



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 35/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Patrizia Fantin

CUSTODE:

Avv. Rosangela Cascella

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/06/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Stefano Balconi**

CF:BLCSFN73M21M052T

con studio in MONZA (MB) Via San Martino, 2

telefono: 039367754

email: [mail@studiodiarchitettura.com](mailto:mail@studiodiarchitettura.com)

PEC: [stefano@pec.studiodiarchitettura.com](mailto:stefano@pec.studiodiarchitettura.com)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2023

## LOTTO 1

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

**A**

**appartamento** a RONCELLO Via Marconi angolo Via V. Emanuele 2B, della superficie catastale di **44,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Monolocale con bagno e balcone sito al piano quarto di una palazzina edificata nel 2007-2008. Condominio e appartamento in scadente stato di manutenzione.

Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, (NB ben noto al "partecipante all'asta", per averne esaustivamente verificato gli aspetti costruttivi, architettonici, tecnici, urbanistici ed edilizi,... anche attraverso la verifica documentale in materia civile, fiscale ed amministrativa e l'analisi comparativa del mercato immobiliare) 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.

E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista in relazione ai mezzi e ai tempi forniti per la stima. Si invitano pertanto gli interessati a eseguire una verifica di quanto riportato prima di procedere all'acquisto dell'immobile e si esclude ogni responsabilità per eventuali ulteriori difformità, vizi, difetti o non conformità, errori di valutazione, nulla escluso... non riportate nella presente relazione.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Eventuali maggiori oneri rispetto a quelli riportati sono ricompresi nella valutazione.

Compete all'immobile in oggetto la proporzionale quota di comproprietà delle parti e spazi comuni dello stabile come per legge e, se presente, Regolamento di Condominio.

Premesso 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) "L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali"; lo scrivente dichiara l'esenzione dall'obbligo di allegazione per il decreto di trasferimento.

Si fa inoltre presente quanto segue: 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, eventuale presenza di radon,...ecc. eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella valutazione

Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

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

Per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca dell'edificazione-ristrutturazione (requisiti acustici, sismici, energetici,...) Tali aspetti sono riscontrabili solo con verifiche ad hoc.

Si precisa infine che gli impianti (elettrici, idrici, igienico-sanitari, di riscaldamento e di utilizzazione del gas,...) posti a servizio dell'unità oggetto della presente valutazione potrebbero essere privi dei requisiti tecnici di perfetta efficienza e regolare funzionamento, quali previsti dalla normativa speciale in essere all'epoca della materiale realizzazione od ultimo adeguamento obbligatorio, precisando che l'elencazione di cui sopra ha comunque carattere meramente esemplificativo e non tassativo.

Il partecipante all'asta, avendo prima d'ora:

- avuto accesso ai documenti relativi all'Immobile messi a disposizione dalla procedura;
- effettuato comunque, in modo indipendente, una indagine di due diligence in merito all'Immobile, ivi inclusa, senza limitazioni, la verifica circa lo stato di fatto e di diritto;
- avuto accesso all'Immobile e interamente visionato ed ispezionato lo stesso (e relativi impianti), rilevandone l'attuale occupazione e stato di fatto

dichiara di conoscere ed accettare lo stato di fatto dell'immobile e di ritenersi integralmente soddisfatto degli esiti dell'indagine di due diligence svolta, in merito ad ogni elemento e aspetto sopra considerato.

In aggiunta, resta fin d'ora espressamente inteso e convenuto che sia lo scrivente CTU sia il delegato alla vendita saranno esentati da qualsivoglia responsabilità o obbligo derivante da eventuali difformità tra le situazioni planimetricamente descritte e lo stato di fatto dell'Immobile e vieppiù che tali eventuali difformità non potranno intendersi come ostative o impeditive al decreto di trasferimento dell'immobile stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, interno non indicato, ha un'altezza interna di min 165 - max 455 circa.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 99 sub. 793 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 2,5 vani, rendita 148,48 Euro, indirizzo catastale: VIA MARCONI n. SNC, piano: 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/08/2011 Pratica n. MI0843975 in atti dal 30/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 279773.1/2011)

Coerenze come da titolo di provenienza.

Coerenze in senso orario partendo da nord: via Marconi, copertura, cortile comune, parti comuni, proprietà di terzi.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	44,00 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:	€. 35.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.200,00
Data di conclusione della relazione:	05/06/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior precisazione si rimanda al certificato notarile e/o alle ispezioni ipotecarie allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non trascritto nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intendono integralmente riportati. La verifica delle formalità pregiudizievoli è stata eseguita solamente sui beni oggetto della presente relazione. I titoli richiamati e allegati alla presente relazioni si intendo qui integralmente riportati.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

**ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 22/03/2006 a firma di Notaio Riccardo Ivaldi ai nn. 224672/9363 di repertorio, iscritta il 29/03/2006 a Milano 2 ai nn. 10725, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 5.950.000,00.

Importo capitale: € 3.500.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Annotazione del 09/10/2008 ai nn. 148065/23470 per frazionamento in quota con atto Notaio Marino



Forcella Rep. 40650/15116 del 15/09/2008.

- Afferisce al sub. 710 ipoteca di € 357.000,00 - importo capitale € 210.000,00.
- Afferisce al sub 793 ipoteca di € 136.000,00 - importo capitale € 80.000,00

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

**pignoramento**, stipulata il 19/02/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1217 di repertorio, trascritta il 25/02/2019 a Milano 2 ai nn. 22843/15175, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario Tribunale di Monza

**pignoramento**, stipulata il 05/01/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 8832 di repertorio, trascritta il 13/02/2023 a Milano 2 ai nn. 17846/11874, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario Tribunale di Monza

**pignoramento**, stipulata il 23/01/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 7121 di repertorio, trascritta il 21/02/2023 a Milano 2 ai nn. 22614/15296, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario Tribunale di Monza

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

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € **0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € **0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolte nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data di perizia. Dati non forniti dall'attuale amministratore pro tempore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Si raccomanda AL MOMENTO DELL' AGGIUDICAZIONE di consultare l'Amministratore di Condominio per AGGIORNARE/INTEGRARE le informazioni relative alle spese condominiali con particolare riferimento ad eventuali spese straordinarie deliberate successivamente alla data riportata nel presente elaborato.

Si segnala Convenzione Urbanistica Piano di Recupero di Iniziativa Privata denominato "CORTE DEL SOLE" Rep. 224671/9362 del 22-03-2006 Notaio Ivaldi trascritto a Milano 2 il 29/03/2006 ai nn. 47562/23925.

Si evidenzia inoltre che nell'atto di compravendita viene così riportato:

*" [...]Tutto ciò premesso e confermato*

*le parti stipulano e convengono quanto segue:*

*1) Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto ed hanno valore di pattuizioni fra le parti contraenti, accettando in particolare la parte acquirente a proprio carico tutte le servitù e gli oneri specificati o dipendenti dagli atti citati in premessa o dai titoli in detti atti richiamati od indicati, ovvero ancora dalla vendita frazionata del complesso immobiliare di cui trattasi, con conseguente costituzione del Condominio.*

*2) La società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* come sopra rappresentata,*

*vende*  
*al signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\**  
*che acquista*  
*in qualità di titolare dell'impresa individuale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\**  
*in piena proprietà, la seguente porzione immobiliare, facente parte del complesso edilizio denominato "BORGO MARCONI", sito*  
***in Comune di RONCELLO (MI), via Guglielmo Marconi n.ri 2A e 2B, angolo via Vittorio Emanuele n. 10:***  
***a) un appartamento ad uso abitazione, posto al quarto piano della scala avente accesso dal civico n. 2B di via Marconi, composto da due locali oltre balcone al piano e servizi, con un vano di cantina al piano interrato.***  
*Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di RONCELLO come segue:*  
*Foglio 2, mappale 99 sub. 793, via Guglielmo Marconi n. snc, piano 4, categoria A/3, classe 6, vani 2,5, Rendita Catastale Euro 148,48.*  
*Coerenze in senso orario partendo da nord:*  
*via Marconi, copertura, cortile comune, parti comuni, proprietà di terzi.*  
*Il tutto salvo errori e come meglio in fatto."*  
*Per una migliore identificazione delle porzioni immobiliari in contratto le parti fanno riferimento alla planimetria che, debitamente sottoscritta, si allega al presente contratto sotto le lettere "A". "*  
Nella descrizione dell'immobile viene indicata anche una cantina al piano interrato. La visura catastale tuttavia, nell'indicazione del piano, riporta solo 4 e non 4-S1. Anche La planimetria catastale riporta solo l'appartamento senza cantina. Anche l'indicazione delle coerenze è riferita solo all'appartamento, non vi sono indicazioni di coerenze di eventuale cantina. Trattasi verosimilmente di un refuso del Notaio Forcella.

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

**A miglior precisazione si rimanda al certificato notarile e/o alle ispezioni ipotecarie allegate.**

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Scrittura privata di Compravendita autenticata nelle firme dal Dott. Forcella Marino, Notaio in 2 Milano, del 05/11/2008 rep.40760/15196, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 03/12/2008 al n. 124566 di formalità; favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di piena proprietà. (Foglio 2 particella 99 sub 793).

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

- Scrittura privata di Compravendita autenticata nelle firme dal Dott. Forcella Marino, Notaio in Milano, del 08/06/2007 rep.39879/14661, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 16/06/2007 al n. 48734 di formalità; favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Foglio 2 particella 103 sub 701:

- Scrittura privata di Compravendita autenticata nelle firme dal Dott. Ivaldi Riccardo, Notaio in Milano, del 23/03/2006 rep.224712/9379, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 27/03/2006 al n. 23043 di formalità; favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ciascuna per i diritti di 9/54 di piena proprietà, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ciascuno per i diritti di 6/54 di piena proprietà.

- Originariamente beni di proprietà dei signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ciascuna per i diritti di 9/54 di piena proprietà, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ciascuno per i diritti di 6/54 di piena proprietà, ad essi pervenuti in forza di giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

Foglio 2, particella 99, sub 703, particella 100, sub 702 e particella 100 sub 703 graffata alla particella 559 :

- Scrittura privata di Compravendita autenticata nelle firme dal Dott. Ivaldi Riccardo, Notaio in Milano, del 22/03/2006 rep.224670/9361, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 24/03/2006 al n.22611 di formalità; favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ciascuno per i diritti di 1/9 di nuda proprietà e per i diritti di 2/9 di piena proprietà, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 3/9 di usufrutto.
- Originariamente beni di proprietà dei signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ciascuno per i diritti di 1/9 di nuda proprietà e per i diritti di 2/9 di piena proprietà, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ad essi pervenuti in forza di giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

Foglio 2 particella 99 sub 704, particella 100 sub 704 e particella 103 sub 704:

- Scrittura privata di Compravendita autenticata nelle firme dal Dott. Ivaldi Riccardo, Notaio in Milano, del 22/03/2006 rep.224669/9360, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 24/03/2006 al n. 22610 di formalità; favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
- Originariamente beni di piena ed esclusiva proprietà di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ad essa pervenuti in forza di giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

Foglio 2 particella 99 sub 701, particella 102 graffata alla particella 103 sub 702:

- Scrittura privata di Compravendita autenticata nelle firme dal Dott. Ivaldi Riccardo, Notaio in Milano, del 16/03/2006 rep.224422/9307, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 21/03/2006 al n. 21168 di formalità; favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ciascuna per i diritti di 3/9 di piena proprietà, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ciascuno per i diritti di 1/9 di piena proprietà.
- Originariamente beni di proprietà dei signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ciascuna per i diritti di 3/9 di piena proprietà, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ciascuno per i diritti di 1/9 di piena proprietà, ad essi pervenuti:
  - in parte in forza di Dichiarazione di Successione in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Vimercate il 17/12/2002 al n.2002/2539 e trascritta a Milano 2 il 16/02/2009 al n.8363 di formalità. 7 (Accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 19/03/2007 al n.21724 di formalità);
  - ed in parte in forza di Dichiarazione di Successione in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Vimercate il 07/11/1984 e trascritta a Milano 2 il 17/11/1984 al n.59084 di formalità. (Accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 20/05/2019 al n.41160 di formalità).

Foglio 2 particella 99 sub 702, particella 100 sub 701 e particella 103 sub 703:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Ivaldi Riccardo, Notaio in Milano, del 16/03/2006 rep.224420/9305, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 21/03/2006 al n. 21166 di formalità; favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
- Originariamente beni di piena ed esclusiva proprietà di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ad esso pervenuti in forza di giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

Foglio 2, particella 99 sub 501 , particella 100 sub 501 e particella 103 sub 501:

- Scrittura privata di Compravendita autenticata nelle firme dal Dott. Ivaldi Riccardo, Notaio in Milano, del 08/03/2006 rep.224044/9237, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 10/03/2006 al n. 18279 di formalità; favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/2 di piena proprietà, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/2 di piena proprietà.
- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Mattarella Giovanni Battista, Notaio in Trezzo Sull'Adda, del 02/10/2003 rep.54476, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 06/10/2003 al n. 87240 di formalità; favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/2 di piena proprietà, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ciascuno per i diritti di 1/4 di piena proprietà.
- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Vimercate, il 29/09/1994 al n. 82/119/94, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 27/08/2009 al n. 72051 di formalità; favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/4 di piena proprietà, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/4 di piena proprietà, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/4 di piena proprietà; contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di piena proprietà. (Accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 27/08/2009 al n.72051 di formalità) .
- Originariamente beni di piena ed esclusiva proprietà di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ad esso pervenuti in forza di giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

Foglio 2, particella 101 :

- Scrittura privata di Compravendita autenticata nelle firme dal Dott. Ivaldi Riccardo, Notaio in Milano, del 08/03/2006 rep.224043/9236, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 10/03/2006 al n. 18278 di formalità; favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/2 di piena proprietà, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/2 di piena proprietà.
- Originariamente beni di proprietà dei signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ciascuno per i diritti di 1/2 di piena proprietà, ad essi pervenuti in forza di Dichiarazione di Successione in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Vimercate il 22/03/1999 al n.12/157 e trascritta a Milano 2 il 27/08/1999 al n.58938 di formalità. (Accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 20/05/2019 al n.41158 di formalità) .

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che lo scrivente non ha potuto procedere personalmente alla ricerca delle pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto di procedura. La verifica delle conformità edilizie-urbanistiche è pertanto riferita alle pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di eventuali ulteriori pratiche edilizie ad oggi non visionate.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività **DIA 43/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di "demolizione fabbricati", presentata il 11/07/2006 con il n. 4191 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività **DIA 68/2006** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di "costruzione edificio residenziale in attuazione del Piano di Recupero -Borgo Marconi", presentata il 17/10/2006 con il n. 6170 di protocollo, immobile privo del certificato di agibilità.

Varianti:

- DIA 72/2007 del 19/10/2007 prot. 6228
- DIA 51/2008 del 17/07/2008 Prot. 5372
- PdC in Sanatoria del 19/12/2008 Port. 9365 rilasciato con n 88/2008

Dal registro dei protocolli comunali:

- n. 6512 del 15/09/2008 - dichiarazione di ultimazione lavori cantiere via Marconi ang. via Vittorio Emanuele DIA del 17/10/2006;
- n. 6523 del 15/09/2008 - domanda di rilascio certificato di agibilità DIA del 17/10/2006 prot. 6298 e successive opere con destinazione commerciale - parrucchiera - gelateria;
- n.6842 del 26/09/2008 - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - richiesta rilascio certificato di agibilità;
- n. 6861 del 26/09/2008 - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - integrazione documentazione certificato di agibilità Borgo Marconi;
- n. 6964 del 30/09/2008 - trasmissione certificato agibilità immobile Via Marconi mappale n. 99 sub 715 foglio n. 2;
- n. 7009 del 01/10/2008 - trasmissione certificato di agibilità immobile via Marconi mappale n. 99 sub. 710, foglio 2;
- n. 8794 del 26/11/2008 - richiesta di permesso di costruire in sanatoria Via Matteotti n. 10;
- n. 9364 del 19/12/2008 - integrazione a completamento DIA 1717/2008 Imm. via Vitt. Emanuele ang. via Marconi.

Anche qualora la richiesta di Agibilità depositata in data 26 settembre 2008 fosse stata completa di tutti gli allegati richiesti dal Testo Unico dell'edilizia, la successiva richiesta di permesso di costruire in sanatoria e l'integrazione alla Dia di variante che la rende efficace solo dal mese di dicembre attestano l'assenza del requisito di conformità dell'opera al progetto depositato. (art. 25 DPR 380-2001).

Risultano rilasciati i certificati di agibilità solo per i subalterni 710 e 715.

Si evidenzia tuttavia che a seguito dell'incendio di una canna fumaria e della conseguente "ORDINANZA CONTINGIBILE E URGENTE" gli immobili sono stati dichiarati inagili. Entro 30 giorni dall'ordinanza del 26-11-2016 i proprietari degli immobili avrebbero dovuto depositare idonea richiesta intesa ad ottenere il rilascio del certificato di agibilità corredata dagli idonei elaborati previsti dalla normativa vigente. Per gli immobili oggetto della presente procedura, nulla è stato fatto.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n 41 del 27-11-2013 e pubblicazione sul BURL serie Avvisi e Concorsi n 51 del 18/12/2013, l'immobile ricade in zona del Piano delle Regole "Ambiti del nucleo storico".

Norme tecniche di attuazione ed indici:

### **Art. 6.1 6.1 - Ambiti del nucleo storico**

Il nucleo storico è individuato sugli elaborati del piano delle regole "PR1 Ambiti del piano delle Regole e vincoli sovraordinati", "PR3 Modalità di intervento per il nucleo storico" e "PR5 Abaco di linee guida per gli interventi del nucleo storico".

