



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

535/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Francesco AMBROSIO

CUSTODE:
Avv. Anna Isabella PERRONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Rosario BELLONE

CF: BLLRSR80P09C3510
con studio in LISSONE (MB) VIA SOLFERINO 24
telefono: 0392623966
email: geom.rbellone@gmail.com
PEC: rosario.bellone@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 535/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VERANO BRIANZA Via Mulino (o Molino) Bistorgio 20, della superficie commerciale di **136,00** mq per la quota di:

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

Porzione di casa cielo-terra costituita da un appartamento su due livelli (piano terreno e primo) composto al piano terreno da ampio soggiorno, cucina, servizio igienico e ripostiglio nel sottoscala ed al piano primo da due camere da letto, un locale camera/studio ed un servizio igienico.

La superficie commerciale (vedasi successivo paragrafo "consistenze") è di circa complessivi mq.136.

All'unità compete quota proporzionale di comproprietà di enti e spezi comuni a sensi dell'art.1117 c.c.

A miglior descrizione valgono altresì le riprese fotografiche e le planimetrie in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 92 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 03, consistenza 6 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: VIA MOLINO BISTORGIO N. 20, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (a corpo da ovest, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato): Dapprima ex roggia molinaria indi altra unità immobiliare al mapp.92, cortile comune al mapp.280, altra proprietà al mapp.88 e, per chiudere, ancora ex roggia molinaria. Salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	136,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 127.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 107.950,00
Data della valutazione:	29/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Vedasi quanto dichiarato nel verbale di constatazione sommaria.

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 13/04/2007 a firma di Notaio Bufano Maria di Milano ai nn. 333630/14769 di repertorio, iscritta il 27/04/2007 a Milano 2^a ai nn. 62653/16028, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 400.000,00.

Importo capitale: Euro 200.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a : Lotto in questione.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/09/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2729 di repertorio, trascritta il 24/10/2022 a Milano 2^a ai nn. 148989/100600, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a : Lotto in questione.

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:

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità oggetto di stima è composto da n°8 unità residenziali che tuttavia non risultano Amministrate. La ripartizione delle spese (pulizia rete fognaria e manutenzione della corte comune) viene ripartita equamente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita

(dal 13/04/2007), con atto stipulato il 13/04/2007 a firma di Notaio Bufano Maria di Milano ai nn. 333629/14768 di repertorio, trascritto il 27/04/2007 a Milano 2^ ai nn. 62652/33236.

Il titolo è riferito solamente a : Lotto in questione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 13/04/2007), con atto stipulato il 26/07/1994 a firma di Notaio Roncoroni Luigi di Desio ai nn. 66052/7859 di repertorio, trascritto il 06/08/1994 a Milano 2^ ai nn. 73379/45936.

Il titolo è riferito solamente a : Lotto in questione.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto Perito ha provveduto a richiedere domanda di accesso atti presso il Comune di Verano Brianza in data 10.02.2023, riportando elenco pratiche edilizie indicate nell'atto notarile di compravendita, richiedendo, inoltre, eventuali altre pratiche edilizie, per gli immobili oggetto della presente perizia, di cui non si conoscevano i riferimenti.

Premesso ciò, il Perito declina ogni responsabilità relativamente l'esistenza di altre pratiche edilizie siano esse migliorative o peggiorative dalla situazione di fatto, non sottoposte e messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale in occasione dell'accesso atti effettuato in data 23.02.2023.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Le opere di costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima sono iniziate in data anteriore al 1.09.1967.

Successivamente il fabbricato è stato oggetto di opere per le quali risultano rilasciati i seguenti Provvedimenti Edilizi:

1. **Autorizzazione Edilizia n°168/94 rilasciata in data 21.10.1994 (rifacimento di una porzione di copertura sovrastante l'unità confinante);**
2. **Concessione Edilizia n°27/95 rilasciata in data 20.11.1995 (ristrutturazione intero fabbricato, unità confinante inclusa);**
3. **Permesso di Costruire in Sanatoria P.E.n°14/2006 rilasciata in data 16.03.2007 prot.4886 (diversa articolazione interna degli spazi e modifica dei prospetti rispetto a quanto assentito con C.E. n°27/95);**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che al momento non è possibile quantificare con precisione la sanzione amministrativa che il Comune richiederà.

