



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

GIUDIZIO DI DIVISIONE

3471/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

LUCERNA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA IN LIQUIDAZIONE COATTA
AMMINISTRATIVA

CONVENUTI:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Caterina Giovanetti

CUSTODE:

Dott.ssa Maria Cristina Abbiati

TECNICO INCARICATO:

RENATO LO FORTE

CF: LFRNT53B16L5830

con studio in MONZA (MB) VIA BORGAZZI, 9

telefono: 039389951

fax: 039389951

email: geomloforterenato@virgilio.it

PEC: renato.lo.forte@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - GIUDIZIO DI DIVISIONE 3471/2024

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

Casa signorile a MONZA Via Lario 40, della superficie catastale complessiva di **451,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di abitazione indipendente posta ai piani interrato, terra, primo e secondo e così composta: piano interrato composto da un vano cantina, piano terra composto da portico, ingresso, servizio igienico, soggiorno, disimpegno e cucina; piano primo composto da loggiato, ingresso/disimpegno, lavanderia, camera da letto con servizio igienico, camera da letto con guardaroba e servizio igienico e camera da letto con guardaroba e servizio igienico; piano secondo composto da balcone, ingresso/disimpegno, camera da letto con balcone, guardaroba, servizio igienico con balcone e locale studio. I piani sono collegati internamente da una scala a giorno. Completa la proprietà un giardino di proprietà esclusiva in parte piastrellato con due barbecue ed una piscina con annesso al piano interrato il locale tecnico della stessa, il locale tecnico della caldaia che alimenta il fabbricato con varie soluzioni di energia alternativa, n. 2 ripostigli ed un servizio igienico. Nel giardino risulta altresì una parte con due capanni in struttura lignea con attrezzi in stato di abbandono. La proprietà del giardino è delimitata in parte da un muro di confine ed in parte da una siepe.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-S1, ha un'altezza interna di varie altezze rapportate alle tipologie di unità. Identificazione catastale:

- foglio 14, particella 71, sub. 703 graffata con mappali 230 e 275 (catasto fabbricati), categoria A/1, classe 2, consistenza 16,5 vani, rendita 3.408,62 Euro, indirizzo catastale: Monza Via Lario n. 40, piano: T-1-2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: in corpo da nord in senso orario coi mappali 230, residua proprietà al mappale 71, residua porzione di corte al mappale 71 di pertinenza di altra proprietà e mappale 230 per due lati, come da atto di provenienza.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	451,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 717.450,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 717.450,00

Data della valutazione:

17/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dai proprietari.

Si precisa che n. 3 camere con servizi igienici del compendio immobiliare risultano al servizio *** DATO OSCURATO *** i il cui rappresentante legale è la comproprietaria *** DATO OSCURATO *** ** DATO OSCURATO ***.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si fa qui richiamo al certificato notarile ed alle ispezione ipocatastali allegate alla presente perizia.

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:

Costituzione di vincolo a favore del Comune di Monza, stipulato il 20/09/2005 a firma del Notaio Dott. Carlo Conti ai nn. 11911 di repertorio, trascritto il 28/09/2005 a Milano 2 ai nn. 140562/72813, a favore del *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente al foglio 14 mappale 70, foglio 14 mappale 71/PAR e foglio 14 mappale 71 sub 501.