#### **6.1.1 - Definizione e obiettivi**

Per ambiti del nucleo storico si intende il patrimonio del centro storico di Roncello. All'interno di tale nucleo si ricomprende anche l'ambito denominato "Cascina del Gallo". Gli interventi nello spazio consolidato definito nel piano delle regole "nucleo storico" perseguono i seguenti obiettivi:

1. Conservazione delle tipologie edilizie e dei preminenti caratteri morfologici;
2. Salvaguardia delle presenze architettoniche rilevanti sia sotto il profilo monumentale, che tipologico e ambientale;
3. trasformazione del tessuto edificato esistente, compatibilmente con i valori sopra evidenziati, anche per singola unità edilizia;
4. recupero degli spazi non abitati;
5. riqualificazione dello spazio aperto e del sistema delle strade e delle piazze.

Per gli ambiti del nucleo storico, a seguito di censimento, sono stati realizzati due elaborati specifici denominati "Modalità di intervento per il nucleo storico" con le indicazioni delle tipologie di intervento ammesse per singola unità edilizia ed "Abaco di linee guida per gli interventi nel nucleo storico" nel quale sono illustrati gli elementi architettonici da mantenere e valorizzare e i criteri per l'inserimento di nuovi elementi.

#### **6.1.2 - Destinazioni d'uso ammissibili e non ammissibili nel nucleo storico**

(vedi tabella di PGT)

#### **6.1.3 - Edifici con caratteri coerenti con il nucleo storico, pericolanti, in stato di abbandono o in precario stato di conservazione**

Gli edifici appartenenti al nucleo storico pericolanti, in stato di abbandono, o in precario stato conservativo, definiti come tali nell'elaborato "PR 3 - Modalità di intervento per il nucleo storico", sono riconosciuti meritevoli di un urgente intervento di riqualificazione che non ne comprometta le caratteristiche tipologiche e morfologiche.

#### **Tipologie di intervento ammissibili**

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento senza modifica della sagoma dell'edificio.

#### **Indici**

- SIp: pari all'esistente salva la possibilità di recupero delle superfici non residenziali, senza modifica della sagoma dell'edificio;
- Sc: pari all'esistente;
- Sp: 30% o pari all'esistente se inferiore;
- H: pari all'esistente.
- Df: pari all'esistente;
- Dm: pari all'esistente;
- Ds: pari all'esistente;

All'interno del nucleo storico non è consentita la realizzazione di recinzioni o la chiusura comunque attuata delle aree esterne agli edifici esistenti.

#### **Strumenti Premiali**

Per interventi di ristrutturazione edilizia e/o di ampliamento senza modifica della sagoma, si applica la riduzione del contributo di costruzione del 20%. E' altresì possibile applicare la riduzione del contributo di costruzione nella misura indicata dall'art.4 delle presenti norme per gli interventi sugli edifici esistenti che conseguano la diminuzione del fabbisogno di energia primaria e favoriscano il ricorso a utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia, nonché, per interventi finalizzati ad una migliore gestione delle acque meteoriche. Può essere convenzionata la cessione o l'asservimento all'uso pubblico degli spazi esterni secondo modalità da concordare con l'amministrazione pubblica: a titolo esemplificativo e non esaustivo il riconoscimento delle opere cedute od asservite a scomputo degli oneri di urbanizzazione, cessione od asservimento di aree per servizi.

#### **Modalità di intervento**

Intervento edilizio diretto o permesso di costruire convenzionato per applicazione degli strumenti premiali.

#### **6.1.4 - Edifici con caratteri non coerenti con il nucleo storico**

L'elaborato "PR 3 - Modalità di intervento per il nucleo storico" individua gli edifici appartenenti al nucleo storico che hanno caratteristiche morfologiche e tipologiche non coerenti con lo stesso. Per questa tipologia il piano delle regole prevede ed incentiva interventi di sostituzione edilizia.

#### **Tipologie di intervento ammissibili**

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nuova costruzione.

#### **Indici**

- SIp: pari all'esistente;
- Sc: pari all'esistente;
- Sp: 30%;
- H: 10 mt.;
- Df: 8,50;
- Dm: 5 mt.;
- Ds: 5 mt o in allineamento con i fabbricati confinanti prospettanti la strada se posti a distanza inferiore;

All'interno del nucleo storico non è consentita la realizzazione di recinzioni o la chiusura comunque attuata delle aree esterne agli edifici esistenti

#### **Strumenti Premiali**

Per interventi di ristrutturazione edilizia e/o di ampliamento senza modifica della sagoma, si applica la riduzione del contributo di costruzione del 20%. E' altresì possibile applicare la riduzione del contributo di costruzione nella misura indicata dall'art. 4 delle presenti norme per gli interventi sugli edifici esistenti che conseguano la diminuzione del fabbisogno di energia primaria e favoriscano il ricorso a utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia, nonché, per interventi finalizzati ad una migliore gestione delle acque meteoriche. Può essere convenzionata la cessione o l'asservimento all'uso pubblico degli spazi esterni secondo modalità da concordare con l'amministrazione pubblica: a titolo esemplificativo e non esaustivo il riconoscimento delle opere cedute od asservite a scomputo degli oneri di urbanizzazione, cessione od asservimento di aree per servizi.

#### **Modalità di intervento**

Intervento edilizio diretto o permesso di costruire convenzionato per applicazione degli strumenti premiali.

#### **6.1.5 - Edifici con caratteri propri del nucleo storico**

L'elaborato "PR 3 - Modalità di intervento per il nucleo storico" individua gli edifici con caratteristiche tipologiche e morfologiche coerenti con il nucleo storico .

#### **Tipologie di intervento ammissibili**

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento senza modifica della sagoma dell'edificio.

#### **Indici**

- SIp: pari all'esistente salva la possibilità di recupero delle superfici non residenziali, senza modifica della sagoma dell'edificio;
- Sc: pari all'esistente;
- Sp: 30% o pari all'esistente se inferiore;
- H: pari all'esistente.
- Df: pari all'esistente;
- Dm: pari all'esistente;
- Ds: pari all'esistente;

All'interno del nucleo storico non è consentita la realizzazione di recinzione o la chiusura comunque attuata delle aree esterne agli edifici esistenti

#### **Strumenti Premiali**

E' altresì possibile applicare la riduzione del contributo di costruzione nella misura indicata dall'art. 4 delle presenti norme per gli interventi sugli edifici esistenti che conseguano la diminuzione del fabbisogno di energia primaria e favoriscano il ricorso a utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia, nonché, per interventi finalizzati ad una migliore gestione delle acque meteoriche. Può essere convenzionata la cessione o l'asservimento all'uso pubblico degli spazi esterni secondo modalità da concordare con l'amministrazione pubblica: a titolo esemplificativo e non esaustivo il riconoscimento delle opere cedute od asservite a scomputo degli oneri di urbanizzazione, cessione od asservimento di aree per servizi.

#### **Modalità di intervento**

Intervento edilizio diretto o permesso di costruire convenzionato per applicazione degli strumenti premiali.

#### **6.1.6 - Beni architettonici e culturali**

L'elaborato "PR 1 – Ambiti del Piano delle regole e vincoli sovraordinati" individua gli insediamenti rurali e le architetture religiose meritevoli di salvaguardia. Tipologie di intervento ammissibili: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle caratteristiche originarie dell'opera.

#### **Modalità di intervento**

intervento edilizio diretto o permesso di costruire.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**N.B.** Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale. Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza. E' possibile pertanto definire con certezza la sanabilità delle difformità evidenziate e l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia solo a seguito di deposito di apposita domanda e relativo progetto.

Le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative e regolamenti vigenti all'epoca della loro



esecuzione ed a quelle vigenti al momento del deposito dell'istanza/istruttoria.

La mancata regolarizzazione delle difformità può costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

Inoltre, nel caso in cui in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica/messa in pristino delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. Ad oggi pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile oggetto della presente stima. Quanto indicato qui sotto è da ritenersi come indicazione di massima

I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Sanzione amministrativa non quantificabile. A seguito di istruttoria, i competenti uffici potrebbero emanare provvedimento ostativo all'ottenimento dei permessi di regolarizzazione e pertanto le opere non conformi dovranno essere rimosse secondo le indicazioni dell'ente.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

L'impianto e la conformazione-distribuzione generale degli spazi interni dell'immobile appaiono complessivamente coerenti con l'ultimo titolo abilitativo.

I disegni tecnici allegati alle pratiche edilizie sono prive di tutte le quote interne e dimensioni delle finestre e delle porte-finestre pertanto le misure non indicate sono state ricavate graficamente dai disegni.

Difformità rilevate:

- difforme dimensione interna dei locali
- eliminata la finestra del bagno e sostituita con apertura in falda tipo "velux"
- immobile realizzato in assenza di deposito di relazione ex legge 10/91
- immobile verosimilmente non rispettoso dei requisiti di cui al DPCM 05-12-1997
- immobile oggetto di PdC in Sanatoria presentato in data 19-12-2008: alla data di presentazione del PdC in sanatoria la proprietà era già stata trasferita all'odierno debitore esecutato con atto deo del 05-11-2008. Verosimile errata titolarità della richiesta di sanatoria.
- Immobile non agibile
- il parapetto balcone costituisce ostacolo all'aeroilluminazione naturale
- aree cortilizie esterne difformi da progetto depositato

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

Le difformità sono regolarizzabili mediante sanatoria edilizia a condizione che le opere siano conformi all'intera normativa urbanistica ed edilizia, comprese le norme speciali e di settore, le discipline e regolamenti locali,... (norme regionali, PGT, regolamenti edilizi, igienico sanitarie, strutturali, impiantistiche, acustiche...) sia al momento della realizzazione dell'abuso/difformità, sia al momento della presentazione dell'istanza di regolarizzazione.

In caso di eventuale mancato rispetto delle attuali normative, sarà necessario provvedere a richiesta di deroga da parte degli enti competenti o alla messa in pristino come da ultimo titolo abilitativo depositato.

La sanatoria che interessa la modifica dei prospetti o la modifica di parti comuni dell'edificio deve essere corredata da apposita delibera di assemblea.

La sanatoria che coinvolge altre unità abitative dovrà essere sottoscritta anche dalla proprietà delle unità coinvolte

La verifica di sanabilità non è accertabile in quanto comporterebbe un procedimento di indagine a carico dell'interno condominio coinvolgendo, quindi, anche unità escluse dalla presente procedura e di proprietà terzi.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni.

Costi di regolarizzazione: vedi punto "DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE"

N.B. Trattasi di stima di massima dei costi per la regolarizzazione-messa in pristino riferito al momento di redazione della perizia. Il conteggio preciso può essere effettuato solo a seguito del deposito di idonea istanza. Si invita, prima dell'acquisto del bene, a verificare presso l'ufficio tecnico comunale quanto sopra riportato. Esclusi diritti dell'ente.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Per le difformità rilevate, si veda in merito il punto precedente.

Per la regolarizzazione occorre procedere a DOCFA di variazione a seguito di sanatoria edilizia

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 giorni a seguito di sanatoria edilizia

Costi di regolarizzazione: vedi punto "DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE"

N.B. Trattasi di stima di massima dei costi per la regolarizzazione-messa in pristino riferito al momento di redazione della perizia. Il conteggio preciso può essere effettuato solo a seguito del deposito di idonea istanza. Si invita, prima dell'acquisto del bene, a verificare presso l'ufficio tecnico comunale quanto sopra riportato. Esclusi diritti dell'ente.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Immobile oggetto di causa civile per vizi e difetti.

Dalla CTU depositata è stata riscontrata una non conformità delle linee del gas, delle canne di esalazione, linee di scarico delle acque meteoriche,...

BENI IN RONCELLO VIA MARCONI ANGOLO VIA V. EMANUELE 2B

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a RONCELLO Via Marconi angolo Via V. Emanuele 2B, della superficie catastale di **44,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Monolocale con bagno e balcone sito al piano quarto di una palazzina edificata nel 2007-2008. Condominio e appartamento in scadente stato di manutenzione.

Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, (NB ben noto al "partecipante all'asta", per averne esaustivamente verificato gli aspetti costruttivi, architettonici, tecnici, urbanistici ed edilizi,... anche attraverso la verifica documentale in materia civile, fiscale ed

amministrativa e l'analisi comparativa del mercato immobiliare) 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.

E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista in relazione ai mezzi e ai tempi forniti per la stima. Si invitano pertanto gli interessati a eseguire una verifica di quanto riportato prima di procedere all'acquisto dell'immobile e si esclude ogni responsabilità per eventuali ulteriori difformità, vizi, difetti o non conformità, errori di valutazione, nulla escluso... non riportate nella presente relazione.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Eventuali maggiori oneri rispetto a quelli riportati sono ricompresi nella valutazione.

Compete all'immobile in oggetto la proporzionale quota di comproprietà delle parti e spazi comuni dello stabile come per legge e, se presente, Regolamento di Condominio.

Premesso 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) "L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali"; lo scrivente dichiara l'esenzione dall'obbligo di allegazione per il decreto di trasferimento.

Si fa inoltre presente quanto segue: 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, eventuale presenza di radon,...ecc. eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella valutazione

Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

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

Per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca dell'edificazione-ristrutturazione (requisiti acustici, sismici, energetici,...) Tali aspetti sono riscontrabili solo con verifiche ad hoc.

Si precisa infine che gli impianti (elettrici, idrici, igienico-sanitari, di riscaldamento e di utilizzazione del gas,...) posti a servizio dell'unità oggetto della presente valutazione potrebbero essere privi dei requisiti tecnici di perfetta efficienza e regolare funzionamento, quali previsti dalla normativa speciale in essere all'epoca della materiale realizzazione od ultimo adeguamento obbligatorio, precisando che l'elencazione di cui sopra ha comunque carattere meramente esemplificativo e non tassativo.

Il partecipante all'asta, avendo prima d'ora:

- avuto accesso ai documenti relativi all'Immobile messi a disposizione dalla procedura;
- effettuato comunque, in modo indipendente, una indagine di due diligence in merito all'Immobile, ivi inclusa, senza limitazioni, la verifica circa lo stato di fatto e di diritto;
- avuto accesso all'Immobile e interamente visionato ed ispezionato lo stesso (e relativi impianti), rilevandone l'attuale occupazione e stato di fatto

dichiara di conoscere ed accettare lo stato di fatto dell'immobile e di ritenersi integralmente soddisfatto degli esiti dell'indagine di due diligence svolta, in merito ad ogni elemento e aspetto sopra considerato.

In aggiunta, resta fin d'ora espressamente inteso e convenuto che sia lo scrivente CTU sia il delegato alla vendita saranno esentati da qualsivoglia responsabilità o obbligo derivante da eventuali difformità tra le situazioni planimetricamente descritte e lo stato di fatto dell'Immobile e vieppiù che tali eventuali difformità non potranno intendersi come ostative o impeditive al decreto di trasferimento dell'immobile stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, interno non indicato, ha un'altezza interna di min 165 - max 455 circa.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 99 sub. 793 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 2,5 vani, rendita 148,48 Euro, indirizzo catastale: VIA MARCONI n. SNC, piano: 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/08/2011 Pratica n. MI0843975 in atti dal 30/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 279773.1/2011)

Coerenze come da titolo di provenienza.

Coerenze in senso orario partendo da nord: via Marconi, copertura, cortile comune, parti comuni, proprietà di terzi.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



INTERNI



INTERNI



*INTERNI*



*INTERNI*



*INTERNI*



*INTERNI*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO

#### SERVIZI

asilo nido  
biblioteca  
campo da tennis  
campo da calcio  
centro commerciale  
farmacie  
municipio  
negozi al dettaglio  
ospedale  
parco giochi  
scuola elementare  
scuola per l'infanzia  
scuola media inferiore  
spazi verde



#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 km  
autobus distante 200 m  
autostrada distante 7 km  
ferrovia distante 15 km  
tangenziale distante 10 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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




qualità dei servizi:

al di sotto della media 


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:


Monolocale con bagno e balcone sito al piano quarto di palazzina edificata nel 2007-2008. Condominio e appartamento in scadente stato di manutenzione.


Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* a battente realizzati in legno e vetrocamera al di sotto della media 

*infissi interni:* a battente realizzati in legno tamburato al di sotto della media 


*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto nella media 


*pareti esterne:* costruite in muratura, il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato nella media 

*pavimentazione esterna:* realizzata in beole. cortile condominiale nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle nella media 


*portone di ingresso:* a battente realizzato in blindato al di sotto della media 

*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in legno pessimo 


*rivestimento interno:* posto in bagno e zona cottura realizzato in piastrelle nella media 

*scaie:* esterne al di sotto della media 


Degli Impianti:


*antenna collettiva:* rettilinea conformità: non rilevabile 

*ascensore:* conformità: non rilevabile 

*citofonico:* video conformità: non rilevabile e alla data del sopralluogo non funzionante 

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

*gas:* con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: non rilevabile 

*termico:* autonomo con alimentazione in metano conformità: non rilevabile 



*DETTAGLIO*



*INTERNI*



*DETTAGLIO*



*DETTAGLIO*





INTERNI



BALCONE

CONSISTENZA:

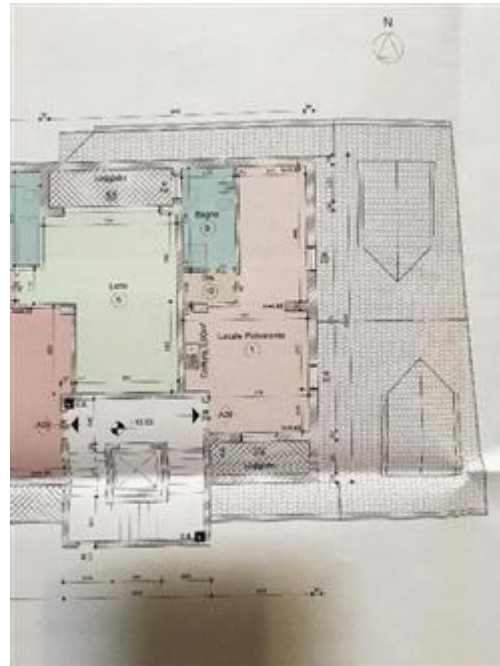
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	44,00	x	100 %	=	44,00
<b>Totale:</b>	<b>44,00</b>				<b>44,00</b>



PLANIMETRIA CATASTALE



ESTRATTO PRATICA EDILIZIA

## 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: 09/09/2015

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 160/2012

Descrizione: Appartamento di mq. 101,3, su 2 piani (T-1), 3 locali, cucina, 2 servizi e 2 aree pertinenziali., 1

Indirizzo: Via Roma, 30 Roncello, MI

Superfici principali e secondarie: 101

Superfici accessorie:

Prezzo: 76.000,00 pari a 752,48 Euro/mq

Valore Ctu: 162.080,00 pari a: 1.604,75 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 52.000,00 pari a: 514,85 Euro/mq

Distanza: 2.00 m

Numero Tentativi: 7

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/01/2014  
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 350/2011  
Descrizione: Appartamento: mq. 84,8, su 2 piani, cantina e box singolo., 5  
Indirizzo: Via Giacomo Matteotti, 9 Roncello, MI  
Superfici principali e secondarie: 85  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 91.000,00 pari a 1.070,59 Euro/mq  
Valore Ctu: 120.000,00 pari a: 1.411,76 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 90.000,00 pari a: 1.058,82 Euro/mq  
Distanza: 49.00 m  
Numero Tentativi: 4

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 30/10/2018  
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 425/2017  
Descrizione: Monolocale di mq. 26, piano terra, con bagno e disimpegno., 1  
Indirizzo: Via Giacomo Matteotti n. 8 Roncello, MI  
Superfici principali e secondarie: 26  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 22.100,00 pari a 850,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 31.200,00 pari a: 1.200,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 23.400,00 pari a: 900,00 Euro/mq  
Distanza: 75.00 m  
Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 28/01/2022  
Fonte di informazione: Atto n.4899 del notaio ARCAMONE CHIARA Data: 28/01/2022  
Descrizione: appartamento al primo piano, composto da due vani, cucina, disimpegno, bagno e balcone,  
Indirizzo: Roncello (MB), via Marconi n. 2  
Superfici principali e secondarie: 63  
Superfici accessorie: 16  
Prezzo: 107.000,00 pari a 1.354,43 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 26/10/2020  
Fonte di informazione: Atto n.8014 del notaio BROTTI GUIDO Data: 26/10/2020  
Descrizione: appartamento posto al piano primo della scala avente accesso dal civico n.2/A di Via Marconi, composto da un locale con angolo cottura, due locali, bagno, disimpegno/antibagno e

balcone.

Indirizzo: RONCELLO Via Guglielmo Marconi nn. 2/A - 2/B angolo Via Vittorio Emanuele n.10

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie: 8

Prezzo: 55.000,00 pari a 820,90 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico monoparametrico per confronto, cioè 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 il parametro superficie catastale. Questo in ragione del fatto che, parametrizzando i dati dei comparativi presi in esame (reali rogiti notarili con indicazione delle superfici catastali e prezzi di vendita) è possibile effettuare una proporzione diretta coi beni da stimare.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 44,00 x 1.000,00 = **44.000,00**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Abbattimento forfettario per difformità di cui al punto 8, per eventuali ulteriori difformità, vizi, difetti o non conformità, nulla escluso... per la mancata presenza del certificato di agibilità e del collaudo acustico dell'immobile (-20%)	-8.800,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 35.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 35.200,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### Definizione dei valori

#### VALORE DI MERCATO

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

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

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione,

considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

### **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA**

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

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

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

### **Criteri di valutazione**

Al fine di stimare il **valore di mercato** di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello “comparativo” in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

### **Analisi del mercato immobiliare**

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. E' necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU, TARI, TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e di solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da un decennio nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

### **Dati immobiliari**

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili *fonti di informazione* a disposizione ovvero:

- i **prezzi vendita** desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- gli **asking price** relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in “internet”;

- le principali **quotazioni di mercato** quali l'OMI e la CCIA.

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- i *prezzi* sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi ed accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione.
- gli *asking price* sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con un "peso" ed una attendibilità inferiore.
- le *quotazioni di mercato* non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

#### ***Analisi del segmento di mercato***

Il mercato immobiliare verrà analizzato non solamente considerando i livelli dei prezzi, ma verificando anche la domanda potenziale e l'offerta attualmente disponibile in modo da determinare **il tempo di assorbimento** delle unità immobiliari accettabile in conformità alla definizione di Valore di Mercato.

Il processo valutativo verrà affrontato con l'analisi dei seguenti aspetti:

- *offerta potenziale*
- *domanda storica*
- *offerta attuale*

L'**offerta potenziale** rappresenta il bacino di offerta che potenzialmente potrebbe essere posto in vendita ovvero tutte quelle unità immobiliari simili, per caratteristiche e destinazione d'uso, che si trovano nella stessa area dell'immobile oggetto di stima. L'offerta potenziale è quindi anche un indice della coerenza della destinazione d'uso nella specifica zona.

La **domanda storica** evidenzia tutte le unità immobiliari che sono state realmente vendute in un arco temporale più o meno ampio a seconda di due fattori: la destinazione d'uso ed il tempo medio di assorbimento del bene dal mercato.

L'**offerta attuale** riferita immobili simili in zona identifica la attuale concorrenza ovvero gli immobili che potenzialmente potrebbero essere venduti al posto di quelli oggetto di stima. Questa analisi permette di effettuare delle specifiche considerazioni in condizioni di mercato di scarso dinamismo.

Le transazioni immobiliari rappresentano in conclusione la concretizzazione dell'incontro tra la domanda e l'offerta dalla quale ne scaturisce il prezzo.

La riduzione percentuale applicata tiene in considerazione anche tutti gli elementi sopra espressamente specificati ed anche quegli elementi che non è stato possibile acquisire durante il sopralluogo anche considerato la tipologia di incarico soprattutto da un punto di vista impiantistico e strutturale dell'edificio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monza, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Roncello, agenzie: Monza, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare della Provincia di Monza e della Brianza, ed inoltre: Gabetti, Tempocasa, Tecnocasa, Professionecasa, professionisti del settore, internet

## 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	44,00	0,00	35.200,00	35.200,00
				<b>35.200,00 €</b>	<b>35.200,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 35.200,00**

**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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 35.200,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2023

## LOTTO 2

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

**A**

**negozio** a RONCELLO Via Marconi angolo Via V. Emanuele 2B, della superficie catastale di **83,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Descrizione riportata sul titolo di provenienza: un vano negozio a tre luci al piano terreno della scala avente accesso dal civico n. 10 di via Vittorio Emanuele, con affaccio su via Vittorio Emanuele, con retrostante servizio igienico ed annessi vano laboratorio e servizio al piano interrato a cui si accede sia da scala interna sia dal corridoio condominiale di accesso alle cantine, con diritto all'uso esclusivo della porzione di cortile indicata con la lettera "A" nella planimetria generale (allegato "A2" all'atto 27 ottobre 2008 n. 40.734/15.171 di Repertorio a rogito Notaio Forcella)

Si precisa in merito che dal punto di vista urbanistico-edilizio il piano interrato ha destinazione deposito, disimpegno e cantina.

Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, (NB ben noto al "partecipante all'asta", per averne esaustivamente verificato gli aspetti costruttivi, architettonici, tecnici, urbanistici ed edilizi,... anche attraverso la verifica documentale in materia civile, fiscale ed amministrativa e l'analisi comparativa del mercato immobiliare) 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.

E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista in relazione ai mezzi e ai tempi forniti per la stima. Si invitano pertanto gli interessati a eseguire una verifica di quanto riportato prima di procedere all'acquisto dell'immobile e si esclude ogni responsabilità per eventuali ulteriori difformità, vizi, difetti o non conformità, errori di valutazione, nulla escluso... non riportate nella presente relazione.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Eventuali maggiori oneri rispetto a quelli riportati sono ricompresi nella valutazione.

Compete all'immobile in oggetto la proporzionale quota di comproprietà delle parti e spazi comuni dello stabile come per legge e, se presente, Regolamento di Condominio.

Premesso 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) "L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di



assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali”; lo scrivente dichiara l’esenzione dall’obbligo di allegazione per il decreto di trasferimento.

Si fa inoltre presente quanto segue: 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, eventuale presenza di radon,...ecc. eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella valutazione

Le condizioni dell’immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

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

Per l’immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all’epoca dell’edificazione-ristrutturazione (requisiti acustici, sismici, energetici,...) Tali aspetti sono riscontrabili solo con verifiche ad hoc.

Si precisa infine che gli impianti (elettrici, idrici, igienico-sanitari, di riscaldamento e di utilizzazione del gas,...) posti a servizio dell’unità oggetto della presente valutazione potrebbero essere privi dei requisiti tecnici di perfetta efficienza e regolare funzionamento, quali previsti dalla normativa speciale in essere all’epoca della materiale realizzazione od ultimo adeguamento obbligatorio, precisando che l’elencazione di cui sopra ha comunque carattere meramente esemplificativo e non tassativo.

Il partecipante all’asta, avendo prima d’ora:

- avuto accesso ai documenti relativi all’Immobile messi a disposizione dalla procedura;
- effettuato comunque, in modo indipendente, una indagine di due diligence in merito all’Immobile, ivi inclusa, senza limitazioni, la verifica circa lo stato di fatto e di diritto;
- avuto accesso all’Immobile e interamente visionato ed ispezionato lo stesso (e relativi impianti), rilevandone l’attuale occupazione e stato di fatto

dichiara di conoscere ed accettare lo stato di fatto dell’immobile e di ritenersi integralmente soddisfatto degli esiti dell’indagine di due diligence svolta, in merito ad ogni elemento e aspetto sopra considerato.

In aggiunta, resta fin d’ora espressamente inteso e convenuto che sia lo scrivente CTU sia il delegato alla vendita saranno esentati da qualsivoglia responsabilità o obbligo derivante da eventuali difformità tra le situazioni planimetricamente descritte e lo stato di fatto dell’Immobile e vieppiù che tali eventuali difformità non potranno intendersi come ostative o impeditive al decreto di trasferimento dell’immobile stesso.

L’unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, interno non indicato, ha un’altezza interna di negozio 295 cm circa - interrato 255 cm circa.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 99 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 57 mq, rendita 1.695,63 Euro, indirizzo catastale: VIA MARCONI n. SNC, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/08/2011 Pratica n. MI0843894 in atti dal 30/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 279692.1/2011)

Coerenze come da titolo di provenienza

Coerenze in senso orario partendo da nord:

- del negozio a piano terreno: androne condominiale, pianerottolo comune e vano scale, cortile in uso esclusivo, passo carraio di accesso ai posti auto, parti comuni con al di là la via Vittorio Emanuele;
- del vano laboratorio e servizio al piano interrato: proprietà di terzi (cantina sub. 751), parti comuni (corridoio cantine), parti comuni (pianerottolo e vano scale), corridoio di accesso ai boxes, box sub. 775), intercapedine comune;
- della porzione di cortile in uso esclusivo: cortile condominiale, passo carraio di accesso ai posti auto, negozio sub. 710, parti comuni (pianerottolo e vano scale comuni).

Il tutto salvo errori e come meglio n fatto.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	83,00 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:	€. 49.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.800,00
Data di conclusione della relazione:	05/06/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**A miglior precisazione si rimanda al certificato notarile e/o alle ispezioni ipotecarie allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non trascritto nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intendono integralmente riportati. La verifica delle formalità pregiudizievoli è stata eseguita solamente sui beni oggetto della presente relazione. I titoli richiamati e allegati alla presente relazioni si intendo qui integralmente riportati.**

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

### 4.2.1. *Iscrizioni:*

**ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 22/03/2006 a firma di Notaio Riccardo Ivaldi ai nn. 224672/9363 di repertorio, iscritta il 29/03/2006 a Milano 2 ai nn. 10725, a favore di BIPOP CARIRE S.P.A., contro PLURIMA S.R.L., derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 5.950.000,00.

Importo capitale: € 3.500.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Annotazione del 09/10/2008 ai nn. 148065/23470 per frazionamento in quota con atto Notaio Marino Forcella Rep. 40650/15116 del 15/09/2008.

- Afferisce al sub. 710 ipoteca di € 357.000,00 - importo capitale € 210.000,00.
- Afferisce al sub 793 ipoteca di € 136.000,00 - importo capitale € 80.000,00

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

**pignoramento**, stipulata il 05/01/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 8832 di repertorio, trascritta il 13/02/2023 a Milano 2 ai nn. 17846/11874, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario Tribunale di Monza

**pignoramento**, stipulata il 23/01/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 7121 di repertorio, trascritta il 21/02/2023 a Milano 2 ai nn. 22614/15296, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario Tribunale di Monza

**pignoramento**, stipulata il 19/02/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1217 di repertorio, trascritta il 25/02/2019 a Milano 2 ai nn. 22843/15175, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario Tribunale di Monza

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

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data di perizia. Dati non forniti dall'attuale amministratore pro tempore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Si raccomanda AL MOMENTO DELL' AGGIUDICAZIONE di consultare l'Amministratore di Condominio per AGGIORNARE/INTEGRARE le informazioni relative alle spese condominiali con particolare riferimento ad eventuali spese straordinarie deliberate successivamente alla data riportata nel presente elaborato.

Si segnala Convenzione Urbanistica Piano di Recupero di Iniziativa Privata denominato "CORTE DEL SOLE" Rep. 224671/9362 del 22-03-2006 Notaio Ivaldi trascritto a Milano 2 il 29/03/2006 ai nn. 47562/23925.

Si evidenzia, infine, che i locali al piano interrato risultano comunicanti con un box escluso dalla presente procedura.

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

**A miglior precisazione si rimanda al certificato notarile e/o alle ispezioni ipotecarie allegate.**

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

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

Scrittura privata di Compravendita autenticata nelle firme dal Dott. Forcella Marino, Notaio in 2 Milano, del 27/11/2008 rep.40796/15217, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 15/12/2008 al n. 128507 di formalità; favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di piena proprietà. (Foglio 2 particella 99 sub 710).

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

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

- Scrittura privata di Compravendita autenticata nelle firme dal Dott. Forcella Marino, Notaio in Milano, del 08/06/2007 rep.39879/14661, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 16/06/2007 al n. 48734 di formalità; favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Foglio 2 particella 103 sub 701:

- Scrittura privata di Compravendita autenticata nelle firme dal Dott. Ivaldi Riccardo, Notaio in Milano, del 23/03/2006 rep.224712/9379, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 27/03/2006 al n. 23043 di formalità; favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ciascuna per i diritti di 9/54 di piena proprietà, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ciascuno per i diritti di 6/54 di piena proprietà.
- Originariamente beni di proprietà dei signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ciascuna per i diritti di 9/54 di piena proprietà, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ciascuno per i diritti di 6/54 di piena proprietà, ad essi pervenuti in forza di giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

Foglio 2, particella 99, sub 703, particella 100, sub 702 e particella 100 sub 703 graffata alla particella 559 :

- Scrittura privata di Compravendita autenticata nelle firme dal Dott. Ivaldi Riccardo, Notaio in

Milano, del 22/03/2006 rep.224670/9361, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 24/03/2006 al n.22611 di formalità; favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ciascuno per i diritti di 1/9 di nuda proprietà e per i diritti di 2/9 di piena proprietà, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 3/9 di usufrutto.

- Originariamente beni di proprietà dei signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ciascuno per i diritti di 1/9 di nuda proprietà e per i diritti di 2/9 di piena proprietà, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 3/9 di usufrutto, ad essi pervenuti in forza di giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

Foglio 2 particella 99 sub 704, particella 100 sub 704 e particella 103 sub 704:

- Scrittura privata di Compravendita autenticata nelle firme dal Dott. Ivaldi Riccardo, Notaio in Milano, del 22/03/2006 rep.224669/9360, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 24/03/2006 al n. 22610 di formalità; favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Originariamente beni di piena ed esclusiva proprietà di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ad essa pervenuti in forza di giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

Foglio 2 particella 99 sub 701, particella 102 graffata alla particella 103 sub 702:

- Scrittura privata di Compravendita autenticata nelle firme dal Dott. Ivaldi Riccardo, Notaio in Milano, del 16/03/2006 rep.224422/9307, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 21/03/2006 al n. 21168 di formalità; favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ciascuna per i diritti di 3/9 di piena proprietà, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ciascuno per i diritti di 1/9 di piena proprietà.
- Originariamente beni di proprietà dei signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ciascuna per i diritti di 3/9 di piena proprietà, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ciascuno per i diritti di 1/9 di piena proprietà, ad essi pervenuti:
  - in parte in forza di Dichiarazione di Successione in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Vimercate il 17/12/2002 al n.2002/2539 e trascritta a Milano 2 il 16/02/2009 al n.8363 di formalità. 7 (Accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 19/03/2007 al n.21724 di formalità);
  - ed in parte in forza di Dichiarazione di Successione in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Vimercate il 07/11/1984 e trascritta a Milano 2 il 17/11/1984 al n.59084 di formalità. (Accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 20/05/2019 al n.41160 di formalità).

