

NUOVA

Espropriazioni immobiliari N. 614/2020
promossa da: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO S.C.

prati
2023

cauto con opposizione
prati

con
1000/1000
prati



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

614/2020 +
063/22

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[Redacted]

[Redacted]

GIUDICE:
dott.ssa Caterina Giovanetti

CUSTODE:
Avv. Sabina Villa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/01/2023

[Redacted]

TECNICO INCARICATO:

ERSILIA DEL GENIO

DLGRSL69C59A509G

con studio in PADEGLINO DUGNANO (MI) Via Sant'Ambrogio n.11

telefono: 0299045291

email: ersilia.delgenio@gmail.com

PEC: ersilia.delgenio@pct.pecopen.it

商

tecnico incaricato: ERSILIA DEL GENIO

商

Espropriazioni immobiliari N. 614/2020
promossa da: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO S.C.

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 614/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAVENAGO DI BRIANZA via Martiri di Bologna 1 catastalmente, 3 nella realtà, della superficie commerciale di 72,40 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

AL PIANO PRIMO APPARTAMENTO-COMPOSTO DI TRE LOCALI E SERVIZI. COMPLETA L'IMMOBILE LOCALE RIPOSTIGLIO AL PIANO TERRA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di H. 348 cm. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 70 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 165,27 Euro, indirizzo catastale: VIA MARTIRI DI BOLOGNA n.1, piano: 1, intestato a derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/05/2007 Repertorio n.: 34140 Rogante: BRIENZA ARTURO Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 42260.1/2007)
Coerenze: Da nord e in senso orario: vano scala comune, altra unità immobiliare, affaccio su cortile comune per due lati

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1977.

A cantina, composto da unico vano ad uso deposito, sviluppa una superficie commerciale di 1,24 Mq.

B box singolo a CAVENAGO DI BRIANZA via Martiri di Bologna 1 catastalmente, 3 nella realtà, della superficie commerciale di 14,60 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (GIUSEPPINA CIANCIOLA)
- 1/2 di piena proprietà (DIEGO CIANCIOLA)

BOX SINGOLO AD USO DEPOSITO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di h. 220 cm. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 69 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 6 mq, rendita 9,30 Euro, indirizzo catastale: VIA MARTIRI DI BOLOGNA n.1, piano: T, intestato a derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/05/2007 Repertorio n.: 34140 Rogante: BRIENZA ARTURO Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 42260.1/2007)
Coerenze: Da nord e in senso orario: altra unità immobiliare, cortile comune, altra proprietà immobiliare, altro mappale

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,24 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.675,00
Data della valutazione:	10/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di comodato d'uso stipulato in data 14 ottobre 2019 e con durata fino al termine della vita dei comodatari. Le spese ordinarie di gestione dell'immobile sono a carico dei comodatari mentre le spese straordinarie a carico del comodante. Il contratto di comodato è registrato all'Agenzia delle Entrate di Monza e Brianza in data 22 ottobre 2019 ai nn. 2473 serie 3 ed è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

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 provvisorie 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 23/05/2007 a firma di Notaio Brienza Arturo ai nn. 34141/13187 di repertorio, iscritta il 28/05/2007 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 80101/21239, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 232.000,00.

Importo capitale: € 116.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

IPOTECA giudiziale attiva, stipulata il 17/05/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2421 di repertorio, iscritta il 04/12/2019 alla Conservatoria dei Registri Immobiliare di Milano 2 ai nn. 149726/29024, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 72.049,27.

Importo capitale: € 59.429,04

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO, stipulata il 26/11/2020 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Monza ai nn.

Espropriazione Immobiliare n. 614/2020
promossa da: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO S.C.

6169 di repertorio, trascritta il 23/12/2020 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 149844/96097, a favore di [redacted] contro [redacted]

derivante da atto esecutivo o cautelare
PIGNORAMENTO, stipulata il 20/08/2022 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 526/2022 di repertorio, trascritta il 10/10/2022 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 141356/95364, a favore di BANCO BPM SPA, contro [redacted] derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DIVISIONE GIUDIZIALE ai sensi degli artt. 1113 e 2646 C.C., stipulata il 20/05/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 614 di repertorio, trascritta il 20/07/2022 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 108026/72930, a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da atto giudiziario

