



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

606/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIRIO NPL SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:

dott. Paolo Bonuomo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Oriano Fabrizio Durante

CF:DRNRFB67T03F839K

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

telefono: 0299045291

email: durante@officinaprogettazione.it

PEC: oriano.durante@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 606/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CARNATE Via Italia 5, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di:

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

AL PIANO PRIMO TRILOCALE CON CUCINA ABITABILE E SERVIZIO. COMPLETA LA PROPRIETA' UN VANO AD USO CANTINA E UN BOX SINGOLO AD USO AUTORIMESSA PRIVATA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,95 mt. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 182 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: VIA ITALIA n. 5, piano: Scala U - Piano S1 - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Voltura d'ufficio del 16/06/1989 Pubblico ufficiale PANBIANCO MARIA A. Sede VIMERCATE (MI) Repertorio n. 27683 Sede C53 Registrazione Volume 2 n. 244 registrato in data 05/07/1989 - IST. 158135/22 - TRAS. 56612/41149 DEL 14/07/1989 Voltura n. 31629.1
Coerenze: da Nord ed in senso orario: cortile, cortile, vano scala, proprietà di terzi, cortile.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

A.1 **box singolo**, composto da unico vano ad uso autorimessa privata.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 216 sub. 7 (catasto fabbricati), partita 282, categoria C/6, classe 3, consistenza 11 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: VIA ITALIA n. 5, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Voltura d'ufficio del 16/06/1989 Pubblico ufficiale PANBIANCO M.A. Sede Vimercate Repertorio n. 27683 Sede C53 Registrazione Volume 2 n. 244 registrato in data 05/07/1989 - IST. 158135/22-TRAS.56612 /41149 del 14/07/89 Voltura n. 31629.1/2022
Coerenze: da Nord ed in senso orario: proprietà [REDACTED], altra proprietà, borsello comune, altra proprietà.

A.2 **cantina**, composto da unico vano ad uso deposito.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati)
Coerenze: da Nord ed in senso orario: corridoio comune, proprietà di terzi, cortile, proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,78 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.650,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.650,00
Data della valutazione:	28/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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:

FONDO PATRIMONIALE, stipulata il 14/09/2009 a firma di Notaio Gallo Anna Rita ai nn. 15830/10611 di repertorio, trascritta il 22/09/2009 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 125657/80192, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a foglio 10 particella 182 sub 8 e foglio 10 particella 216 sub 7.

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 125148/19574 DEL 19/12/2012 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale del 23/11/2012 emesso da AGENZIA DEL TERRITORIO Sede MILANO Numero di repertorio 77740. ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 107028/14525 DEL 28/11/2013 derivante da modifica convenzione matrimoniale del 29/10/2013 Notaio ZANINI GIANLUCA Sede SAN GIULIANO MILANESE (MI) Numero di repertorio 894/584 scioglimento fondo patrimoniale .

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:

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 20/06/2012 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3971/2012 di repertorio, trascritta il 23/11/2012 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 115294/77740, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da revoca atti soggetti a trascrizione.

Si chiede di dichiarare inefficace l'atto di costituzione di fondo patrimoniale trascritto in data 22.09.2009 ai nn. 125657 registro generale e n. 80192 registro particolare.

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

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA **giudiziale** attiva, stipulata il 18/02/2012 a firma di TRIBUNALE DI BERGAMO ai nn. 682/2012 di repertorio, iscritta il 25/06/2012 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 64161/10875, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Importo ipoteca: € 86.158,00.

Importo capitale: € 73.778,77.

