



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

557/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDominio LE VERANDE

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
LONGOBARDI ALESSANDRO

CUSTODE:
VILLA SABINA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/12/2022

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

LAURA ANNITA POZZI

CF: PZZLNN77E52B729X

con studio in CARATE BRIANZA (MB) VIA VITTORIO VENETO 11

telefono: 3494414695

fax: 0362975891

email: arch.laurapozzi@gmail.com

PEC: laura.pozzi@pct.pecopen.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 557/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento (piano 3° con ascensore) con annesso locale sottotetto (piano 4°) + cantina (piano S2), siti a SOLARO, frazione Villaggio Brollo, P.zza GRANDI, civ. 48, scala "F", per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità così composta:

- piano terzo: soggiorno con annesso balcone su cui prospettano anche cucina e bagno principale, disimpegno, 3 camere, altro bagno (cieco);
- piano quarto (sottotetto): ampio locale indiviso non abitabile con annesso lastrico solare.

I due piani sono collegati internamente da scala a chiocciola in metallo.

Superficie lorda complessiva*(dato desunto da rilievo in loco), esclusi gli accessori (cantina): **ca mq 223** di cui:

- appartamento piano terzo: **ca mq 114****
- balcone piano terzo: **ca mq 16****
- sottotetto: **ca mq 40**** di cui:
 - ca 29 mq con h>1,5 m
 - ca 6 mq con h<1,5 m
- lastrici solari: **ca mq 53****

Superficie commerciale: mq **154,0****.

NOTE:

*: per superficie lorda complessiva si intende comprensiva di murature, balconi, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

**I valori sopra indicati sono stati arrotondati e sono da intendersi puramente indicativi, salvo errori e come meglio in fatto. La valutazione è fatta a corpo e non a misura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani 3-4 (appartamento)-S2 (cantina), scala "F".

- L'appartamento ha un'altezza interna di ca 2,7 m.
- Il sottotetto ha altezza al colmo di ca 2,75 e all'imposta di ca 1,00 m.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, di cui 6 fuori terra e 2 interrati; costruito negli anni '90; non ha subito interventi rilevanti di manutenzione sulle parti condominiali.

Identificazione catastale:

- foglio **7**, particella **19**, sub. **102** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 542,28 Euro.

Indirizzo catastale: SOLARO, p.za ACHILLE GRANDI, civ. 48 - scala F, piano: 3,4,S2,

Ditta intestata: *** DATO OSCURATO *** .

Coerenze:



- dell'appartamento (piano terzo): Nord: appartamento proprietà di terzi; Est: prospetto su cortile comune di cui al mapp. 19, vano scala comune; Sud: vano scala comune, altro appartamento proprietà di terzi; Ovest: prospetto su area comune di cui al mapp. 19;
- del sottotetto (piano quarto): Nord: sottotetto proprietà di terzi; Est: prospetto su cortile comune di cui al mapp. 19; Sud: altro sottotetto proprietà di terzi; Ovest: prospetto su area comune di cui al mapp. 19.

Salvo errori e come meglio in fatto.

A.1

cantina, composta da unico vano. Altezza interna ca 2,40** m.

- Superficie catastale: ca 6** mq.
- Superficie commerciale: 1,50** mq.

Descrizione sommaria:

- pareti: blocchetti di cls a vista o c.a.
- porta: lamiera zincata;
- pavimento: battuto di cemento.
- solaio: elementi prefabbricati tipo "predalles".
- impianto elettrico: cavi in canalina a vista.

Condizioni generali: sufficienti, adeguate all'uso.

Coerenze e confini della cantina: Nord: cantina proprietà di terzi; Est: corridoio comune; Sud: altra cantina proprietà di terzi; Ovest: terrapieno su enti comuni. Salvo errori e come meglio in fatto.

NOTE:

- *La consistenza riportata per la cantina è puramente indicativa, ricavata su base documentale poiché non è stato possibile accedere all'interno per eseguire le misurazioni. Il relativo valore è stato ad essa assegnato a corpo.*
- *La superficie commerciale della cantina è già stata computata insieme all'alloggio. NON viene pertanto evidenziato a parte il valore di mercato dell'accessorio.*

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	154,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 196.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 166.800,00
Data della valutazione:	17/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (20/10/2022) l'immobile risultava occupato dal debitore *** DATO OSCURATO ***.



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:

Convenzione di lottizzazione stipulata con atto a rogito notaio Alessio Michele Chiambretti di Saronno in data 15/10/1990 repertorio n. 113728/12552, registrato a Saronno il 5 novembre 1990 al n. 1196 Serie I, trascritto a Milano 2 in data 13/11/1990 ai n.ri 85924/61112.

Successivo atto di integrazione della predetta convenzione a rogito del medesimo notaio in data 11/11/1994 repertorio n. 150327/17205, registrato a Saronno il 16/11/1994 al n. 883 Serie I, trascritto a Milano 2 in data 17/11/1994 ai n.ri 93418/58149.

Tra le pattuizioni quelle relative alla costituzione di servitù di uso pubblico.