Nella nota, alla sezione D - ulteriori informazioni, è indicato quanto segue: "LE SIGNORE ***DATO OSCURATO*** SONO PROPRIETARIE IN COMUNE DI MONZA VIA LARIO DEI SEGUENTI BENI DISTINTI AL CATASTO TERRENI COME SEGUE: FOGLIO 14, MAPPALE 70, SEMINATIVO, CLASSE 1, HA. 0.75.70, REDDITO DOMINICALE EURO 48,87, REDDITO AGRARIO EURO 46,91 ; FOGLIO 14, MAPPALE 71/PARTE, ENTE URBANO; AL CATASTO FABBRICATI COME SEGUE:FOGLIO 14, MAPPALE 71, SUBALTERNO 501, VIA LARIO N. 40, PIANO T-1, CATEGORIA A/4, CLASSE 3, VANI 6,5, RENDITA EURO 486,76; SI PRECISA CHE LA VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE DELLA CITTA' DI MONZA, APPROVATA CON DECRETO DEL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI N. 4150 DEL 22 NOVEMBRE 1971, QUALIFICA DETTA AREA ZONA "E - SEMIESTENSIVA" E PERTANTO PUO' ESSERE COPERTA IN BASE ALLE NORME TECNICHE PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G. STESSO E FABBRICATA FINO A MC 2,5 PER METRO QUADRATO; CIO' PREMESSO ALLO SCOPO DI ASSICURARE L'OSSERVANZA DI DETTI LIMITI MASSIMI DI FABBRICABILITA' LE SIGNORE ***DATO OSCURATO***, COL TRASCRIVENDO ATTO, PER SE, SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, HANNO DICHIARATO: 1.) DI ASSOGGETTARE A VINCOLO NON AEDIFICANDI L'AREA DI LORO PROPRIETA' SITA IN COMUNE DI MONZA, IN FREGIO ALLA VIA LARIO CONFINANTE DA NORD IN SENSO ORARIO CON AREA DEMANIALE

EX CASERMA, MAPPALE 112, RESIDUA PORZIONE DEL MAPPALE 71, MAPPALI 118 E 127, STRADA PROVINCIALE MONZA - SARONNO, MAPPALI 109, 64, 63 E 62 CATASTALMENTE INDIVIDUATA COME SEGUE: AL CATASTO TERRENI: FOGLIO 14, MAPPALE 70, SEMINATIVO, CLASSE 1, HA. 0.75.70, REDDITO DOMINICALE EURO 48,87, REDDITO AGRARIO EURO 46,91;FOGLIO 14, MAPPALE 71/PARTE, ENTE URBANO; AL CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 14, MAPPALE 71, SUBALTERNO 501, VIA LARIO N. 40, PIANO T-1, CATEGORIA A/4, CLASSE 3, VANI 6,5, RENDITA EURO 486,76. IL TUTTO RISULTA GRAFICAMENTE MEGLIO RAPPRESENTATO NELLA PLANIMETRIA CHE, E' STATA ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "A" PER FORMARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE, OVE L'AREA IN QUESTIONE RISULTA COLORATA IN TINTA ROSSA E RACCHIUSA NELLA SPEZZATA A-B-C-D. IL VINCOLO NON AEDIFICANDI COSTITUITO COL TRASCRIVENDO ATTO E' PARZIALE NEL SENSO CHE L'AREA ASSOGGETTATA AL PREDETTO VINCOLO NON AEDIFICANDI, NON ESAURENDO IL PROGETTO EDILIZIO LA VOLUMETRIA DI PIANO REGOLATORE, POTRA' ESSERE ULTERIORMENTE EDIFICATA, OVE POSSIBILE IN BASE ALLE NORME IN MATERIA, SOLAMENTE COL VOLUME RISULTANTE DALLA DIFFERENZA TRA LA VOLUMETRIA CONSENTITA DAL COMPUTO VOLUMETRICO PREVISTO DALLA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE E LA VOLUMETRIA DI CUI AL CITATO PROGETTO".

Contratto preliminare di compravendita, stipulata il 09/09/2004 a firma di Notaio Dott. Carlo Conti ai nn. 9906 di repertorio, trascritta il 17/09/2004 a Milano 2 ai nn. 131940/69622, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 71 sub 501 e foglio 14 mappale 70.

Detta formalità risulta annotata di risoluzione trascritta a Milano 2 in data 27.07.2015 ai nn. 75082/12028.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 28/12/2006 a firma del Notaio Dott. Carlo Conti ai nn. 14505/9181 di repertorio, iscritta il 09/01/2007 a Milano 2 ai nn. 3344/1168, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 500.000

Importo capitale: € 250.000

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente al foglio 14 mappale 71 sub 501 e foglio 14 mappale 71/PAR.

Detta ipoteca è stata successivamente annotata di surrogazione in data 29.12.2010 ai nn. 160301/27347 a favore della *** DATO OSCURATO ***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Decreto di sequestro preventivo, stipulato il 20/12/2016 a firma del Tribunale di Monza ai nn. 6054/2016 di repertorio, trascritto il 21/12/2016 a Milano 2 ai nn. 145460/92409, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente al foglio 14 mappale 71 sub 703 ed altri immobili siti in Lissone.