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 insolite alla data della perizia: € 0,00
Ulteriori avvertenze:
Il CTU non è riuscito a reperire le spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] Curatore per [redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/05/2007), con atto stipulato il 23/05/2007 a firma di Notaio Brienza Arturo ai nn. 34140/13186 di repertorio, trascritto il 28/05/2007 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 80098/42260

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] Crippa ha scritto: [redacted] in forza di atto di assegnazione (fino al 23/05/2007), con atto stipulato il 20/07/1985 a firma di Notaio Canali Alessandro ai nn. 63339 di repertorio, trascritto il 09/08/1985 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 45343/34527

[redacted] per la quota di 6/12, in forza di accettazione tacita di eredità (dal 22/09/2002 fino al 23/05/2007), con atto stipulato il 23/05/2007 a firma di Notaio Brienza Arturo ai nn. 34140/13186 di repertorio, trascritto il 28/05/2007 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 80099/42261. Contro LO FRANCO GIUSEPPE

[redacted] per la quota di 8/12, in forza di accettazione tacita di eredità (dal 07/08/2004 fino al 23/05/2007), con atto stipulato il 23/05/2007 a firma di Notaio Brienza Arturo ai nn. 34140/13186 di repertorio, trascritto il 28/05/2007 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 80100/42262. Contro SALERNO FILOMENA

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il CTU dichiara che non è stata reperita copia di pratica edilizia relativa al corpo box e cantine, pertanto non è stato possibile verificare la conformità edilizia ed urbanistica

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 70/1976, intestata a COOPERATIVA EDIFICATRICE DEMOCRATICA, per lavori di trasformazione ex asilo in locali ad uso abitazione, presentata il 08/04/1977, rilasciata il 20/07/1977, agibilità del 07/06/1979 con il n. 2511/79 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 7 mappale 70

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 14 del 26/05/2016, l'immobile ricade in zona Zona a rischio archeologico, Centro storico, Ambito storico stratificato su impianti originari (As). Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 28, 48 Piano delle Regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: All'atto data del sopralluogo il CTU verificava una non conformità tra lo stato dei luoghi rilevato e l'allegato grafico alla pratica edilizia. Nella fattispecie le modifiche riguardano una differente distribuzione interna. Il tutto come meglio evidenziato nell'elaborato grafico di confronto sotto riportato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica in sanatoria

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Costo professionista per redazione pratica in sanatoria: € 1.500,00
- Sanzione amministrativa da determinarsi a carico del comune e variabile tra € 516,00 ed € 5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

Crippa ha scritto:

17:16, Ruggero

Il 03/05/2022

headquarters.

the

available at

data -

of personal

the processing

with regard to

tecnico incaricato: ERSILIA DEL GENIO

Individuals

protection of

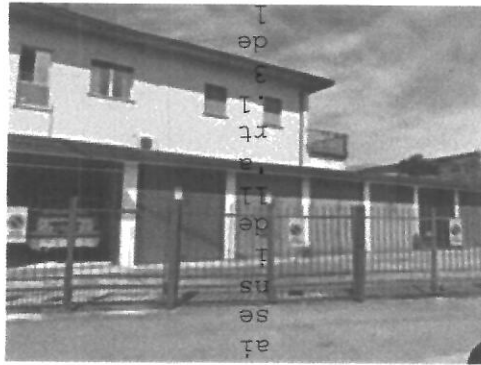
concerning the



Inquadramento territoriale: estratto Google Maps



Particolare fronte edificio



Particolare retro edificio - corpo autorimesse

SERVIZI

- biblioteca
- asilo nido
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- farmacie
- supermercato
- municipio
- verde attrezzato
- negozi al dettaglio

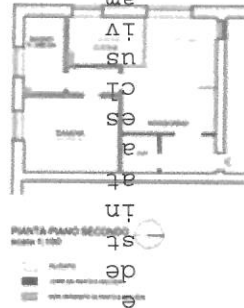
COLLEGAMENTI

- autobus distante 120 mt
- autostrada distante 2,50 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Confronto tra stato dei luoghi rilevato e planimetria allegata alla concessione edilizia

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo il CTU verificava una non conformità tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale. Nello specifico le modifiche riguardano una differente distribuzione interna, il tutto come meglio evidenziato nell'elaborato grafico di confronto sotto riportato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale mediante presentazione di DOCFA all'Agenzia del Territorio previa presentazione e rilascio di pratica in sanatoria da parte del Comune.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione DOCFA: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

Think before you print!