Il locale al subalterno 202 è gravato da servitù di elettrodotto, trascritta a Milano 2 in data 21/10/1994 ai nn. 85901/53274 ed ha destinazione a cabina elettrica ad uso Enel.

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive relative all'unità risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, trascritto il 09/09/2019 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 112934/73621, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario n. 6817 del 23/07/2019 - Tribunale di Monza.

La formalità è riferita a :

- **APPARTAMENTO+CANTINA** sito in SOLARO, P.zza Achille Grandi , civ. 48, identificati al NCEU come segue: fg. **7**, mapp. **19**, sub.**102**.

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:	€ 2.150,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 16.403,97

Ulteriori avvertenze:

SITUAZIONE AGGIORNATA AL: 28/10/2022



PERIODO GESTIONE ORDINARIA: DAL 01/01 AL 31/12

Spese ordinarie gestione in corso:

- gestione ordinaria appartamento (prev. 2022): €2.156,61
- Riparto consuntivo APPROVATO IL GIORNO 16.09.2022 relativo a PREV. 50.000 AZIONI LEGALI: €661.50

Spese insolute gestione corrente e gestioni precedenti:

- gestione ordinaria 2022: €1.790,45
- gestione ordinaria 2021: €8.357,82 di cui 5.930,93 di spese personali
- gestione straordinaria 2021/2022 (rifacimento facciate): € 80,78 - RATA N. 1 COMP. METRICO E CAPIT. DELIBERA DEL 26.05.2 - € 2.444,53 RATA N. 1 LAVORI FACCIATE C/SCONTO IN FATT UNITA' 10

Spese di prossima scadenza:

- 5° rata ordinaria (gestione 2022): €365,97 - scadenza 15/12/2022.

LAVORI STRAORDIANRI DELIBERATI NEL 2021 ED IN CORSO DI ESECUZIONE:

- rifacimento delle facciate con bonus facciate 90%

SONO OGGETTO DI VALUTAZIONE DA PARTE DEI CONDOMINI MA ANCORA NON DELIBERATI Nè PREVENTIVATI:

- rifacimento tetto
- ritubazione condotte fumarie
- rifacimento balconi (spesa personale)

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

VINCOLI E PARTICOLARI DOTAZIONI CONDOMINIALI:

- corte comune, locali tecnici, anditi, utenze.
- tutte le aree scoperte ai mappali 19, 365 e 419.

Non sono condominiali i sottotetti.

MILLESIMI

- Millesimi appartamento+cantina (scala F): 85,2000/1000,00

Nota:

- *regolamento di condominio originario: allegato all'atto a firma notaio Carla d'Addetta di Limbiate in data 11/12/1996 repertorio n. 2027/214, registrato a Desio il 27/12/1996 al n. 5512*
- *revisione del 07/07/1997 variazione delle tabelle millesimali allegate all'atto del notaio Carla d'Addetta di Limbiate in data 02/06/1998, registrato a Desio il 17/06/1998 al n. 2618.*
- *sono condominiali tutti quegli enti tali definiti dal regolamento di condominio che trovasi allegato sotto la lettera "B" all'atto a rogito del notaio Capruzzi di Cesano Maderno in data 16/05/1995 repertorio n. 3556/202, registrato a Desio il 30/05/1995 al n. 2214.*
- *con verbale di assemblea ordinaria in data 08/07/1996, alcuni articoli del sopra citato*



regolamento sono stati variati.

CLASSE ENERGETICA dell'UNITA': "D"

*Si precisa che vengono di seguito unicamente riportati i contenuti del Certificato Energetico risultante dal CATASTO ENERGETICO REGIONE LOMBARDIA e visionabile dal sito "http://www.cened.it." sezione "CATASTO ENERGETICO CEER - VISURA APE".

La classe energetica è stata assegnata dal Soggetto Certificatore e non dalla scrivente CTU. Non sono state condotte verifiche sulla veridicità dei contenuti del certificato né se siano intervenute, successivamente alla predisposizione dello stesso, cause di decadenza; ciò in virtù del fatto che secondo quanto previsto nel Decreto Dirigenziale del 12-Gennaio-2017 n. 176 - AGGIORNAMENTO DELLE DISPOSIZIONI l'obbligo di dotazione e allegazione dell' Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- *** DATO OSCURATO ***

proprietario (dal 18/12/2017 ad oggi) per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di decreto di trasferimento, trascritto il 03/01/2018 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 1237/969, derivante da atto giudiziario del 18/12/2017 Rep. 3091.

Il titolo è riferito a :

- APPARTAMENTO+CANTINA siti in SOLARO, P.zza Achille Grandi , civ. 48, identificati al NCEU come segue: fg. 7, mapp. 19, sub.102.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- *** DATO OSCURATO ***

proprietaria (da ante ventennio fino al 02/02/1999) per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita, stipulato il 30/10/1991 a firma di Notaio Carmelo Scolarici ai nn. 24372 di repertorio, trascritto il 12/11/1991 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 84803/61918.