La trascrizione si riferisce anche ad altri beni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO, stipulata il 13/08/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario di Monza ai nn. 1318 di repertorio, trascritta il 21/09/2021 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 131835/89594, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , 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 03/03/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2647 di repertorio, trascritta il 21/03/2023 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 37644/25935, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

DIVISIONE GIUDIZIALE ai sensi degli artt. 1113 e 2646 c.c., stipulata il 03/03/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2647 di repertorio, trascritta il 21/03/2023 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 37644/25935, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , 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 insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Il CTU evidenzia che non è stato possibile reperire la documentazione relativa alle spese condominiali. Impossibile contattare l'amministratore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, con atto stipulato il 16/06/1989 a firma di Notaio Maria Alessandra Panbianco, trascritto il 14/07/1989 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 56612/41149.

Il titolo è riferito solamente a foglio 10 particella 182 sub 8 e foglio 10 particella 216 sub 7

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 7/1967, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato uso abitazione, presentata il 19/11/1966 con il n. 3808 di protocollo, rilasciata il 13/02/1967 con il n. 7/67 di protocollo, agibilità del 07/10/1969 con il n. 10/69 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D,C.C. n. 39 del 28/06/2010, l'immobile ricade in zona B - residenziale prevalente consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.48 Piano delle Regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo il CTU rilevava una non conformità tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria allegata alla licenza edilizia. In particolare il CTU riscontrava una diversa distribuzione degli spazi interni e l'assenza di una finestra in una delle camere da letto, così come riportato nell'elaborato grafico di confronto sotto riportato

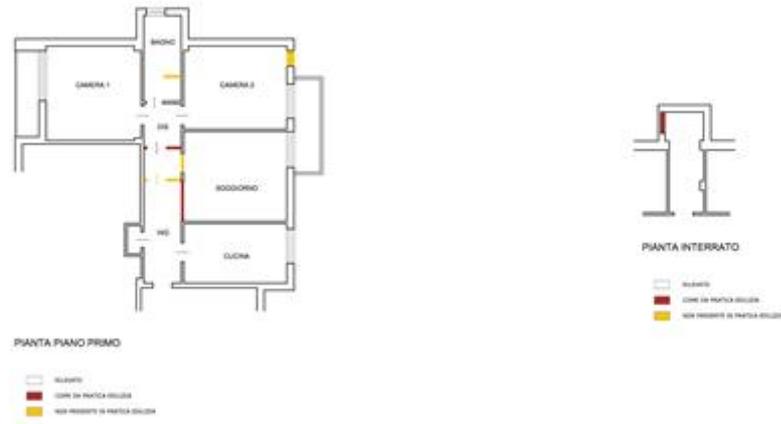
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg



*Confronto tra stato dei luoghi rilevato e allegato grafico alla
pratica edilizia: appartamento*

*Confronto tra stato dei luoghi rilevato e allegato grafico alla
pratica edilizia: cantina*

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo il CTU rilevava non conformità tra stato dei luoghi rilevato e le planimetrie catastali. In particolare il CTU verificava la realizzazione di modifiche interne come da elaborato grafico sotto riportato

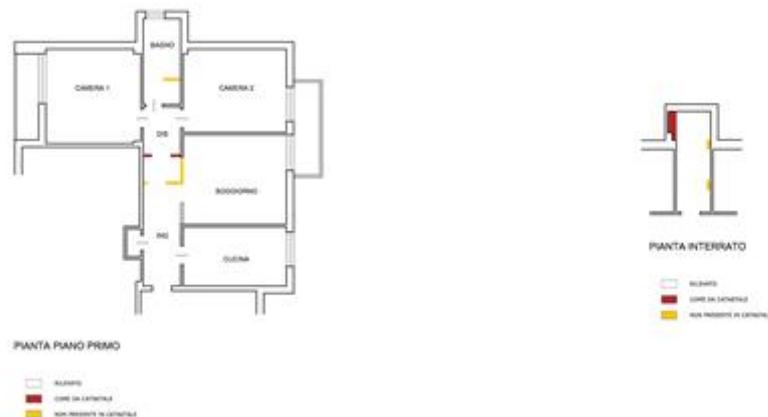
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di DOCFA per regolarizzazione planimetria catastale, previo rilascio di sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo presentazione DOCFA: €350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg



Confronto tra stato dei luoghi rilevato e planimetria catastale:
appartamento

Confronto tra stato dei luoghi rilevato e planimetria
catastale: cantina

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CARNATE VIA ITALIA 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARNATE Via Italia 5, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di:

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

AL PIANO PRIMO TRILOCALE CON CUCINA ABITABILE E SERVIZIO. COMPLETA LA PROPRIETA' UN VANO AD USO CANTINA E UN BOX SINGOLO AD USO AUTORIMESSA PRIVATA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,95 mt. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 182 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: VIA ITALIA n. 5, piano: Scala U - Piano S1 - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Voltura d'ufficio del 16/06/1989 Pubblico ufficiale PANBIANCO MARIA A. Sede VIMERCATE (MI) Repertorio n. 27683 Sede C53 Registrazione Volume 2 n. 244 registrato in data 05/07/1989 - IST. 158135/22 -

TRAS. 56612/41149 DEL 14/07/1989 Voltura n. 31629.1

Coerenze: da Nord ed in senso orario: cortile, cortile, vano scala, proprietà di terzi, cortile.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



Particolare interno: disimpegno



Particolare interno: bagno



Particolare interno: camera



Particolare interno: soggiorno



Particolare interno: cucina



Particolare interno: camera

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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuno.



Inquadramento territoriale: estratto Google Maps



Particolare esterno edificio

SERVIZI

farmacie
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
supermercato



COLLEGAMENTI

autobus distante 230 mt
ferrovia distante 800 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione fa parte di un fabbricato di tipo economico, costruito alla fine degli anni Sessanta in zona centrale ben servita e in prossimità delle principali arterie di comunicazione. L'edificio si presenta in uno stato di manutenzione e di conservazione mediocre. L'unità immobiliare è posta al piano primo e si compone di ingresso-corridoio, due camere, un bagno, un soggiorno-pranzo, una cucina abitabile e un balcone. Al suo interno presenta finiture accettabili. Completano la proprietà un vano ad uso cantina e un box singolo ad uso autorimessa privata al piano interrato.

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
infissi interni: anta singola a battente realizzati in



legno tamburato

pavimentazione interna: realizzata in marmo

nella media

portone di ingresso: anta singola a battente
realizzato in blindata

nella media

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in
pvc

nella media

rivestimento interno: posto in bagno e cucina
realizzato in grès

nella media

Degli Impianti:

citofonico: video

nella media

elettrico: sottotraccia

nella media

termico: centralizzato con alimentazione in
metano i diffusori sono in radiatori

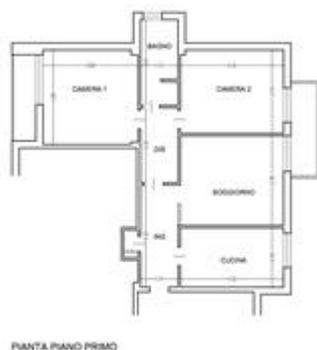
nella media

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
ingresso	7,40	x	100 %	=	7,40
disimpegno	5,40	x	100 %	=	5,40
soggiorno	18,00	x	100 %	=	18,00
cucina	12,00	x	100 %	=	12,00
bagno	7,30	x	100 %	=	7,30
camera 1	18,90	x	100 %	=	18,90
camera 2	18,00	x	100 %	=	18,00
ripostiglio	0,90	x	100 %	=	0,90
balconi	8,40	x	25 %	=	2,10
Totale:	96,30				90,00



Stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo: appartamento al piano primo

ACCESSORI:

box singolo, composto da unico vano ad uso autorimessa privata.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 216 sub. 7 (catasto fabbricati), partita 282, categoria C/6, classe 3, consistenza 11 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: VIA ITALIA n. 5, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Voltura d'ufficio del 16/06/1989 Pubblico ufficiale PANBIANCO M.A. Sede Vimercate Repertorio n. 27683 Sede C53 Registrazione Volume 2 n. 244 registrato in data 05/07/1989 - IST. 158135/22-TRAS.56612 /41149 del 14/07/89 Voltura n. 31629.1/2022

