



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

157/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CONDOMINIO VIA MILANO 89 COLOGNO MONZESE

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:

Diletta Sarolli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/09/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Michele Fiorito

CF:FRTMHL68L28F704H

con studio in MONZA (MB) via Carlo Alberto 29

telefono: 0392287244

email: michele.fiorito@memarchitettura.it

PEC: michele.fiorito@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 157/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a COLOGNO MONZESE VIA MILANO 89, della superficie commerciale di **42,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un appartamento posto al piano secondo e suddiviso in ingresso con cucina, soggiorno, camera, bagno e un balcone con affaccio sulla camera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,60 mt. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 50 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: VIA MILANO n. 89, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 23/06/1981, prot. n. 81446
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: affaccio su passaggio comune, affaccio su cortile comune, ballatoio comune, altra unità immobiliare, affaccio su via Milano; 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 1955.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	42,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 51.667,43
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 51.000,00
Data della valutazione:	05/09/2023

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:

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 15/07/2004 a firma di DE ROSA Giuseppe ai nn. 14918/10063 di repertorio, iscritta il 22/07/2004 a Milano 2 ai nn. 108507/25506, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di mutuo.

Importo ipoteca: 250.000 euro

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 27/03/2023 a firma di Uff Giud Tribunale di Monza ai nn. 1662 di repertorio, trascritta il 12/04/2023 a Milano 2 ai nn. 49342/34030, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 624,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 3.432,01
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 28.123,63
Millesimi condominiali:	24,00

Ulteriori avvertenze:

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

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

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

In merito alle spese straordinarie il condominio ha deliberato il rifacimento delle colonne acqua. Secondo piano di riparto spese, le rate spettanti all'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultano essere così suddivise:

- I° acconto avente scadenza al 30.04.2023 €1.029,60

-II° acconto avente scadenza 30.07.2023 €686,40

-III° acconto avente scadenza 30.09.2023 €686,40

- n° 18 rate aventi scadenza mensile dal 30.10.2023 al 30.03.2025 per un importo pari ad €cad 57,20

Dall'analisi dei consuntivi trasmessi dall'amministratore si è riscontrato quanto segue:

RIPARTO CONSUNTIO 2022

€4363,07 sommato al pregresso contabilizzato sino al 2021 porta ad un insoluto nei confronti del condominio pari ad €28.123,63

RIPARTO PREVENTIVO 2023

€624 €con rate secondo le seguenti scadenze:

- I° rata avente scadenza 30.07.2023 €156,00

- II° rata avente scadenza 30.09.2023 €156

- III° rata avente scadenza 30.11.2023 €156

- IV° rata avente scadenza 30.12.2023 €156

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/07/2004), con atto stipulato il 15/07/2004 a firma di DE ROSA Giuseppe ai nn. 14917/10062 di repertorio, trascritto il 22/07/2004 a Milano 2 ai nn. 108506/55395

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (fino al 15/07/2004), con atto stipulato il 01/07/1997 a firma di successione CORSETTI Gaetano ai nn. 7/34 di repertorio, trascritto il 02/10/2008 a Milano 2 ai nn. 143878/90799

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 01/07/1997), con atto stipulato il 30/01/1990 a firma di CHIANESE Valerio ai nn. 40219/5380 di repertorio, trascritto il 09/02/1990 a Milano 2 ai nn. 13331/10422

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA DI COSTRUZIONE N. **19/55**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casa di abitazione, rilasciata il 04/03/1955 con il n. 19 di protocollo, agibilità del 08/07/2023 con il n. 29/05/1958 di protocollo

