



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

8/2020

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. ALBERTO CRIVELLI

CUSTODE:

DOTT. MARCO VIGNA TAGLIANTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/05/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ANNALISA CAIRO

CF:CRANLS58B54F704U

con studio in VILLASANTA (MB) VIA MOSE BIANCHI 3

telefono: 0392325209

email: annalisa.cairo@gmail.com

PEC: annalisa.cairo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 433/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a SEVESO via Talete 2, della superficie commerciale di **62,30** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

porzione immobiliare sita in Comune di SEVESO, nel fabbricato denominato "Residenza Talete" in Via Talete n. 2: appartamento costituito da un locale, disimpegno e servizio al piano terra, cantina, lavanderia ed intercapedine al piano interrato, collegati fra loro da scala interna, con annessa area pertinenziale adibita a giardino

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e interrato, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 321 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 2,5 vani, rendita 213,04 Euro, indirizzo catastale: Via Talete, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dei locali al piano terra ed interrato in corpo: unità immobiliare subalterno 4, enti comuni subalterno 1, unità immobiliare subalterno 2, particella 300

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

B

box singolo a SEVESO via Talete 2 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo a piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,41. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 321 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 14 mq, rendita 45,55 Euro, indirizzo catastale: Via Talete, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: corsello comune subalterno 1, boxes subalterni 51, 41 e 49.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 101.883,23
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 86.600,75
Data della valutazione:	13/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/09/2016 a firma di Notaio Cimmino ai nn. 112368/22324 di repertorio, iscritta il 22/09/2016 a Milano II ai nn. 105122/19600, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €190.500,00.

Importo capitale: €127.000,00.

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia

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

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:	€ 1.107,04
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 3.033,75
Millesimi condominiali:	25,47 + 3,69

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 14/09/2016), con atto stipulato il 14/09/2016 a firma di Notaio Cimmino ai nn. 112367/22323 di repertorio, trascritto il 22/09/2016 a Milano II ai nn. 105132/66454.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 06/12/2006 fino al 12/07/2010), con atto stipulato il 06/12/2006 a firma di Notaio Tommasi ai nn.

25810/15026 di repertorio, trascritto il 18/12/2006 a Milano II ai nn. 194692/101339.
Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2010 fino al 22/09/2016), con atto stipulato il 05/07/2010 a firma di Notaio Lucchini ai nn. 88080/10765 di repertorio, trascritto il 12/07/2010 a Milano II ai nn. 87828/51358.
Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **255/2004** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di edificio residenziale, rilasciata il 14/12/2004 con il n. 28169 di protocollo, agibilità del 27/01/2020.

Il titolo è riferito a intero fabbricato

DIA in variante N. **255/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di edificio residenziale, rilasciata il 02/10/2006, agibilità del 27/01/2020.

Il titolo è riferito a intero fabbricato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SEVESO VIA TALETE 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SEVESO via Talete 2, della superficie commerciale di **62,30** mq per la quota di

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

porzione immobiliare sita in Comune di SEVESO, nel fabbricato denominato "Residenza Talete" in Via Talete n. 2: appartamento costituito da un locale, disimpegno e servizio al piano terra, cantina, lavanderia ed intercapedine al piano interrato, collegati fra loro da scala interna, con annessa area pertinenziale adibita a giardino

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e interrato, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 321 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 2,5 vani, rendita 213,04 Euro, indirizzo catastale: Via Talete, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

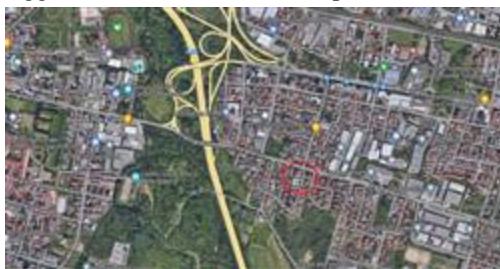
Coerenze: dei locali al piano terra ed interrato in corpo: unità immobiliare subalterno 4, enti comuni subalterno 1, unità immobiliare subalterno 2, particella 300

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio	al di sotto della media	
scuola elementare	ottimo	
scuola per l'infanzia	ottimo	
scuola media inferiore	ottimo	
farmacie	buono	
spazi verde	ottimo	
negozi al dettaglio	al di sotto della media	
supermercato	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI

superstrada	ottimo	
ferrovia	nella media	
autobus	nella media	

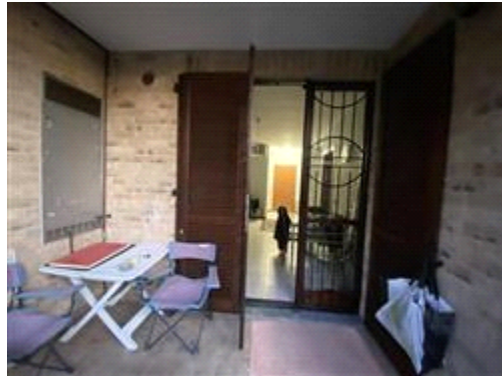
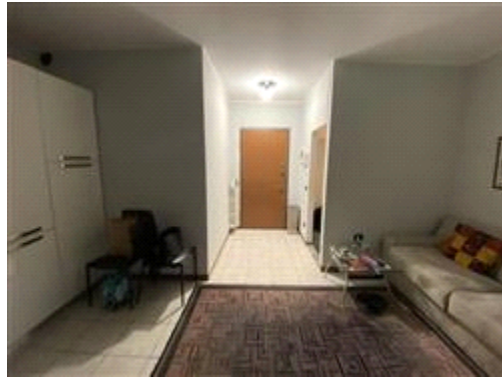
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto a piano terreno, collegato attraverso scala interna al piano interrato non abitabile; l'alloggio è composto da unico vano abitativo e servizio igienico posti a piano terreno; area libera a giardino di proprietà esclusiva. I vani a piano inhterrato, collegati da scala interna, sono accessibili pure dagli enti comuni al condominio. Si precisa che l'attuale uso dei vani interrati (camera da letto) non è autorizzato.

Lo stato di manutenzione è normale.

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente , blindata	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>infissi esterni:</i> a battente realizzati in legno e vetrocamera	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> inferriate a piano terreno; imposte in legno	nella media	
<i>scale:</i> interna con rivestimento in pietra naturale	nella media	
<i>pareti esterne:</i> , il rivestimento è realizzato in mattone paramano	nella media	
Degli Impianti:		
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in ghisa leggera	nella media	
<i>elettrico:</i> funzionante	nella media	



CLASSE ENERGETICA:

[101.17 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 108040-000026/15 registrata in data 27/01/2015

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
vani abitativi (piano terreno)	38,75	x	100 %	=	38,75
vani non abitativi (piano					

interrato)	42,55	x	50 %	=	21,28
area libera a giardino	22,70	x	10 %	=	2,27
Totale:	104,00				62,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/11/2020

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1163/2018

Descrizione: Appartamento di mq. 67, bilocale con balcone, oltre a cantina, box singolo e posto auto. L'immobile risulta gravato da contratto di affitto tipo 4+4 stipulato in data 01.01.2014, stipulato il 01.05.2017 con scadenza 30.04.2021., 1

Indirizzo: Frazione Barruccana,, Via Talete, 2 Seveso, MB

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie:

Prezzo: 88.000,00 pari a 1.313,43 Euro/mq

Valore Ctu: 113.800,00 pari a: 1.698,51 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 75.000,00 pari a: 1.119,40 Euro/mq

Distanza: 26.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/10/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1502/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 58, piano terra, un locale e servizio, con giardino ed annesso vano di cantina con lavanderia al piano interrato, oltre vano ad uso autorimessa al piano terra. Sul bene grava un contratto di locazione, regolarmente registrato, che scadrà in data 14/06/2018. , 1

Indirizzo: Via Talete, 12 Seveso, MB

Superfici principali e secondarie: 58

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 1.189,66 Euro/mq

Valore Ctu: 134.000,00 pari a: 2.310,34 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 74.250,00 pari a: 1.280,17 Euro/mq

Distanza: 61.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/01/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1142/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 82, piano terra, ingresso su corridoio, soggiorno, cucina, camera, bagno e due balconi, cantina di mq. 11,70 e box di mq. 20,25. , 1

Indirizzo: Via Este, 7/9 Meda, MB

Superfici principali e secondarie: 82

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 792,68 Euro/mq

Valore Ctu: 113.950,00 pari a: 1.389,63 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 82.000,00 pari a: 1.000,00 Euro/mq

Distanza: 188.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/05/2022

Descrizione: bilocale posto al secondo piano con terrazzo, cantina e box auto privato. dotato di ascensore doppio e videocitofono

Indirizzo: medesimo compendio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo: 146.000,00 pari a 2.147,06 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate (11/05/2022)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.450,00

Borsino Immobiliare (11/05/2022)

Valore minimo: 1.024,00

Valore massimo: 1.398,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè le indagini di mercato condotte per immobili medesimo azzonamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore medio riscontrabile da vendite all'attualità e mercuriali, pari ad €/mq. 1.200,00 circa.