Ordinanza di sequestro conservativo, stipulato il 21/01/2019 a firma del Tribunale di Milano ai nn. 37696 di repertorio, trascritto il 01/02/2019 a Milano 2 ai nn. 12117/8212, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.
La formalità è riferita solamente al foglio 14 mappale 71 sub 703 graffato foglio 14 mappale 230 e foglio 14 mappale 275.
Detta ordinanza di sequestro conservativo risulta annotata con sentenza di condanna esecutiva il 20.12.2021 a Milano 2 ai nn. 180754/23740.

Decreto di sequestro conservativo, stipulato il 07/12/2020 a firma del Tribunale di Monza ai nn. 9599/2014 di repertorio, trascritto il 10/02/2021 a Milano 2 ai nn. 16645/11086, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.
La formalità è riferita solamente *** DATO OSCURATO *** al foglio 14 mappale 71 sub 703 graffato con foglio 14 mappale 230 e foglio 14 mappale 275.

Domanda giudiziale, stipulata il 16/05/2024 a firma del Tribunale di Monza C.F. 85020470150 ai nn. 833 di repertorio, trascritta il 17/06/2024 a Milano II ai nn. 80137/57442, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da divisione giudiziale.

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:	
Non risulta costituito condominio.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 11/10/2006), con atto stipulato il 11/10/2006 a firma del Notaio Dott. Carlo Conti ai nn. 13982/8729 di repertorio, trascritto il 17/10/2006 a Milano 2 ai nn. 158142/82560.
Il titolo è riferito solamente al foglio 14 mappale 71 sub 501 e foglio 14 mappale 71/parte.

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 11/10/2006), con atto stipulato il 11/10/2006 a firma del Notaio Dott. Carlo Conti ai nn. 13983/8730 di repertorio, trascritto il 17/10/2006 a Milano 2 ai nn. 158143/82561.
Il titolo è riferito solamente *** DATO OSCURATO *** al foglio 14 mappale 230.
SI PRECISA CHE I BENI SONO DISTINTI AL CATASTO TERRENI DI MONZA, FOGLIO 14: - MAPPALE 230 (GIA' MAPPALE 70/A), - MAPPALE 232 (GIA' MAPPALE 70/C), IL TUTTO IN ESITO A FRAZIONAMENTO DEL 14 FEBBRAIO 2006 N. 88637.1/2006 (PROTOCOLLO N. MI0088637).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 333/1000, in forza di denuncia di successione (dal 06/02/1992 fino al 11/10/2006), con atto stipulato il 12/02/2002 a firma del Notaio Dott. Antonio Mascheroni ai nn. 112520 di repertorio, trascritto il 04/03/2002 a Milano 2 ai nn. 26835/16446.



Il titolo è riferito solamente al foglio 14 mappale 71 sub 501, foglio 14 mappale 71/parte e foglio 14 mappali 70/A e 70/C.

Accettazione espressa dell'eredità. Successione legittima alla *** DATO OSCURATO *** , ivi deceduta il 6 febbraio 1992 (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Monza in data 12 giugno 1992 al n. 1 - vol. 295).

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 333/1000, in forza di denuncia di successione (dal 12/11/1998 fino al 11/10/2006), con atto stipulato il 12/02/2002 a firma del Notaio Dott. Antonio Mascheroni ai nn. 112520 di repertorio, trascritto il 04/03/2002 a Milano 2 ai nn. 26836/16447.

Il titolo è riferito solamente al foglio 14 mappale 71 sub 501, foglio 14 mappale 71/parte e foglio 14 mappali 70/A e 70/C.

Accettazione espressa eredità. Successione legittima alla *** DATO OSCURATO *** , ivi deceduta il 12 novembre 1998 (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Monza in data 4 maggio 1999 al n. 9 - vol. 464).

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 333/1000, in forza di denuncia di successione (dal 20/11/2001 fino al 11/10/2006), con atto stipulato il 12/02/2002 a firma del Notaio Dott. Antonio Mascheroni ai nn. 112520 di repertorio, trascritto il 04/03/2002 a Milano 2 ai nn. 26837/16448.

Il titolo è riferito solamente a foglio 14 mappale 71 sub 501, foglio 14 mappale 71/parte e foglio 14 mappali 70/A e 70/C.