Ru
gge
ro
Ci
ppa

panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte di un piccolo fabbricato ristrutturato alla fine degli anni 70 e situato in zona centrale e ben servita. L'edificio si presenta con finiture sia al suo interno che al suo esterno, di tipo economico, lo stato di conservazione è al di sotto della media. L'appartamento è ubicato al piano primo senza ascensore. Al suo interno si presenta ristrutturato con finiture di tipo discreto e si compone di ingresso-soggiorno-cottura, camera, cameretta e bagno. Completa la proprietà una cantina e un box ubicati al piano terra in un fabbricato basso in adiacenza al corpo di fabbrica ad uso residenziale.

Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data del sopralluogo.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in legno nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in blindato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in legno nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

condizionamento: autonomo con alimentazione elettrica con diffusori in split nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

citofonico: senza video nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: i diffusori sono in termosifoni in ghisa/alluminio nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

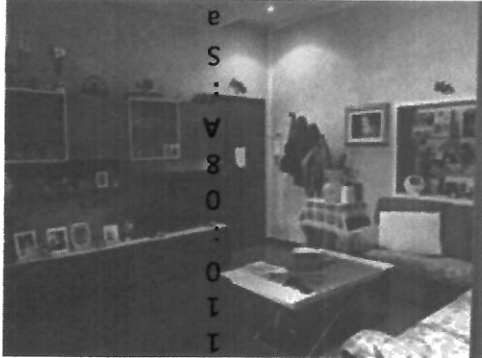
Criterio di calcolo consistenza commerciale: **D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138**

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Soggiorno - cottura	33,00	100 %	33,00
Camera	9,20	100 %	9,20
Camera	18,00	100 %	18,00
Bagno	9,10	100 %	9,10
Disimpegno	3,10	100 %	3,10
Totale:	72,40		72,40

Espropriazioni immobiliari N. 614/2020
 promossa da: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO S.C.

Coerenze: Da nord e in senso orario: vano scala comune, altra unità immobiliare, affaccio su cortile comune per due lati

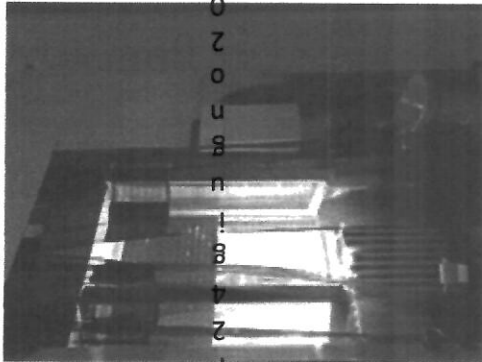
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1977.



Particolare soggiorno



Particolare angolo cottura



Particolare bagno



Particolare cameretta



Particolare camera matrimoniale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Rasini.



Confronto tra stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo e planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

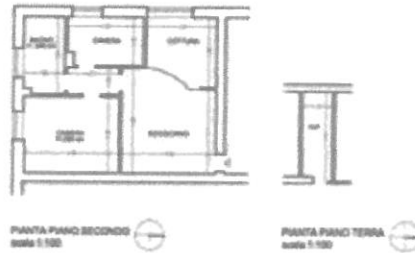
BENI IN CAVENAGO DI BRIANZA VIA MARTIRI DI BOLOGNA 1 CATASTALMENTE, 3
NELLA REALTÀ
APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAVENAGO DI BRIANZA via Martiri di Bologna 1 catastalmente, 3 nella realtà,
della superficie commerciale di **72,40** mq per la quota di:

**AL PIANO PRIMO APPARTAMENTO COMPOSTO DI TRE LOCALI E SERVIZI. COMPLETA
L'IMMOBILE LOCALE RIPOSTIGLIO AL PIANO TERRA.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di H. 348
cm. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 70 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani,
rendita 165,27 Euro, indirizzo catastale: VIA MARTIRI DI BOLOGNA n.1, piano: 1, intestato a
[REDACTED] derivante da ISTRUMENTO (ATTO
PUBBLICO) del 23/05/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/05/2007
Repertorio n.: 34140 Rogante: BRIENZA ARTURO Sede: MILANO Registrazione: Sede:
COMPRAVENDITA (n. 42260.1/2007)