Precisazioni: il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi della decurtazione pari al 15% applicata in sede di ribasso d'asta; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	146.000,00	88.000,00	69.000,00	65.000,00
Consistenza	62,30	68,00	67,00	58,00	82,00
Data [mesi]	0	0,00	18,00	56,00	64,00
Prezzo unitario	-	2.147,06	1.313,43	1.189,66	792,68

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				
Prezzo unitario	medio	792,68	792,68	792,68	792,68
	minimo				

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	146.000,00	88.000,00	69.000,00	65.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-4.522,26	-3.729,57	3.404,57	-15.619,82
Prezzo corretto	141.477,74	84.270,43	72.404,57	49.380,18

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **86.883,23**
 Divergenza: 65,10% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,30 x 1.394,71 = **86.883,23**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 86.883,23**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 86.883,23**

BENI IN SEVESO VIA TALETE 2

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SEVESO via Talete 2 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo a piano interrato

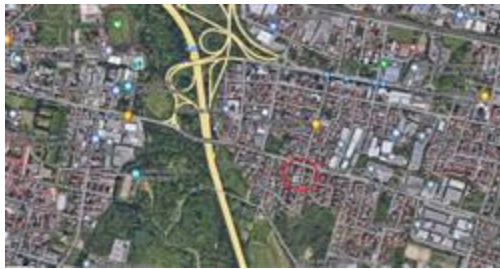
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,41. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 321 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 14 mq, rendita 45,55 Euro, indirizzo catastale: Via Taletè, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: corsello comune subalterno 1, boxes subalterni 51, 41 e 49.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

ottimo ★★☆☆☆☆

scuola per l'infanzia

ottimo ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

ottimo ★★☆☆☆☆

farmacie

buono ★★☆☆☆☆

spazi verde

ottimo ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

supermercato

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

superstrada

ottimo ★★☆☆☆☆

ferrovia





nella media ★★☆☆☆☆

autobus

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso</i> : basculante realizzato in ferro zincato	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in cemento industriale	nella media	
<i>plafoni</i> : realizzati in lastre predalles	nella media	
Degli Impianti:		
<i>elettrico</i> : esterno conformità: funzionante	nella media	

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, si opera una riduzione del 15% sul valore di mercato. La stima viene effettuata a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Seveso, agenzie: locali

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	62,30	0,00	86.883,23	86.883,23
B	box singolo	0,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				101.883,23 €	101.883,23 €

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: **€ 101.883,23**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 15.282,48**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 86.600,75**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 433/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

QUOTA DI 1/4 DI NUDA PROPRIETA' di casa indipendente a SANTA MARIA HOE' del Mulino, frazione Santa Veronica, della superficie commerciale di **159,98** mq per la quota di 1/4 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Il fabbricato è ubicato nel borgo nucleo storico del comune, nella parte interna di una corte di abitazioni e villette a schiera costituite da più piani fuori terra.

L'immobile oggetto di stima si articola in due piani fuori terra destinati ad uso residenziale, caratterizzato da una conformazione planimetrica di tipo rettangolare.

Il piano terra è costituito da ingresso su ampio soggiorno/sala da pranzo, cucina abitabile, disimpegno e bagno di servizio, è presente inoltre ulteriore ingresso posto sul retro dell'abitazione in fregio al terrazzo di pertinenza esclusiva e sull'area verde.

Dalla scala interna si accede ad un piano ammezzato composto da un unico locale ad uso camera da letto, ed al piano primo costituito da due camere da letto, un servizio igienico padronale ed un locale ad uso ufficio.

È presente inoltre un vano sottotetto non abitabile dotato di lucernario in copertura ed accesso diretto da una quota superiore rispetto al disimpegno della zona notte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1- 2. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 699 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 702,38 Euro, indirizzo catastale: via Santa Maria Hoè, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: mappali 708 – 660 di proprietà; a est: edificio religioso sito nello stesso mappale 699; a sud: mappale 472 di proprietà e mappale 2764 di proprietà di terzi; a ovest: mappale 32 di proprietà di terzi.
VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 19/01/2022 Pratica n. LC0005380 in atti dal 19/01/2022 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 1522.1/2022) Annotazioni: PROVIENE PER VARIAZIONE TERRITORIALE DAL FOGLIO 2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1994.

B

QUOTA DI 1/4 DI NUDA PROPRIETA' di fabbricato in corpo staccato classato catastalmente quale box a SANTA MARIA HOE' del Mulino, frazione Santa Veronica per la quota di 1/4 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Piccolo fabbricato in corpo staccato classato catastalmente per l'uso autorimessa

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 472 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 51 mq, rendita 136,96 Euro, indirizzo catastale: via Del Mulino 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: mappale 699 di proprietà e mappale 1472 di altra proprietà; a est: mappali 41 e 463 di proprietà di terzi; a sud: mappale 1974 di proprietà di terzi; a ovest: mappale 2764 di

proprietà di terzi.

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 19/01/2022 Pratica n. LC0005378 in atti dal 19/01/2022 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.1520.1/2022) Annotazioni: PROVIENE PER VARIAZIONE TERRITORIALE DAL FOGLIO 2

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

C

QUOTA DI 1/4 DI NUDA PROPRIETA' di terreni a SANTA MARIA HOE' del Mulino, frazione Santa Veronica, della superficie commerciale di **111,52** mq per la quota di 1/4 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

I terreni identificati ai mappali 660 e 708 corrispondono ad aree tra loro contigue e poste in adiacenza dell'unità a destinazione residenziale di cui al corpo 1, le stesse, pari ad una superficie di 230 mq, sono da considerarsi aree di pertinenza esclusiva della porzione abitativa. Il terreno è scosceso ed è attualmente caratterizzato dalla presenza di vegetazione spontanea.