Il titolo è riferito, tra maggior consistenza:

- all'area sulla quale sono poi stati edificati, tra l'altro, i beni pignorati, identificata al NCT come segue: fg. 7, mapp. 19.

- *** DATO OSCURATO ***

proprietaria (dal 02/02/1999 fino al 31/07/2003) per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di trasferimento di sede sociale, con atto stipulato il 02/02/1999 a firma di Notaio Paolo Bilotti ai nn. 121216 di repertorio, trascritto il 13/03/1999 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 21973/15619.

Il titolo è riferito, tra maggior consistenza:

- all'area sulla quale sono poi stati edificati, tra l'altro, i beni pignorati, identificata al NCT come segue: fg. 7, mapp. 19.

- *** DATO OSCURATO ***

proprietario (dal 31/07/2003 fino al 25/06/2004), per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto



di mutamento di denominazione sociale stipulato il 31/07/2003 a firma di Notaio Antonio Del Gaudio ai nn. 69008 di repertorio, trascritto il 15/09/2003 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 133306/81029.

Il titolo è riferito a:

- APPARTAMENTO+CANTINA siti in SOLARO, P.zza Achille Grandi , civ. 48, identificati al NCEU come segue: fg. 7, mapp. 19, sub.102.
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***

proprietari (dal 25/06/2004 fino al 18/12/2017), per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 25/06/2004 a firma di Notaio Luciano Quaggia ai nn. 200774/24762 di repertorio, trascritto il 19/07/2004 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 106071/54009.

Il titolo è riferito a:

- APPARTAMENTO+CANTINA siti in SOLARO, P.zza Achille Grandi , civ. 48, identificati al NCEU come segue: fg. 7, mapp. 19, sub.102.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori pratiche edilizie, relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini.

Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che precede (Cap. 7.1).

Si precisa inoltre che **sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e NON sull'intero fabbricato.**

La mancata regolarizzazione delle difformità di seguito descritte potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- **Concessione edilizia N. C/91/066** e successiva variante, per lavori di costruzione edificio residenziale, commerciale e terziario.

Domanda intestata a *** DATO OSCURATO ***

- **Concessione** rilasciata il 30/4/1992 al n. 66/91
- **Variante C/91/066A** rilasciata il 03/05/1995 al n. 66A/91.

Fine lavori: 03/05/1995.

Domanda licenza d'uso del 10/05/1995 prot. 7468 - L/96/04

Integrazione documentale richiesta in data 15/11/1996 prot. 7468/17022 e trasmessa in data 08/05/1997 Prot. 7250.

Abitabilità/Agibilità maturata per SILENZIO-ASSENSO dal 22/06/1997.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

NOTA IMPORTANTE: *Le informazioni sotto riportate sono da considerarsi parziali e con finalità meramente indicative e riferite al momento della stima. Si rimanda alla consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti al momento della vendita giudiziaria.*



PGT - piano di governo del territorio vigente:

- approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.8 del 07/02/2014; divenuto efficace per effetto della pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – Serie Avvisi e Concorsi n.21 del 21/05/2014;
- la Tav.7 del Piano delle Regole è stata variata a seguito di variante al Piano Attuativo denominato PA5 di Via Varese in variante al PGT vigente ed ha acquisito efficacia in data 13.01.2016 con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n.2 - Serie Avvisi e Concorsi.
- con delibera di C.C. n.16 del 16.04.2019 è stata approvata la correzione di errori materiali degli atti di PGT non costituenti variante; gli atti assumono efficacia dal 05/06/19, con pubblicazione dell'avviso sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n.23.

L'immobile ricade in zona: **TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - Ambiti prevalentemente residenziali**

VINCOLI: l'immobile ricade:

- nella fascia di rispetto dei pozzi (cl. di fattibilità geologica 3c normato da ALLEGATO B Norme dallo Studio Geologico -art 12)
- nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua
- nell'area di notevole interesse pubblico

Norme tecniche di attuazione ed indici:

La zona AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE è regolamentata dall'art. 20 delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del PdR (Piano delle Regole). **Si raccomanda comunque la consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti.**

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

RELATIVAMENTE ALL'ALLOGGIO:

L'unità sostanzialmente corrisponde per geometria e distribuzione interna. Risultano tuttavia le seguenti difformità:

- la consistenza dell'alloggio è inferiore rispetto a quanto autorizzato
- le dimensioni interne dei locali sono generalmente minori di quanto dichiarato nelle tavole allegate alla variante C/91/66A;
- vi sono difformità nelle aperture di facciata del fronte Est. In particolare:
 - l'ampia porta-finestra rappresentata a cavallo di cucina e bagno è stata realizzata con 2 distinti serramenti separati da ca 30 cm di muratura.
 - la portafinestra che immette sul balcone dal soggiorno ha altezza inferiore a quanto dichiarato.
 - l'altra portafinestra del soggiorno ha larghezza inferiore a quanto dichiarato

NOTA: queste difformità comportano **la riverifica dei R.A.I. in fase di istanza di sanatoria.**

- Si evidenzia inoltre che sulla tavola del piano 3° approvata è stata erroneamente omessa la **scala a chiocciola** che collega l'alloggio al piano sottotetto. **Trattasi di errore materiale** in quanto la stessa scala è rappresentata nella tavola relativa al piano soprastante.



