



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

129/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Patrizia Fantin

CUSTODE:

Dr. Matteo Formenti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/07/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Dario Mottadelli

CF:MTTDRA78M18B729K

con studio in SEREGNO (MB) via Magenta 34

telefono: 3395324085

email: dmottad@hestudio.com

PEC: dmottad@pec.hestudio.com

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 129/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a BOVISIO-MASCIAGO Via Alfieri 36 (di fatto civico 34), della superficie commerciale di **175,75** mq per la quota di:

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

Appartamento al piano quarto con sovrastante sottotetto non abitabile collegato mediante scala interna.

La porzione abitabile risulta composta da soggiorno con angolo cottura, camera da letto, disimpegno, servizio igienico con ampio terrazzo e locale ripostiglio.

La porzione di sottotetto (s.p.p.) risulta attualmente utilizzata, senza autorizzazione, ai fini abitativi.

Nello specifico risultano presenti tre camere da letto, due servizi igienici ed un ripostiglio.

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

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

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 849 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: VIA ALFIERI n. 36 BOVISIO-MASCIAGO, piano: 4-5
Coerenze: in contorno da nord in senso orario: dell'appartamento: prospetto su area comune da tre lati, appartamento subalterno 24, vano ascensore, pianerottolo e vano scala comuni, prospetto sul cortile comune; del sottotetto: prospetto su area comune da tre lati, sottotetto subalterno 24;

Immobile ristrutturato nel 2020.

A.1 box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 849 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 38, classe 7, consistenza 38 mq, rendita 137,38 Euro, indirizzo catastale: VIA ALFIERI n. 34-36 BOVISIO-MASCIAGO, piano: S1
Coerenze: box subalterno 27, terrapieno, corridoio comune di accesso, spazio comune di manovra

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	175,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	19,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 208.479,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 208.479,10
Data della valutazione:	27/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai debitori.

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 09/06/2020 a firma di BENEDETTO SIMONA ai nn. 2942/2628 di repertorio, iscritta il 12/06/2020 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 10948 Registro Generale 58662, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 300.000 €.

Importo capitale: 200.000 €.

Durata ipoteca: 20 anni.

1. Annotazione n. 10438 del 25/05/2021 (ATTO DI MODIFICA E QUIETANZA A CONTRATTO DI MUTUO), 2. Annotazione n. 10439 del 25/05/2021 (EROGAZIONE A SALDO)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/02/2024 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 1280 di repertorio, trascritta il 19/03/2024 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 25058 Registro Generale 34859, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 06/03/2024 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 2314 di repertorio, trascritta il 04/04/2024 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 31234 Registro Generale 43350, a

favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 3.200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 9.655,24
Millesimi condominiali:	88,68 app.to +8,16 box
Ulteriori avvertenze:	

Le spese sopra riportate sono state desunte dal riparto consuntivo trasmesso dall'Amministratore pro-tempore. Vedasi documentazione in allegato. Si consiglia richiede un aggiornamento alla data della vendita.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 09/06/2020), con atto stipulato il 09/06/2020 a firma di BENEDETTO SIMONA ai nn. 2941/2627 di repertorio, trascritto il 12/06/2020 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 35826 Registro Generale 58660

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (fino al 09/06/2020), con atto stipulato il 28/10/1994 a firma di Gabriele Secondo Cassina ai nn. 75546/5327 di repertorio, trascritto il 15/11/1994 a Milano 2 ai nn. 92545/57600

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **226/89** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio residenziale, rilasciata il 22/12/1993 con il n. 24765 di protocollo, agibilità del 22/05/1998 con il n. 15446 di protocollo.

1) in data 18.1.1997 è stata rilasciata Concessione Edilizia in variante (1°) riguardante la traslazione del fabbricato in posizione diversa rispetto a quella della Concessione Edilizia originaria rilasciata il 22.12.93. (Detta pratica interessa l'edificio nella sua globalità senza modifiche di quote al sottotetto). 2) con la seconda variante presentata il 22.12.1995 ai sensi dell'art. 8 del D.L. 498 del 25.11.95 sono state autorizzate modifiche delle disposizioni degli appartamenti e delle falde del tetto senza modificarne le quote. 3) con la terza variante rilasciata il 15.11.96 (concessione edilizia) sono state autorizzate modifiche delle falde del tetto senza modificarne le quote. 4) in data 21.2.97, prot. n. 4360, è stata inoltrata dalla proprietà richiesta di sanatoria per la difformità rilevata nel sottotetto

riguardante la realizzazione dello stesso ad una altezza maggiore rispetto a quella autorizzata. In data 11.7.1997 è stata emanata, ai sensi dell'art. 12 della L. 47/85, la sanzione pecuniaria amministrativa per la citata difformità. il sottotetto non ha le caratteristiche per ottenere il rilascio del Certificato di Abitabilità.