CONDONO EDILIZIO N. **2046**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di difformità edilizie consistente in una diversa altezza interna degli appartamenti in difformità all'altezza regolamentare, presentata il 22/12/1986 con il n. 46665 di protocollo, rilasciata il 24/10/1997 con il n. 2046 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 13/07/2021 e successiva Determina Dirigenziale n. 1536 del 22/12/2021 ed efficace dal 09/02/2022, data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – (B.U.R.L.) n. 6., l'immobile ricade in zona Tessuto dell'Abitare TUC A - dei Permessi di Costruire convenzionati | PdCC - Ambiti di Rigenerazione Urbana - Centro Città [Area di atterraggio dei diritti edificatori]. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tali aree sono normate dall'art. 34 delle vigenti NTA del Piano delle Regole. Indici e parametri urbanistici IF max pari a quello esistente, qualora l'esistente fosse inferiore potrà essere pari a 0,6 mq/mq. IF max pari a quello esistente per i lotti residenziali con significativa presenza di aree verdi individuati nell'elaborato cartografico n. 04 PR, fatto salvo quanto specificato nel successivo comma 12. H max pari a quella esistente, qualora l'esistente fosse inferiore potrà essere pari a 17 m. IC pari a quello esistente, ove non raggiunga il 50% di Sf consentito raggiungere

tale rapporto. IPF pari a quello esistente, non inferiore al 30% di Sf, fatto salvo quanto previsto all'articolo 16 comma 3 delle presenti NTA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

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

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

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

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

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il bene oggetto di pignoramento presenta difformità consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni. Nello specifico il locale cucina risulta essere stato accorpato al corridoio d'ingresso e la parete posta a divisione tra il locale soggiorno e la camera da letto risulta essere traslata verso il vano cucina. Si evidenzia che l'attuale altezza interna pari a mt. 2,60 risulta essere non conforme allo strumento urbanistico attualmente vigente ma tale difformità risulta essere stata sanata a seguito di rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria n° 2046 del 24.10.1997 a seguito di domanda di condono edilizio prot. 46665 del 22.12.1986 (normativa di riferimento: TUE (Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni

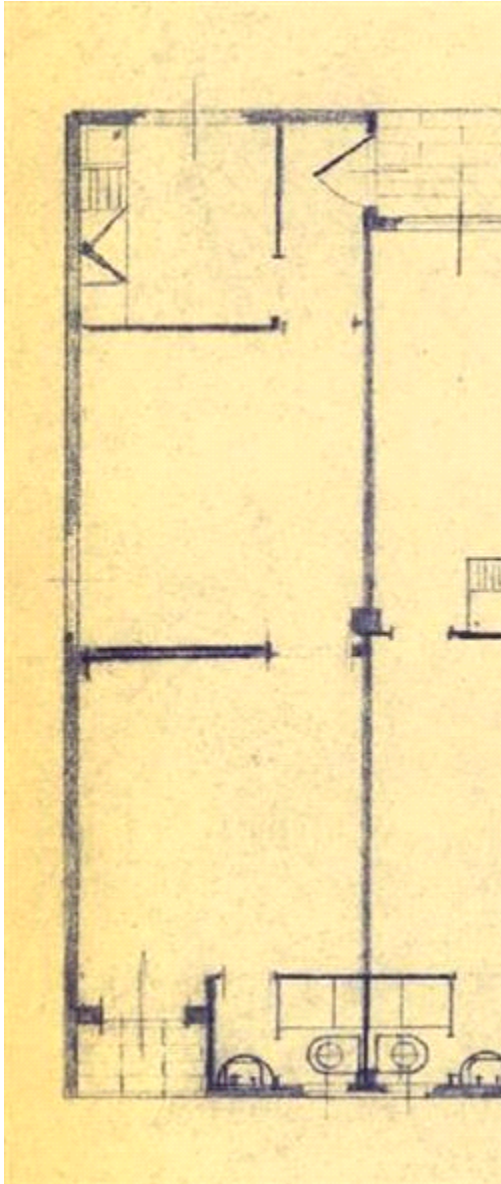
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per la presentazione di CILA in sanatoria per demolizione muro delimitante il vano cucina dal vano ingresso: €1.500,00

- tributi comunali per sanzione amministrativa per opere realizzate in difformità al titolo edilizio: €1.000,00

