



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

247/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCO BPM SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

FRANCESCO AMBROSIO

CUSTODE:

Carlo Maria Pirovano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/11/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

arch. Marco Gandini

CF: GNDMRC75L07F704B

con studio in MONZA (MB) via Mosè Bianchi 17

telefono: 039367303

fax: 0392320500

email: marco@architettogandini.it

PEC: marco.gandini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 247/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GIUSSANO via Addolorata 19, della superficie commerciale di **83,14** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
appartamento posto al piano terra in contesto condominiale con accesso da via Addolorata 19, composto da soggiorno/cottura, due camere, servizio igienico, disimpegno oltre a giardino di proprietà e cantina posta al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 302 sub. 724 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: via Addolorata 19, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 23/06/2015 pratica n. MI0487941
Coerenze: da nord in senso orario: accesso comune, rampa di accesso box, mapp. 342, mapp. 341, mapp. 337, altra U.I.U., altra U.I.U., vano scala comune, accesso comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

A.1 **cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 302 sub. 724 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Addolorata 19, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: cantina proprietà di terzi, rampa di accesso box, locale immondizia, vano scala comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	83,14 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,61 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 127.127,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 127.100,00
Data della valutazione:	09/11/2023

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: *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:

Domanda giudiziale , trascritta il 25/08/2016 a Milano 2 ai nn. 98550/62747, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Esecuzione in forma specifica del 29/07/2016 rep. 21444 emesso dal Tribunale di Monza

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/04/2010 a firma di notaio Urti Maria ai nn. 57152/8591 di repertorio, iscritta il 04/05/2010 a Milano 2 ai nn. 54686/12253, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 6.000.000,00.

Importo capitale: 3.000.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Annotazione ad iscrizione nn 33/10 del 04/01/2016 derivante da frazionamento in quota del 21/12/2015 notaio Zarrilli Pierpaolo rep. 1288/858 foglio 8 particella 302 sub. 324 quota n. 1 di Euro 188.000,00 montante di Euro 376.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 25/05/2023 a Milano 2 ai nn. 71457/49773, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili del 03/05/2023 rep. 1329 - Tribunale di Monza

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:	€. 1.830,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

* All'esecutata IMMOBILIARE RAH2 SRL, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Giussano Foglio 8 Particella 302 Sub. 724 Particella 302 Sub. 752 è pervenuta per atto di sentenza traslativa del 17/04/2018 Numero di repertorio 1164/2018 TRIBUNALE PRIMA SEZIONE CIVILE MONZA trascritto il 14/06/2018 nn. 77749/51352 da potere di CORTE DEL PANE SRL Sede GIUSSANO (MB) Codice fiscale 06401390965 (IL TRIBUNALE HA ACCOLTO LA DOMANDA DI ESECUZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA CONCLUSO TRA IMMOBILIARE RAF S.R.L. E CORTE DEL PANE S.R.L., STIPULATO IN DATA 27 APRILE 2010, REGISTRATO IL SUCCESSIVO 13 MAGGIO 2010, E HA DISPOSTO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 2932 COD. CIV, IL TRASFERIMENTO A TITOLO DI COMPRAVENDITA IN FAVORE DI IMMOBILIARE RAH2 S.R.L. CONTRO CORTE DEL PANE S.R.L. DELL'UNITA' IMMOBILIARE INDICATA)

* A CORTE DEL PANE S.R.L., la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Giussano foglio 8 particella 525 con unità precedente identificata da Foglio 8 Particella 305/B, Giussano Foglio 8 Particella 302 Sub. 714 Particella 525 Sub. 701 è pervenuta per atto di compravendita del 27/04/2010 Numero di repertorio 57150/8589 Notaio URTI MARIA Sede GIUSSANO (MB) trascritto il 04/05/2010 nn. 54683/32846 da potere di BRENNA AURELIA ANNA Nata il 27/06/1948 a GIUSSANO (MB)

* A Brenna Aurelia Anna, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Giussano Foglio 8 Particella 302 Sub. 704 Particella 525 Sub. 701 era pervenuta per successione, in morte di MERATI GIULIA Nata il 03/06/1917 a GIUSSANO (MB), deceduta il 19/12/2009 registrata il 22/02/2010 al Numero 347/9990 UFFICIO DEL REGISTRO di DESIO, trascritta il 18/08/2010 ai NN. 106169/61740 devoluta per legge

* Risulta trascritta in data 04/05/2010 ai nn. 54684/32847 accettazione tacita dell'eredità in morte di MERATI GIULIA Nata il 03/06/1917 a GIUSSANO (MB), da parte dell'erede sig. Brenna Aurelia Anna nascente da atto Notaio Urti Maria Sede GIUSSANO (MB) dei 27/04/2010