Sarà pertanto necessario un confronto preliminare con il tecnico comunale al fine di impostare adeguatamente la **pratica edilizia in sanatoria**.

L'importo in questa sede detratto è da intendersi sommario e prudenziale, pertanto si segnala che l'aggiudicatario potrà incorrere in ulteriori spese che al momento risultano di difficile quantificazione. L'eventuale maggior onere deve intendere comunque ricompreso nella detrazione del 15% applicata in sede valutativa.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Si segnala la presenza di un doppio manto di copertura. Il primo realizzato in lastre di fibro-cemento (eternit) ed il secondo, sovrastante, realizzato con coppi in laterizio.

Non essendo stato possibile constatare lo stato di conservazione e degrado delle lastre in fibro-cemento non ci si può esprimere in merito alla necessità o meno di una bonifica/smaltimento.

In via prudenziale lo scrivente ha ritenuto necessario il relativo smaltimento e pertanto procederà alla decurtazione in sede valutativa del relativo costo sommariamente stimato in euro 10.000.

Da un raffronto tra lo stato di fatto e le tavole di progetto allegate al Permesso di Costruire in Sanatoria - P.E. 14/2006 sopra citata - sono state riscontrate le seguenti difformità:

- al piano terreno si rileva un diverso posizionamento della cucina che, di fatto, è ubicata nel locale ripostiglio anziché nel soggiorno come angolo cottura;

- al piano terreno si rileva una diversa articolazione degli spazi interni in quanto due tavolati (già previsti in cartongesso) non risultano essere stati realizzati;

- La maggior parte dei serramenti esterni (sia al piano terreno sia al piano primo) risultano avere dimensioni diverse (sia in larghezza sia in altezza). Differenze che, in alcuni casi, risultano tuttavia migliorative ai fini dei rapporti aereoilluminanti;

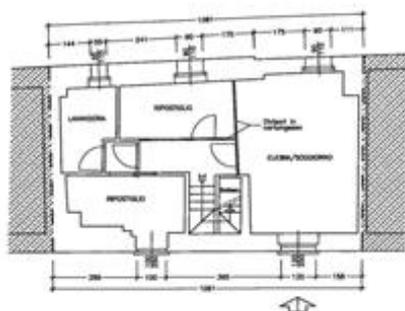
Al fine di poter regolarizzare le suddette difformità il futuro aggiudicatario dovrà procedere alla presentazione di apposita Sanatoria (ai sensi del D.P.R. 380/01 e succ. mod. ed integr.) alla quale dovrà far seguito la presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità redatta da tecnico allo scopo abilitato, previa acquisizione di tutta la documentazione necessaria (certificazioni impiantistiche comprese).

Si rileva inoltre la presenza di un camino nel locale soggiorno che non risulta raffigurato nella tavole di progetto. Camino che, sulla base della vigente Normativa Regionale, essendo alimentato a legna non può più essere messo in esercizio.

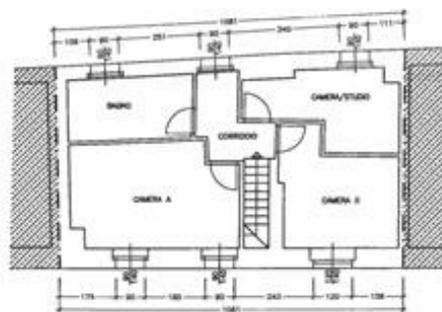
Il costo per tale attività, sommariamente stimato in Euro 5000,00, sarà detratto in sede valutativa.

Costi di regolarizzazione:

- €15.000,00



PIANTA PIANO TERRA - ESEGUITO
H = 290



PIANTA PIANO PRIMO - ESEGUITO
H = 285

stralcio tavola di progetto Permesso di Costruire in Sanatoria - piano terra *stralcio tavola di progetto Permesso di Costruire in Sanatoria - piano primo*

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Da un raffronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto non si registrano difformità sostanziali ad eccezione del diverso posizionamento della cucina che anziché essere posizionata nel soggiorno è stata realizzata nel locale ripostiglio.

Una volta regolarizzata la posizione edilizia si potrà procedere alla presentazione di nuova planimetria catastale il cui costo - sommariamente stimato in Euro 800,00 - viene detratto in sede valutativa.