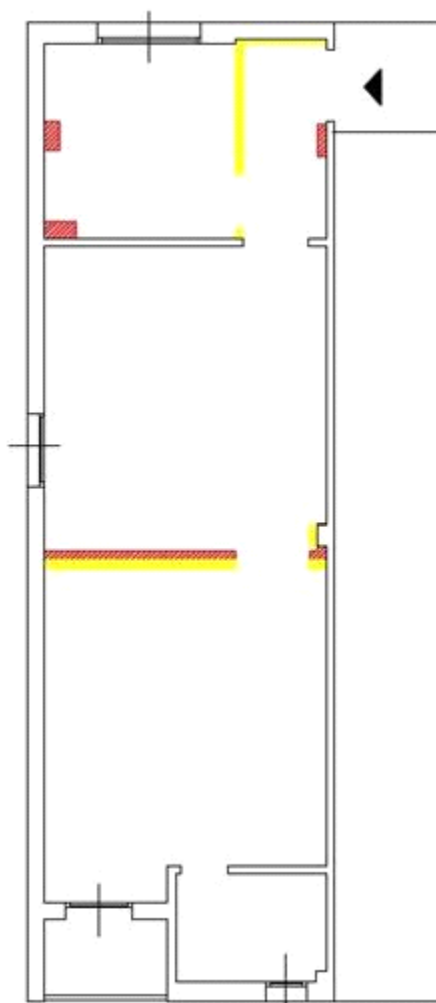
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30



PIANO 2° - STATO ASSENTITO CON NULLA OSTA N. 19/55
DEL 04.03.1955



PIANO 2° - STATO DEI LUOGHI ALLA DATA DEL
RILIEVO 15.06.2023



PIANO 2° - STATO COMPARATIVO OPERE IN DIFFORMITA' AL TITOLO EDILIO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la scheda catastale presente nella banca dati dell'Agenzia del Territorio rappresenta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto rilevato. tenuto conto che le opere realizzate in difformità al titolo edilizio, successivamente alla presentazione della pratica comunale CILA in sanatoria si dovrà provvedere all'aggiornamento della banca dati catastale mediante presentazione di istanza telematica con procedura Ministeriale DOCFA 4.00.5

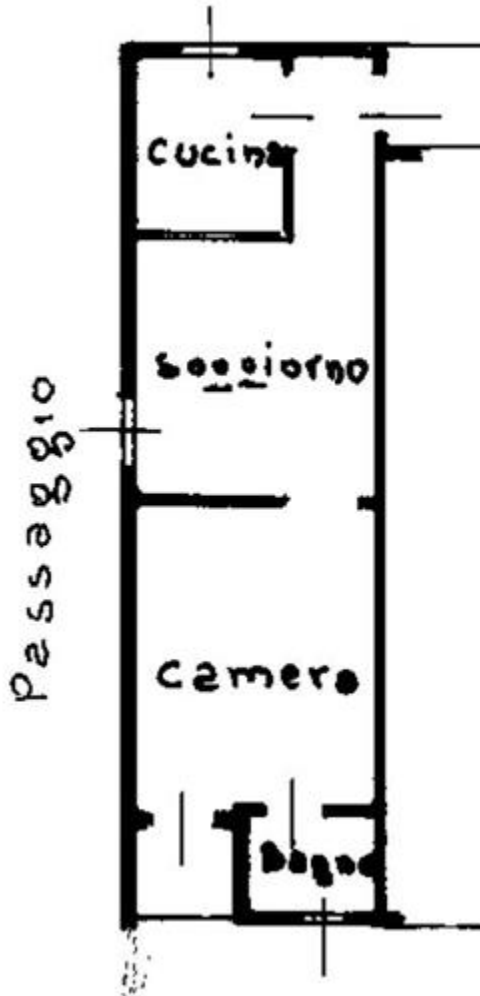
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica di aggiornamento della banca dati catastale a mezzo di programma Ministeriale DOCFA 4.00.5. La denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni dovrà essere presentata successivamente alla pratica comunale CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per l'aggiornamento della banca dati catastale mediante la presentazione di pratica telematica a mezzo di programma Ministeriale DOCFA 4.00.5: €400,00
- Tributi catastali per la presentazione di denuncia di variazione per modifiche interne : €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15



PIANO 2° - STRALCIO SCHEDA CATASTALE DEL
23.06.1981



PIANO 2° STATO DEI LUOGHI RILEVATO ALLA DATA DEL
15.06.2023

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: (normativa di riferimento: L.R. 12 2005))

L'immobile risulta **conforme**..