* A CORTE DEL PANE S.R.L., la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Giussano Foglio 8 Particella 302 Sub. 4 è pervenuta per atto di compravendita del 28/05/2009 Numero di repertorio 37702/12916 Notaio LORI LUCA Sede GIUSSANO (MB) trascritto il 16/06/2009 nn.;72.176/43168 da potere di -SIGILLI DI ELLI SILVIO & E. S:A:S: Sede GIUSSANO (MB)

* A SIGILLI DI ELLI SILVIO & C. S.AS., la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Giussano Foglio 8 Particella 302 Sub. 4 è pervenuta per atto di compravendita del 29/01/2007 Numero di repertorio 171262/26942 Notaio DELLO IACONO SALVATORE Sede MARIANO COMENSE (CG) trascritto il 12/02/2007 nn. 21176/10903 da potere di COLZANI GIUSEPPE Nato il 14/06/1953 a GIUSSANO (MB), COLZANI VENERIO Nato il 08/04/1965 a GIUSSANO (MB)

* A Colzani Giuseppe, Colzani Venerio, la quota pari a 1/6 di piena proprietà ciascuno dell'immobile Giussano Foglio 8 Particella 302 Sub. 4 era pervenuta per successione, in morte di REDAELLI CARLA Nata il 19/09/1925 a GIUSSANO (MB), deceduta il 01/02/2005 registrata il 23/09/2005 al Numero 680/2005 UFFICIO DEL REGISTRO di DESIO, trascritta il 28/08/2008 ai NN. 113962/65787 devoluta per legge

* Risulta trascritta in data 04/05/2010 ai nn. 54678/32843 accettazione tacita dell'eredità in morte di REDAELLI CARLA Nata il 19/09/1925 a GIUSSANO (MB), da parte degli eredi sigg.ri Colzani Giuseppe, Colzani Venerio nascente da atto Notaio Dello Iacono Salvatore Sede MARIANO COMENSE (CO) del 29/01/2007

* Non risulta trascritta la dichiarazione di successione di COLZANI LUCIANO Nato il 21/08/1922 a GIUSSANO (MB) del 22/06/1990 - UR Sede DESIO (MI) deceduto in data 22/06/1990 - Dichiarazione di Successione n. 38 in data 21/12/1990 - Voltura n. 303154.1/1991 - Pratica n. 945473 in atti dal 09/12/2002

* Risulta trascritta in data 04/05/2010 ai nn. 54677/32842 accettazione tacita dell'eredità in morte di COLZANI LUCIANO Nato il 21/08/1922 a GIUSSANO (MB) per la piena ed intera proprietà, da parte degli eredi sigg.ri Colzani Giuseppe, Colzani Venerio, Redaelli Carla per i diritti di 1/3 di piena proprietà ciascuno, nascente da atto Notaio Dello Iacono Salvatore Sede MARIANO COMENSE (CO) del 29/01/2007

* A CORTE DEL PANE S.R.L., la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Giussano Foglio 8 Particella 302 Sub. 712 Particella 302 Sub. 713 Particella 305 Sub. 701, Giussano Foglio 8 Particella 334 è pervenuta per atto di compravendita del 28/05/2009 Numero di repertorio 37701/12915 Notaio LORI LUCA Sede GIUSSANO (MB) trascritto il 16/06/2009 nn. 72175/43167 da potere di BONETTI GIUSEPPA Nata il 11/11/1932 a OFFLAGA (BS), COLZANI IVANO Nato il 21/03/1956 a GIUSSANO (MB), COLZANI MASSIMO Nato il 16/01/1958 a GIUSSANO (MB), COLZANI GIULIANO Nato il 01/10/1961 a GIUSSANO (MB)

* A BONETTI GIUSEPPA Nata il 11/11/1932 a OFFLAGA (BS), COLZANI IVANO Nato il 21/03/1956 a GIUSSANO (MB), COLZANI MASSIMO Nato il 16/01/1958 a GIUSSANO (MB), COLZANI GIULIANO Nato il 01/10/1961 a GIUSSANO (MB) la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Giussano Foglio 8 Particelle all'epoca 334 e 302/3 è pervenuta per successione legittima di COLZANI TERESIO che era nato a Giussano il 10/10/1919 ed ivi deceduto il 07/07/1980 (Denuncia n. 47 vol. 379 Ufficio del Registro di Desio), trascritta a Milano 2 ai nn. 18290/14622 in data 29/03/1982

N.B.: In data 24/07/2023 ai nn. 104326/73413 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopra citato de cuius da parte degli eredi Bonetti Giuseppa, Colzani Giuliano, Colzani Ivano e Colzani Massimo in virtù dell'atto di compravendita del 28/05/2009 Rep. 37701 Not. Lori Luca.