RELATIVAMENTE AL PIANO SOTTOTETTO:

- anche al piano sottotetto **vi sono difformità nelle aperture di facciata**. In particolare:
 - la portafinestra che avrebbe dovuto collegare il locale al lastrico posto sul fronte Ovest è stata realizzata come finestra.
- è stata realizzata una contro-parete con arredo fisso sul fronte Est;
- non sono rappresentati i numerosi cassonetti tecnici presenti nel sottotetto;
- manca inoltre il divisorio tra i 2 lastrici, rappresentato sulla tavola autorizzata.

Nessuna informazione può essere data sulla congruità delle altezze interne dei sottotetti NON essendo state quotate le sezioni allegate ai progetti autorizzati.

RIEPILOGO:

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile sotto il profilo edilizio**.

STIMA COSTI di REGOLARIZZAZIONE:

Si stima che i costi tecnici per la regolarizzazione edilizia e catastale del bene oggetto d'esecuzione POSSANO QUANTIFICARSI IN CA € **4.000,00** OLTRE ONERI ACCESSORI. **Per la regolarizzazione di dette difformità attualmente viene generalmente applicata una sanzione di € 1.000,00.** La sanzione effettiva viene comunque determinata dal Comune in fase di rilascio di Concessione in Sanatoria ed in funzione della tipologia ed entità delle difformità denunciate.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

- DIFFORMITA'

RELATIVE ALL'ALLOGGIO: ci sono delle imprecisioni nella planimetria catastale depositata in atti. In particolare:

- il piano sottotetto non colloca nella giusta posizione i tavolati che separano il locale comunicante con l'appartamento sottostante alla adiacente intercapedine sottocopertura non accessibile;
- non sono riportate le necessarie indicazioni di altezza al colmo, all'imposta, nè la linea del 1,5 m di altezza.
- non sono rappresentati i numerosi cassonetti tecnici presenti nel sottotetto.

RELATIVE ALLA CANTINA:

Nessuna difformità.

- GIUDIZIO DI CONFORMITA'

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile dal punto di vista catastale**.

- TEMPI necessari per la regolarizzazione catastale: brevi.
- OPZIONI DI REGOLARIZZAZIONE: La regolarizzazione (mediante aggiornamento della planimetria con procedura DOCFA) deve essere effettuata previa regolarizzazione edilizia del bene.
- COSTI INDICATIVI (al momento della stima):

€300,00 + €50,00 (diritti) OLTRE ONERI ACCESSORI.

NOTA: Il valore assegnato all'immobile tiene conto che questo va regolarizzato dal punto di vista catastale.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

l'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

NON sono state rintracciate negli archivi, nè prodotte dal debitore, **le dichiarazioni di conformità degli impianti.**

Questi possono generalmente essere fatti risalire all'epoca di costruzione del fabbricato (anni '90) ad esclusione dell'impianto sanitario nei bagni (di più recente rifacimento).

Le CONDIZIONI APPARENTI sembrano sufficienti/discrete. Non si sono evidenziati, né sono stati segnalati, in fase di sopralluogo, particolari difetti o malfunzionamenti.

Il valore assegnato all'immobile è stato determinato tenendo comunque conto che **la componente impiantistica necessita una generale revisione, eventuale adeguamento e certificazione da parte di personale qualificato.**

BENI IN SOLARO P.ZZA GRANDI 48/E, FRAZIONE VILLAGGIO BROLLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento (piano 3° con ascensore) con annesso locale sottotetto (piano 4°) + cantina (piano S2), siti a SOLARO, frazione Villaggio Brollo, P.zza GRANDI, civ. 48, scala "F", per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità così composta:

- piano terzo: soggiorno con annesso balcone su cui prospettano anche cucina e bagno principale, disimpegno, 3 camere, altro bagno (cieco);
- piano quarto (sottotetto): ampio locale indiviso non abitabile con annesso lastrico solare.

I due piani sono collegati internamente da scala a chiocciola in metallo.

Superficie lorda complessiva*(dato desunto da rilievo in loco), esclusi gli accessori (cantina): **ca mq 223** di cui:

- appartamento piano terzo: **ca mq 114****
- balcone piano terzo: **ca mq 16****
- sottotetto: **ca mq 40**** di cui:
 - ca 29 mq con h>1,5 m
 - ca 6 mq con h<1,5 m
- lastrici solari: **ca mq 53****



Superficie commerciale: mq **154,0****.

NOTE:

*: per superficie lorda complessiva si intende comprensiva di murature, balconi, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

**I valori sopra indicati sono stati arrotondati e sono da intendersi puramente indicativi, salvo errori e come meglio in fatto. La valutazione è fatta a corpo e non a misura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani 3-4 (appartamento)-S2 (cantina), scala "F".