Le aree ai mappali 44 e 45 risultano contigue ed accessibili esclusivamente mediante un sentiero sconnesso non asfaltato, risultano entrambe caratterizzate da una notevole pendenza che non consente alcuna attività rispetto quelle previste dal P.G.T.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 44 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 3276, reddito agrario 11,84 € reddito dominicale 13,54 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
RIORDINO FONDIARIO del 18/01/2022 Pratica n. LC0002148 in atti dal 18/01/2022 DA RILIEVO AEROFOTOGRAFICO (n. 418.1/2022) Annotazione di immobile: RIORDINO FONDIARIO DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAFICO
- foglio 3 particella 45 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 1699, reddito agrario 0,44 € reddito dominicale 2,19 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: dei mappali 44 e 45 in corpo: nord con i mappali 46 e 463, a est con il torrente Bevera, a sud con i mappali 464, 482 e 700 e a ovest con il mappale 42
RIORDINO FONDIARIO del 18/01/2022 Pratica n. LC0002262 in atti dal 18/01/2022 DA RILIEVO AEROFOTOGRAFICO (n. 499.1/2022) Annotazione di immobile: RIORDINO FONDIARIO DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAFICO
- foglio 3 particella 660 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 150, reddito agrario 0,43 € reddito dominicale 0,46 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
RIORDINO FONDIARIO del 18/01/2022 Pratica n. LC0002225 in atti dal 18/01/2022 DA RILIEVO AEROFOTOGRAFICO (n. 474.1/2022) Annotazione di immobile: RIORDINO FONDIARIO DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAFICO
- foglio 3 particella 708 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 84, reddito agrario 0,24 € reddito dominicale 0,26 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: dei mappali 660 e 708 in corpo: a nord con la sede stradale ed i mappali 2649 e 2647, a est con il mappale 1472, a sud con il mappa 699 di proprietà e a ovest con il mappale 460
RIORDINO FONDIARIO del 18/01/2022 Pratica n. LC0002228 in atti dal 18/01/2022 DA RILIEVO AEROFOTOGRAFICO (n. 476.1/2022) Annotazione di immobile: RIORDINO FONDIARIO DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAFICO
- foglio 3 particella 3518 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 16, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,02 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 3517, torrente Bevera sui rimanenti lati
RIORDINO FONDIARIO del 18/01/2022 Pratica n. LC0002262 in atti dal 18/01/2022 DA RILIEVO AEROFOTOGRAFICO (n. 499.1/2022) Annotazione di immobile: RIORDINO FONDIARIO DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAFICO

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	319,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 12.586,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.698,31
Data della valutazione:	13/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di usufruttuario.

L'immobile è stato visionato solo dall'esterno. Le informazioni descrittive contenute nella presente perizia sono dedotte all'elaborato depositato dal CTU già incaricato nella causa divisionale n. 3464/2017 - Tribunale di Monza

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: Nessuna.*

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di donazione con riserva di usufrutto (dal 31/10/1995), con atto stipulato il 31/10/1995 a firma di Notaio Pedone ai nn. 74779/3870 di repertorio, trascritto il 30/11/1995 a Lecco ai nn. 12502/8392.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (fino al 30/11/1995)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **817/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti interne e nuova apertura, rilasciata il 10/03/1993.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato

Concessione Edilizia N. **929/94**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti in corso d'opera alla c.e. 817/93, rilasciata il 15/04/1994.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato

Concessione Edilizia N. **954/94**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti in corso d'opera alla c.e. 817/93 per opere esterne, rilasciata il 18/04/1994.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato.

Dichiarazioni in merito alla conformità igienico sanitaria a firma del proprietario

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **816/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere eseguite in assenza di provvedimento autorizzativo, rilasciata il 10/03/1993.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato

Concessione Edilizia N. **303/1978**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ripristino di fabbricato, rilasciata il 17/04/1978.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: sporgenze dei tavolati e posizioni delle porte interne ai piano terra/primo lievemente difformi rispetto allo stato autorizzato; quote metriche interne differenti rispetto allo stato autorizzato, nel servizio igienico posto al piano primo non è presente l'apertura finestrata prevista nella pratica edilizia; la scala di collegamento dei piani ha una diversa distribuzione dei gradini

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di pratica di Sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni e difformità esterne : €3.000,00
- tecnico incaricato: €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: regolarizzazione a seguito di presentazione di pratica di Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SANTA MARIA HOE' DEL MULINO, FRAZIONE SANTA VERONICA

VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

QUOTA DI 1/4 DI NUDA PROPRIETÀ' di casa indipendente a SANTA MARIA HOE' del Mulino, frazione Santa Veronica, della superficie commerciale di **159,98** mq per la quota di 1/4 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Il fabbricato è ubicato nel borgo nucleo storico del comune, nella parte interna di una corte di abitazioni e villette a schiera costituite da più piani fuori terra.