Foglio 2 particella 99 sub 702, particella 100 sub 701 e particella 103 sub 703:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Ivaldi Riccardo, Notaio in Milano, del 16/03/2006 rep.224420/9305, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 21/03/2006 al n. 21166 di formalità; favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
- Originariamente beni di piena ed esclusiva proprietà di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ad esso pervenuti in forza di giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

Foglio 2, particella 99 sub 501 , particella 100 sub 501 e particella 103 sub 501:

- Scrittura privata di Compravendita autenticata nelle firme dal Dott. Ivaldi Riccardo, Notaio in Milano, del 08/03/2006 rep.224044/9237, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 10/03/2006 al n. 18279 di formalità; favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/2 di piena proprietà.
- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Mattarella Giovanni Battista, Notaio in Trezzo Sull'Adda, del 02/10/2003 rep.54476, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 06/10/2003 al n. 87240 di formalità; favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ciascuno per i diritti di 1/4 di piena proprietà.
- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Vimercate, il 29/09/1994 al n. 82/119/94, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 27/08/2009 al n. 72051 di formalità; favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/4 di piena proprietà, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/4 di piena proprietà, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/4 di piena proprietà, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/4 di piena proprietà; contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* deceduto il 20/01/1992 per i diritti di 1/1 di piena proprietà. (Accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 27/08/2009 al n.72051 di formalità) .
- Originariamente beni di piena ed esclusiva proprietà di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ad esso pervenuti in forza di giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

Foglio 2, particella 101 :

- Scrittura privata di Compravendita autenticata nelle firme dal Dott. Ivaldi Riccardo, Notaio in Milano, del 08/03/2006 rep.224043/9236, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 10/03/2006 al n. 18278 di formalità; favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: Pulici Bianca nata a Roncello (MI) il 29/03/1950 per i diritti di 1/2 di piena proprietà, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/2 di piena proprietà.
- Originariamente beni di proprietà dei signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ciascuno per i diritti di 1/2 di piena proprietà, ad essi pervenuti in forza di Dichiarazione di Successione in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Vimercate il 22/03/1999 al n.12/157 e trascritta a Milano 2 il 27/08/1999 al n.58938 di formalità. (Accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 20/05/2019 al n.41158 di formalità) .

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che lo scrivente non ha potuto procedere personalmente alla ricerca delle pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto di procedura. La verifica delle conformità edilizie-urbanistiche è pertanto riferita alle pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di eventuali ulteriori pratiche edilizie ad oggi non visionate.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività **DIA 43/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di "demolizione fabbricati", presentata il 11/07/2006 con il n. 4191 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività **DIA 68/2006** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di "costruzione edificio residenziale in attuazione del Piano di Recupero -Borgo Marconi", presentata il 17/10/2006 con il n. 6170 di protocollo, immobile privo del certificato di agibilità.

Varianti:

- DIA 72/2007 del 19/10/2007 prot. 6228
- DIA 51/2008 del 17/07/2008 Prot. 5372
- PdC in Sanatoria del 19/12/2008 Port. 9365 rilasciato con n 88/2008

Dal registro dei protocolli comunali:

- n. 6512 del 15/09/2008 - dichiarazione di ultimazione lavori cantiere via Marconi ang. via Vittorio Emanuele DIA del 17/10/2006;
- n. 6523 del 15/09/2008 - domanda di rilascio certificato di agibilità DIA del 17/10/2006 prot. 6298 e successive opere con destinazione commerciale - parrucchiera - gelateria;
- n.6842 del 26/09/2008 - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - richiesta rilascio certificato di agibilità;
- n. 6861 del 26/09/2008 - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - integrazione documentazione certificato di agibilità Borgo Marconi;
- n. 6964 del 30/09/2008 - trasmissione certificato agibilità immobile Via Marconi mappale n. 99 sub 715 foglio n. 2;
- n. 7009 del 01/10/2008 - trasmissione certificato di agibilità immobile via Marconi mappale n. 99 sub. 710, foglio 2;
- n. 8794 del 26/11/2008 - richiesta di permesso di costruire in sanatoria Via Matteotti n. 10;
- n. 9364 del 19/12/2008 - integrazione a completamento DIA 1717/2008 Imm. via Vitt. Emanuele ang. via Marconi.

Anche qualora la richiesta di Agibilità depositata in data 26 settembre 2008 fosse stata completa di tutti gli allegati richiesti dal Testo Unico dell'edilizia, la successiva richiesta di permesso di costruire in sanatoria e l'integrazione alla Dia di variante che la rende efficace solo dal mese di dicembre attestano l'assenza del requisito di conformità dell'opera al progetto depositato. (art. 25 DPR 380-2001).

Risultano rilasciati i certificati di agibilità solo per i subalterni 710 e 715.

Si evidenzia tuttavia che a seguito dell'incendio di una canna fumaria e della conseguente "ORDINANZA CONTINGIBILE E URGENTE" gli immobili sono stati dichiarati inagili. Entro 30 giorni dall'ordinanza del 26-11-2016 i proprietari degli immobili avrebbero dovuto depositare idonea

richiesta intesa ad ottenere il rilascio del certificato di agibilità corredata dagli idonei elaborati previsti dalla normativa vigente. Per gli immobili oggetto della presente procedura, nulla è stato fatto.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n 41 del 27-11-2013 e pubblicazione sul BURL serie Avvisi e Concorsi n 51 del 18/12/2013, l'immobile ricade in zona del Piano delle Regole "Ambiti del nucleo storico".

Norme tecniche di attuazione ed indici:

### **Art. 6.1 6.1 - Ambiti del nucleo storico**

Il nucleo storico è individuato sugli elaborati del piano delle regole "PR1 Ambiti del piano delle Regole e vincoli sovraordinati", "PR3 Modalità di intervento per il nucleo storico" e "PR5 Abaco di linee guida per gli interventi del nucleo storico".

#### **6.1.1 - Definizione e obiettivi**

Per ambiti del nucleo storico si intende il patrimonio del centro storico di Roncello. All'interno di tale nucleo si ricomprende anche l'ambito denominato "Cascina del Gallo". Gli interventi nello spazio consolidato definito nel piano delle regole "nucleo storico" perseguono i seguenti obiettivi:

1. Conservazione delle tipologie edilizie e dei preminenti caratteri morfologici;
2. Salvaguardia delle presenze architettoniche rilevanti sia sotto il profilo monumentale, che tipologico e ambientale;
3. trasformazione del tessuto edificato esistente, compatibilmente con i valori sopra evidenziati, anche per singola unità edilizia;
4. recupero degli spazi non abitati;
5. riqualificazione dello spazio aperto e del sistema delle strade e delle piazze.

Per gli ambiti del nucleo storico, a seguito di censimento, sono stati realizzati due elaborati specifici denominati "Modalità di intervento per il nucleo storico" con le indicazioni delle tipologie di intervento ammesse per singola unità edilizia ed "Abaco di linee guida per gli interventi nel nucleo storico" nel quale sono illustrati gli elementi architettonici da mantenere e valorizzare e i criteri per l'inserimento di nuovi elementi.

#### **6.1.2 - Destinazioni d'uso ammissibili e non ammissibili nel nucleo storico**

(vedi tabella di PGT)

#### **6.1.3 - Edifici con caratteri coerenti con il nucleo storico, pericolanti, in stato di abbandono o in precario stato di conservazione**

Gli edifici appartenenti al nucleo storico pericolanti, in stato di abbandono, o in precario stato conservativo, definiti come tali nell'elaborato "PR 3 - Modalità di intervento per il nucleo storico", sono riconosciuti meritevoli di un urgente intervento di riqualificazione che non ne comprometta le caratteristiche tipologiche e morfologiche.

#### **Tipologie di intervento ammissibili**

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento senza modifica della sagoma dell'edificio.

#### **Indici**

- SIp: pari all'esistente salva la possibilità di recupero delle superfici non residenziali, senza modifica della sagoma dell'edificio;
- Sc: pari all'esistente;
- Sp: 30% o pari all'esistente se inferiore;
- H: pari all'esistente.



- Df: pari all'esistente;
- Dm: pari all'esistente;
- Ds: pari all'esistente;

All'interno del nucleo storico non è consentita la realizzazione di recinzioni o la chiusura comunque attuata delle aree esterne agli edifici esistenti.

#### **Strumenti Premiali**

Per interventi di ristrutturazione edilizia e/o di ampliamento senza modifica della sagoma, si applica la riduzione del contributo di costruzione del 20%. E' altresì possibile applicare la riduzione del contributo di costruzione nella misura indicata dall'art.4 delle presenti norme per gli interventi sugli edifici esistenti che conseguano la diminuzione del fabbisogno di energia primaria e favoriscano il ricorso a utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia, nonché, per interventi finalizzati ad una migliore gestione delle acque meteoriche. Può essere convenzionata la cessione o l'asservimento all'uso pubblico degli spazi esterni secondo modalità da concordare con l'amministrazione pubblica: a titolo esemplificativo e non esaustivo il riconoscimento delle opere cedute od asservite a scomputo degli oneri di urbanizzazione, cessione od asservimento di aree per servizi.

#### **Modalità di intervento**

Intervento edilizio diretto o permesso di costruire convenzionato per applicazione degli strumenti premiali.

#### **6.1.4 - Edifici con caratteri non coerenti con il nucleo storico**

L'elaborato "PR 3 - Modalità di intervento per il nucleo storico" individua gli edifici appartenenti al nucleo storico che hanno caratteristiche morfologiche e tipologiche non coerenti con lo stesso. Per questa tipologia il piano delle regole prevede ed incentiva interventi di sostituzione edilizia.

#### **Tipologie di intervento ammissibili**

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nuova costruzione.

#### **Indici**

- Slp: pari all'esistente;
- Sc: pari all'esistente;
- Sp: 30%;
- H: 10 mt.;
- Df: 8,50;
- Dm: 5 mt.;
- Ds: 5 mt o in allineamento con i fabbricati confinanti prospettanti la strada se posti a distanza inferiore;

All'interno del nucleo storico non è consentita la realizzazione di recinzioni o la chiusura comunque attuata delle aree esterne agli edifici esistenti

#### **Strumenti Premiali**

Per interventi di ristrutturazione edilizia e/o di ampliamento senza modifica della sagoma, si applica la riduzione del contributo di costruzione del 20%. E' altresì possibile applicare la riduzione del contributo di costruzione nella misura indicata dall'art. 4 delle presenti norme per gli interventi sugli edifici esistenti che conseguano la diminuzione del fabbisogno di energia primaria e favoriscano il ricorso a utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia, nonché, per interventi finalizzati ad una migliore gestione delle acque meteoriche. Può essere convenzionata la cessione o l'asservimento all'uso pubblico degli spazi esterni secondo modalità da concordare con l'amministrazione pubblica: a titolo esemplificativo e non esaustivo il riconoscimento delle opere cedute od asservite a scomputo degli oneri di urbanizzazione, cessione od asservimento di aree per servizi.

#### **Modalità di intervento**

Intervento edilizio diretto o permesso di costruire convenzionato per applicazione degli strumenti premiali.

#### **6.1.5 - Edifici con caratteri propri del nucleo storico**

L'elaborato "PR 3 - Modalità di intervento per il nucleo storico" individua gli edifici con caratteristiche tipologiche e morfologiche coerenti con il nucleo storico .

##### **Tipologie di intervento ammissibili**

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento senza modifica della sagoma dell'edificio.

##### **Indici**

- SIp: pari all'esistente salva la possibilità di recupero delle superfici non residenziali, senza modifica della sagoma dell'edificio;
- Sc: pari all'esistente;
- Sp: 30% o pari all'esistente se inferiore;
- H: pari all'esistente.
- Df: pari all'esistente;
- Dm: pari all'esistente;
- Ds: pari all'esistente;

All'interno del nucleo storico non è consentita la realizzazione di recinzione o la chiusura comunque attuata delle aree esterne agli edifici esistenti

##### **Strumenti Premiali**

E' altresì possibile applicare la riduzione del contributo di costruzione nella misura indicata dall'art. 4 delle presenti norme per gli interventi sugli edifici esistenti che conseguano la diminuzione del fabbisogno di energia primaria e favoriscano il ricorso a utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia, nonché, per interventi finalizzati ad una migliore gestione delle acque meteoriche. Può essere convenzionata la cessione o l'asservimento all'uso pubblico degli spazi esterni secondo modalità da concordare con l'amministrazione pubblica: a titolo esemplificativo e non esaustivo il riconoscimento delle opere cedute od asservite a scomputo degli oneri di urbanizzazione, cessione od asservimento di aree per servizi.

##### **Modalità di intervento**

Intervento edilizio diretto o permesso di costruire convenzionato per applicazione degli strumenti premiali.

#### **6.1.6 - Beni architettonici e culturali**

L'elaborato "PR 1 – Ambiti del Piano delle regole e vincoli sovraordinati" individua gli insediamenti rurali e le architetture religiose meritevoli di salvaguardia. Tipologie di intervento ammissibili: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle caratteristiche originarie dell'opera.

##### **Modalità di intervento**

intervento edilizio diretto o permesso di costruire.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**N.B.** Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale. Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza. E' possibile pertanto definire con certezza la sanabilità delle difformità evidenziate e

l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia solo a seguito di deposito di apposita domanda e relativo progetto.

Le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative e regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti al momento del deposito dell'istanza/istruttoria.

La mancata regolarizzazione delle difformità può costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

Inoltre, nel caso in cui in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica/messa in pristino delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. Ad oggi pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile oggetto della presente stima. Quanto indicato qui sotto è da ritenersi come indicazione di massima

I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Sanzione amministrativa non quantificabile. A seguito di istruttoria, i competenti uffici potrebbero emanare provvedimento ostativo all'ottenimento dei permessi di regolarizzazione e pertanto le opere non conformi dovranno essere rimosse secondo le indicazioni dell'ente.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

L'impianto e la conformazione-distribuzione generale degli spazi interni dell'immobile appaiono complessivamente coerenti con l'ultimo titolo abilitativo.

I disegni tecnici allegati alle pratiche edilizie sono prive di tutte le quote interne e dimensioni delle finestre e delle porte-finestre pertanto le misure non indicate sono state ricavate graficamente dai disegni.

Difformità rilevate:

- difforme dimensione interna dei locali
- difforme dimensione delle finestre e delle vetrine
- immobile realizzato difformemente da quanto riportato sulla relazione ex legge 10/91
- immobile verosimilmente non rispettoso dei requisiti di cui al DPCM 05-12-1997
- altezza piano interrato non conforme (255 cm circa contro i 240 cm concessionati)
- aree cortilizie esterne difformi da progetto depositato
- presenza di un bagno non denunciato al piano S1

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

Le difformità sono regolarizzabili mediante sanatoria edilizia a condizione che le opere siano conformi all'intera normativa urbanistica ed edilizia, comprese le norme speciali e di settore, le discipline e regolamenti locali,... (norme regionali, PGT, regolamenti edilizi, igienico sanitarie, strutturali, impiantistiche, acustiche...) sia al momento della realizzazione dell'abuso/difformità, sia al momento della presentazione dell'istanza di regolarizzazione.

In caso di eventuale mancato rispetto delle attuali normative, sarà necessario provvedere a richiesta di deroga da parte degli enti competenti o alla messa in pristino come da ultimo titolo abilitativo depositato.

La sanatoria che interessa la modifica dei prospetti o la modifica di parti comuni dell'edificio deve essere corredata da apposita delibera di assemblea.

La sanatoria che coinvolge altre unità abitative dovrà essere sottoscritta anche dalla proprietà delle unità coinvolte

La verifica di sanabilità non è accertabile in quanto comporterebbe un procedimento di indagine a carico dell'interno condominio coinvolgendo, quindi, anche unità escluse dalla presente procedura e di proprietà terzi.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni.

Costi di regolarizzazione: vedi punto "DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE"

N.B. Trattasi di stima di massima dei costi per la regolarizzazione-messa in pristino riferito al momento di redazione della perizia. Il conteggio preciso può essere effettuato solo a seguito del deposito di idonea istanza. Si invita, prima dell'acquisto del bene, a verificare presso l'ufficio tecnico comunale quanto sopra riportato. Esclusi diritti dell'ente.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Per le difformità rilevate, si veda in merito il punto precedente. Non è inoltre rappresentata l'area esterna in uso esclusivo.

Per la regolarizzazione occorre procedere a DOCFA di variazione a seguito di sanatoria edilizia

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 giorni a seguito di sanatoria edilizia

Costi di regolarizzazione: vedi punto "DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE"

N.B. Trattasi di stima di massima dei costi per la regolarizzazione-messa in pristino riferito al momento di redazione della perizia. Il conteggio preciso può essere effettuato solo a seguito del deposito di idonea istanza. Si invita, prima dell'acquisto del bene, a verificare presso l'ufficio tecnico comunale quanto sopra riportato. Esclusi diritti dell'ente.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Immobile oggetto di causa civile per vizi e difetti.

Dalla CTU depositata è stata riscontrata una non conformità delle linee del gas, delle canne di esalazione, linee di scarico delle acque meteoriche,...

BENI IN RONCELLO VIA MARCONI ANGOLO VIA V. EMANUELE 2B

## NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a RONCELLO Via Marconi angolo Via V. Emanuele 2B, della superficie catastale di **83,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Descrizione riportata sul titolo di provenienza: un vano negozio a tre luci al piano terreno della scala avente accesso dal civico n. 10 di via Vittorio Emanuele, con affaccio su via Vittorio Emanuele, con retrostante servizio igienico ed annessi vano laboratorio e servizio al piano interrato a cui si accede sia da scala interna sia dal corridoio condominiale di accesso alle cantine, con diritto all'uso esclusivo

della porzione di cortile indicata con la lettera "A" nella planimetria generale (allegato "A2" all'atto 27 ottobre 2008 n. 40.734/15.171 di Repertorio a rogito Notaio Forcella)

Si precisa in merito che dal punto di vista urbanistico-edilizio il piano interrato ha destinazione deposito, disimpegno e cantina.

Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, (NB ben noto al "partecipante all'asta", per averne esaustivamente verificato gli aspetti costruttivi, architettonici, tecnici, urbanistici ed edilizi,... anche attraverso la verifica documentale in materia civile, fiscale ed amministrativa e l'analisi comparativa del mercato immobiliare) 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.

E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista in relazione ai mezzi e ai tempi forniti per la stima. Si invitano pertanto gli interessati a eseguire una verifica di quanto riportato prima di procedere all'acquisto dell'immobile e si esclude ogni responsabilità per eventuali ulteriori difformità, vizi, difetti o non conformità, errori di valutazione, nulla escluso... non riportate nella presente relazione.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Eventuali maggiori oneri rispetto a quelli riportati sono ricompresi nella valutazione.

Compete all'immobile in oggetto la proporzionale quota di comproprietà delle parti e spazi comuni dello stabile come per legge e, se presente, Regolamento di Condominio.

Premesso 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) "L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali"; lo scrivente dichiara l'esenzione dall'obbligo di allegazione per il decreto di trasferimento.

Si fa inoltre presente quanto segue: 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, eventuale presenza di radon,...ecc. eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella valutazione

Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

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

Per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca dell'edificazione-ristrutturazione (requisiti acustici, sismici, energetici,...) Tali aspetti sono riscontrabili solo con verifiche ad hoc.

Si precisa infine che gli impianti (elettrici, idrici, igienico-sanitari, di riscaldamento e di utilizzazione

del gas,...) posti a servizio dell'unità oggetto della presente valutazione potrebbero essere privi dei requisiti tecnici di perfetta efficienza e regolare funzionamento, quali previsti dalla normativa speciale in essere all'epoca della materiale realizzazione od ultimo adeguamento obbligatorio, precisando che l'elencazione di cui sopra ha comunque carattere meramente esemplificativo e non tassativo.

Il partecipante all'asta, avendo prima d'ora:

- avuto accesso ai documenti relativi all'Immobile messi a disposizione dalla procedura;
- effettuato comunque, in modo indipendente, una indagine di due diligence in merito all'Immobile, ivi inclusa, senza limitazioni, la verifica circa lo stato di fatto e di diritto;
- avuto accesso all'Immobile e interamente visionato ed ispezionato lo stesso (e relativi impianti), rilevandone l'attuale occupazione e stato di fatto

dichiara di conoscere ed accettare lo stato di fatto dell'immobile e di ritenersi integralmente soddisfatto degli esiti dell'indagine di due diligence svolta, in merito ad ogni elemento e aspetto sopra considerato.

In aggiunta, resta fin d'ora espressamente inteso e convenuto che sia lo scrivente CTU sia il delegato alla vendita saranno esentati da qualsivoglia responsabilità o obbligo derivante da eventuali difformità tra le situazioni planimetricamente descritte e lo stato di fatto dell'Immobile e vieppiù che tali eventuali difformità non potranno intendersi come ostative o impeditive al decreto di trasferimento dell'immobile stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, interno non indicato, ha un'altezza interna di negozio 295 cm circa - interrato 255 cm circa.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 99 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 57 mq, rendita 1.695,63 Euro, indirizzo catastale: VIA MARCONI n. SNC, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/08/2011 Pratica n. MI0843894 in atti dal 30/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 279692.1/2011)

Coerenze come da titolo di provenienza

Coerenze in senso orario partendo da nord:

- del negozio a piano terreno: androne condominiale, pianerottolo comune e vano scale, cortile in uso esclusivo, passo carraio di accesso ai posti auto, parti comuni con al di là la via Vittorio Emanuele;
- del vano laboratorio e servizio al piano interrato: proprietà di terzi (cantina sub. 751), parti comuni (corridoio cantine), parti comuni (pianerottolo e vano scale), corridoio di accesso ai boxes, box sub. 775), intercapedine comune;
- della porzione di cortile in uso esclusivo: cortile condominiale, passo carraio di accesso ai posti auto, negozio sub. 710, parti comuni (pianerottolo e vano scale comuni).

Il tutto salvo errori e come meglio n fatto.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



*INTERNI*



*INTERNI*



*INTERNI*



*INTERNI*





INTERNI



INTERNI

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO

SERVIZI

asilo nido  
biblioteca  
campo da tennis  
campo da calcio





centro commerciale

farmacie

municipio

negozi al dettaglio

ospedale

parco giochi

scuola elementare

scuola per l'infanzia

scuola media inferiore

spazi verde



## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 km

autobus distante 200 m

autostrada distante 7 km

ferrovia distante 15 km

tangenziale distante 10 km



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione riportata sul titolo di provenienza: un vano negozio a tre luci al piano terreno della scala avente accesso dal civico n. 10 di via Vittorio Emanuele, con affaccio su via Vittorio Emanuele, con retrostante servizio igienico ed annessi vano laboratorio e servizio al piano interrato a cui si accede sia da scala interna sia dal corridoio condominiale di accesso alle cantine, con diritto all'uso esclusivo della porzione di cortile indicata con la lettera "A" nella planimetria generale (allegato "A2" all'atto 27 ottobre 2008 n. 40.734/15.171 di Repertorio a rogito Notaio Forcella)

Si precisa in merito che dal punto di vista urbanistico-edilizio il piano interrato ha destinazione deposito, disimpegno e cantina.



INTERNI



INTERNI



INTERNI



INTERNI



INTERNI



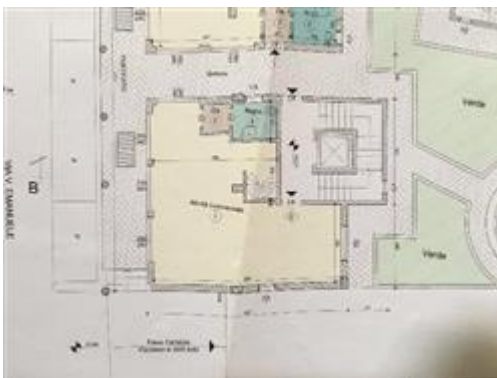
INTERNI

## CONSISTENZA:

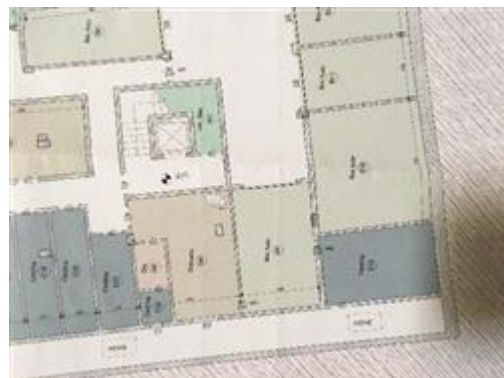
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

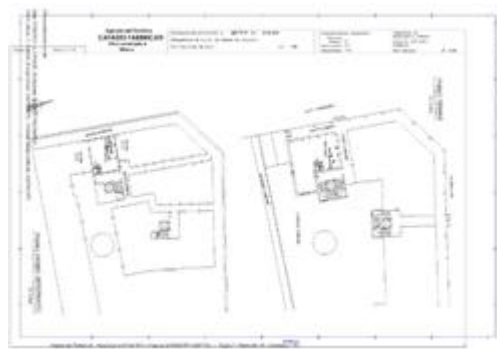
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	83,00	x	100 %	=	83,00
<b>Totale:</b>	<b>83,00</b>				<b>83,00</b>



ESTRATTO PRATICA EDILIZIA



ESTRATTO PRATICA EDILIZIA



SCHEDA CATASTALE

## 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: 13/07/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1326/2016

Descrizione: Negozio di mq. 55 con doppia vetrina, piano terra, unico ambiente oltre annessi servizi igienici e area pertinenziale in uso esclusivo nella retrostante corte comune., 1

Indirizzo: Via Marconi , 2/A - 2/B Roncello, MI

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 727,27 Euro/mq

Valore Ctu: 50.600,00 pari a: 920,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 50.600,00 pari a: 920,00 Euro/mq

Distanza: 101.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/03/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 817/2019

Descrizione: negozio di mq. 88,94, piano terra, ingresso, disimpegni, due servizi igienici, locale ad uso segreteria, un ampio spazio negozio e retronegozio, 1

Indirizzo: VIA SAN ROCCO 13 Busnago, MI

Superfici principali e secondarie: 89

Superfici accessorie:

Prezzo: 66.500,00 pari a 747,19 Euro/mq

Valore Ctu: 61.938,75 pari a: 695,94 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 61.938,75 pari a: 695,94 Euro/mq

Distanza: 939.00 m

Numero Tentativi: 1

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico monoparametrico per confronto, cioè 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 il parametro superficie catastale. Questo in ragione del fatto che, parametrizzando i dati dei comparativi presi in esame (reali rogiti notarili con indicazione delle superfici catastali e prezzi di vendita) è possibile effettuare una proporzione diretta coi beni da stimare.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 83,00 x 750,00 = **62.250,00**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Abbattimento forfettario per difformità di cui al punto 8, per eventuali ulteriori difformità, vizi, difetti o non conformità, nulla escluso... per la mancata presenza del certificato di agibilità e del collaudo acustico dell'immobile (-20%)	-12.450,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 49.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 49.800,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### Definizione dei valori

#### VALORE DI MERCATO

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

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

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

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

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

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

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

### **Criteri di valutazione**

Al fine di stimare il **valore di mercato** di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello “comparativo” in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

### **Analisi del mercato immobiliare**

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. E' necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU, TARI, TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e di solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da un decennio nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

### **Dati immobiliari**

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili *fonti di informazione* a disposizione ovvero:

- i **prezzi vendita** desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- gli **asking price** relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in “internet”;
- le principali **quotazioni di mercato** quali l'OMI e la CCIA.

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- i *prezzi* sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi ed accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione.
- gli *asking price* sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con un "peso" ed una attendibilità inferiore.
- le *quotazioni di mercato* non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

### ***Analisi del segmento di mercato***

Il mercato immobiliare verrà analizzato non solamente considerando i livelli dei prezzi, ma verificando anche la domanda potenziale e l'offerta attualmente disponibile in modo da determinare **il tempo di assorbimento** delle unità immobiliari accettabile in conformità alla definizione di Valore di Mercato.

Il processo valutativo verrà affrontato con l'analisi dei seguenti aspetti:

- *offerta potenziale*
- *domanda storica*
- *offerta attuale*

L'**offerta potenziale** rappresenta il bacino di offerta che potenzialmente potrebbe essere posto in vendita ovvero tutte quelle unità immobiliari simili, per caratteristiche e destinazione d'uso, che si trovano nella stessa area dell'immobile oggetto di stima. L'offerta potenziale è quindi anche un indice della coerenza della destinazione d'uso nella specifica zona.

La **domanda storica** evidenzia tutte le unità immobiliari che sono state realmente vendute in un arco temporale più o meno ampio a seconda di due fattori: la destinazione d'uso ed il tempo medio di assorbimento del bene dal mercato.

L'**offerta attuale** riferita immobili simili in zona identifica la attuale concorrenza ovvero gli immobili che potenzialmente potrebbero essere venduti al posto di quelli oggetto di stima. Questa analisi permette di effettuare delle specifiche considerazioni in condizioni di mercato di scarso dinamismo.

Le transazioni immobiliari rappresentano in conclusione la concretizzazione dell'incontro tra la domanda e l'offerta dalla quale ne scaturisce il prezzo.

La riduzione percentuale applicata tiene in considerazione anche tutti gli elementi sopra espressamente specificati ed anche quegli elementi che non è stato possibile acquisire durante il sopralluogo anche considerato la tipologia di incarico soprattutto da un punto di vista impiantistico e strutturale dell'edificio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monza, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Roncello, agenzie: Monza, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare della Provincia di Monza e della Brianza, ed inoltre: Gabetti, Tempocasa, Tecnocasa, Professionecasa, professionisti del settore, internet

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	83,00	0,00	49.800,00	49.800,00
				<b>49.800,00 €</b>	<b>49.800,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 49.800,00**

#### 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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 49.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2023

## LOTTO 3

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

**A**

**villa bifamiliare** a RONCELLO Via Verdi 24-G, della superficie catastale di **126,00** mq per la quota di:

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

Villa bifamiliare in scadente stato di manutenzione composta da piano intetrato a destinazione box e cantina e lavanderia, piano rialzato con cucina, soggiorno, due camere e bagno, piano primo conn due porzioni di sottotetto agibili e non abitabili e un balcone. Completa la proprietà un'area esterna pertinenziale

Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, (NB ben noto al "partecipante all'asta", per averne esaustivamente verificato gli aspetti costruttivi, architettonici, tecnici, urbanistici ed edilizi,... anche attraverso la verifica documentale in materia civile, fiscale ed amministrativa e l'analisi comparativa del mercato immobiliare) 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.

E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista in relazione ai mezzi e ai tempi forniti per la stima. Si invitano pertanto gli interessati a eseguire una verifica di quanto riportato prima di procedere all'acquisto dell'immobile e si esclude ogni responsabilità per eventuali ulteriori difformità, vizi, difetti o non conformità, errori di valutazione, nulla escluso... non riportate nella presente relazione.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Eventuali maggiori oneri rispetto a quelli riportati sono ricompresi nella valutazione.

Compete all'immobile in oggetto la proporzionale quota di comproprietà delle parti e spazi



comuni dello stabile come per legge e, se presente, Regolamento di Condominio.

Premesso 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) "L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali"; lo scrivente dichiara l'esenzione dall'obbligo di allegazione per il decreto di trasferimento.

Si fa inoltre presente quanto segue: 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, eventuale presenza di radon,...ecc. eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella valutazione

Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

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

Per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca dell'edificazione-ristrutturazione (requisiti acustici, sismici, energetici,...) Tali aspetti sono riscontrabili solo con verifiche ad hoc.

Si precisa infine che gli impianti (elettrici, idrici, igienico-sanitari, di riscaldamento e di utilizzazione del gas,...) posti a servizio dell'unità oggetto della presente valutazione potrebbero essere privi dei requisiti tecnici di perfetta efficienza e regolare funzionamento, quali previsti dalla normativa speciale in essere all'epoca della materiale realizzazione od ultimo adeguamento obbligatorio, precisando che l'elencazione di cui sopra ha comunque carattere meramente esemplificativo e non tassativo.

Il partecipante all'asta, avendo prima d'ora:

- avuto accesso ai documenti relativi all'Immobile messi a disposizione dalla procedura;
- effettuato comunque, in modo indipendente, una indagine di due diligence in merito all'Immobile, ivi inclusa, senza limitazioni, la verifica circa lo stato di fatto e di diritto;
- avuto accesso all'Immobile e interamente visionato ed ispezionato lo stesso (e relativi impianti), rilevandone l'attuale occupazione e stato di fatto

dichiara di conoscere ed accettare lo stato di fatto dell'immobile e di ritenersi integralmente soddisfatto degli esiti dell'indagine di due diligence svolta, in merito ad ogni elemento e aspetto sopra considerato.

In aggiunta, resta fin d'ora espressamente inteso e convenuto che sia lo scrivente CTU sia il delegato alla vendita saranno esentati da qualsivoglia responsabilità o obbligo derivante da eventuali difformità tra le situazioni planimetricamente descritte e lo stato di fatto dell'Immobile e viepiù che tali eventuali difformità non potranno intendersi come ostative

o impeditive al decreto di trasferimento dell'immobile stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1, ha un'altezza interna di 270 cm il piano rialzato.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 608 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: VIA VERDI n. 24/G, piano: S1-T-1, intestato a
  - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/01/2015 Pratica n. MI0153531 in atti dal 12/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 138659.1/2015)

Coerenze come da titolo di provenienza.

Confini in corpo: mappali 607, 615, 609, indi a chiudere mappale 673.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995 ristrutturato nel 2007.

#### A.1

**box doppio**, composto da un vano autorimessa.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 608 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/5, classe 1, consistenza 55 mq, rendita 144,87 Euro, indirizzo catastale: Via Verdi, piano: S1, intestato a
  - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/08/2011 Pratica n. MI0843294 in atti dal 30/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 279092.1/2011)

Coerenze come da titolo di provenienza

Coerenze come da titolo di provenienza.

Confini in corpo: mappali 607, 615, 609, indi a chiudere mappale 673.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	126,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	27,50 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 158.872,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 158.872,50

Data di conclusione della relazione:

05/06/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior precisazione si rimanda al certificato notarile e/o alle ispezioni ipotecarie allegare. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non trascritto nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intendono integralmente riportati. La verifica delle formalità pregiudizievoli è stata eseguita solamente sui beni oggetto della presente relazione. I titoli richiamati e allegati alla presente relazioni si intendo qui integralmente riportati.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

**ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 29/06/2005 a firma di atto Notaio Gaetano Gentile ai nn. 90532/9000 di repertorio, iscritta il 29/06/2005 a Milano 2 ai nn. 96760/24467, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 532.800,00.

Importo capitale: € 296.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

**Ipoteca non cancellata nè rinnovata**

**ipoteca giudiziale attiva**, stipulata il 18/05/2018 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2281/2018 di repertorio, iscritta il 22/02/2023 a Milano 2 ai nn. 23227/3592, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Monza.

Importo ipoteca: € 236.785,01.

Importo capitale: € 236.785,01.