- L'appartamento ha un'altezza interna di ca 2,7 m.
- Il sottotetto ha altezza al colmo di ca 2,75 e all'imposta di ca 1,00 m.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, di cui 6 fuori terra e 2 interrati; costruito negli anni '90; non ha subito interventi rilevanti di manutenzione sulle parti condominiali.

Identificazione catastale:

- foglio **7**, particella **19**, sub. **102** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 542,28 Euro.

Indirizzo catastale: SOLARO, p.za ACHILLE GRANDI, civ. 48 - scala F, piano: 3,4,S2,

Ditta intestata: *** DATO OSCURATO *** .

Coerenze:

- dell'appartamento (piano terzo): Nord: appartamento proprietà di terzi; Est: prospetto su cortile comune di cui al mapp. 19, vano scala comune; Sud: vano scala comune, altro appartamento proprietà di terzi; Ovest: prospetto su area comune di cui al mapp. 19;
- del sottotetto (piano quarto): Nord: sottotetto proprietà di terzi; Est: prospetto su cortile comune di cui al mapp. 19; Sud: altro sottotetto proprietà di terzi; Ovest: prospetto su area comune di cui al mapp. 19.

Salvo errori e come meglio in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica del comune di Solaro, nella frazione chiamata Villaggio Brollo, in un'area a destinazione mista. Le zone limitrofe hanno anch'esse destinazione mista.

Importanti centri limitrofi: MONZA (distanza dal centro ca 16 Km), MILANO (distanza dal centro ca Km 24), COMO (distanza dal centro ca Km 33).

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

supermercato	buono	
spazi verde	buono	
farmacie	buono	
centro sportivo	buono	
scuola elementare	buono	
scuola media inferiore	buono	
piscina	buono	
ospedale	buono	
centro commerciale	buono	



COLLEGAMENTI

autostrada distante ca 9 km (A9 Autostrada dei Laghi)	buono	
superstrada distante ca 400 m (SS527-Strada Statale Monza-Saronno)	buono	
ferrovia distante ca 3 km (stazione - CERIANO L.TO)	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	buono	
luminosità:	buono	
panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità pignorata si colloca in un fabbricato costruito negli anni '90, con attività commerciali al piano terra e residenziali/terziarie ai piani soprastanti.

Tutt'attorno al fabbricato si sviluppa un'area esterna comune.

Lo stato generale delle parti comuni è scarso. Le facciate sono ammalorate per problemi diffusi di infiltrazione e distacchi di intonaco (in particolare dei marcapiani) e/o di marmi.

Le condizioni dell'appartamento oggetto di stima appaiono, al contrario, discreto/buone, ad eccezione del lastrico al piano quarto che deve aver avuto, in passato, problemi di infiltrazione per i quali è stato steso (sopra-piastrella) uno strato di materiale impermeabilizzante (tipo mapelast). Questo non può ritenersi intervento definitivo e risolutivo in quanto è un materiale soggetto ad usura se calpestato e/o lasciato esposto alla radiazione solare diretta.

La dotazione impiantistica è nella media. Gli impianti vanno tutti verificati da personale qualificato, eventualmente adeguati alla vigente normativa e certificati.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: assente . Il lotto su cui insiste il fabbricato NON è perimetrato.

pareti esterne: muratura in laterizio, presumibilmente priva o con un minimo strato di isolamento. Rivestimento esterno: intonaco. al di sotto della media

Condizioni: vi sono segni diffusi e generalizzati di ammaloramento delle facciate condominiali.

infissi esterni: anta singola e doppia a battente. Telaio in legno, vetro doppio con vetrocamera. Oscuramento: tapparelle in PVC. nella media

Parapetti in ferro e vetro a disegno semplice per portefinestre camere (lato Ovest).

porta di ingresso all'alloggio: anta singola, a battente, BLINDATA, con pannello di rivestimento in legno liscio. nella media



porte interne: a battente, in legno tamburato e micro-laminato color grigio/legno. Le porte interne sono state sostituite recentemente.

buono 

pavimentazione interna:

- **zona giorno, disimpegni:** parquet grigio/legno di recente installazione;
- **camere:** parquet a quadrotti di listelli presumibilmente risalenti all'epoca di costruzione;
- **bagni:** piastrelle in gres presumibilmente di recente installazione;
- **sottotetto:** piastrelle presumibilmente risalenti all'epoca di costruzione.

al di sopra della media 

Degli Impianti:

ascensore: PRESENTE. Funzionante al momento del sopralluogo.



citofonico: audio. Impianto datato ma funzionante al momento del sopralluogo.



elettrico: impianto risalente agli anni '90; apparentemente in discrete condizioni.



Si raccomanda comunque la verifica e l'eventuale adeguamento alle vigenti normative da parte di personale qualificato.

gas: tubazioni in rame, parte sottotraccia, parte a vista.



Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto. Si raccomanda la revisione ed eventuale adeguamento dello stesso da parte di personale qualificato.

idrico: sottotraccia; produzione acs (acqua calda sanitaria) da caldaia murale combinata installata sul balcone del piano 3°.



