso.

In queste zone gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto di tutti i parametri ed indici esistenti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di cui alla presente relazione 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 mercato proposto. 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, nonché 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: lo stato dei luoghi non coincide con l'ultima pratica edilizia in atti per una diversa distribuzione degli spazi interni e per la creazione di una comunicazione diretta con l'immobile ad uso supermercato ubicato al piano soprastante. A titolo esemplificativo e non esaustivo si rimanda alla creazione di un locale tecnico e adiacente montacarichi, creazione di cella frigo, creazione di zona ufficio delimitata da parete mobile, diversa distribuzione dei bagni, creazione di locale tecnico con pannellatura in eraclit o similare, porta di collegamento a fondo scala con locale soprastante. Per emendare le difformità citate è necessaria la remissione in pristino i cui costi sono determinati applicando una svalutazione percentuale 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: D.p.r. 30/01 e s.m.i.)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lo stato dei luoghi non coincide con l'ultima planimetria in atti. Quest'ultima è coerente con la pratica edilizia, una volta ultimati i lavori di remissione in pristino di cui al precedente paragrafo, la stessa risulterà conforme (normativa di riferimento: Circolare n.2/2010 in attuazione decreto legge 78/2010 e successive modificazioni).

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: gli impianti non sono a norma e neppure funzionanti (normativa di riferimento: D.M. 37/08 CEI 64-8 e s.m.i.)

BENI IN BRUGHERIO VIA VOLTURNO 80

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

locale magazzino a BRUGHERIO VIa Volturmo 80, della superficie commerciale di circa **300,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto della presente valutazione è costituito da magazzino posto al piano interrato di fabbricato pluripiano a destinazione prevalentemente residenziale denominato condominio i Cedri. L'unità si presenta come ampio spazio oltre servizi igienici con altezza catastale interna pari a 2,60 metri.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 155 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 276 mq, Dati di superficie: Totale: 302 m2, rendita 598,68 Euro, indirizzo catastale: VIA VOLTURNO n. 80, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 25/02/1971 Pratica n. MI0111097 in atti dal 16/02/2010 FABBR. ESCLUSO (n. 1603.1/1971) Notifica effettuata con protocollo n. MI0111221 del 16/02/2010

Coerenze da nord ed in senso orario in un sol corpo: corsell comune, altra unità immobiliare, intercapedine mappale 54, altra unità immobiliare, spazi comuni, accesso carraio e rampe di accesso; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 9 piani fuori terra, 1 piano interrato. L'immobile è annoverato nell'edificio 3 E3, scale 7+8+9





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Monza centro 8 km - Milano centro 17 km). Il traffico nella zona è scorrevole, 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
 centro sportivo
 verde attrezzato
 municipio
 negozi al dettaglio
 centro commerciale
 supermercato



COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto di Linate 15 km -
 Malpensa 64 km
 tangenziale distante Tangenziale Est Milano - 1
 km
 autostrada distante Autostrada A/4 Svincolo
 Agrate Brianza - 4 km
 metropolitana distante Cologno Nord
 Metropolitana MI - 1,6 km
 ferrovia distante Stazione di Monza - 5 km
 autobus distante Autobus locali 200 metri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Scadenza 30/04/2031.

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V-380V conformità: non conforme. allo stato attuale non è presente l'elettricità e sono stati rimossi i contatori
termico: condominiale i diffusori sono in serpentine a soffitto conformità: non rilevabile. allo stato attuale il riscaldamento è scollegato. I locali sono attraversati da una serie di tubazioni di natura condominiale a favore del quale esiste servitù di attraversamento

pessimo ★★★★★★★★★★ ★

pessimo ★★★★★★★★★★ ★

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in cemento armato e muratura con coibentazione in nessuna , il rivestimento è realizzato in intonaco. l'immobile è affetto da risalita capillare che ha compromesso la coesione dell'intonaco in molti punti

pessimo ★★★★★★★★★★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di clincher. le piastrelle osno in molti punti sollevate e rotte

pessimo ★★★★★★★★★★ ★



CLASSE ENERGETICA:



[298,85 KWh/m²/anno]

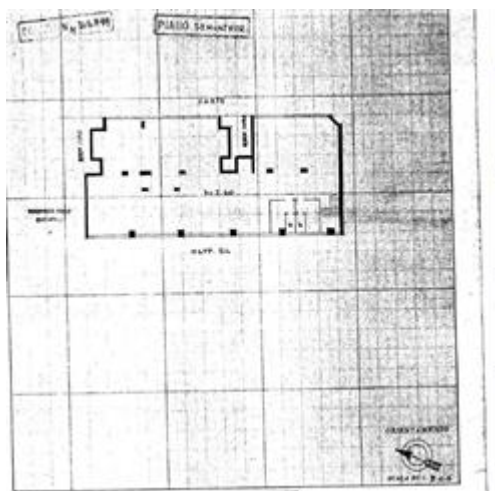
Certificazione APE N. 10801200022021 registrata in data 30/04/2021

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
Magazzino PS1	302,00	x	100 %	=	302,00
Totale:	302,00				302,00

**ACCESSORI:**

albergo.

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/03/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/106395495/?entryPoint=map>

Descrizione: Magazzino PS1

Indirizzo: via Monte Rosa, Brugherio

Superfici principali e secondarie: 121

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 78.000,00 pari a 644,63 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 70.200,00 pari a 580,17 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/03/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/117343063/?entryPoint=map>

Descrizione: Magazzino PS1

Indirizzo: via Monza, Brugherio

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 58.000,00 pari a 1.288,89 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 52.200,00 pari a 1.160,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/03/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/119187807/>

Descrizione: Magazzino / capannone

Indirizzo: Brugherio

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 650.000,00 pari a 650,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 585.000,00 pari a 585,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/03/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/109206643/>

Descrizione: Capannone PT

Indirizzo: Brugherio

Superfici principali e secondarie: 410

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 390.000,00 pari a 951,22 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 351.000,00 pari a 856,10 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
------------------	-------	------------------	------------------	------------------	------------------

Prezzo	-	70.200,00	52.200,00	585.000,00	351.000,00
Consistenza	302,00	121,00	45,00	1.000,00	410,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	644,63	1.288,89	650,00	951,22
Piano di ubicazione e stato manutentivo	4,00	5,00	7,00	5,00	7,00

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	580,17	580,17	580,17	580,17
Piano di ubicazione e stato manutentivo	0 %	0,00	0,00	0,00	0,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		70.200,00	52.200,00	585.000,00	351.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		105.009,92	149.102,48	-404.955,37	-62.657,85
Piano di ubicazione e stato manutentivo		0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto		175.209,92	201.302,48	180.044,63	288.342,15

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **211.224,79**

Divergenza: 39,24% < %

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 compresi 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 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 continua ascesa e le difficoltà di accesso al credito possono avere un impatto significativo sul mercato delle transazioni immobiliari. Gli equilibri geopolitici mondiali non sono stabili.*

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:	302,00	x	699,42	=	211.224,84
Valore superficie accessori:	0,00	x	699,42	=	0,00
					211.224,84

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 211.224,84
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 211.224,84

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 uninfluenti 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, ufficio tecnico di Brughiero, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionisti, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori., 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	deposito commerciale	302,00	0,00	211.224,84	211.224,84
				211.224,84 €	211.224,84 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Stato manutentivo, assenza di garanzie di vizi e difformità	-50%
	-105.612,42
	105.612,42 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 105.612,42**

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 **€. 0,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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

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

Arrotondamento del valore finale: €. **612,42**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **105.000,00**

data 02/04/2025

il tecnico incaricato
Arch. Raffaella Ferrara