La formalità è riferita solamente a

- Beni innMonza al foglio 46, particella 172, subalterno 5 e particella 174 subalterni 2 e 11
- Beni in Roncello al foglio 3, particella 608, subalterni 2 e 701

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

**pignoramento**, stipulata il 25/05/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4418 di repertorio, trascritta il 18/06/2024 a Milano 2 ai nn. 80845/57974, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario Tribunale di Monza.

La formalità è riferita solamente a:

- Beni in Monza Foglio 46 Particella 172 Sub. 5 Particella 174 Sub. 2 Particella 174 Sub. 11
- Beni in Roncello Foglio 3 Particella 608 Subb. 701 e 2

**pignoramento**, stipulata il 23/01/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 7121 di repertorio, trascritta il 21/03/2023 a Milano 2 ai nn. 22614/15296, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario Tribunale di Monza.

La formalità è riferita solamente a

- Beni in Roncello al foglio 2, particella 99, subalterni 793 e 710
- Beni in Roncello al foglio 3, particella 608, subalterni 701 e 2
- Beni in Monza al foglio 172 subalterno 5 e particella 174 subalterni 2 e 11.

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

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

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data di perizia.

Dati non forniti dall'attuale amministratore pro tempore.

Si raccomanda AL MOMENTO DELL' AGGIUDICAZIONE di consultare l'Amministratore di Condominio per AGGIORNARE/INTEGRARE le informazioni relative alle spese condominiali con particolare riferimento ad eventuali spese straordinarie deliberate successivamente alla data riportata nel presente elaborato.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**A miglior precisazione si rimanda al certificato notarile e/o alle ispezioni ipotecarie allegate.**

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

la quota pari a 4/12 di piena proprietà ciascuno, degli immobili Roncello Foglio 3 Particella 608 Sub. 701 Particella 608 Sub. 2, è pervenuta per successione in morte di \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* , deceduta il 20/05/2013, registrata il 20/05/2014 al Numero di repertorio 624/9990 VIMERCATE, trascritta il 29/05/2014 ai NN. 47836/33485 devoluta per legge

NB: il 21/05/2024 nn. 65834/47265 risulta trascritto atto per causa di morte acquisto puro e semplice di eredità ai sensi dell'art. 485 c.c. del 06/02/2024 Numero di repertorio 501 TRIBUNALE DI MONZA sede MONZA a favore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* da potere di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

A L \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

la quota pari a 1/6 di piena proprietà ciascuno, degli immobili Roncello Foglio 3 Particella 608 Sub. 701 Particella 608 Sub. 2, è pervenuta per successione in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , deceduto il 24/02/2007, registrata il 22/11/2007 al Numero di repertorio 79/245 UFFICIO DEL REGISTRO di Vimercate, trascritta il 26/08/2009 ai NN. 114061/71837 devoluta per legge

NB: il 21/05/2024 nn. 65833/47264 risulta trascritto atto per causa di morte acquisto puro e semplice di eredità ai sensi dell'art. 485 c.c. del 06/02/2024 Numero di repertorio 501 TRIBUNALE DI MONZA sede MONZA a favore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , da potere di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , la quota pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni ciascuno, degli immobili Roncello Foglio 3 Particella 608 Sub. 701 Particella 608 Sub. 2, è pervenuta per atto di compravendita del 27/06/2005 Numero di repertorio 90531/8999 Notaio GENTILE GAETANO Sede MONZA trascritto il 29/06/2005 mi. 96759/49386 da potere di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , la quota pari a 3/18 di piena proprietà, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , la quota pari a 2/18 di piena proprietà ciascuno degli immobili Roncello Foglio 3 Particella 608 Sub. 701 Particella 608 Sub. 2, è pervenuta per successione in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , deceduta il 29/12/2001 registrata il 19/06/2002 al Numero di repertorio 59/188 UFFICIO DEL REGISTRO di Vimercate, trascritta il 10/09/2002 ai NN. 109576/64110 devoluta per legge.

Si segnala accettazione di eredità con beneficio di inventario del 14.11.2002 Numero di repertorio 87252/7352 Notaio GENTILE GAETANO trascritta il 24/12/2002 ai nn. 165343/96260 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Si segnala accettazione tacita di eredità in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* rep. 90531 del 27/06/2005 Notaio Gaetano Gentile, trascritta a Milano 2 in data 30-01-2025 ai nn. 10903/7472.

A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , la quota pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni ciascuno, degli immobili Roncello Foglio 3 Particella 608 Sub. 1 Particella 608 Sub. 2, è pervenuta per atto di compravendita del 23/12/1996 Numero di repertorio 105218 Notaio PEZZOLI ALBERTO Sede TREVIGLIO (BG) trascritto il 16/01/1997 nn. 4364/3539 da potere di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

Si precisa che lo scrivente non ha potuto procedere personalmente alla ricerca delle pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto di procedura. La verifica delle conformità edilizie-urbanistiche è pertanto riferita alle pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di eventuali ulteriori pratiche edilizie ad oggi non visionate.

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

**N. 15/95**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di *"realizzazione edifici residenziali in attuazione al PL a parte al comparto 24 di Via Verdi, denominato "Residenze il Bosco della Badia"*, presentata il 07/04/1995 con il n. 1352 di protocollo, rilasciata il 10/05/1995 con il n. 15/95 di protocollo, **agibilità non rilasciata.**

Varianti:

- 27/95 del 13/09/1995
- 15a/96 del 27/11/1996
- 15b/96 del 13/07/1996
- 39/96 del 23/11/1996
- 65/96 del 18/02/1997

Denuncia di Inizio Attività **N. DIA 82/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di *"scavo nel giardino per rifacimento guaina fognatura ceduta, sostituzione tubazioni rotte, esecuzione cappotto interno, ripristino marciapiedi"*, presentata il 04/12/2007 con il n. 7244 di protocollo, **agibilità non rilasciata.**

**Priva di comunicazione di fine lavori**

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**N.B.** Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale. Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza. E' possibile pertanto definire con certezza la sanabilità delle difformità evidenziate e l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia solo a seguito di deposito di apposita domanda e relativo progetto.

Le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative e regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti al momento del deposito dell'istanza/istruttoria.

La mancata regolarizzazione delle difformità può costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

Inoltre, nel caso in cui in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica/messa in pristino delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente

superiori a quelli indicati. Ad oggi pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile oggetto della presente stima. Quanto indicato qui sotto è da ritenersi come indicazione di massima

I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Sanzione amministrativa non quantificabile. A seguito di istruttoria, i competenti uffici potrebbero emanare provvedimento ostativo all'ottenimento dei permessi di regolarizzazione e pertanto le opere non conformi dovranno essere rimosse secondo le indicazioni dell'ente.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

NB non è stato possibile eseguire un rilievo completo dell'immobile a causa dei materiali/macerie presenti in loco. La verifica è stata solamente parziale. SI rimanda al rilievo fotografico a descrizione dello stato dei luoghi

L'impianto e la conformazione-distribuzione generale degli spazi interni dell'immobile appaiono complessivamente coerenti con l'ultimo titolo abilitativo.

I disegni tecnici allegati alle pratiche edilizie sono prive di tutte le quote interne e dimensioni delle finestre e delle porte-finestre pertanto le misure non indicate sono state ricavate graficamente dai disegni.

Difficoltà rilevate:

- difforme dimensione interna dei locali
- difforme dimensione delle finestre e delle porte finestre
- immobile realizzato difformemente da quanto riportato sulla relazione ex legge 10/91
- immobile verosimilmente non rispettoso dei requisiti di cui al DPCM 05-12-1997 (compendio immobiliare edificato in assenza di clima acustico e di collaudo dei Requisiti Acustici Passivi)
- altezze non conformi
- bagno al P1 non concessionato
- aree cortilizie esterne difformi da progetto depositato
- ampliamento volumetrico al piano interrato non autorizzato
- ...

L'immobile risulta **non conforme, in parte regolarizzabile e in parte da mettere in pristino.**

Le difficoltà sono regolarizzabili mediante sanatoria edilizia a condizione che le opere siano conformi all'intera normativa urbanistica ed edilizia, comprese le norme speciali e di settore, le discipline e regolamenti locali,... (norme regionali, PGT, regolamenti edilizi, igienico sanitarie, strutturali, impiantistiche, acustiche...) sia al momento della realizzazione dell'abuso/difficoltà, sia al momento della presentazione dell'istanza di regolarizzazione.

In caso di eventuale mancato rispetto delle attuali normative, sarà necessario provvedere a richiesta di deroga da parte degli enti competenti o alla messa in pristino come da ultimo

titolo abilitativo depositato.

La sanatoria che interessa la modifica dei prospetti o la modifica di parti comuni dell'edificio deve essere corredata da apposita delibera di assemblea.

La sanatoria che coinvolge altre unità abitative dovrà essere sottoscritta anche dalla proprietà delle unità coinvolte

La verifica di sanabilità non è accertabile in quanto comporterebbe un procedimento di indagine a carico dell'intero condominio coinvolgendo, quindi, anche unità escluse dalla presente procedura e di proprietà terzi.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni.

In considerazione del sopralluogo parziale e dell'impossibilità di eseguire verifiche puntuali, verrà applicato una riduzione forfettaria del valore del bene.

Costi di regolarizzazione: vedi punto "DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE"

N.B. Trattasi di stima di massima dei costi per la regolarizzazione-messa in pristino riferito al momento di redazione della perizia. Il conteggio preciso può essere effettuato solo a seguito del deposito di idonea istanza. Si invita, prima dell'acquisto del bene, a verificare presso l'ufficio tecnico comunale quanto sopra riportato. Esclusi diritti dell'ente.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Si veda in merito quanto esposto al punto precedente.

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

Le difformità sono regolarizzabili mediante deposito di DOCFA di variazione a seguito di sanatoria edilizia e di opere di messa in pristino.

Costi ricompresi al punto precedente.

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

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

BENI IN RONCELLO VIA VERDI 24-G

**VILLA BIFAMILIARE**

DI CUI AL PUNTO A

**villa bifamiliare** a RONCELLO Via Verdi 24-G, della superficie catastale di **126,00** mq per la quota di:

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

Villa bifamiliare in scadente stato di manutenzione composta da piano interrato a destinazione box e



cantina e lavanderia, piano rialzato con cucina, soggiorno, due camere e bagno, piano primo con due porzioni di sottotetto agibili e non abitabili e un balcone. Completa la proprietà un'area esterna pertinenziale

Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, (NB ben noto al "partecipante all'asta", per averne esaustivamente verificato gli aspetti costruttivi, architettonici, tecnici, urbanistici ed edilizi,... anche attraverso la verifica documentale in materia civile, fiscale ed amministrativa e l'analisi comparativa del mercato immobiliare) 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.

E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista in relazione ai mezzi e ai tempi forniti per la stima. Si invitano pertanto gli interessati a eseguire una verifica di quanto riportato prima di procedere all'acquisto dell'immobile e si esclude ogni responsabilità per eventuali ulteriori difformità, vizi, difetti o non conformità, errori di valutazione, nulla escluso... non riportate nella presente relazione.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Eventuali maggiori oneri rispetto a quelli riportati sono ricompresi nella valutazione.

Compete all'immobile in oggetto la proporzionale quota di comproprietà delle parti e spazi comuni dello stabile come per legge e, se presente, Regolamento di Condominio.

Premesso 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) "L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali"; lo scrivente dichiara l'esenzione dall'obbligo di allegazione per il decreto di trasferimento.

Si fa inoltre presente quanto segue: 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, eventuale presenza di radon,...ecc. eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella valutazione

Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla

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

Per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca dell'edificazione-ristrutturazione (requisiti acustici, sismici, energetici,...) Tali aspetti sono riscontrabili solo con verifiche ad hoc.

Si precisa infine che gli impianti (elettrici, idrici, igienico-sanitari, di riscaldamento e di utilizzazione del gas,...) posti a servizio dell'unità oggetto della presente valutazione potrebbero essere privi dei requisiti tecnici di perfetta efficienza e regolare funzionamento, quali previsti dalla normativa speciale in essere all'epoca della materiale realizzazione od ultimo adeguamento obbligatorio, precisando che l'elencazione di cui sopra ha comunque carattere meramente esemplificativo e non tassativo.

Il partecipante all'asta, avendo prima d'ora:

- avuto accesso ai documenti relativi all'Immobile messi a disposizione dalla procedura;
- effettuato comunque, in modo indipendente, una indagine di due diligence in merito all'Immobile, ivi inclusa, senza limitazioni, la verifica circa lo stato di fatto e di diritto;
- avuto accesso all'Immobile e interamente visionato ed ispezionato lo stesso (e relativi impianti), rilevandone l'attuale occupazione e stato di fatto

dichiara di conoscere ed accettare lo stato di fatto dell'immobile e di ritenersi integralmente soddisfatto degli esiti dell'indagine di due diligence svolta, in merito ad ogni elemento e aspetto sopra considerato.

In aggiunta, resta fin d'ora espressamente inteso e convenuto che sia lo scrivente CTU sia il delegato alla vendita saranno esentati da qualsivoglia responsabilità o obbligo derivante da eventuali difformità tra le situazioni planimetricamente descritte e lo stato di fatto dell'Immobile e vieppiù che tali eventuali difformità non potranno intendersi come ostative o impeditive al decreto di trasferimento dell'immobile stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1, ha un'altezza interna di 270 cm il piano rialzato.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 608 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: VIA VERDI n. 24/G, piano: S1-T-1, intestato a
  - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/01/2015 Pratica n. MI0153531 in atti dal 12/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 138659.1/2015)

Coerenze come da titolo di provenienza.

Confini in corpo: mappali 607, 615, 609, indi a chiudere mappale 673.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995

ristrutturato nel 2007.



*INTERNI*



*INTERNI*



*INTERNI*



*INTERNI*



*INTERNI*



*INTERNI*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Villa bifamiliare in scadente stato di manutenzione composta da piano intetrato a destinazione box e cantina e lavanderia, ripostiglio e centrale termica, piano rialzato con cucina, soggiorno, due camere e bagno, piano primo conn due porzioni di sottotetto agibili e non abitabili e un balcone il tutto collegato da scala interna. Completa la proprietà un'area esterna pertinenziale

Degli Impianti:

*citofonico*: conformità: non rilevabile  
*condizionamento*: conformità: non rilevabile  
*elettrico*: conformità: non rilevabile  
*gas*: conformità: non rilevabile  
*idrico*: conformità: non rilevabile





*termico*: conformità: non rilevabile



Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle e parquet

mediocre

*infissi esterni*: a battente realizzati in legno e vetrocamera

mediocre

*protezioni infissi esterni*: persiane realizzate in legno

mediocre

*infissi interni*: a battente realizzati in legno tamburato

mediocre

*pareti esterne*: costruite in muratura intonacata

al di sotto della media

*manto di copertura*: realizzato in tegole in cotto

al di sotto della media



INTERNI



INTERNI



INTERNI



INTERNI



INTERNI



INTERNI

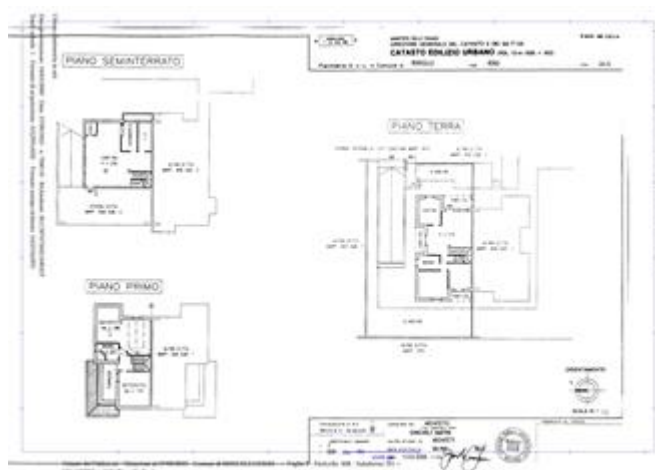
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	126,00	x	100 %	=	126,00
<b>Totale:</b>	<b>126,00</b>				<b>126,00</b>



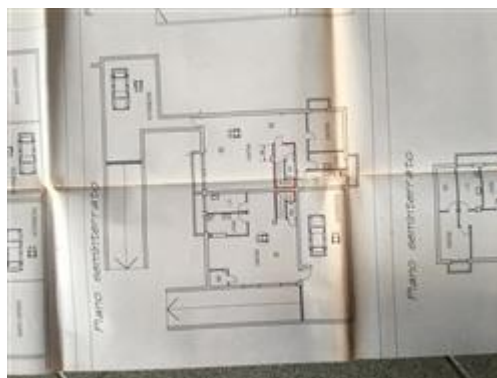
SCHEDA CATASTALE



SCHEDA CATASTALE



ESTRATTO PRATICA EDILIZIA



ESTRATTO PRATICA EDILIZIA



ESTRATTO PRATICA EDILIZIA

**ACCESSORI:**

**box doppio**, composto da un vano autorimessa.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 608 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/5, classe 1, consistenza 55 mq, rendita 144,87 Euro, indirizzo catastale: Via Verdi, piano: S1, intestato a
  - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/08/2011 Pratica n. MI0843294 in atti dal 30/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 279092.1/2011)

Coerenze come da titolo di provenienza

Coerenze come da titolo di provenienza.