CILA Asseverata N. 191/2020, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Diversa distribuzione interna al piano quarto, rifacimento bagno, presentata il 14/11/2020

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: abitazione al piano quarto: demolizione di un tavolato ed apertura tra cucina e ripostiglio. sottotetto: modifica articolazione interna, aperture e formazione di velux nonchè utilizzo di locali senza permanenza di persone ai fini abitativi con formazione di impianti funzionali (riscaldamento e servizi igienici). (normativa di riferimento: DPR 380/01 e succ. mod.)

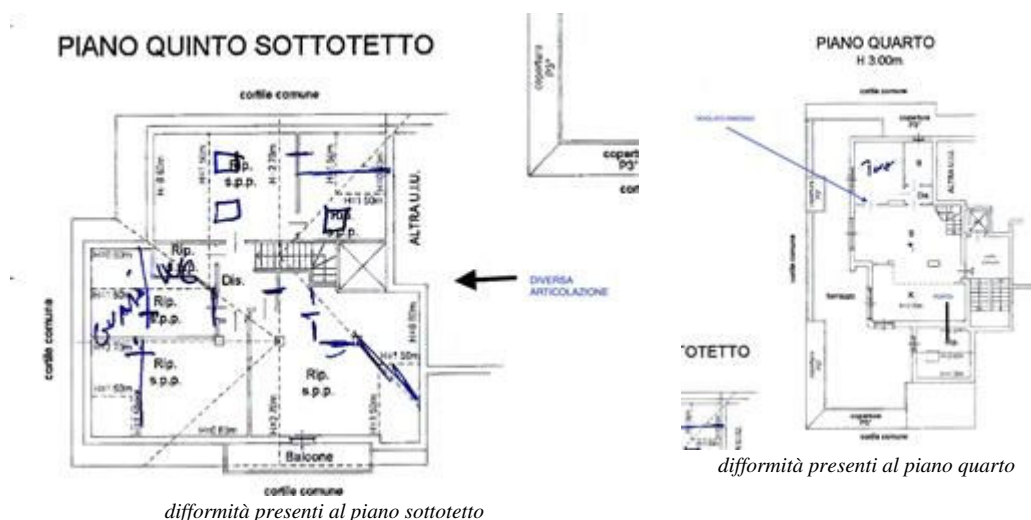
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica in Sanatoria per quanto concesso e ripristino dei luoghi e destinazione d'uso

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri stimati per la regolarizzazione delle difformità presenti: €15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120gg



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: i dati di classamento non risultano corretti così come la

distribuzione degli spazi interni riportata in planimetria

Le difformità sono regolarizzabili mediante: dopo aver provveduto alla regolarizzazione edilizia occorrerà presentare denuncia di variazione (DOCFA) per esatta rappresentazione grafica e correzione dati di classamento, con particolare riferimento al numero civico (civ.34 anziché civ.36).

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per la regolarizzazione delle difformità: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BOVISIO-MASCIAGO VIA ALFIERI 36

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BOVISIO-MASCIAGO Via Alfieri 36 (di fatto civico 34), della superficie commerciale di **175,75** mq per la quota di:

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

Appartamento al piano quarto con sovrastante sottotetto non abitabile collegato mediante scala interna.

La porzione abitabile risulta composta da soggiorno con angolo cottura, camera da letto, disimpegno, servizio igienico con ampio terrazzo e locale ripostiglio.

La porzione di sottotetto (s.p.p.) risulta attualmente utilizzata, senza autorizzazione, ai fini abitativi.

Nello specifico risultano presenti tre camere da letto, due servizi igienici ed un ripostiglio.