La destinazione oggi insediata è coerente con gli strumenti urbanistici vigenti

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**..

Da interrogazione fatta alla banca dati dell'Agenzia del Territorio i beni risultano essere correttamente intestati

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tutti gli impianti vanno verificati, eventualmente messi a norma e certificati da personale qualificato. Non è stata prodotta al perito nessuna documentazione attestante la conformità degli impianti. Il valore assegnato all'immobile tiene conto che la componente impiantistica

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

BENI IN COLOGNO MONZESE VIA MILANO 89

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COLOGNO MONZESE VIA MILANO 89, della superficie commerciale di **42,60** mq per la quota di:

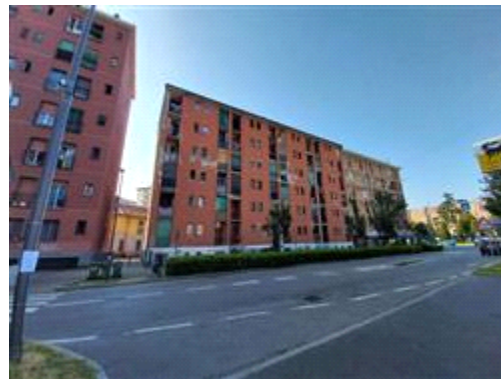
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

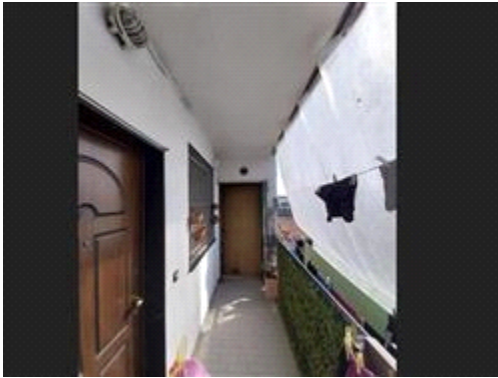
Il bene oggetto di perizia è costituito da un appartamento posto al piano secondo e suddiviso in ingresso con cucina, soggiorno, camera, bagno e un balcone con affaccio sulla camera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,60 mt. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 50 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: VIA MILANO n. 89, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 23/06/1981, prot. n. 81446
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: affaccio su passaggio comune, affaccio su cortile comune, ballatoio comune, altra unità immobiliare, affaccio su via Milano; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

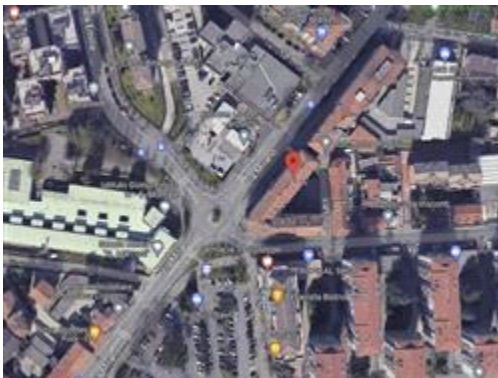
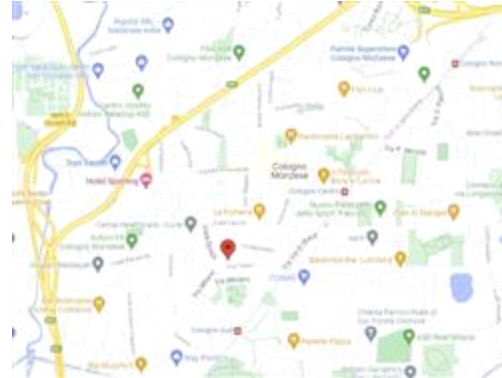
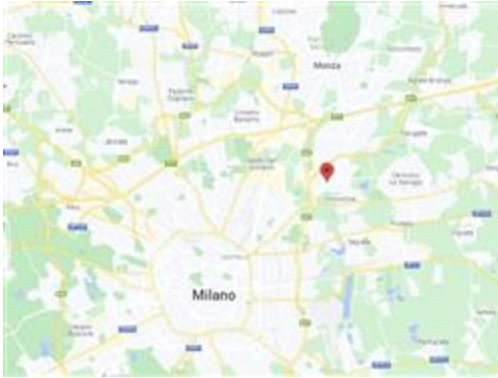
L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1955.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Monza centro 8 km - Milano centro 10 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