Accettazione espressa eredità. Successione legittima alla *** DATO OSCURATO *** , ivi deceduta il 20 novembre 2001 (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Monza in data 28 dicembre 2001 al n. 76 - vol. 1).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire n. 94/05, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di risanamento conservativo relativo a porzione di fabbricato rurale residenziale e recupero abitativo sottotetto, presentata il 29/11/2004 con il n. 540/04 di protocollo, rilasciata il 30/03/2005 con il n. 94/05 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente al foglio 14 mappali 70 e 71.

Variante permesso di costruire 94/05 n. 51/2006, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica delle quote dei solai, distributive interne e sistemazione area interna, presentata il 05/12/2005 con il n. 474/05 di protocollo, rilasciata il 01/03/2006 con il n. 51/2006 di protocollo.

Denuncia inizio attività n. 277/2006, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di diverso posizionamento del pergolato e ampliamento dei locali tecnici e deposito al piano interrato, presentata il 17/07/2006 con il n. 630/2006 di protocollo, rilasciata il 20/09/2006 con il n. 277/2006 di protocollo.

Denuncia inizio attività n. 229/06, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante, presentata il 24/03/2006 con il n. 441/06 di protocollo, rilasciata il 17/10/2006 con il n. 229/06 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona residenziale / commerciale. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le destinazione d'uso non rispettano quanto richiamato nelle schede catastali. Il bagno al piano interrato ove sono gli impianti tecnologici non è autorizzato. I manufatti nell'area perimetrale al giardino sono strutture lignee precarie non sanate e l'area deve essere riportata in pristino previa demolizione delle stesse. (normativa di riferimento: DPR 380)

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizione manufatti in giardino e rimozione bagno al piano interrato: €.3.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni (normativa di riferimento: docfa)

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

Costi di regolarizzazione:

- compenso professionista : €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONZA VIA LARIO 40

CASA SIGNORILE

DI CUI AL PUNTO A

Casa signorile a MONZA Via Lario 40, della superficie catastale complessiva di **451,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di abitazione indipendente posta ai piani interrato, terra, primo e secondo e così composta: piano interrato composto da un vano cantina, piano terra composto da portico, ingresso, servizio igienico, soggiorno, disimpegni e cucina; piano primo composto da loggiato, ingresso/disimpegno, lavanderia, camera da letto con servizio igienico, camera da letto con guardaroba e servizio igienico e camera da letto con guardaroba e servizio igienico; piano secondo composto da balcone, ingresso/disimpegno, camera da letto con balcone, guardaroba, servizio igienico con balcone e locale studio. I piani sono collegati internamente da un scala a giorno. Completa la proprietà un giardino di proprietà esclusiva in parte piastrellato con due barbecue ed una piscina con annesso al piano interrato il locale tecnico della stessa, il locale tecnico della caldaia che alimenta il fabbricato con varie soluzioni di energia alternativa, n. 2 ripostigli ed un servizio igienico. Nel giardino risulta altresì



una parte con due capanni in struttura lignea con attrezzi in stato di abbandono. La proprietà del giardino è delimitata in parte da un muro di confine ed in parte da una siepe.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-S1, ha un'altezza interna di varie altezze rapportate alle tipologie di unità. Identificazione catastale:

- foglio 14, particella 71, sub. 703 graffata con mappali 230 e 275 (catasto fabbricati), categoria A/1, classe 2, consistenza 16,5 vani, rendita 3.408,62 Euro, indirizzo catastale: Monza Via Lario n. 40, piano: T-1-2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in corpo da nord in senso orario coi mappali 230, residua proprietà al mappale 71, residua porzione di corte al mappale 71 di pertinenza di altra proprietà e mappale 230 per due lati, come da atto di provenienza.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2005.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Muggiò, Lissone, Vedano al Lambro). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale
farmacie
negozi al dettaglio
ospedale
scuola elementare
spazi verde
supermercato