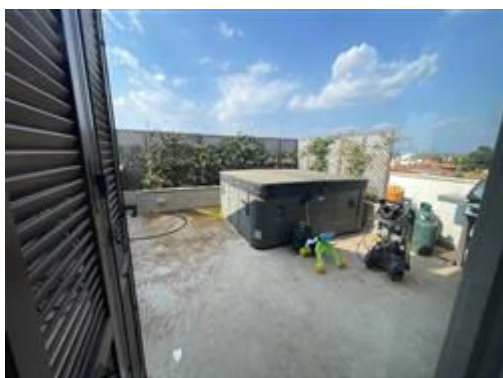
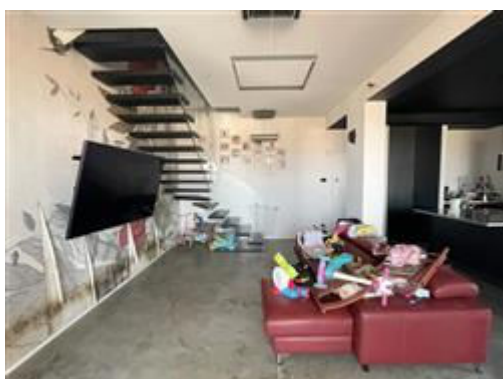
All'unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni a sensi dell'art.1117 c.c.

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

Identificazione catastale:

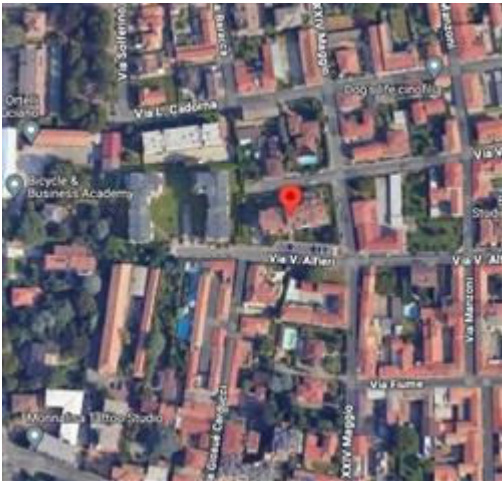
- foglio 7 particella 849 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: VIA ALFIERI n. 36 BOVISIO-MASCIAGO, piano: 4-5
Coerenze: in contorno da nord in senso orario: dell'appartamento: prospetto su area comune da tre lati, appartamento subalterno 24, vano ascensore, pianerottolo e vano scala comuni, prospetto sul cortile comune; del sottotetto: prospetto su area comune da tre lati, sottotetto subalterno 24;

Immobile ristrutturato nel 2020.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

citofonico: video

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

conformità: non rilevabile

termico: autonomo con alimentazione in metano i

diffusori sono in radiatori e pavimento conformità:

non rilevabile



condizionamento: con alimentazione a macchina esterna con diffusori in split conformità: non rilevabile al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: a battente realizzati in legno al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
massello



servizio igienico al p.4



camera al p.4° attualmente adibita a zona pranzo



piano sottotetto - camera non autorizzata



piano sottotetto - locale adibito a lavanderia - consistenza difforme a quanto licenziato



piano sottotetto - locale adibito a camera - destinazione e consistenza difforme



piano sottotetto - servizio igienico non autorizzato

CLASSE ENERGETICA:



[114,14 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano 4	90,00	x	100 %	=	90,00
ripostiglio piano 4	8,00	x	50 %	=	4,00
terrazzo piano 4	70,00	x	30 %	=	21,00
sottotetto h > 1,50 m	100,00	x	50 %	=	50,00
sottotetto h < 1,50 m	40,00	x	25 %	=	10,00
balcone piano 5	5,00	x	15 %	=	0,75
Totale:	313,00				175,75



ACCESSORI:

box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 849 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 38, classe 7, consistenza 38 mq, rendita 137,38 Euro, indirizzo catastale: VIA ALFIERI n. 34-36 BOVISIO-MASCIAGO, piano: S1

Coerenze: box subalterno 27, terrapieno, corridoio comune di accesso, spazio comune di manovra

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	38,00	x	50 %	=	19,00
Totale:	38,00				19,00

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: 15/06/2023

Fonte di informazione: ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 149/2020

Descrizione: appartamento a BOVISIO-MASCIAGO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Indirizzo: VIA GIACOMO MATTEOTTI 6

Superfici principali e secondarie: 112

Superfici accessorie:

Prezzo: 123.000,00 pari a 1.098,21 Euro/mq

Valore Ctu: 243.000,00 pari a: 2.169,64 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/04/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1309/2010

Descrizione: Appartamento di mq. 173, su due livelli (p. 3/4) di quattro locali, cucina, servizi, ripostiglio e balconi con annessa cantina all'interrato.