Costi di regolarizzazione:

- €800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VERANO BRIANZA VIA MULINO (O MOLINO) BISTORGIO 20

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VERANO BRIANZA Via Mulino (o Molino) Bistorgio 20, della superficie commerciale di **136,00** mq per la quota di:

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

Porzione di casa cielo-terra costituita da un appartamento su due livelli (piano terreno e primo) composto al piano terreno da ampio soggiorno, cucina, servizio igienico e ripostiglio nel sottoscala ed al piano primo da due camere da letto, un locale camera/studio ed un servizio igienico.

La superficie commerciale (vedasi successivo paragrafo "consistenze") è di circa complessivi mq.136.

All'unità compete quota proporzionale di comproprietà di enti e spezi comuni a sensi dell'art.1117 c.c.

A miglior descrizione valgano altresì le riprese fotografiche e le planimetrie in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 92 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 03, consistenza 6 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: VIA MOLINO BISTORGIO N. 20, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (a corpo da ovest, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato): Dapprima ex roggia molinaria indi altra unità immobiliare al mapp.92, cortile comune al mapp.280, altra proprietà al mapp.88 e, per chiudere, ancora ex roggia molinaria. Salvo errori e come meglio in fatto.



prospetto verso cortile comune



soggiorno



cucina realizzata nel locale ripostiglio



servizio igienico piano terreno



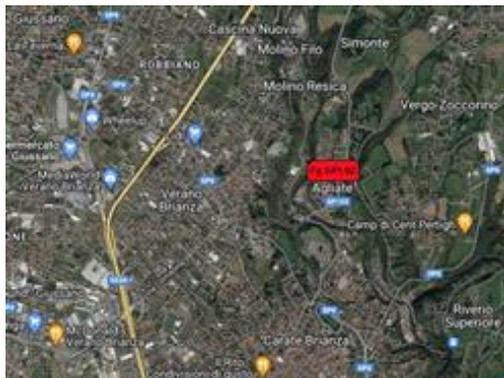
camera da letto 1 - piano primo



camera da letto 2 - piano primo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

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

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno con vetrocamera, persiane in legno ed inferriate antiintrusione al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in caldaietta murale in cucina conformità: non rilevabile nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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

antifurto: solo predisposizione ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



veduta manto di copertura in lastre di fibro-cemento (eternit)



veduta secondo manto di copertura in coppi



servizio igienico piano primo



locale camera/studio al piano primo



prospetto sul retro



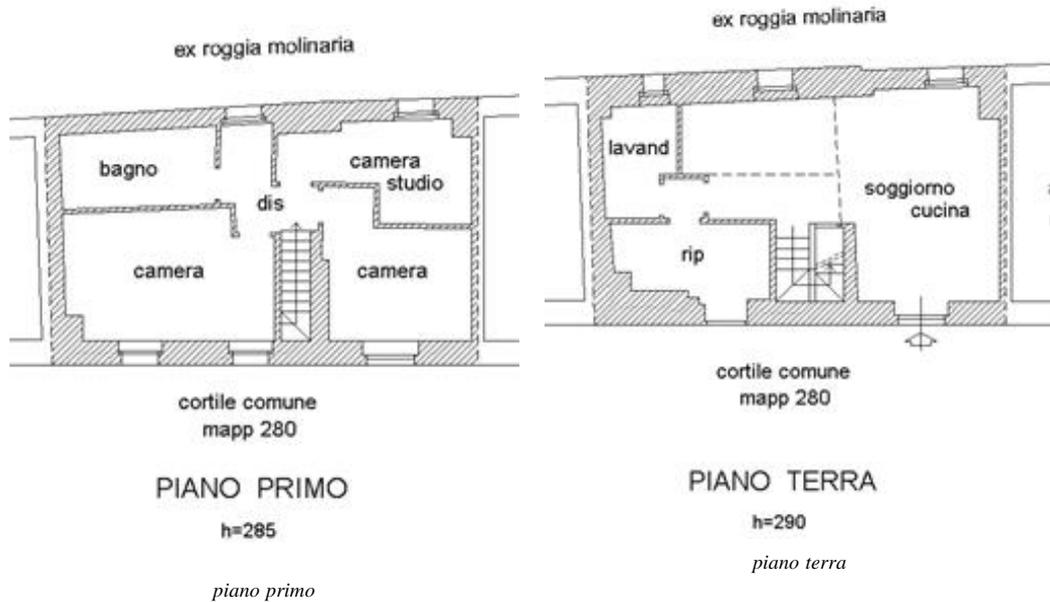
prospetto sul retro

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
Abitazione piano terra	72,00	x	100 %	=	72,00
Abitazione piano primo	64,00	x	100 %	=	64,00
Totale:	136,00				136,00