L' immobile oggetto di stima si articola in due piani fuori terra destinati ad uso residenziale, caratterizzato da una conformazione planimetrica di tipo rettangolare.

Il piano terra è costituito da ingresso su ampio soggiorno/sala da pranzo, cucina abitabile, disimpegno e bagno di servizio, è presente inoltre ulteriore ingresso posto sul retro dell'abitazione in fregio al terrazzo di pertinenza esclusiva e sull'area verde.

Dalla scala interna si accede ad un piano ammezzato composto da un unico locale ad uso camera da letto, ed al piano primo costituito da due camere da letto, un servizio igienico padronale ed un locale ad uso ufficio.

È presente inoltre un vano sottotetto non abitabile dotato di lucernario in copertura ed accesso diretto da una quota superiore rispetto al disimpegno della zona notte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1- 2. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 699 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 702,38 Euro, indirizzo catastale: via Santa Maria Hoè, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: mappali 708 – 660 di proprietà; a est: edificio religioso sito nello stesso mappale 699; a sud: mappale 472 di proprietà e mappale 2764 di proprietà di terzi; a ovest: mappale 32 di proprietà di terzi.

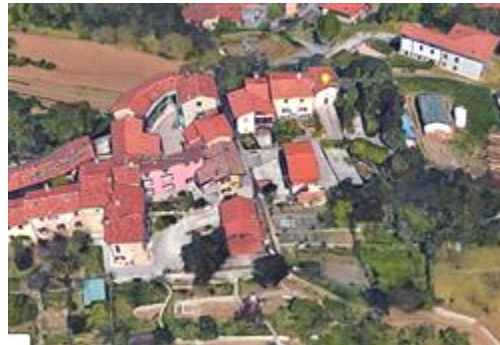
VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 19/01/2022 Pratica n. LC0005380 in atti dal 19/01/2022 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 1522.1/2022) Annotazioni: PROVIENE PER VARIAZIONE TERRITORIALE DAL FOGLIO 2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1994.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio

mediocre

scuola elementare

al di sotto della media

scuola per l'infanzia

al di sotto della media

negozi al dettaglio

mediocre


COLLEGAMENTI

autobus

mediocre 


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media 

pavimentazione interna: realizzata in parquet nella media 

manto di copertura: realizzato in coppi in laterizio al di sotto della media 

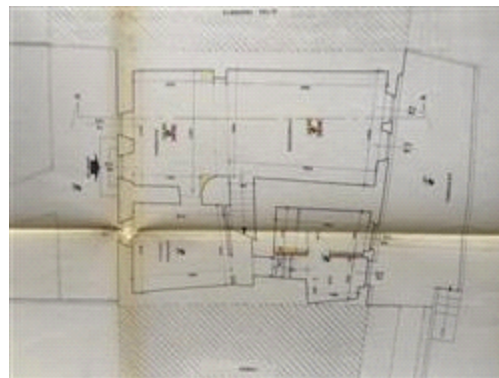
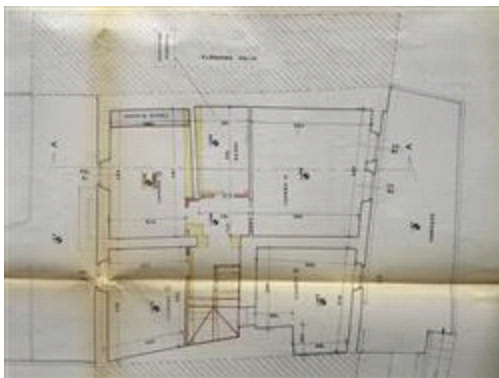
pareti esterne: , il rivestimento è realizzato in tinteggiate al di sotto della media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani abitativi piano terreno	78,00	x	100 %	=	78,00
vani abitativi piano primo	70,00	x	100 %	=	70,00
sottotetto non abitabile	26,00	x	33 %	=	8,58
terrazzo	8,50	x	40 %	=	3,40
Totale:	182,50				159,98



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: 11/05/2022

Descrizione: In un caratteristico borgo storico del paese, in posizione tranquilla e panoramica, porzione di casa terra cielo con ingresso indipendente e giardino/orto di circa mq 170. L'abitazione, ristrutturata negli anni '80,

Indirizzo: La Valletta Brianza

Superfici principali e secondarie: 170

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/05/2022

Descrizione: In centro paese (ex Rovagnate), libera subito, proponiamo in vendita casa indipendente terra/cielo di circa 140mq con box comunicante, comoda con tutti i servizi che il paese offre.