Confini in corpo: mappali 607, 615, 609, indi a chiudere mappale 673.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	55,00	x	50 %	=	27,50
<b>Totale:</b>	<b>55,00</b>				<b>27,50</b>

**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: 09/09/2015

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 160/2012

Descrizione: Appartamento di mq. 101,3, su 2 piani (T-1), 3 locali, cucina, 2 servizi e 2 aree pertinenziali., 1

Indirizzo: Via Roma, 30 Roncello, MI

Superfici principali e secondarie: 101

Superfici accessorie:

Prezzo: 76.000,00 pari a 752,48 Euro/mq

Valore Ctu: 162.080,00 pari a: 1.604,75 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 52.000,00 pari a: 514,85 Euro/mq

Distanza: 2.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/01/2014

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 350/2011

Descrizione: Appartamento: mq. 84,8, su 2 piani, cantina e box singolo., 5

Indirizzo: Via Giacomo Matteotti, 9 Roncello, MI

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 91.000,00 pari a 1.070,59 Euro/mq

Valore Ctu: 120.000,00 pari a: 1.411,76 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 90.000,00 pari a: 1.058,82 Euro/mq

Distanza: 49.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/10/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 425/2017

Descrizione: Monolocale di mq. 26, piano terra, con bagno e disimpegno., 1

Indirizzo: Via Giacomo Matteotti n. 8 Roncello, MI

Superfici principali e secondarie: 26

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.100,00 pari a 850,00 Euro/mq



Valore Ctu: 31.200,00 pari a: 1.200,00 Euro/mq  
 Prezzo Base d'Asta: 23.400,00 pari a: 900,00 Euro/mq  
 Distanza: 75.00 m  
 Numero Tentativi: 1

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 28/01/2022  
 Fonte di informazione: Atto n.4899 del notaio ARCAMONE CHIARA Data: 28/01/2022  
 Descrizione: appartamento al primo piano, composto da due vani, cucina, disimpegno, bagno e balcone,  
 Indirizzo: Roncello (MB), via Marconi n. 2  
 Superfici principali e secondarie: 63  
 Superfici accessorie: 16  
 Prezzo: 107.000,00 pari a 1.354,43 Euro/mq

## COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 26/10/2020  
 Fonte di informazione: Atto n.8014 del notaio BROTTO GUIDO Data: 26/10/2020  
 Descrizione: appartamento posto al piano primo della scala avente accesso dal civico n.2/A di Via Marconi, composto da un locale con angolo cottura, due locali, bagno, disimpegno/antibagno e balcone.  
 Indirizzo: RONCELLO Via Guglielmo Marconi nn. 2/A - 2/B angolo Via Vittorio Emanuele n.10  
 Superfici principali e secondarie: 59  
 Superfici accessorie: 8  
 Prezzo: 55.000,00 pari a 820,90 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico monoparametrico per confronto, cioè 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 il parametro superficie catastale. Questo in ragione del fatto che, parametrizzando i dati dei comparativi presi in esame (reali rogiti notarili con indicazione delle superfici catastali e prezzi di vendita) è possibile effettuare una proporzione diretta coi beni da stimare.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	126,00	x	1.150,00	=	<b>144.900,00</b>
Valore superficie accessori:	27,50	x	1.150,00	=	<b>31.625,00</b>
					<b>176.525,00</b>

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Abbattimento forfettario per difformità di cui al punto 8, per eventuali ulteriori difformità, vizi, difetti o non conformità, errori di valutazione, nulla escluso... per la mancata presenza dell'agibilità e del collaudo acustico (-10%)	-17.652,50

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 158.872,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 158.872,50**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****Definizione dei valori****VALORE DI MERCATO**

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

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

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

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA**

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

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

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi*

*del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

### **Criteri di valutazione**

Al fine di stimare il **valore di mercato** di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello “*comparativo*” in quanto è adottabile mediante un’osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

### **Analisi del mercato immobiliare**

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. E’ necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell’eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell’economia.

Il tutto aggravato anche dall’incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU, TARI, TASI) e dall’attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e di solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell’esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull’orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da un decennio nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

### **Dati immobiliari**

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili *fonti di informazione* a disposizione ovvero:

- i **prezzi vendita** desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- gli **asking price** relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in “internet”;
- le principali **quotazioni di mercato** quali l’OMI e la CCIA.

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- i *prezzi* sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi ed accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione.
- gli *asking price* sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con un "peso" ed una attendibilità inferiore.
- le *quotazioni di mercato* non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

### ***Analisi del segmento di mercato***

Il mercato immobiliare verrà analizzato non solamente considerando i livelli dei prezzi, ma verificando anche la domanda potenziale e l'offerta attualmente disponibile in modo da determinare **il tempo di assorbimento** delle unità immobiliari accettabile in conformità alla definizione di Valore di Mercato.

Il processo valutativo verrà affrontato con l'analisi dei seguenti aspetti:

- *offerta potenziale*
- *domanda storica*
- *offerta attuale*

**L'offerta potenziale** rappresenta il bacino di offerta che potenzialmente potrebbe essere posto in vendita ovvero tutte quelle unità immobiliari simili, per caratteristiche e destinazione d'uso, che si trovano nella stessa area dell'immobile oggetto di stima. L'offerta potenziale è quindi anche un indice della coerenza della destinazione d'uso nella specifica zona.

La **domanda storica** evidenzia tutte le unità immobiliari che sono state realmente vendute in un arco temporale più o meno ampio a seconda di due fattori: la destinazione d'uso ed il tempo medio di assorbimento del bene dal mercato.

**L'offerta attuale** riferita immobili simili in zona identifica la attuale concorrenza ovvero gli immobili che potenzialmente potrebbero essere venduti al posto di quelli oggetto di stima. Questa analisi permette di effettuare delle specifiche considerazioni in condizioni di mercato di scarso dinamismo.

Le transazioni immobiliari rappresentano in conclusione la concretizzazione dell'incontro tra la domanda e l'offerta dalla quale ne scaturisce il prezzo.

La riduzione percentuale applicata tiene in considerazione anche tutti gli elementi sopra

espressamente specificati ed anche quegli elementi che non è stato possibile acquisire durante il sopralluogo anche considerato la tipologia di incarico soprattutto da un punto di vista impiantistico e strutturale dell'edificio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monza, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano2, ufficio tecnico di Roncello, agenzie: Roncello, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare della Provincia di Monza e della Brianza, ed inoltre: Gabetti, Tempocasa, Tecnocasa, Professionecasa, professionisti del settore, internet

#### 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	villa bifamiliare	126,00	27,50	158.872,50	158.872,50
				<b>158.872,50 €</b>	<b>158.872,50 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 158.872,50**

#### 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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 158.872,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2023

## LOTTO 4

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

**A**

**appartamento** a MONZA Via Amendola 10, della superficie commerciale di **112,00** mq per la quota di:

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

Appartamento in contesto condominiale di antica edificazione con ascensore. Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare era così composta: ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e balcone. Completa la proprietà una cantina al piano S1.

Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, (NB ben noto al "partecipante all'asta", per averne esaustivamente verificato gli aspetti costruttivi, architettonici, tecnici, urbanistici ed edilizi,... anche attraverso la verifica documentale in materia civile, fiscale ed amministrativa e l'analisi comparativa del mercato immobiliare) 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.

E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista in relazione ai mezzi e ai tempi forniti per la stima. Si invitano pertanto gli interessati a eseguire una verifica di quanto riportato prima di procedere all'acquisto dell'immobile e si esclude ogni responsabilità per eventuali ulteriori difformità, vizi, difetti o non conformità, errori di valutazione, nulla escluso... non riportate nella presente relazione.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Eventuali maggiori oneri rispetto a quelli riportati sono ricompresi nella valutazione.

Compete all'immobile in oggetto la proporzionale quota di comproprietà delle parti e spazi comuni dello stabile come per legge e, se presente, Regolamento di Condominio.

Premesso 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) "L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali"; lo scrivente dichiara l'esenzione dall'obbligo di allegazione per il decreto di trasferimento.

Si fa inoltre presente quanto segue: 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, eventuale presenza di radon,...ecc. eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella valutazione

Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

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

Per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca dell'edificazione-ristrutturazione (requisiti acustici, sismici, energetici,...) Tali aspetti sono riscontrabili solo con verifiche ad hoc.

Si precisa infine che gli impianti (elettrici, idrici, igienico-sanitari, di riscaldamento e di utilizzazione del gas,...) posti a servizio dell'unità oggetto della presente valutazione potrebbero essere privi dei requisiti tecnici di perfetta efficienza e regolare funzionamento, quali previsti dalla normativa speciale in essere all'epoca della materiale realizzazione od ultimo adeguamento obbligatorio, precisando che l'elencazione di cui sopra ha comunque carattere meramente esemplificativo e non tassativo.

Il partecipante all'asta, avendo prima d'ora:

- avuto accesso ai documenti relativi all'Immobile messi a disposizione dalla procedura;
- effettuato comunque, in modo indipendente, una indagine di due diligence in merito all'Immobile, ivi inclusa, senza limitazioni, la verifica circa lo stato di fatto e di diritto;
- avuto accesso all'Immobile e interamente visionato ed ispezionato lo stesso (e relativi impianti), rilevandone l'attuale occupazione e stato di fatto

dichiara di conoscere ed accettare lo stato di fatto dell'immobile e di ritenersi integralmente soddisfatto degli esiti dell'indagine di due diligence svolta, in merito ad ogni elemento e aspetto sopra considerato.

In aggiunta, resta fin d'ora espressamente inteso e convenuto che sia lo scrivente CTU sia il delegato alla vendita saranno esentati da qualsivoglia responsabilità o obbligo derivante da eventuali difformità tra le situazioni planimetricamente descritte e lo stato di fatto dell'Immobile e vieppiù che tali eventuali difformità non potranno intendersi come ostative o impeditive al decreto di trasferimento dell'immobile stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, interno non indicato, scala unica, ha un'altezza interna di 300 cm circa.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 172 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 610,71 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI AMENDOLA n. 10, piano: 1-S1, intestato a
  - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* derivante da VARIAZIONE del 22/12/2016 Pratica n. MI0716033 in atti dal 22/12/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 313945.1/2016)

Coerenze come da titolo di provenienza

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

NB non è stato possibile eseguire rilievo metrico dei box e pertanto verificare la conformità edilizia e urbanistica. Alla data dei sopralluoghi i box risultavano pieni di veicoli, merci, materiali,...

#### A.1

**box singolo**, composto da un vano autorimessa.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 174 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 133,25 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI AMENDOLA n. 10 P, piano: S1, intestato a
  - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze come da titolo di provenienza

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

#### A.2

**box singolo**, composto da un vano autorimessa.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 174 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 133,25 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI AMENDOLA n. 10, piano: S1, intestato a
  - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze come da titolo di provenienza

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	112,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	18,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 277.875,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 277.875,00
Data di conclusione della relazione:	05/06/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior precisazione si rimanda al certificato notarile e/o alle ispezioni ipotecarie allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non trascritto nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intendono integralmente riportati. La verifica delle formalità pregiudizievoli è stata eseguita solamente sui beni oggetto della presente relazione. I titoli richiamati e allegati alla presente relazioni si intendo qui integralmente riportati.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

**ipoteca giudiziale attiva**, stipulata il 18/05/2018 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2281/2018 di repertorio, iscritta il 22/02/2023 a Milano 2 ai nn. 23227/3592, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Monza.

Importo ipoteca: € 236.785,01.

Importo capitale: € 236.785,01.

La formalità è riferita solamente a

- Beni innMonza al foglio 46, particella 172, subalterno 5 e particella 174 subalterni 2 e 11
- Beni in Roncello al foglio 3, particella 608, subalterni 2 e 701

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

**pignoramento**, stipulata il 23/01/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 7121 di repertorio, trascritta il 21/03/2023 a Milano 2 ai nn. 22614/15296, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario Tribunale di Monza.

La formalità è riferita solamente a

- Beni in Roncello al foglio 2, particella 99, subalterni 793 e 710
- Beni in Roncello al foglio 3, particella 608, subalterni 701 e 2
- Beni in Monza al foglio 172 subalterno 5 e particella 174 subalterni 2 e 11.

**pignoramento**, stipulata il 25/05/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4418 di repertorio, trascritta il 18/06/2024 a Milano 2 ai nn. 80845/57974, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario Tribunale di Monza.

La formalità è riferita solamente a:

- Beni in Monza Foglio 46 Particella 172 Sub. 5 Particella 174 Sub. 2 Particella 174 Sub. 11
- Beni in Roncello Foglio 3 Particella 608 Subb. 701 e 2

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

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

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.**0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €.**0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**600,00**

Ulteriori avvertenze:

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data di perizia. A miglior precisazione si rimanda a quanto ricevuto dall'attuale amministratore pro tempore e allegato alla presente stima per comodità qui riassunto.

Immobile amministrato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Si raccomanda AL MOMENTO DELL' AGGIUDICAZIONE di consultare l'Amministratore di Condominio per AGGIORNARE/INTEGRARE le informazioni relative alle spese condominiali con particolare riferimento ad eventuali spese straordinarie deliberate successivamente alla data riportata nel presente elaborato.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**A miglior precisazione si rimanda al certificato notarile e/o alle ispezioni ipotecarie allegate.**

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , la quota pari a 4/12 di piena proprietà ciascuno, degli immobili Monza Foglio 46 Particella 172 Sub. 5 - Particella 174 Sub. 11 - Particella 174 Sub. 2, è pervenuta per successione in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , deceduta il

20/05/2013 registrata il 20/05/2014 al Numero di repertorio 624/9990 VIMERCATE, trascritta il 29/05/2014 ai NN. 47836/33485 devoluta per legge

Il 21/05/2024 nn. 65834/47265 risulta trascritto atto per causa di morte acquisto puro e semplice di eredità ai sensi dell'art. 485 c.c. del 06/02/2024 Numero di repertorio 501 TRIBUNALE DI MONZA sede MONZA a favore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* da potere di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , la quota pari a 1/6 di piena proprietà ciascuno, degli immobili Monza Foglio 46 Particella 172 Sub. 5 - Particella 174 Sub. 11, e la quota pari a 1/3 di piena proprietà ciascuno dell'immobile Monza Foglio 46 Particella 174 Sub. 2, è pervenuta per successione in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* deceduto il 24/02/2007 registrata il 22/11/2007 al Numero di repertorio 79/245 UFFICIO DEL REGISTRO di Vimercate, trascritta il 26/08/2009 ai NN. 114061/71837 devoluta per legge

Il 21/05/2024 nn. 65833/47264 risulta trascritto atto per causa di morte acquisto puro e semplice di eredità ai sensi dell'art. 485 c.c. del 06/02/2024 Numero di repertorio 501 TRIBUNALE DI MONZA sede MONZA a favore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , da potere di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno, degli immobili Monza Foglio 46 Particella 172 Sub. 5 Particella 174 Sub. 11, è pervenuta per atto di compravendita del 04/07/1970 rep. n.10594, trascritto il 31/07/1970 reg.gen. n.49058

A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , la quota pari all'intero di piena proprietà (verificare se è in comun.leg.), dell'immobile Monza Foglio 46 Particella 174 Sub. 2, è pervenuta per atto di compravendita del 17/05/1972 rep.n .16195, trascritto il 14/06/1972 reg.gen. n.45868

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che lo scrivente non ha potuto procedere personalmente alla ricerca delle pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto di procedura. La verifica delle conformità edilizie-urbanistiche è pertanto riferita alle pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di eventuali ulteriori pratiche edilizie ad oggi non visionate.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **77/67**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 12/10/1966 con il n. 51620 di protocollo, rilasciata il 19/04/1967 con il n. 77/67 di protocollo, agibilità del 27/01/1970 con il n. 211/66 prot. gen. 25540/69 di protocollo

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **5247/95**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di "*opere difformi da concessione originaria*", presentata il 18/12/1986 con il n. 6980 di protocollo, rilasciata il 31/05/1995 con il n. 5247 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Il titolo è riferito solamente a boxes e cantina.

Da concessione: "per l'uso dell'immobile oggetto della presente concessione dovrà essere richiesta autorizzazione di cui all'art. 22 T.U.L.S. (licenza d'uso)"

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**N.B.** Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale. Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza. E' possibile pertanto definire con certezza la sanabilità delle difformità evidenziate e l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia solo a seguito di deposito di apposita domanda e relativo progetto.

Le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative e regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti al momento del deposito dell'istanza/istruttoria.

La mancata regolarizzazione delle difformità può costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

Inoltre, nel caso in cui in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica /messa in pristino delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. Ad oggi pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile oggetto della presente stima. Quanto indicato qui sotto è da ritenersi come indicazione di massima

I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Sanzione amministrativa non quantificabile. A seguito di istruttoria, i competenti uffici potrebbero emanare provvedimento ostativo all'ottenimento dei permessi di regolarizzazione e pertanto le opere non conformi dovranno essere rimosse secondo le indicazioni dell'ente.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

L'impianto e la conformazione-distribuzione generale degli spazi interni dell'immobile appaiono complessivamente coerenti con l'ultimo titolo abilitativo.

I disegni tecnici allegati alle pratiche edilizie sono prive di tutte le quote interne e dimensioni delle finestre e delle porte-finestre pertanto le misure non indicate sono state ricavate graficamente dai disegni.

Difformità rilevate:

- difforme dimensione interna dei locali
- difforme dimensione delle aperture di facciata (la difformità interessa l'intero condominio)
- immobile verosimilmente non rispettoso dei requisiti di cui al DPCM 05-12-1997
- altezza piano interrato non conforme (300 cm circa contro i 280 cm concessionati)
- ...

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

Le difformità sono regolarizzabili mediante sanatoria edilizia a condizione che le opere siano conformi all'intera normativa urbanistica ed edilizia, comprese le norme speciali e di settore, le discipline e regolamenti locali,... (norme regionali, PGT, regolamenti edilizi, igienico sanitarie, strutturali, impiantistiche, acustiche...) sia al momento della realizzazione dell'abuso/difformità, sia al momento della presentazione dell'istanza di regolarizzazione.