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: 17/11/2022

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 734/2021

Descrizione: quota di 1/2 di piena proprietà dei seguenti beni: -appartamento in villa bifamiliare di mq 183, 4 locali e servizi al piano terra, garage e bagno al piano seminterrato;-appartamento in villa bifamiliare di mq 95, due locali e servizi al piano terra, garage al piano seminterrato.-terreno di pertinenza dell'immobile., 2

Indirizzo: Via Montessori, 4 Verano Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 183

Superfici accessorie:

Prezzo: 265.000,00 pari a 1.448,09 Euro/mq

Valore Ctu: 265.000,00 pari a: 1.448,09 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 265.000,00 pari a: 1.448,09 Euro/mq

Distanza: 217.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/04/2015

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 406/2011

Descrizione: Appartamento di mq. 90, piano 3°, ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, balcone e box., 1

Indirizzo: Via Isonzo, 3 Verano Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 666,67 Euro/mq

Valore Ctu: 100.000,00 pari a: 1.111,11 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 56.250,00 pari a: 625,00 Euro/mq

Distanza: 327.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/02/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1686/2012

Descrizione: APPARTAMENTO di mq. 78, piano terzo senza ascensore, ingresso, soggiorno e cucina, un balcone, un bagno e due camere da letto, con annesso BOX di mq. 13, locale autorimessa singola (derivante da cambio destinazione da ripostiglio a box senza opere) al piano terra. , 1

Indirizzo: Via Isonzo, 5/b Verano Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.500,00 pari a 519,23 Euro/mq

Valore Ctu: 72.862,50 pari a: 934,13 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 54.000,00 pari a: 692,31 Euro/mq

Distanza: 373.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/06/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1231/2014

Descrizione: Villetta a schiera laterale di mq. 72,74, al piano terra soggiorno/camera con angolo cottura ebagno, con accesso da scala interna, al piano sottotetto due locali utilizzati come camere, bagno e ripostiglio, e al piano interrato cantina adibita a lavanderia, oltre a giardino e balconi. Box doppio di mq. 17., 1

Indirizzo: Via Rimembranze, 101 Verano Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie:

Prezzo: 121.000,00 pari a 1.680,56 Euro/mq

Valore Ctu: 125.636,00 pari a: 1.744,94 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 86.000,00 pari a: 1.194,44 Euro/mq

Distanza: 400.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/07/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 77/2017

Descrizione: Appartamento in cascina di mq. 165,25, p.t. 2 locali e servizio, p. 1° 2 locali e servizio, ballatoio e 2 vani ripostiglio p.t. e 1° , 1

Indirizzo: Via Molino Bistorgio, 18 Verano Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 165

Superfici accessorie:

Prezzo: 61.000,00 pari a 369,70 Euro/mq

Valore Ctu: 132.000,00 pari a: 800,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 42.200,00 pari a: 255,76 Euro/mq

Distanza: 416.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/01/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 582/2010

Descrizione: Appartamento di mq. 115, esclusi gli accessori, piano rialzato, composto da soggiorno/pranzo/cucina open space, due camere, bagno, disimpegno, due balconi, oltre tre cantine con anticantine comunicanti e box., 1

Indirizzo: Via Privata Pasubio, 10 Verano Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo: 47.000,00 pari a 408,70 Euro/mq

Valore Ctu: 250.888,00 pari a: 2.181,63 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 62.000,00 pari a: 539,13 Euro/mq

Distanza: 428.00 m

Numero Tentativi: 9

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	136,00	x	1.050,00	=	142.800,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 142.800,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 142.800,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:***Obiettivo della valutazione***

In ragione dell'obiettivo della presente valutazione, che chiede di esprimere il più probabile **valore di mercato** e quello **di vendita giudiziaria** - alla data odierna - degli immobili in questione, occorre innanzitutto precisare che cosa si intende per "**valore di mercato**" e per "**valore di vendita**"

giudiziaria”.

Per “*più probabile valore di mercato*” di un immobile si intende – in sostanza – il **più probabile prezzo pagabile per il bene in questione in un libero mercato** ovvero un mercato in cui i prezzi di beni e servizi sono raggiunti esclusivamente dalla mutua interazione di venditori e acquirenti nei tempi necessari per il massimo realizzo. Per definizione, nel *libero mercato* venditori e acquirenti non si forzano o ingannano a vicenda, né sono forzati da una terza parte.