Indirizzo: Via Vittorio Alfieri, 40 Bovisio-Masciago, MB

Superfici principali e secondarie: 173

Superfici accessorie:

Prezzo: 174.000,00 pari a 1.005,78 Euro/mq

Valore Ctu: 332.000,00 pari a: 1.919,08 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 249.000,00 pari a: 1.439,31 Euro/mq

Distanza: 39.00 m

Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/02/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 609/2009

Descrizione: Appartamento di mq. 77, al secondo piano, due locali e servizi, con annesso vano di cantina al piano seminterrato

Indirizzo: Via Giosuè Carducci, 6 Bovisio-Masciago, MB

Superfici principali e secondarie: 77

Superfici accessorie:

Prezzo: 43.000,00 pari a 558,44 Euro/mq

Valore Ctu: 71.500,00 pari a: 928,57 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 37.125,00 pari a: 482,14 Euro/mq

Distanza: 123.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/09/2022

Fonte di informazione: Registro generale 131653 Registro Particolare 88817

Descrizione: appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terzo e composto da tre locali,

cucina, due servizi, disimpegno e due balconi; b) box ad uso autorimessa privata posto al piano interrato

Indirizzo: stesso complesso

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie: 12

Prezzo: 153.000,00 pari a 1.577,32 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 02/12/2020

Fonte di informazione: Registro generale 138756 Registro Particolare 88662

Descrizione: box

Indirizzo: stesso complesso

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo: 32.000,00 pari a 1.280,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 11/05/2021

Fonte di informazione: Registro generale 65944 Registro Particolare 44905

Descrizione: appartamento al piano primo della palazzina A

Indirizzo: via Alfieri 40

Superfici principali e secondarie: 49

Superfici accessorie: 7

Prezzo: 122.000,00 pari a 2.178,57 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 13/07/2017

Fonte di informazione: Registro generale 87281 Registro Particolare 56234

Descrizione: appartamento ad uso abitazione composto da cucina, un locale, bagno, antibagno e balcone al piano terzo, tre locali, bagno, corridoio e due balconi al piano quarto

Indirizzo: via Alfieri 40

Superfici principali e secondarie: 118

Superfici accessorie: 22

Prezzo: 196.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 7
Prezzo	-	123.000,00	174.000,00	153.000,00	196.000,00
Consistenza	194,75	112,00	173,00	97,00	140,00

Data [mesi]	0	14,00	101,00	22,00	86,00
Prezzo unitario	-	1.098,21	1.005,78	1.577,32	1.400,00
Livello di Piano	4,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Vendita competitiva in asta (assenza di garanzia)	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 7
Data [mesi]	0,08	102,50	145,00	127,50	163,33
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.005,78	1.005,78	1.005,78	1.005,78
Livello di Piano	5 %	6.150,00	8.700,00	7.650,00	9.800,00
Vendita competitiva in asta (assenza di garanzia)	-20 %	-24.600,00	-34.800,00	-30.600,00	-39.200,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 7
Prezzo		123.000,00	174.000,00	153.000,00	196.000,00
Data [mesi]		1.435,00	14.645,00	2.805,00	14.046,67
Prezzo unitario		83.228,32	21.875,72	98.315,03	55.066,47
Livello di Piano		6.150,00	8.700,00	7.650,00	9.800,00
Vendita competitiva in asta (assenza di garanzia)		0,00	0,00	-30.600,00	-39.200,00
Prezzo corretto		213.813,32	219.220,72	231.170,03	235.713,14

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **224.979,30**

Divergenza: 9,29% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	175,75	x	1.155,22	=	203.029,92
Valore superficie accessori:	19,00	x	1.155,22	=	21.949,18
					224.979,10

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 224.979,10
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 224.979,10

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

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

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

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

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

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

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

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

corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Criteri di valutazione

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

Analisi del mercato immobiliare

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

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

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

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

Dati immobiliari

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

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

in annunci immobiliari consultabili in “internet”;

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

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

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

Analisi del segmento di mercato

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

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

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

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

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

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

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

Il valore di stima attribuito è comprensivo della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi come disposto dall'art.568 cpc.

Riserve, osservazioni e precisazioni

- è escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo 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, il contenimento energetico e i requisiti acustici;
- sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon;
- sulla presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti esistenti;
- le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bovisio Masciago, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2^a, ufficio tecnico di Bovisio Masciago, osservatori del mercato immobiliare OMI, OSMI, Borsinoimmobiliare, ed inoltre: Agenzia delle Entrate

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	175,75	19,00	224.979,10	224.979,10
				224.979,10 €	224.979,10 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 16.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 208.479,10**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 208.479,10**

data 27/07/2024

il tecnico incaricato
Geom. Dario Mottadelli