COLLEGAMENTI

autobus distante 0,5 Km
aeroporto distante 15 Km
ferrovia distante 3 Km
superstrada distante 0,5 Km
tangenziale distante 5 Km
autostrada distante 10 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:





cancello: scorrevole realizzato in ferro a pannello cieco con apertura elettrica

infissi esterni: scuri realizzati in legno

infissi interni: doppia anta realizzati in alluminio e vetro

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in isolante

pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica e palquet

plafoni: realizzati in gesso e travi a vista

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno massello, gli accessori presenti sono: blindata

rivestimento esterno: realizzato in plasticone e mattoni a vista

rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in ceramica

scaie: a giorno con rivestimento in marmo

Degli Impianti:

citofonico: video

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: da certificare

energia solare: pannelli termici solari piani conformità: da verificare

fognatura: separata la rete di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale

gas: con tubazioni a vista con alimentazione a tubi in rame conformità: da verificare

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene

termico: impianto ibrido di riscaldamento energetico conformità: da verificare

Delle Strutture:

balconi: costruiti in laterocemento. Loggiato e "a tasca" e cappuccine nella copertura del tetto del sottotetto

copertura: a falde costruita in legno

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato

scaie interne: a giorno realizzate in cemento armato

solai: laterocemento



al di sopra della media

nella media

al di sopra della media

al di sopra della media

nella media

nella media

nella media

al di sopra della media

nella media

al di sopra della media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

al di sopra della media

nella media

nella media

nella media



strutture verticali: costruite in mattoni e cemento
travi: costruite in cemento armato





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione indipendente con annesso giardino in proprietà esclusiva e piscina	451,00	x	100 %	=	451,00
Totale:	451,00				451,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: locale

Descrizione: casa indipendente

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo: 550.000,00 pari a 1.833,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: locale

Descrizione: casa indipendente

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 410.000,00 pari a 2.050,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del più congruo valore dell'immobile in oggetto si è articolata utilizzando il metodo comparativo in base al valore di mercato stimando il prezzo medio di un immobile con caratteristiche simili a quello in oggetto individuato in €/mq 1.900,00. Lo sviluppo della superficie ha fatto riferimento a quella catastale applicando a quella esterna un coefficiente di riduzione pari al 25% al fine di ricondurne la sua incidenza sul valore espresso al mq di superficie principale:

- superficie catastale principale : mq 357,00 x €/mq 1.900,00 = € 678.300,00

- superficie catastale aree scoperte: mq 94,00 x 0,25 x €/mq 1.900,00 = € 44.650,00

Ne consegue che il più probabile valore di mercato è pari ad **€ 722.950,00**.

Si specifica che la superficie indicata deve essere intesa come fattore atto alla determinazione del valore di stima del bene che, seppur espresso in €/mq, è da intendersi come valore a "corpo" in

tecnico incaricato: RENATO LO FORTE

Pagina 11 di 13



quanto una modesta differenza di metratura non andrebbe ad incidere sul valore di stima indica.to

Il valore di stima finale è da considerarsi comprensivo di ogni onere per la regolarizzazione edilizia/catastale/urbanistica del bene, degli eventuali costi per le demolizioni, smaltimento e messa in pristino dei luoghi, dell'eventuale non conformità degli impianti e vizi occulti non rilevabili dall'analisi visiva dei beni effettuati dal perito in fase di sopralluogo.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **722.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 722.950,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 722.950,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo in base al valore di mercato di immobili simili per tipologia e caratteristiche della zona. Sono stati considerati i dati forniti dall'OMI e dal Bollettino della Camera di Commercio e confrontati con i dati reali di compravendita e dagli annunci immobiliari in essere sul territorio.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Monza, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Osmi e bollettino Camera di Commercio, ed inoltre: locali



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	casa signorile	451,00	0,00	722.950,00	722.950,00
				722.950,00 €	722.950,00 €



tecnico incaricato: RENATO LO FORTE

Pagina 12 di 13





Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il perito rileva che l'immobile in oggetto non si presta, per la sua conformazione, ad una conveniente divisibilità e separazione in natura; la possibilità di creare immobili indipendenti tra loro sarebbe sottesa ad un eventuale intervento di radicale ristrutturazione in termini di distribuzione interna, accessi, impianti, parcheggi e costituzione delle parti comuni oggetto anche di un importante studio progettuale, in quanto di non ovvia deduzione. Detta operazione sarebbe comunque non economicamente conveniente ai fini della presente procedura anche in termini di tempi.



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 5.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 717.450,00

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: €. 717.450,00



data 17/09/2024



il tecnico incaricato
RENATO LO FORTE