Si precisa che il *più probabile valore di mercato in libera contrattazione*, come sopra definito si differenzia, per sostanza e natura, dal *valore di vendita giudiziaria* nel caso di *vendita obbligata in tempi ristretti*.

Il “*valore di vendita giudiziaria*” (o di realizzo dalla vendita obbligata) è ovviamente sempre inferiore al *valore di mercato* proprio perché differente è lo scenario nel quale avviene la vendita.

Nel caso in esame si applicherà al valore di mercato una riduzione del 15% in ottemperanza ai disposti di cui alla circolare di Sezione n.4/21 del 14/05/2021.

Metodo di stima

La valutazione delle unità immobiliari in questione viene in questa sede affrontata in base agli Standard Internazionali di Valutazione con ricorso al **metodo di confronto di mercato (o Market Comparison Approach – MCA)** che è un procedimento di stima del valore di mercato basato sul confronto tra l’immobile oggetto di stima ed un insieme più o meno numeroso di immobili di confronto dalle caratteristiche simili, venduti di recente e di prezzo noto.

Il tutto verificato con le quotazioni delle principali Bande Dati (O.M.I., O.S.M.I., Borsino Immobiliare) come da documentazione allegata.

Le indagini sono state effettuate altresì consultando in rete i due canali immobiliari più noti (immobiliare.it e casa.it).

In merito alla più consona destinazione d’uso degli immobili in esame ovvero al loro “highest best use” si è proceduto, in ragione delle considerazioni sopra esposte, a ricercare in zona immobili recentemente compravenduti, aventi caratteristiche similari a quelli in valutazione.

Le caratteristiche più significative di questi immobili “comparativi o comparables” sono state riportate nella TABELLA DATI di ciascuna unità immobiliare e adeguate, attraverso Prezzi Marginali (v. TABELLA PREZZI MARGINALI) a ciascuna unità immobiliare da valutare al fine di individuare (v. TABELLA DI VALUTAZIONE) il loro “prezzo corretto”, la cui media aritmetica (Prezzo medio) evidenziasse il valore dell’unità in questione.

Riserve, osservazioni e precisazioni

La presente perizia include riserve:

- sugli eventuali vizi e/o difetti, occulti o meno, anche in termini di difformità di qualsiasi natura o comunque non segnalate in perizia, la cui soluzione è a carico ed onere dell’aggiudicatario;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;
- su eventuali criticità riguardanti la staticità dell’edificio ed il contenimento energetico;
- sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- sulla presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti esistenti;

I costi per la regolarizzazione di eventuali difformità non rilevate devono intendersi comunque compresi nella detrazione più avanti applicata, come prevista per le vendite giudiziarie.

In ogni caso la valutazione del CTU sulla regolarizzabilità delle difformità eventualmente riscontrate

deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto "appropriato al contesto" a cura dell'acquirente/assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione.

L'aggiudicatario dovrà quindi, prima dell'asta, verificare presso l'Ufficio Tecnico Comunale la conformità edilizia aggiornata e le eventuali difformità.

L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, deve intendersi ricompreso nella detrazione forfettaria operata per la vendita giudiziaria (FJV).

Inoltre, il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione.

Le spese condominiali indicate, con particolare riferimento a quelle insolute, vanno attentamente verificate ed eventualmente fatte aggiornare dall'Amministratore. Gli importi indicati sono riferiti alla data di perizia.

L'accertamento di conformità è da intendersi limitato al bene oggetto di stima e non sull'intero edificio di cui è parte.

I vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dalla Ispezione Ipotecaria in allegato. Certificazione e/o Ispezione alla quale si rimanda per ogni eventuale errore od omissione.

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. 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, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle 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.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell'immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Verano Brianza, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2^a, ufficio tecnico di Verano Brianza, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. - Agenzia delle Entrate), ed inoltre: Immobiliare.it, Borsinoimmobiliare ed inoltre professionisti di zona;

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	136,00	0,00	142.800,00	142.800,00
				142.800,00 €	142.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 15.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 127.000,00**

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: **€ 19.050,00**

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: **€ 107.950,00**

data 29/05/2023

il tecnico incaricato
Geom. Rosario BELLONE