Coerenze: da Nord ed in senso orario: proprietà ditta Banfi e Garancini, altra proprietà, borsello comune, altra proprietà.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	13,60	x	45 %	=	6,12
Totale:	13,60				6,12



Particolare esterno autorimessa



*Stato dei luoghi rilevato alla data del
sopralluogo: box*

cantina, composto da unico vano ad uso deposito.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati)

Coerenze: da Nord ed in senso orario: corridoio comune, proprietà di terzi, cortile, proprietà di terzi.

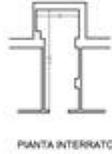
descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	8,30	x	20 %	=	1,66
Totale:	8,30				1,66



Particolare interno: vano cantina



Particolare esterno: accesso vano cantina



Stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo: cantina

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/01/2020

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 671/2016

Descrizione: Appartamento in corte di mq. 86,60, locale soggiorno/cucina e bagno al piano terra, una camera ed un locale ripostiglio al piano primo e solaio al piano secondo., 1

Indirizzo: Via Camperia, 12 Carnate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.700,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 82.270,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 32.850,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 79.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/10/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 692/2017

Descrizione: Appartamento di mq. 61, p. terzo senza ascensore, disimpegno, bagno, camera, soggiorno con balcone, cucina. Cantina pertinenziale., 1

Indirizzo: Via Della Pace , 14 Carnate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 31.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 57.340,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 30.847,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 91.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/07/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1254/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 83,5, terzo piano senza ascensore, locale soggiorno/pranzo/cottura con balcone, due camere da letto doppie, una delle quali con balcone, con annessi servizi igienici ed un vano cantina al piano seminterrato., 1

Indirizzo: Via Carlotta Premoli, 9 Carnate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 47.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 47.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 47.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 99.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/05/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1720/2011

Descrizione: Appartamento di mq. 102,1, piano 3°, cucina, soggiorno con balcone, 3 camere, ripostiglio., 1

Indirizzo: Via Colombo, 4 Carnate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 115.651,88 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 49.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 105.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/11/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 908/2015

Descrizione: Box singolo di mq. 18, piano S1., 3

Indirizzo: Via XXVII Marzo, 8 Carnate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 12.312,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 9.300,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 110.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/11/2013

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 173/2009

Descrizione: Uffici: su 2 livelli, cantina ad uso deposito mq 654; area esclusiva per parcheggio., 1

Indirizzo: Via I Maggio, 5 Carnate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 169.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 497.680,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 169.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 110.00 m

Numero Tentativi: 4

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.350,00

Requot borsino immobiliare

Valore minimo: 1.025,00

Valore massimo: 1.250,00

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:	90,00	x	1.100,00	=	99.000,00
Valore superficie accessori:	7,78	x	1.100,00	=	8.558,00
					<hr/> 107.558,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
per difetto	-58,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 107.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 107.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ogni valutazione è motivata da diversi obiettivi. Scopo della presente relazione è quello di accertare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto. Il valore presumibile dell'immobile in oggetto viene determinato utilizzando il metodo comparativo basato sul raffronto con altri immobili della specie di valore certo recentemente alienati in zona e quindi in base ai prezzi medi di mercato di beni simili, esaminando anche una serie di parametri di incremento e decremento quali in concreto la zona di ubicazione, la funzionalità degli spazi disponibili. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale. E' opportuno inoltre rilevare che il mercato immobiliare negli ultimi tempi, a causa dell'andamento dei tassi di interesse e della non favorevole situazione economica ha registrato un andamento poco dinamico per cui si può ritenere che il valore degli immobili alla data di costruzione ad oggi abbia potuto subire variazioni anche apprezzabili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Carnate, agenzie: Fondocasa Carnate, Studio immobiliare Cazzaniga, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare, ed inoltre: Borsa immobiliare di Milano e provincia edito dall'azienda speciale della Camera di Commercio di Milano