Impianto da verificare ed eventualmente adeguare da parte di personale qualificato.

termico: autonomo. Caldaia murale combinata installata sul balcone del piano 3°. Alimentazione: metano; diffusori: radiatori in alluminio.



Impianto da verificare ed eventualmente adeguare da parte di personale qualificato.

Non è stato esibito il libretto dell'impianto. NON è noto se il generatore sia stato regolarmente mantenuto.

Delle Strutture:

balconi: struttura in c.a., parapetti in ca (lato Est - interno corte), pavimento in piastrelle.



copertura: struttura in laterocemento, manto in

nella media 



tegole di laterizio, canali in rame.

CLASSE ENERGETICA:



[100,48 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 15213-000116/15 registrata in data 15/07/2015

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
SOGGIORNO	27,70	x	100 %	=	27,70
CUCINA	10,60	x	100 %	=	10,60
DISIMPEGNO	12,20	x	100 %	=	12,20
CAMERA NORD-OVEST	15,70	x	100 %	=	15,70
CAMERA OVEST	10,70	x	100 %	=	10,70
CAMERA SUD-OVEST	12,50	x	100 %	=	12,50
BAGNO PRINCIPALE	5,60	x	100 %	=	5,60
BAGNO CIECO	4,20	x	100 %	=	4,20
incidenza muri interni ed esterni PIANO 3	14,90	x	100 %	=	14,90
balcone piano terzo	16,00	x	30 %	=	4,80
SOTTOTETTO (h>1,50m)	29,20	x	50 %	=	14,60
SOTTOTETTO (h<1,50m)	6,00	x	10 %	=	0,60
incidenza muri interni ed esterni SOTTOTETTO	5,00	x	50 %	=	2,50
lastrico solare	53,00	x	30 %	=	15,90
cantina	6,00	x	25 %	=	1,50
Totale:	229,30				154,00

ACCESSORI:

cantina, composta da unico vano. Altezza interna ca 2,40** m.

- Superficie catastale: ca 6** mq.
- Superficie commerciale: 1,50** mq.

Descrizione sommaria:

- pareti: blocchetti di cls a vista o c.a.
- porta: lamiera zincata;
- pavimento: battuto di cemento.



- solaio: elementi prefabbricati tipo "predalles".
- impianto elettrico: cavi in canalina a vista.

Condizioni generali: sufficienti, adeguate all'uso.

Coerenze e confini della cantina: Nord: cantina proprietà di terzi; Est: corridoio comune; Sud: altra cantina proprietà di terzi; Ovest: terrapieno su enti comuni. Salvo errori e come meglio in fatto.

NOTE:

- *La consistenza riportata per la cantina è puramente indicativa, ricavata su base documentale poiché non è stato possibile accedere all'interno per eseguire le misurazioni. Il relativo valore è stato ad essa assegnato a corpo.*
- *La superficie commerciale della cantina è già stata computata insieme all'alloggio. NON viene pertanto evidenziato a parte il valore di mercato dell'accessorio.*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
CANTINA	6,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	6,00				0,00

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: 10/06/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 226/2018

Descrizione: Appartamento di mq. 63,20, p. 1° scala "D" interno 32, 2 locali oltre servizi con annesso vano cantina al piano secondo interrato di mq. 2,21., 1

Indirizzo: Frazione Villaggio del Sole, P.zza Achille Grandi, 48 Solaro, MI

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.600,00 pari a 580,95 Euro/mq

Valore Ctu: 65.000,00 pari a: 1.031,75 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 48.800,00 pari a: 774,60 Euro/mq

Distanza: 67,00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/02/2020

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 292/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 58, piano secondo, sala, cucina, bagno, camera, balcone, cantina di circa mq. 4. , 1

Indirizzo: Frazione Villaggio Brollo - Piazza Grandi, 48/F Solaro, MI



Superfici principali e secondarie: 58
Superfici accessorie:
Prezzo: 35.000,00 pari a 603,45 Euro/mq
Valore Ctu: 59.500,00 pari a: 1.025,86 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 33.468,75 pari a: 577,05 Euro/mq
Distanza: 67.00 m
Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 29/05/2017
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1639/2013
Descrizione: Appartamento di mq. 220,50, 7,5 vani, sito ai piani III e IV, con ampio terrazzo. Oltre a cantina al piano secondo interrato., 1
Indirizzo: Frazione Villaggio Brollo - Piazza Grandi, 48/F Solaro, MI
Superfici principali e secondarie: 157
Superfici accessorie:
Prezzo: 81.000,00 pari a 515,92 Euro/mq
Valore Ctu: 235.995,00 pari a: 1.503,15 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 82.500,00 pari a: 525,48 Euro/mq
Distanza: 67.00 m
Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/03/2022
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare: EDILPROPOSTE
Descrizione: 2° piano con ascensore - ingresso, soggiorno, cucina, camera matrimoniale, bagno+balcone+cantina. Edificio degli anni '90 - stato: discreto. Classe Energetica G (scorporato valore box)
Indirizzo: P.za Achille Grandi, civ. 48 - (stesso fabbricato in cui si colloca il subject)
Superfici principali e secondarie: 62
Superfici accessorie:
Prezzo: 92.000,00 pari a 1.483,87 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/09/2022
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare: Creocasa Studio Solaro
Descrizione: 3° piano con ascensore - ingresso, soggiorno, cucina, camera doppia, camera singola, bagno+2 balconi+cantina . Edificio degli anni '90 - stato: discreto.(scorporato valore box)
Indirizzo: P.za Achille Grandi, civ. 48 - (stesso fabbricato in cui si colloca il subject)
Superfici principali e secondarie: 85
Superfici accessorie:



Prezzo: 165.000,00 pari a 1.941,18 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 07/07/2021

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

Descrizione: 3° piano con ascensore - ingresso, cucina, tre locali, servizio igienico e balconi+cantina. Edificio degli anni '90 - stato presunto: discreto. Classe Energetica G (scorporato valore box)

Indirizzo: P.za Achille Grandi, civ. 48 - scala G (spesso fabbricato in cui si colloca il subject)

Superfici principali e secondarie: 87

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/01/2021

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

Descrizione: 1° piano con ascensore - soggiorno, cucina, disimpegni, due camere, due bagni, ripostiglio e terrazzo+cantina- edificio degli anni '90 - stato presunto: discreto. Classe Energetica G (scorporato valore box)

Indirizzo: P.za Achille Grandi, civ. 48 - scala F (spesso fabbricato in cui si colloca il subject)

Superfici principali e secondarie: 106

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 943,40 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 08/02/2018

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

Descrizione: 2° piano con ascensore - ingresso, cucina, soggiorno, due camere, due bagni e due balconi+cantina- edificio degli anni '90 - stato presunto: discreto. Classe Energetica G (scorporato valore box)

Indirizzo: P.za Achille Grandi, civ. 48 - scala G (spesso fabbricato in cui si colloca il subject)

Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 1.818,18 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) (30/06/2022)

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.550,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono ad appartamenti CIVILI, in stato conservativo NORMALE, in periferia.

Osservatorio del Mercato Immobiliare del BORSINO IMMOBILIARE di SOLARO; (15/10/2022)

Valore minimo: 1.125,00

Valore massimo: 1.489,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono ad abitazioni in stabili di fascia media (di qualità nella media di zona) in



periferia.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della determinazione del valore di mercato si è condotta un'indagine:

- consultando i listini di riferimento della zona (OMI, TEMA Provincia MB, Borsino immobiliare),
- analizzando le offerte presenti oggi sul mercato
- intervistando gli operatori
- comparando il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto recentemente compravenduti (nell'ultimo biennio), aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (Marker Comparison Approach).

Indicatori economico estimativi utilizzati per l'individuazione del segmento di mercato:

PARAMETRI QUANTITATIVI:

- superficie commerciale, calcolata secondo gli usi e le consuetudini locali e/o determinata dai rapporti mercantili (ove disponibili). Nel caso di specie: superficie computata al 100% al lordo dei muri interni e perimetrali (I muri perimetrali esterni che sono computati per intero, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25).
- numero dei servizi

PARAMETRI QUALITATIVI:

- contesto urbano
- contesto condominiale
- livello di piano
- presenza/assenza di ascensore
- stato manutentivo
- esposizione
- assenza di balconi
- assenza presenza di accessori (cantina, box, posti auto, etc)
- conformità edilizia e catastale

Rispetto ai valori di riferimento individuati nelle indagini di mercato sono stati applicati aggiustamenti in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene, dello stato d'uso e di possesso.

Fattori che hanno inciso POSITIVAMENTE sulla stima:

- esposizione
- livello di piano
- stato manutentivo interno all'unità

Fattori che hanno inciso NEGATIVAMENTE sulla stima:

- contesto condominiale (fabbricato in apparente stato di abbandono e scarsamente mantenuto)
- non piena corrispondenza dello stato rilevato in loco con la documentazione catastale

Sono stati ricercati comparabili (immobili simili rintracciati da annunci immobiliari e compravendite nell'ultimo biennio), **posti nello stesso contesto edilizio o nelle immediate vicinanze del subject, privilegiando quelli aventi consistenza, livello di piano, dotazione di accessori (cantina, box, posti**



auto) e stato manutentivo equiparabile al bene oggetto di valutazione.

Sono stati infine selezionati i comparabili aventi maggiori caratteristiche (tra quelle su esposte) in comune con l'unità.