* A CORTE DEL PANE S.R.L., la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Giussano l'oglio 8 Particella 302 Subalterno 502 graffate Foglio 8 Particella 303 Subalterno 502, Giussano Foglio 8 Particella 302 Subalterno 501 graffate Foglio 8 Particella 303 Subalterno 501, Giussano Foglio 8 Particella 302 Subalterno 711 graffate Foglio 8 Particella 303 Subalterno 702, Giussano Foglio 8 Particella 303 Sub. 503 Particella 303 Sub. 504 Particella 303 Sub. 701 Particella 306 Sub. 501 Particella 306 Sub. 502 Particella 306 Sub. 503 Particella 306 Sub. 701 Particella 530 è pervenuta per atto di compravendita del 28/05/2009 Numero di repertorio 37700/12914 Notaio LORI LUCA Sede GIUSSANO (MB) trascritto il 16/06/2009 nn. 72174/43166 da potere di SEIRONT'ANTONIO Nato il 07/04/1941 a GIUSSANO (MB)

* A SIRONI ANTONIO Nato il 07/04/1941] a GIUSSANO (MB) la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Giussano Foglio 8 Particella 302 Subalterno 502 graffate Foglio 8 Particella 303 Subalterno 502, Giussano Foglio 8 Particella 302 Subalterno 501 graffate Foglio 8 Particella 303 Subalterno 501, Giussano Foglio 8 Particella 302 Subalteno 711 graffate Foglio 8 Particella 303 Subalterno 702, Giussano Foglio 8 Particella 303 Sub. 503 Particella 303 Sub. 504 Particella 303 Sub. 701 Particella 306 Sub. 501 Particella 306 Sub. 502 Particella 306 Sub. 503 Particella 306 Sub. 701 Particella 530 è pervenuta per atto di compravendita del 02/04/1968 Notaio PICCALUGA GIUSEPPE Sede CARATE BRIANZA (MD Repertorio n. 82964 - UR Sede CARATE: BRIANZA

(MI) Registrazione Volume 107 n. 365 in data 16/04/1968 - Voltura n. 9999/1968 in atti dal 17/12/1999”

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso a costruire N. **148/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione con parziale demolizione e ricostruzione edifici ad uso residenziale e commerciale, rilasciata il 04/08/2010, agibilità **non ancora rilasciata**.

È stata presentata richiesta di agibilità in data 24/05/2016 prot. n. 13857 che non è stata rilasciata a causa di carenza di documenti che non sono stati integrati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GIUSSANO VIA ADDOLORATA 19

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GIUSSANO via Addolorata 19, della superficie commerciale di **83,14** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appartamento posto al piano terra in contesto condominiale con accesso da via Addolorata 19, composto da soggiorno/cottura, due camere, servizio igienico, disimpegno oltre a giardino di proprietà e cantina posta al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 302 sub. 724 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: via Addolorata 19, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 23/06/2015 pratica n. MI0487941
Coerenze: da nord in senso orario: accesso comune, rampa di accesso box, mapp. 342, mapp. 341, mapp. 337, altra U.I.U., altra U.I.U., vano scala comune, accesso comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

ospedale
negozi al dettaglio
farmacie
centro commerciale
supermercato

eccellente ★★★★★★★★★★
eccellente ★★★★★★★★★★
eccellente ★★★★★★★★★★
eccellente ★★★★★★★★★★
eccellente ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 34
ferrovia distante 1
superstrada distante 3

buono ★★☆☆★★★★★★
eccellente ★★★★★★★★★★
ottimo ★★☆☆★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in pvc

eccellente ★★★★★★★★★★

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

eccellente ★★★★★★★★★★

pareti esterne: costruite in muratura con coibentazione in cappotto termico , il rivestimento è realizzato in intonaco

eccellente ★★★★★★★★★★

pavimentazione esterna: manca la pavimentazione nell'area giardino e le griglie a protezione delle areazioni dei box. manca la terra per creare l'area giardino

al di sotto della media ★★☆☆★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in gres porcellanato effetto legno

eccellente ★★★★★★★★★★

plafoni: realizzati in stabilitura

eccellente ★★★★★★★★★★

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in porta blindata

eccellente ★★★★★★★★★★

protezioni infissi esterni: tapparelle. le tapparelle con apertura motorizzata

eccellente ★★★★★★★★★★

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

eccellente ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

citofonico: video

eccellente ★★★★★★★★★★

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

eccellente ★★★★★★★★★★

termico: centralizzato con alimentazione in gas metano i diffusori sono in pannelli radianti a pavimento

eccellente 

Delle Strutture:

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato

eccellente 

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

eccellente 

strutture verticali: costruite in cemento armato

eccellente 

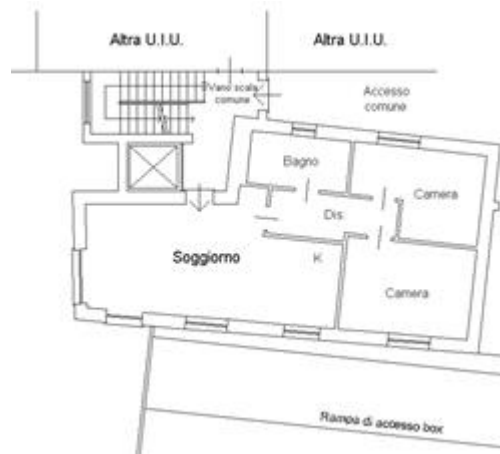


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
soggiorno	29,84	x	115 %	=	34,32
camera 1	13,34	x	115 %	=	15,34
camera 2	11,23	x	115 %	=	12,91
bagno	5,86	x	115 %	=	6,74
disimpegno	5,94	x	115 %	=	6,83
giardino	140,00	x	5 %	=	7,00
Totale:	206,21				83,14

**ACCESSORI:****cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 302 sub. 724 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Addolorata 19, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: cantina proprietà di terzi, rampa di accesso box, locale immondizia, vano scala comune

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina di mq 3,22	3,22	x	50 %	=	1,61
Totale:	3,22				1,61



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati Agenzia del Territorio

Descrizione: Abitazioni civili stato conservativo Ottimo

Indirizzo: Fascia/zona: Centrale/GIUSSANO

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/07/2021

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 9/2021

Descrizione: Appartamento di mq. 55, piano terra, zona giorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera ed area a giardino di pertinenza con annesso vano cantina al piano interrato.Box singolo di mq. p., 1

Indirizzo: Via Addolorata, 19 Giussano, MB

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie: 10

Prezzo: 84.000,00 pari a 1.292,31 Euro/mq

Valore Ctu: 72.416,00 pari a: 1.114,09 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 72.420,00 pari a: 1.114,15 Euro/mq

Distanza: 24.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/07/2022

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 9/2021

Descrizione: Appartamento di mq. 89, piano primo, cucina, soggiorno, due camere, disimpegno, bagno, due balconi.Box singolo di mq. 10,00., 2

Indirizzo: Via ADDOLORATA, 19 Giussano, MB

Superfici principali e secondarie: 89

Superfici accessorie: 10

Prezzo: 139.000,00 pari a 1.404,04 Euro/mq

Valore Ctu: 123.544,00 pari a: 1.247,92 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 123.550,00 pari a: 1.247,98 Euro/mq

Distanza: 24.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/07/2021

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 9/2021

Descrizione: Appartamento di mq. 90, piano primo, zona giorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere e balcone con annesso vano cantina al piano interrato.Box singolo di mq. 8., 3

Indirizzo: Via Addolorata, 19 Giussano, MB

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie: 8

Prezzo: 119.000,00 pari a 1.214,29 Euro/mq

Valore Ctu: 98.768,00 pari a: 1.007,84 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 98.770,00 pari a: 1.007,86 Euro/mq

Distanza: 24.00 m

Numero Tentativi: 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	83,14	x	1.500,00	=	124.712,25
Valore superficie accessori:	1,61	x	1.500,00	=	2.415,00
					127.127,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 127.127,25
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 127.127,25

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Esame degli elementi caratterizzanti l'immobile, generale stato manutentivo, ubicazione agli effetti territoriali d'appartenenza, sistema viario della zona; valori medi praticati per unità immobiliari consimibili ubicati nelle vicinanze mediati con prezzi desumibili dal listino della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio. La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata aumentando del 15% quella calpestabile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Giussano, agenzie: Giussano, ed inoltre: banca dati Agenzia del Territorio

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	83,14	1,61	127.127,25	127.127,25
				127.127,25 €	127.127,25 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
----------------------------------------------------------	----------------

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 127.127,25
-------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------

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
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------

Riduzione per arrotondamento:	€. 27,25
-------------------------------	-----------------

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello	€. 127.100,00
--------------------------------------------------------------------------------------	----------------------

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 09/11/2023

il tecnico incaricato
arch. Marco Gandini