Indirizzo: La Valletta Brianza

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 149.000,00 pari a 1.064,29 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate (11/05/2022)

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 900,00

Borsino Immobiliare (11/05/2022)

Valore minimo: 712,00

Valore massimo: 804,00

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	85.000,00	149.000,00
Consistenza	159,98	170,00	140,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	500,00	1.064,29

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	500,00	500,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	85.000,00	149.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-5.010,00	9.990,00
Prezzo corretto	79.990,00	158.990,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti):				119.490,00
Divergenza:	49,69%	<		%
CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:				
Valore superficie principale:	159,98	x	746,91	= 119.490,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:				
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):				€ 119.490,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):				€ 14.936,25

BENI IN SANTA MARIA HOE' DEL MULINO, FRAZIONE SANTA VERONICA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

QUOTA DI 1/4 DI NUDA PROPRIETA' di fabbricato in corpo staccato classato catastalmente quale box a SANTA MARIA HOE' del Mulino, frazione Santa Veronica per la quota di 1/4 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Piccolo fabbricato in corpo staccato classato catastalmente per l'uso autorimessa

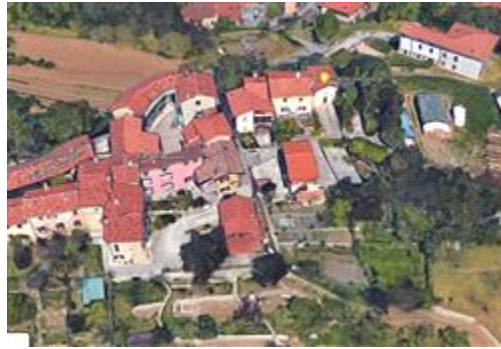
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 472 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 51 mq, rendita 136,96 Euro, indirizzo catastale: via Del Mulino 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: mappale 699 di proprietà e mappale 1472 di altra proprietà; a est: mappali 41 e 463 di proprietà di terzi; a sud: mappale 1974 di proprietà di terzi; a ovest: mappale 2764 di proprietà di terzi.
VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 19/01/2022 Pratica n. LC0005378 in atti dal 19/01/2022 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.1520.1/2022) Annotazioni: PROVIENE PER VARIAZIONE TERRITORIALE DAL FOGLIO 2

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola elementare

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola per l'infanzia

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

negozi al dettaglio

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non risultano reperibili eventuali pratiche edilizie inerenti la realizzazione del fabbricato

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
superficie fabbricato	48,00	x	100 %	=	48,00
Totale:	48,00				48,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.250,00**

**BENI IN SANTA MARIA HOE' DEL MULINO, FRAZIONE SANTA VERONICA
DI CUI AL PUNTO C**

QUOTA DI 1/4 DI NUDA PROPRIETA' di terreni a SANTA MARIA HOE' del Mulino, frazione Santa Veronica, della superficie commerciale di **111,52** mq per la quota di 1/4 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

I terreni identificati ai mappali 660 e 708 corrispondono ad aree tra loro contigue e poste in adiacenza dell'unità a destinazione residenziale di cui al corpo 1, le stesse, pari ad una superficie di 230 mq, sono da considerarsi aree di pertinenza esclusiva della porzione abitativa. Il terreno è scosceso ed è attualmente caratterizzato dalla presenza di vegetazione spontanea.

Le aree ai mappali 44 e 45 risultano contigue ed accessibili esclusivamente mediante un sentiero sconnesso non asfaltato, risultano entrambe caratterizzate da una notevole pendenza che non consente alcuna attività rispetto quelle previste dal P.G.T.

Identificazione catastale:

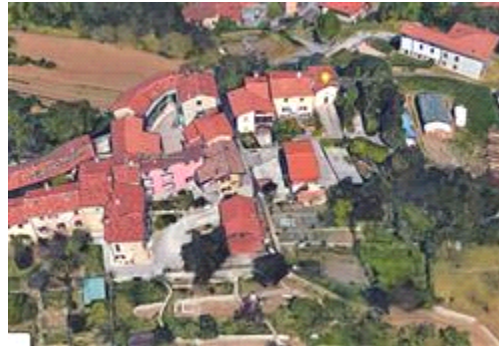
- foglio 1 particella 44 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 3276, reddito agrario 11,84 € reddito dominicale 13,54 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
RIORDINO FONDIARIO del 18/01/2022 Pratica n. LC0002148 in atti dal 18/01/2022 DA RILIEVO AEROFOTOGRAFICO (n. 418.1/2022) Annotazione di immobile: RIORDINO FONDIARIO DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAFICO
- foglio 3 particella 45 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 1699, reddito agrario 0,44 € reddito dominicale 2,19 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: dei mappali 44 e 45 in corpo: nord con i mappali 46 e 463, a est con il torrente Bevera, a sud con i mappali 464, 482 e 700 e a ovest con il mappale 42
RIORDINO FONDIARIO del 18/01/2022 Pratica n. LC0002262 in atti dal 18/01/2022 DA RILIEVO AEROFOTOGRAFICO (n. 499.1/2022) Annotazione di immobile: RIORDINO FONDIARIO DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAFICO
- foglio 3 particella 660 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 150, reddito agrario 0,43 € reddito dominicale 0,46 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
RIORDINO FONDIARIO del 18/01/2022 Pratica n. LC0002225 in atti dal 18/01/2022 DA RILIEVO AEROFOTOGRAFICO (n. 474.1/2022) Annotazione di immobile: RIORDINO FONDIARIO DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAFICO
- foglio 3 particella 708 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 84, reddito agrario 0,24 € reddito dominicale 0,26 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: dei mappali 660 e 708 in corpo: a nord con la sede stradale ed i mappali 2649 e 2647, a est con il mappale 1472, a sud con il mappale 699 di proprietà e a ovest con il mappale 460
RIORDINO FONDIARIO del 18/01/2022 Pratica n. LC0002228 in atti dal 18/01/2022 DA

RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 476.1/2022) Annotazione di immobile: RIORDINO FONDIARIO DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO

- foglio 3 particella 3518 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 16, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,02 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 3517, torrente Bevera sui rimanenti lati
RIORDINO FONDIARIO del 18/01/2022 Pratica n. LC0002262 in atti dal 18/01/2022 DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 499.1/2022) Annotazione di immobile: RIORDINO FONDIARIO DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio

mediocre

scuola elementare

al di sotto della media

scuola per l'infanzia

al di sotto della media

negozi al dettaglio

mediocre

COLLEGAMENTI

autobus

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
aree di pertinenza al fabbricato ai mappali 660 e 708	234,00	x	5 %	=	11,70
terreni ai mappali 44, 45 e 3518	4.991,00	x	2 %	=	99,82
Totale:	5.225,00				111,52



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 20.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, si opera una riduzione del 15% sul valore di mercato. La stima viene effettuata a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come sussistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Santa Maria Hoè, agenzie: locali

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	villetta a schiera centrale	159,98	0,00	119.490,00	14.936,25
B	box singolo	48,00	0,00	10.000,00	1.250,00
C		111,52	0,00	20.000,00	2.500,00
				149.490,00 €	18.686,25 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 12.586,25**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 1.887,94**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 10.698,31**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 433/2019

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

QUOTA DI 1/6 di rustico a PATTI via XX Settembre 211 per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

si riporta descrizione CTU nella causa di merito:

L'unità oggetto di valutazione sorge direttamente in fregio alla via XX Settembre e si articola su due piani fuori terra destinati ad unità abitativa, caratterizzato da una conformazione planimetrica poligonale irregolare. L'accesso pedonale all'unità immobiliare avviene da via XX Settembre mediante un portoncino di ingresso.

L' appartamento è costituito al piano terra da cucina, disimpegno con servizio igienico e locale soggiorno, mediante una scala interna di pertinenza esclusiva si accede al piano sovrastante composta da due camere da letto.

Lo stato generale dell'immobile è scarso anche in merito all' evidente inutilizzo da notevole arco temporale e riconducibile a finiture risalenti all'epoca di costruzione. Si è rilevato inoltre che la zona di ubicazione del bene è stata esposta all' evento sismico verificatosi nel 1981.

Oltre alla suddetta unità residenziale risulta dal punto di vista documentale altresì incluso nei beni di proprietà un ulteriore vano ad uso deposito/bottega distinto al sub. 2 di 12 mq catastali.

Risultata tuttavia impossibile determinare l'esatta natura, ubicazione e identificazione dell'u.i.u. in quanto non si sono reperite indicazioni dalle Parti in causa, ne è presente alcuna planimetria catastale depositata in formato cartaceo/telematico presso l'Agenzia dell'Entrate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 390 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 97,61 Euro, indirizzo catastale: via Venti Settembre 215, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: compresa unità al sub 2: a nord: altra unità immobiliare di terzi e sede stradale; a est: sede stradale via XX Settembre; a sud: altra u.i.u. di proprietà di terzi; a ovest: sede stradale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	128,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.250,00
Data della valutazione:	13/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile non è stato visionato. Le informazioni descrittive contenute nella presente perizia sono dedotte all'elaborato depositato dal CTU già incaricato nella causa divisionale n. 3464/2017 - Tribunale di Monza