asilo nido



scuola elementare



scuola per l'infanzia



scuola media inferiore



scuola media superiore



università



farmacie



supermercato



negozi al dettaglio



municipio



verde attrezzato



COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate 9 km - Malpensa 54 km



autobus distante Autobus locali 100 metri



autostrada distante Autostrada A/4 Svincolo Agrate Brianza - 4,5 km



tangenziale distante Tangenziale Est svincolo Cologno - 1 km



metropolitana distante MM2 Cologno Sud - 500 metri



ferrovia distante Stazione di Cologno Centro - 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c)" l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

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

Degli Impianti:

gas: sopratraccia con alimentazione a metano conformità: non rilevabile. il contatore gas risulta essere posizionato nel ballatoio esterno scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi in ghisa conformità: non rilevabile. alla data del rilievo l'impianto risultava non funzionare con il generatore di calore vetusto ed in pessimo stato manutentivo scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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

idrico: sottotraccia conformità: non rilevabile mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

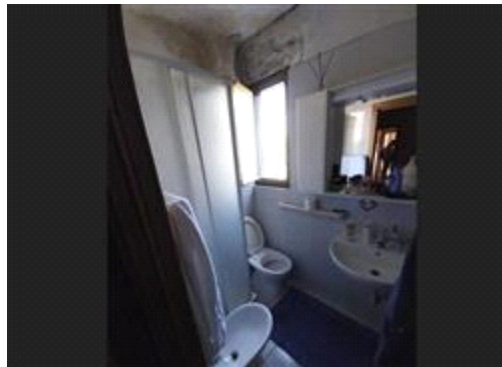
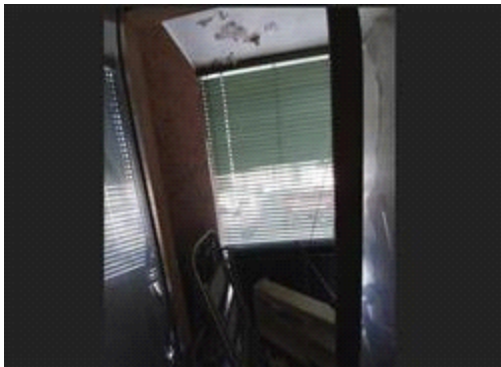
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

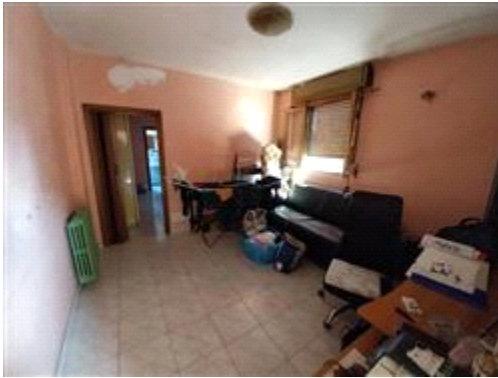
rivestimento interno: posto in bagno realizzato in ceramica mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto in bagno, camera realizzato in tinteggiatura. si rilevano evidenti macchie di infiltrazione dal soffitto molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio anodizzato mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: porte a soffietto realizzati in pvc mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento P2	42,00	x	100 %	=	42,00
Balcone P2	2,00	x	30 %	=	0,60
Totale:	44,00				42,60