In caso di eventuale mancato rispetto delle attuali normative, sarà necessario provvedere a richiesta di deroga da parte degli enti competenti o alla messa in pristino come da ultimo titolo abilitativo depositato.

La sanatoria che interessa la modifica dei prospetti o la modifica di parti comuni dell'edificio deve essere corredata da apposita delibera di assemblea.

La sanatoria che coinvolge altre unità abitative dovrà essere sottoscritta anche dalla proprietà delle unità coinvolte

La verifica di sanabilità non è accertabile in quanto comporterebbe un procedimento di indagine a carico dell'intero condominio coinvolgendo, quindi, anche unità escluse dalla presente procedura e di proprietà terzi.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni.

Costi di regolarizzazione: vedi punto "DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE"

N.B. Trattasi di stima di massima dei costi per la regolarizzazione-messa in pristino riferito al momento di redazione della perizia. Il conteggio preciso può essere effettuato solo a seguito del deposito di idonea istanza. Si invita, prima dell'acquisto del bene, a verificare presso l'ufficio tecnico comunale quanto sopra riportato. Esclusi diritti dell'ente.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

SI veda in merito il punto precedente.

Immobile regolarizzabile mediante deposito di DOCFA di variazione a seguito di sanatoria edilizia.

Costi di regolarizzazione ricompresi nel punto precedente.

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

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

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

BENI IN MONZA VIA AMENDOLA 10

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONZA Via Amendola 10, della superficie commerciale di **112,00** mq per la quota di:

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

Appartamento in contesto condominiale di antica edificazione con ascensore. Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare era così composta: ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e balcone. Completa la proprietà una cantina al piano S1.

Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, (NB ben noto al "partecipante all'asta", per averne esaustivamente verificato gli aspetti costruttivi, architettonici, tecnici, urbanistici ed edilizi,... anche attraverso la verifica documentale in materia civile, fiscale ed amministrativa e l'analisi comparativa del mercato immobiliare) 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.

E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista in relazione ai mezzi e ai tempi forniti per la stima. Si invitano pertanto gli interessati a eseguire una verifica di quanto riportato prima di procedere all'acquisto dell'immobile e si esclude ogni responsabilità per eventuali ulteriori difformità, vizi, difetti o non conformità, errori di valutazione, nulla escluso... non riportate nella presente relazione.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Eventuali maggiori oneri rispetto a quelli riportati sono ricompresi nella valutazione.

Compete all'immobile in oggetto la proporzionale quota di comproprietà delle parti e spazi comuni dello stabile come per legge e, se presente, Regolamento di Condominio.

Premesso 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) "L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali"; lo scrivente dichiara l'esenzione dall'obbligo di

allegazione per il decreto di trasferimento.

Si fa inoltre presente quanto segue: 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, eventuale presenza di radon,...ecc. eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella valutazione

Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

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

Per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca dell'edificazione-ristrutturazione (requisiti acustici, sismici, energetici,...) Tali aspetti sono riscontrabili solo con verifiche ad hoc.

Si precisa infine che gli impianti (elettrici, idrici, igienico-sanitari, di riscaldamento e di utilizzazione del gas,...) posti a servizio dell'unità oggetto della presente valutazione potrebbero essere privi dei requisiti tecnici di perfetta efficienza e regolare funzionamento, quali previsti dalla normativa speciale in essere all'epoca della materiale realizzazione od ultimo adeguamento obbligatorio, precisando che l'elencazione di cui sopra ha comunque carattere meramente esemplificativo e non tassativo.

Il partecipante all'asta, avendo prima d'ora:

- avuto accesso ai documenti relativi all'Immobile messi a disposizione dalla procedura;
- effettuato comunque, in modo indipendente, una indagine di due diligence in merito all'Immobile, ivi inclusa, senza limitazioni, la verifica circa lo stato di fatto e di diritto;
- avuto accesso all'Immobile e interamente visionato ed ispezionato lo stesso (e relativi impianti), rilevandone l'attuale occupazione e stato di fatto

dichiara di conoscere ed accettare lo stato di fatto dell'immobile e di ritenersi integralmente soddisfatto degli esiti dell'indagine di due diligence svolta, in merito ad ogni elemento e aspetto sopra considerato.

In aggiunta, resta fin d'ora espressamente inteso e convenuto che sia lo scrivente CTU sia il delegato alla vendita saranno esentati da qualsivoglia responsabilità o obbligo derivante da eventuali difformità tra le situazioni planimetricamente descritte e lo stato di fatto dell'Immobile e vieppiù che tali eventuali difformità non potranno intendersi come ostative o impeditive al decreto di trasferimento dell'immobile stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, interno non indicato, scala unica, ha un'altezza interna di 300 cm circa.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 172 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 610,71 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI AMENDOLA n. 10, piano:

1-S1, intestato a

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* derivante da VARIAZIONE del 22/12/2016 Pratica n. MI0716033 in atti dal 22/12/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 313945.1/2016)

Coerenze come da titolo di provenienza

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

NB non è stato possibile eseguire rilievo metrico dei box e pertanto verificare la conformità edilizia e urbanistica. Alla data dei sopralluoghi i box risultavano pieni di veicoli, merci, materiali,...



*INTERNI*



*INTERNI*





*INTERNI*



*INTERNI*



*INTERNI*



*INTERNI*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento in contesto condominiale di antica edificazione con ascensore. Alla data del soprallugo l'unità immobiliare era così composta: ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e balcone. Completa la proprietà una cantina al piano S1.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> a battente realizzati in legno e vetro singolo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno - legno e vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> non è stato possibile accedere alla copertura a verifica di eventuale		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

presenza di amianto-eternit

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle e  
pietra

al di sotto della media



*portone di ingresso:* a battente

al di sotto della media



*protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in  
legno

al di sotto della media



*rivestimento interno:* posto in bagno e cucina  
realizzato in piastrelle

al di sotto della media



Degli Impianti:

*antenna collettiva:* rettilinea conformità: non  
rilevabile



*citofonico:* audio conformità: non rilevabile



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



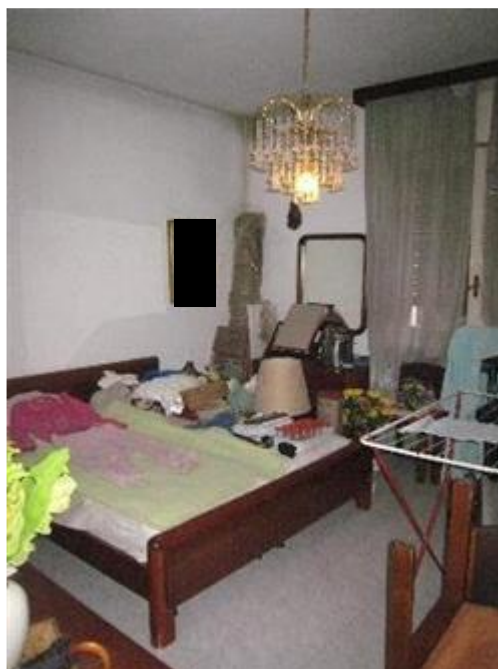
*gas:* conformità: non rilevabile



*termico:* conformità: non rilevabile



INTERNI



INTERNI





INTERNI



INTERNI



INTERNI



INTERNI

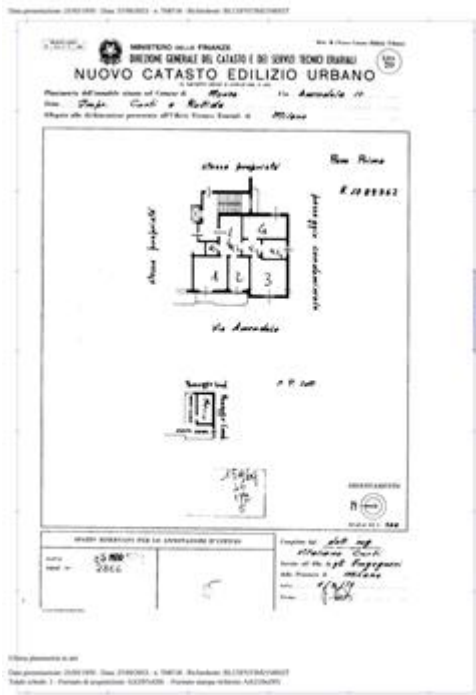
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

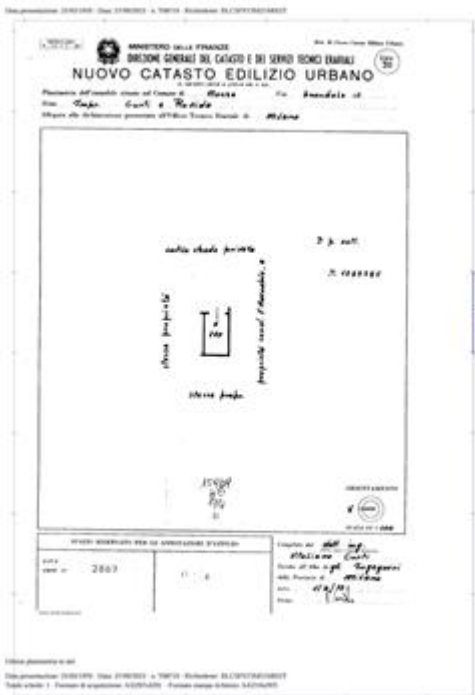
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	112,00	x	100 %	=	112,00

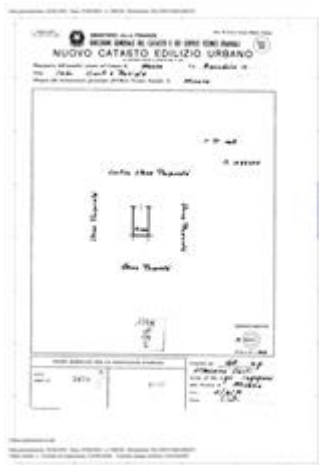
Totale:	112,00	112,00
---------	--------	--------



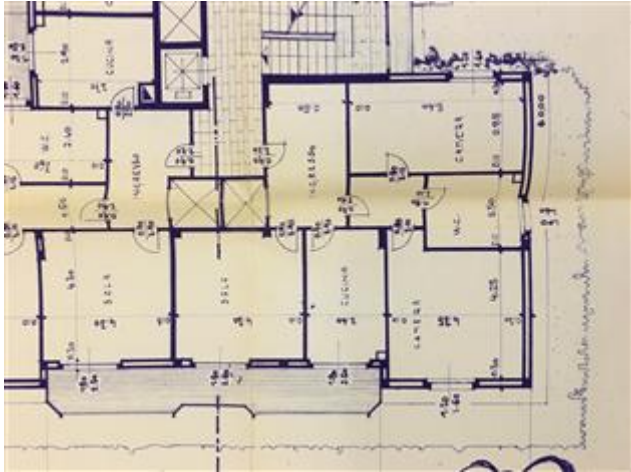
PLANIMETRIE CATASTALI



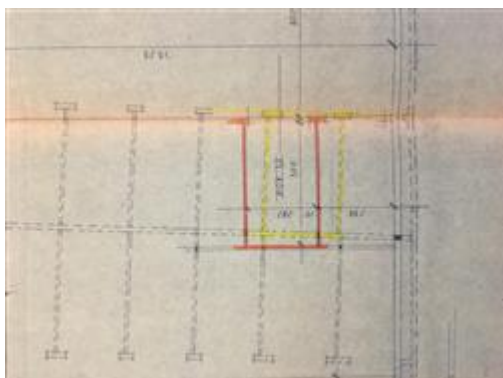
PLANIMETRIE CATASTALI



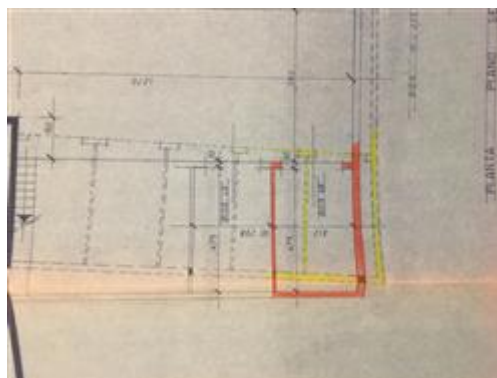
PLANIMETRIE CATASTALI



ESTRATTO PRATICHE EDILIZIE



ESTRATTO PRATICHE EDILIZIE



ESTRATTO PRATICHE EDILIZIE

**ACCESSORI:**

**box singolo**, composto da un vano autorimessa.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 174 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 133,25 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI AMENDOLA n. 10 P, piano: S1, intestato a
  - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze come da titolo di provenienza

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	15,00	x	60 %	=	9,00
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>9,00</b>





FOTO



FOTO



FOTO



FOTO

**box singolo**, composto da un vano autorimessa.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 174 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 133,25 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI AMENDOLA n. 10, piano: S1, intestato a
  - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze come da titolo di provenienza

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	15,00	x	60 %	=	9,00
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>9,00</b>



FOTO



FOTO



FOTO



FOTO

## 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: 12/07/2016

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 130/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 102,75, piano primo, soggiorno, cucina, camera, studio, doppi servizi, disimpegno e balcone oltre cantina mq. 2,50 e box singolo mq. 13,50 al piano terra., 2

Indirizzo: Via Dante Alighieri, 28 Monza, MB

Superfici principali e secondarie: 103

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 2.135,92 Euro/mq

Valore Ctu: 195.768,75 pari a: 1.900,67 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 196.000,00 pari a: 1.902,91 Euro/mq

Distanza: 139.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/02/2025

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/31625885/>

Descrizione: Quadrilocale in vendita

Indirizzo: Monza via Giovanni Amendola, 17

Superfici principali e secondarie: 161

Superfici accessorie:

Prezzo: 362.000,00 pari a 2.248,45 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/02/2025

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/29651005/>

Descrizione: Trilocale in vendita

Indirizzo: Monza, Via Giovanbattista Aguggiari, 2

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 309.000,00 pari a 2.376,92 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/02/2025

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/32089445/>

Descrizione: Bilocale in vendita

Indirizzo: Monza, via Giovanni Amendola, 2

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 149.000,00 pari a 2.483,33 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico monoparametrico per confronto, cioè 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 il parametro superficie catastale.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	112,00	x	2.250,00	=	<b>252.000,00</b>
Valore superficie accessori:	18,00	x	2.250,00	=	<b>40.500,00</b>
					<b>292.500,00</b>

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Abbattimento forfettario per difformità di cui al punto 8, per eventuali ulteriori difformità, vizi, difetti o non conformità, errori di valutazione, nulla escluso... per la mancata presenza dell'agibilità e del collaudo acustico (-5%)	-14.625,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 277.875,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 277.875,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### *Definizione dei valori*

#### VALORE DI MERCATO

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

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

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

#### **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA**

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

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

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

#### **Criteri di valutazione**

Al fine di stimare il **valore di mercato** di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello “*comparativo*” in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

#### **Analisi del mercato immobiliare**

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. E' necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU, TARI, TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e di solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da un decennio nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

### ***Dati immobiliari***

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili *fonti di informazione* a disposizione ovvero:

- i **prezzi vendita** desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- gli **asking price** relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in "internet";
- le principali **quotazioni di mercato** quali l'OMI e la CCIA.

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- i *prezzi* sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi ed accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione.
- gli *asking price* sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con un "peso" ed una attendibilità inferiore.
- le *quotazioni di mercato* non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

### ***Analisi del segmento di mercato***

Il mercato immobiliare verrà analizzato non solamente considerando i livelli dei prezzi, ma verificando anche la domanda potenziale e l'offerta attualmente disponibile in modo da determinare **il tempo di assorbimento** delle unità immobiliari accettabile in conformità alla definizione di Valore di Mercato.

Il processo valutativo verrà affrontato con l'analisi dei seguenti aspetti:

- *offerta potenziale*
- *domanda storica*

- *offerta attuale*

L'**offerta potenziale** rappresenta il bacino di offerta che potenzialmente potrebbe essere posto in vendita ovvero tutte quelle unità immobiliari simili, per caratteristiche e destinazione d'uso, che si trovano nella stessa area dell'immobile oggetto di stima. L'offerta potenziale è quindi anche un indice della coerenza della destinazione d'uso nella specifica zona.

La **domanda storica** evidenzia tutte le unità immobiliari che sono state realmente vendute in un arco temporale più o meno ampio a seconda di due fattori: la destinazione d'uso ed il tempo medio di assorbimento del bene dal mercato.

L'**offerta attuale** riferita immobili simili in zona identifica la attuale concorrenza ovvero gli immobili che potenzialmente potrebbero essere venduti al posto di quelli oggetto di stima. Questa analisi permette di effettuare delle specifiche considerazioni in condizioni di mercato di scarso dinamismo.

Le transazioni immobiliari rappresentano in conclusione la concretizzazione dell'incontro tra la domanda e l'offerta dalla quale ne scaturisce il prezzo.

La riduzione percentuale applicata tiene in considerazione anche tutti gli elementi sopra espressamente specificati ed anche quegli elementi che non è stato possibile acquisire durante il sopralluogo anche considerato la tipologia di incarico soprattutto da un punto di vista impiantistico e strutturale dell'edificio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monza, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano2, ufficio tecnico di Monza, agenzie: Monza, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare della Provincia di Monza e della Brianza, ed inoltre: Gabetti, Tempocasa, Tecnocasa, Professionecasa, professionisti del settore, internet

#### 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	112,00	18,00	277.875,00	277.875,00
				<b>277.875,00 €</b>	<b>277.875,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 277.875,00
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>0%</b> 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
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 277.875,00

data 05/06/2025

il tecnico incaricato  
Arch. Stefano Balconi