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: Nessuna.*

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 27/05/2005), registrato il 27/09/2011 a Lecco ai nn. 1200 vol 9990, trascritto il 02/04/2012 a Messina ai nn. 8762/7061.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 02/04/2012), con atto stipulato il 30/07/1987 a firma di Notaio Buono Antonio, trascritto il 04/08/1987 a Messina ai nn. 20350/17094.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

il perito già incaricato nella causa divisionale Tribunale di Monza non ha riferito importi inerenti la eventuale regolarizzazione del bene, esprimendo unicamente costi tecnici, questi calcolati complessivamente in €500,00. Si precisa che l'immobile non disporrebbe di requisiti abitativi in quanto, come meglio rilevabile in planimetria catastale, l'altezza netta interna dei locali risulta inferiore ai requisiti igienico sanitari e pertanto non risulta, allo stato, sanabile ai fini abitativi e/o commerciali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: il perito incaricato nella causa civile già citata ha rilevato quanto segue: Dalle verifiche/ricerche effettuate presso i competenti Uffici e secondo la documentazione prodotta dai medesimi non si sono riscontrati eventuali atti abilitativi in merito all'immobile in esame, precisando che lo stesso risulta di carattere storico e verosimilmente edificato in epoca antecedente all'anno 1967.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Si precisa che l'immobile non disporrebbe di requisiti abitativi in quanto, come meglio rilevabile in planimetria catastale, l'altezza netta interna dei locali risulta inferiore ai requisiti igienico sanitari e pertanto non risulta, allo stato, sanabile ai fini abitativi e/o commerciali.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: il perito incaricato nella causa sopra segnalata riferisce quanto segue: In merito all'appartamento identificato al sub. 1 si è rilevata una planimetria catastale vetusta e per il quale si ritiene di dover effettuare un aggiornamento poiché il sedime del fabbricato non risulta come rappresentato, inoltre non viene rappresentato il servizio igienico al piano terreno, evinto da alcune documentazioni fornite da parte dell'Attore Sig. Tindaro Galletta (allegato 6). Dalla visura si rileva un'errata identificazione del numero civico, attualmente il n° 211 anziché 215-217.

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PATTI VIA XX SETTEMBRE 211

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

QUOTA DI 1/6 di rustico a PATTI via XX Settembre 211 per la quota di 1/6 di piena proprietà (* DATO OSCURATO ***)**

si riporta descrizione CTU nella causa di merito:

L'unità oggetto di valutazione sorge direttamente in fregio alla via XX Settembre e si articola su due piani fuori terra destinati ad unità abitativa, caratterizzato da una conformazione planimetrica poligonale irregolare. L'accesso pedonale all'unità immobiliare avviene da via XX Settembre mediante un portoncino di ingresso.

L'appartamento è costituito al piano terra da cucina, disimpegno con servizio igienico e locale soggiorno, mediante una scala interna di pertinenza esclusiva si accede al piano sovrastante composta da due camere da letto.

Lo stato generale dell'immobile è scarso anche in merito all'evidente inutilizzo da notevole arco temporale e riconducibile a finiture risalenti all'epoca di costruzione. Si è rilevato inoltre che la zona di ubicazione del bene è stata esposta all'evento sismico verificatosi nel 1981.

Oltre alla suddetta unità residenziale risulta dal punto di vista documentale altresì incluso nei beni di proprietà un ulteriore vano ad uso deposito/bottega distinto al sub. 2 di 12 mq catastali.

Risultata tuttavia impossibile determinare l'esatta natura, ubicazione e identificazione dell'u.i.u. in quanto non si sono reperite indicazioni dalle Parti in causa, ne è presente alcuna planimetria catastale depositata in formato cartaceo/telematico presso l'Agenzia dell'Entrate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 390 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 97,61 Euro, indirizzo catastale: via Venti Settembre 215, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: compresa unità al sub 2: a nord: altra unità immobiliare di terzi e sede stradale; a est: sede stradale via XX Settembre; a sud: altra u.i.u. di proprietà di terzi; a ovest: sede stradale.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

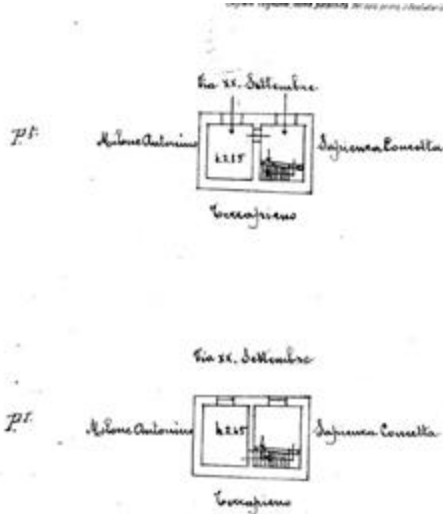
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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

vani di piano terreno e primo	116,00	x	100 %	=	116,00
vano accessorio (C1)	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	128,00				128,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è effettuata a corpo e non a misura e tiene conto della effettiva qualità del bene, caratterizzato da altezze interne non ammesse ai fini della destinazione residenziale, nonché del precario stato di manutenzione

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 30.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La sottoscritta ha fatto riferimento alla valutazione già espressa dal CTU nominato nella causa civile di cui sopra, questa raggugliata in ordine alla non conformità dei beni ai parametri igienico-sanitari.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina

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	rustico	128,00	0,00	30.000,00	5.000,00
				30.000,00 €	5.000,00 €

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: **€ 5.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 750,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 4.250,00**

data 13/05/2022

il tecnico incaricato
ANNALISA CAIRO