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	90,00	7,78	107.500,00	107.500,00
				107.500,00 €	107.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.850,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 105.650,00

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: €. 105.650,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 606/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CARNATE VIA LIBERTA' n.2 n.11, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di:

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

AL PIANO SESTO APPARTAMENTO DI TRE LOCALI OLTRE SERVIZI CON ANNESSA CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6, ha un'altezza interna di 2,95 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 17 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: VIA LIBERTA' n.2n.11, piano: 6_S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/06/2000 Trascrizione in atti dal 28/07/2000 Repertorio n.: 19646 Rogante: DR. JOSE' CARBONEL Sede: VILLASANTA Registrazione COMPRAVENDITA (n. 43816.1/2000)
Coerenze: da Nord ed in senso orario: appartamento di terzi e cortile comune, prospetto su corte comune, vano scala e pianerottolo comuni, pianerottolo comune e appartamento di terzi.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962 ristrutturato nel 1996.

A.1 cantina, composto da unico vano ad uso deposito.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati)
Coerenze: da Nord ed in senso orario: cantina di terzi, corte comune, cantina di terzi, corridoio comune di accesso.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,84 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.100,00
Data della valutazione:	28/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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:

FONDO PATRIMONIALE, stipulata il 14/09/2009 a firma di Notaio Gallo Anna Rita ai nn. 15830/10611 di repertorio, trascritta il 22/09/2009 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 125657/80192, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a foglio 10 particella 182 sub 8 e foglio 10 particella 216 sub 7.
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 125148/19574 DEL 19/12/2012 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale del 23/11/2012 emesso da AGENZIA DEL TERRITORIO Sede MILANO Numero di repertorio 77740. ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 107028/14525 DEL 28/11/2013 derivante da modifica convenzione matrimoniale del 29/10/2013 Notaio ZANINI GIANLUCA Sede SAN GIULIANO MILANESE (MI) Numero di repertorio 894/584 scioglimento fondo patrimoniale .

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:

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 20/06/2012 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3971/2012 di repertorio, trascritta il 23/11/2012 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 115294/77740, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da revoca atti soggetti a trascrizione.

Si chiede di dichiarare inefficace l'atto di costituzione di fondo patrimoniale trascritto in data 22.09.2009 ai nn. 125657 registro generale e n. 80192 registro particolare.

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

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA **giudiziale** attiva, stipulata il 18/02/2012 a firma di TRIBUNALE DI BERGAMO ai nn. 682/2012 di repertorio, iscritta il 25/06/2012 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 64161/10875, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Importo ipoteca: € 86.158,00.

Importo capitale: € 73.778,77.

La trascrizione si riferisce anche ad altri beni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO, stipulata il 13/08/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario di Monza ai nn. 1318 di repertorio, trascritta il 21/09/2021 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 131835/89594, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Il CTU evidenzia che non è stato possibile reperire la documentazione relativa alle spese condominiali. Impossibile contattare l'amministratore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/06/2000 a firma di Notaio JOSE' CARBONELL ai nn. 19646 di repertorio, trascritto il 05/07/2000 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 64717/43816

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 1/1962, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato uso abitazione, presentata il 11/09/1963, rilasciata il 14/02/1962 con il n. 1/62 di protocollo, agibilità del 18/06/1963

Denuncia di Inizio Attività N. 18/96, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne, presentata il 22/04/1996 con il n. 5174 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D,C.C. n. 39 del 28/06/2010, l'immobile ricade in zona B - residenziale prevalente consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.48 Piano delle Regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo il CTU rilevava una non conformità tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria allegata alla pratica edilizia. In particolare il CTU riscontrava differenze nella distribuzione interna, così come indicate nell'elaborato grafico di confronto sotto riportato