Di seguito si elencano i caratteri marginali presi in considerazione ed i relativi criteri di determinazione degli indici mercantili:

- **CONTESTO URBANO:** è stata considerata l'ubicazione dell'immobile, la dotazione dei servizi, il decoro urbano, la presenza di elementi di pregio o di disturbo. Essendo stati rintracciati i comparabili nel medesimo contesto urbano non si è resa necessaria l'applicazione di incrementi o decrementi connessi a questa caratteristica marginale.
- **CONTESTO CONDOMINIALE:** è stato analizzato il compendio edilizio in cui si colloca il subject valutandone le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato generale di manutenzione delle parti comuni, la dotazione e la funzionalità dei servizi comuni, il numero delle unità e/o dei corpi di fabbrica costituenti l'edificio/ il compendio. Essendo stati rintracciati i comparabili nel medesimo contesto condominiale non si è resa necessaria l'applicazione di incrementi o decrementi connessi a questa caratteristica marginale.
- **LIVELLO DI PIANO:** è stato applicato un incremento del valore degli immobili a confronto in funzione dell'incremento del piano con il progressivo allontanamento dalla strada o comunque dai percorsi pedonali e/o carrai, ciò motivato sia da ragioni di maggior sicurezza che di minor disturbo

E' stata applicata la seguente scala di incremento:

- PT e/o rialzato = + 0%
- P 1° = + 1%
- P 2°, 3°, 4°, n° = + 3%
- P ultimo = + 5%
- **ASSENZA DEL SERVIZIO ASCENSORE:** la mancanza dell'impianto di risalita viene recepita come elemento disincentivante all'acquisto e comporta pertanto una compensazione con riduzione del valore di mercato. Essendo stati rintracciati i comparabili nel medesimo contesto condominiale non si è resa necessaria l'applicazione di decrementi connessi a questa caratteristica marginale.???
- **ESPOSIZIONE:** è stato applicato il seguente punteggio di incremento per ogni lato esposto dell'unità:
 - NORD = 1 %
 - EST/OVEST = 2 %
 - SUD = 3 %

NB: Per eventuali esposizioni intermedie o presenza di ombreggiamenti il punteggio assegnato viene opportunamente ragguagliato.

- **ASSENZA DI BALCONI:** la mancanza del balcone per gli alloggi ai piani superiori al piano T viene recepita come elemento disincentivante all'acquisto e comporta pertanto una compensazione con riduzione del valore di mercato. Nessuno dei comparabili selezionati presenta questa categoria marginale.
- **VETUSTA'/STATO MANUTENTIVO/ FINITURE:**

Nella provincia di Monza e Brianza una ristrutturazione completa (finiture interne, impianti ed involucro) con scelte di capitolato di tipo ordinario incide ca 1.000,00/1.200,00 €/mq.

Sono stati definiti 5 stadi di manutenzione:



1. PESSIMO (edifici ante anni '70 che non hanno mai subito interventi di manutenzione; è necessario l'adeguamento impiantistico ed opportuna la manutenzione straordinaria dell'intera unità)
2. SUFFICIENTE (edifici degli anni '70-'80 o precedenti ma per i quali sono stati eseguiti interventi di manutenzione su impianti e servizi igienici negli anni '70-'80: sono opportuni interventi di adeguamento impiantistico)
3. DISCRETO (edifici anni '90: è possibile abitarli senza immediati interventi di adeguamento)
4. BUONO (nuovo o appena ristrutturato)
5. OTTIMO (nuovo o appena ristrutturato con prestazioni energetiche sopra la media)

Al subject ed ai comparabili selezionati sono stati assegnati codici compresi tra 1 e 5 a seconda del loro grado di manutenzione (desumibile dalle informazioni in atti per le compravendite e dalla documentazione fotografica per gli asking price (annunci immobiliari)).

Nella valutazione si è tenuto conto, tra l'altro, del più che discreto stato manutentivo dell'alloggio in contrasto con l'apparenza di degrado dell'edificio condominiale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	154,00	x	1.300,00	=	200.200,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	1.300,00	=	0,00
					200.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 200.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 200.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'alloggio e della cantina si è utilizzata la stima per comparazione, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche, etc.. (dati desunti sia dalle compravendite recentemente avvenute che dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati, che dai listini e dalle banche dati di riferimento).

Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per l'unità (qualitative e quantitative) rispetto ai comparabili opportunamente selezionati ed "aggiustati" in funzione dei prezzi marginali determinati per ogni caratteristica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SOLARO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di SOLARO, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI),TEMA C.C.I.A.A. MI, BORSINO IMMOBILIARE di SOLARO, ed inoltre: annunci immobiliari in rete

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	154,00	0,00	200.200,00	200.200,00
				200.200,00 €	200.200,00 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene NON risulta comodamente divisibile in quote.

La stima viene fatta:

- **a corpo e non a misura**, (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto)
- 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 dal possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione)
- **nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti si trovano alla data della stima** (OTTOBRE 2022).

La perizia è svolta con riserva:

- **sugli eventuali vizi occulti**, non rilevabili a seguito dei sopralluoghi effettuati e da una stima a vista;
- **sulla rispondenza degli impianti**, in quanto le indagini effettuate non sono state supportate dalle necessarie verifiche strumentali da eseguirsi da personale qualificato per accertarne funzionamento e conformità.

Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri e costi tecnici di regolarizzazione (per maggiori informazioni si rimanda alla lettura del cap. 8).

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 4.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 196.200,00

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: € 29.430,00

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: € 166.800,00

data 17/12/2022

il tecnico incaricato
LAURA ANNITA POZZI