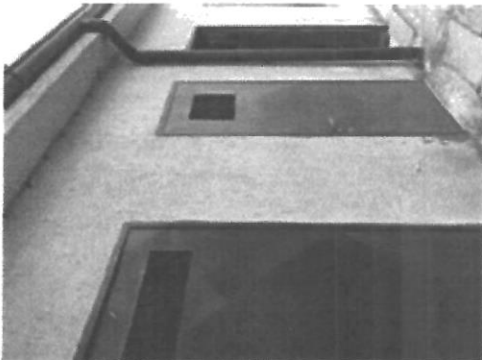


Stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo

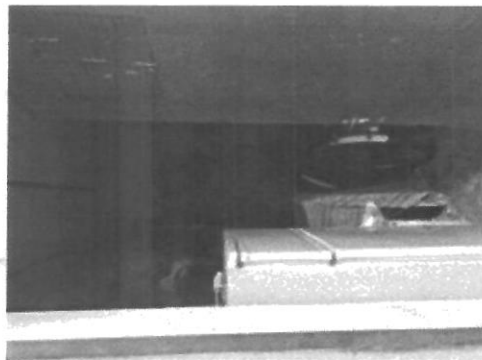
ACCESSORI:

cantina, composto da unico vano ad uso deposito, sviluppa una superficie commerciale di **1,24 Mq.**

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Consistenza	6,20	x	20 %	=	1,24
Totale:	6,20				1,24



Particolare esterno corpo cantine



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.350,00

REQUOT

Valore minimo: 778,00

Valore massimo: 895,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In sintesi: è stato utilizzato un metodo di stima comparativo. Si è tenuto conto di parametri di incremento e decremento e dell'andamento poco dinamico ad oggi del mercato immobiliare. Si è tenuto in considerazione l'ubicazione, l'altezza interna, l'anno di costruzione del compendio immobiliare di cui fa parte, del contesto, lo stato di conservazione e di manutenzione al suo interno dell'unità immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	72,40	x	1.050,00	=	76.020,00
Valore superficie accessori:	1,24	x	1.050,00	=	1.302,00
					77.322,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
per difetto	-22,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 77.300,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 77.300,00

BENI IN CAVENAGO DI BRIANZA VIA MARTIRI DI BOLOGNA 1 CATASTALMENTE, 3
NELLA REALTÀ

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CAVENAGO DI BRIANZA via Martiri di Bologna 1 catastalmente, 3 nella realtà, della superficie commerciale di **14,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

BOX SINGOLO AD USO DEPOSITO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di h. 220 cm. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 69 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 6 mq, rendita 9,30 Euro, indirizzo catastale: VIA MARTIRI DI BOLOGNA n.1, piano: T, intestato a **derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)** del 23/05/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/05/2007

Repertorio n.: 34140 Rogante: BRIENZA ARTURO Sede: MILANO Registrazione: Sede:
COMPRAVENDITA (n. 42260.1/2007)

Coerenze: Da nord e in senso orario: altra unità immobiliare, cortile comune, altra proprietà
immobiliare, altro mappale

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



Particolare esterno autorimesse



Particolare interno



Particolare interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Rasini.



Inquadratura territoriale: estrato Google Maps



Particolare fronte edificio



Particolare retro edificio - corpo autorimesse

SERVIZI

biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 120 mt	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 2,50 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte di un piccolo fabbricato ristrutturato alla fine degli anni 70 e situato in zona centrale e ben servita. L'edificio si presenta con finiture di tipo economico, lo stato di conservazione è al di sotto della media. Il box ad uso autorimessa privata si presenta con uno stato di manutenzione e di conservazione scarso. Si segnalano infatti presenza di macchie di umidità.

Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche

invasive o intervenuti dopo la data del sopralluogo.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica inella media ★★★★★★★★★★

portone di ingresso: basculante realizzato in metallo al di sotto della media ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: sopratraccia al di sotto della media ★★★★★★★★★★

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
Box ad uso deposito	14,60	x	100 %	=	14,60
Totale:	14,60				14,60



Stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate

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	72,40	1,24	77.300,00	77.300,00
B	box singolo	14,60	0,00	10.200,00	10.200,00
				87.500,00 €	87.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 85.500,00**

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: **€. 12.825,00**

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: **€. 72.675,00**

data 10/01/2023

il tecnico incaricato
ERSILIA DEL GENIO