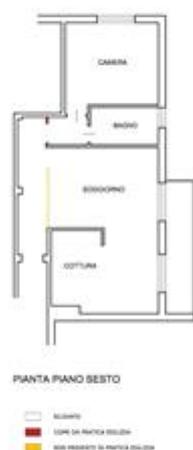
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo professionista per redazione pratica di sanatoria: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



Confronto tra stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo e planimetria allegata alla pratica edilizia

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo il CTU rilevava una non conformità tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale. In particolare il CTU riscontrava differenze nella distribuzione interna, così come indicate nell'elaborato grafico di confronto sotto riportato

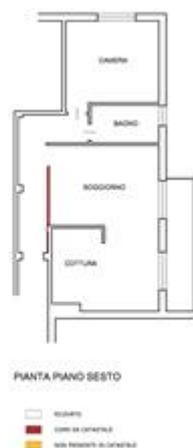
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale, previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria per regolarizzazione della non conformità edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo presentazione DOCFA: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 gg



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 CARNATE VIA LIBERTA' N.2 N.11

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARNATE VIA LIBERTA' n.2 n.11, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di:

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

AL PIANO SESTO APPARTAMENTO DI TRE LOCALI OLTRE SERVIZI CON ANNESSA CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6, ha un'altezza interna di 2,95 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 17 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: VIA LIBERTA' n.2n.11, piano: 6_S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/06/2000 Trascrizione in atti dal 28/07/2000 Repertorio n.: 19646 Rogante: DR. JOSE'

CARBONEL Sede: VILLASANTA Registrazione COMPRAVENDITA (n. 43816.1/2000)
Coerenze: da Nord ed in senso orario: appartamento di terzi e cortile comune, prospetto su
corte comune, vano scala e pianerottolo comuni, pianerottolo comune e appartamento di terzi.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962
ristrutturato nel 1996.



Particolare interno: cucina



Particolare interno: camera



Particolare interno: soggiorno



Particolare interno: bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Particolare esterno edificio



Inquadramento territoriale: estratto Google Maps

SERVIZI

farmacie

nella media

negozi al dettaglio

nella media

scuola elementare

nella media

scuola per l'infanzia

al di sotto della media

scuola media inferiore

nella media

supermercato

nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante 30 mt

nella media

ferrovia distante 150 mt

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:

Lunità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte di un corpo di fabbrica costruito alla fine degli anni Sessanta in zona centrale e servita e in prossimità delle principali arterie di comunicazione. L'edificio è di tipo economico con finiture sia al suo interno che al suo esterno accettabili e risalenti all'anno di costruzione, lo stato di manutenzione è discreto. L'appartamento è situato al piano sesto con ascensore e si compone di ingresso-corridoio, camera, bagno, soggiorno-pranzo con cucina abitabile e balcone. Le finiture al suo interno sono discrete. Completa la proprietà un vano cantina finestrato al piano seminterrato.

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 pvc

nella media

infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno tamburato

nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès

nella media

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in blindata

nella media

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc

nella media

rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in grès

nella media

Degli Impianti:

citofonico: no video

nella media

elettrico: sottotraccia
termico: centralizzato con alimentazione in
metano i diffusori sono in radiatori

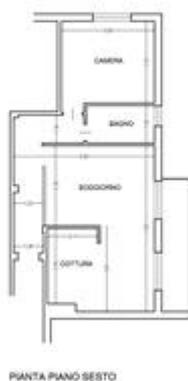
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

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
disimpegno	10,60	x	100 %	=	10,60
soggiorno - cottura	35,13	x	100 %	=	35,13
bagno	5,70	x	100 %	=	5,70
camera	16,90	x	100 %	=	16,90
balcone	6,70	x	25 %	=	1,68
Totale:	75,03				70,00



Stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo: appartamento al piano sesto

ACCESSORI:

cantina, composto da unico vano ad uso deposito.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati)

Coerenze: da Nord ed in senso orario: cantina di terzi, corte comune, cantina di terzi, corridoio comune di accesso.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	4,20	x	20 %	=	0,84
Totale:	4,20				0,84



Stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo:
cantina

Particolare interno: corridoio cantine



Particolare interno: accesso cantina



Particolare interno: interno cantina

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: 21/11/2013

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 173/2009

Descrizione: Uffici: su 2 livelli, cantina ad uso deposito mq 654; area esclusiva per parcheggio., 1

Indirizzo: Via I Maggio, 5 Carnate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 169.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 497.680,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 169.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 0.00 m
Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 01/06/2022
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 572/2020
Descrizione: Appartamento di mq. 59,05, terzo piano senza ascensore, soggiorno, camera matrimoniale, cucina, bagno balcone e cantina al piano interrato., 1
Indirizzo: Via Via Roma , 65/C Carnate, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 46.600,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 62.016,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 62.016,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 0.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 13/11/2018
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 908/2015
Descrizione: Box singolo di mq. 18, piano S1., 3
Indirizzo: Via XXVII Marzo, 8 Carnate, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 20.500,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 12.312,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 9.300,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 0.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 17/01/2020
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 671/2016
Descrizione: Appartamento in corte di mq. 86,60, locale soggiorno/cucina e bagno al piano terra, una camera ed un locale ripostiglio al piano primo e solaio al piano secondo., 1
Indirizzo: Via Camperia, 12 Carnate, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 24.700,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 82.270,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 32.850,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 91.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/10/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 692/2017

Descrizione: Appartamento di mq. 61, p. terzo senza ascensore, disimpegno, bagno, camera, soggiorno con balcone, cucina. Cantina pertinenziale., 1

Indirizzo: Via Della Pace , 14 Carnate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 31.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 57.340,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 30.847,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 201.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/05/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1720/2011

Descrizione: Appartamento di mq. 102,1, piano 3°, cucina, soggiorno con balcone, 3 camere, ripostiglio., 1

Indirizzo: Via Colombo, 4 Carnate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 115.651,88 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 49.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 201.00 m

Numero Tentativi: 6

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.350,00

Requot borsino immobiliare

Valore minimo: 1.025,00

Valore massimo: 1.250,00

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, l'anno di ristrutturazione dell'unità immobiliare

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	70,00	x	1.150,00	=	80.500,00
Valore superficie accessori:	0,84	x	1.150,00	=	966,00
					81.466,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
per difetto	-66,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 81.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 81.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ogni valutazione è motivata da diversi obiettivi. Scopo della presente relazione è quello di accertare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto. Il valore presumibile dell'immobile in oggetto viene determinato utilizzando il metodo comparativo basato sul raffronto con altri immobili della specie di valore certo recentemente alienati in zona e quindi in base ai prezzi medi di mercato di beni simili, esaminando anche una serie di parametri di incremento e decremento quali in concreto la zona di ubicazione, la funzionalità degli spazi disponibili. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale. E' opportuno inoltre rilevare che il mercato immobiliare negli ultimi tempi, a causa dell'andamento dei tassi di interesse e della non favorevole situazione economica ha registrato un andamento poco dinamico per cui si può ritenere che il valore degli immobili alla data di costruzione ad oggi abbia potuto subire variazioni anche apprezzabili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Carnate, agenzie: Fondocasa Carnate, Studio immobiliare Cazzaniga, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare, ed inoltre: Borsa immobiliare di Milano e provincia edito dall'azienda speciale della Camera di Commercio di Milano

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	70,00	0,84	81.400,00	81.400,00
				81.400,00 €	81.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.100,00**

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: **€. 80.100,00**

data 28/03/2024

il tecnico incaricato
Oriano Fabrizio Durante