PIANO 2° - STATO DEI LUOGHI RILEVATO ALLA DATA DEL 15.06.2023

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/06/2023
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/102924264/>
Descrizione: Appartamento P2
Indirizzo: via Milano
Superfici principali e secondarie: 64
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 142.000,00 pari a 2.218,75 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 127.800,00 pari a 1.996,88 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 20/06/2023
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/99963920/>
Descrizione: Appartamento Piano Rialzato
Indirizzo: via Milano 48
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 220.000,00 pari a 2.200,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 198.000,00 pari a 1.980,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 20/06/2023
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/103523112/>
Descrizione: Appartamento P4
Indirizzo: via Milano
Superfici principali e secondarie: 65
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 159.000,00 pari a 2.446,15 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 143.100,00 pari a 2.201,54 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 20/06/2023
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/103167462/>
Descrizione: Appartamento P2
Indirizzo: via Milano
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 149.000,00 pari a 2.128,57 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 134.100,00 pari a 1.915,71 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	127.800,00	198.000,00	143.100,00	134.100,00
Consistenza	42,60	64,00	100,00	65,00	70,00
Data [mesi]	0	3,00	3,00	3,00	3,00
Prezzo unitario	-	2.218,75	2.200,00	2.446,15	2.128,57
stato manutentivo e affaccio	3,00	7,00	7,00	7,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.915,71	1.915,71	1.915,71	1.915,71
stato manutentivo e affaccio	5 %	6.390,00	9.900,00	7.155,00	6.705,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	127.800,00	198.000,00	143.100,00	134.100,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-40.996,29	-109.962,00	-42.912,00	-52.490,57
stato manutentivo e affaccio	-25.560,00	-39.600,00	-28.620,00	-20.115,00
Prezzo corretto	61.243,71	48.438,00	71.568,00	61.494,43

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **60.686,04**

Divergenza: 32,32% < %

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

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;*
- *non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*

- non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;
- *non sono state condotte* verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;
- non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- *non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;*
- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);*
- *Il 24 febbraio 2022, le forze russe sono entrate in Ucraina e ne è seguito un conflitto.*

Al momento della stesura del presente rapporto, l'entità del conflitto e il suo impatto a lungo termine non erano noti.

Il conflitto ha causato un'immediata volatilità nei mercati azionari globali e si prevedono conseguenze sul costo e sulla disponibilità di energia e risorse naturali, in particolare in Europa. Sono state imposte sanzioni contro la Russia.

L'impatto sul mercato immobiliare al di fuori dell'area immediatamente interessata dal conflitto è ancora sconosciuto e, in questa fase, non ci sono prove che l'attività di transazione e il sentimento di acquirenti e venditori sia cambiato. Il mercato può quindi essere descritto come funzionante, anche se ancora all'indomani della crisi COVID-19. Il 31 marzo 2022 l'Italia ha posto fine allo stato di emergenza COVID-19, eliminando gradualmente le misure di sicurezza messe in atto durante il periodo della pandemia. Di conseguenza, e a scanso di equivoci, la nostra valutazione non è soggetta a "incertezza valutativa rilevante", come definito da VPS 3 e VPGA 10 dei RICS Valuation - Global Standards.

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 42,60 x 1.424,55 = **60.686,04**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
pessimo stato manutentivo con evidenti problematiche dovute ad infiltrazioni di acqua	-6.068,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 54.617,43**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 54.617,43**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l’Importo stimato per il quale l’immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso.

Trattandosi di una stima finalizzata ad un fallimento si applica una riduzione del valore com'è prassi del Tribunale.

Sono stati utilizzati quale fonte comparativa gli “asking price “non essendo disponibili compravendite nell'ultimo Biennio per immobili in area analoga e con simili caratteristiche.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Cologno Monzese, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professi, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: online.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	42,60	0,00	54.617,43	54.617,43
				54.617,43 €	54.617,43 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 2.950,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 51.667,43
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 667,43
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 51.000,00

data 05/09/2023

il tecnico incaricato
Michele Fiorito