



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 631/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOVALUE S.P.A.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dr. Alessandro LONGOBARDI

CUSTODE:

Avv. Patrizia Samantha GORETTI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Simona Antonella Villa**

CF: VLLSNN65M43F704A

con studio in MONZA (MB) Via Alessandro Pennati, 19

telefono: 00390392302452

fax: 00390392302452

email: arch.villas@libero.it

PEC: simona.villa@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 631/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Appartamento al piano secondo (terzo fuori terra) contraddistinto dall'interno n. 8, costituito da ingresso, soggiorno, cucina, tinello, due camere, bagno e servizi, con annesso balcone a BERNAREGGIO Via Rinascimento 7, della superficie commerciale di 81,90 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 8, scala UNICA, ha un'altezza interna di 2.97.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 158 sub. 8 (catasto fabbricati), scheda CEU, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Rinascimento, 7, piano: 2-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 26/10/2011 Pubblico ufficiale RUTA FRANCESCO Sede CANTU' (CO) Repertorio n. 284891 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 79259.1/2011 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 14/11/2011  
Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario: residui beni di cui alla particella 158, prospetto su area condominiale su due lati, vano scale e pianerottolo comuni, residui beni di cui alla particella 158.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

**A.1**

**Cantina**, composto da unico vano ad uso cantina.

Il vano cantina non è accatastato indipendentemente: é inserito nella scheda dell'appartamento in qualità di pertinenza dello stesso.

Coerenze da nord in senso orario: terrapieno sottostante all'area condominiale, beni residui di cui al mapp. 158, corridoio comune di accesso, spazi di manovra.

**B**

**Autorimessa singola al piano seminterrato contraddistinta dal n. 17, a BERNAREGGIO Via Rinascimento 7 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3.36.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 158 sub. 17 (catasto fabbricati), scheda CEU, categoria C/6, classe 5, consistenza 11 mq, rendita 23,29 Euro, indirizzo catastale: Via Rinascimento, 7, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 26/10/2011 Pubblico ufficiale RUTA FRANCESCO Sede CANTU' (CO) Repertorio n. 284891 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 79259.1/2011 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 14/11/2011  
Coerenze da nord in senso orario: spazi di manovra, residui beni di cui alla particella 158, beni di cui alla particella 170.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	93,50 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,15 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 151.332,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 151.332,50
Data della valutazione:	16/04/2024

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'appartamento e il box risultano liberi; la cantina di pertinenza, correttamente individuata, risulta occupata da terzi senza titolo; l'accesso è stato effettuato con ausilio di fabbro e alla presenza degli ausiliari e dell'amministratore dello stabile condominiale.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior precisazione si rimanda al certificato notarile e/o alle ispezioni ipotecarie allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non trascritto nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intendono integralmente riportati. La verifica delle formalità pregiudizievoli è stata eseguita solamente sui beni oggetto della presente relazione. I titoli richiamati e allegati alla presente relazione si intendo qui integralmente riportati.

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA attiva, stipulata il 26/10/2011 a firma di Notaio Francesco Ruta di Cantù ai nn. 284892/22943 di repertorio, iscritta il 14/11/2011 a Milano 2 ai nn. 27592, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 210.000,00.

Importo capitale: Euro 140.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Si segnala quale soggetto debitore non datore di ipoteca TEDESCHI Ferruccio nato a Villa Bartolomea il 24/09/1936.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

PIGNORAMENTO stipulato il 14/12/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Di Monza ai nn. 3426 di repertorio, trascritto il 20/12/2023 a Milano 2 ai nn. 121556, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

*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:	<b>€. 1.377,02</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 700,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€. 24.209,41</b>
Millesimi condominiali:	<b>appartamento +</b>
Ulteriori avvertenze:	<b>cantina + box =</b>
	<b>mill. 100.00</b>

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolte nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data di perizia. A miglior precisazione si rimanda a quanto ricevuto dall'attuale amministratore pro-tempore e allegato alla presente stima per comodità qui riassunto.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A miglior precisazione si rimanda al certificato notarile e/o alle ispezioni ipotecarie allegate al fascicolo della procedura esecutiva.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 26/10/2011), stipulato il 26/10/2011 a firma di Notaio Francesco Ruta di Cantù ai nn. 284891/22942 di repertorio, trascritto il 14/11/2011 a Milano 2 ai nn. 79259.

Il titolo è riferito ai beni oggetto della procedura esecutiva identificati catastalmente Fg. 10 mapp. 158 subb. 8, 17.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di Atto di compravendita ( fino al 09/08/2003), con atto stipulato il 28/12/1970 a firma di Notaio Ghilardi Cesare di Monza ai nn. 4938 di repertorio, trascritto il 22/01/1971 a Milano 3 ai nn. 5878/4922.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

, in forza di dichiarazione di successione (dal 05/12/2003 fino al 26/10/2011), registrato il 05/12/2003 a Vimercate ai nn. 73/202, trascritto il 18/05/2024 a Milano 2 ai nn. 35044.

Si precisa: Nella nota di trascrizione del presente atto, sono stati erroneamente indicati i diritti di proprietà dei soggetti a favore (Stucchi Irma quota di 4/12, Beretta Anna Maria quota di 4/12, Beretta Antonio quota di 2/12, Fumagalli Elena quota di 2/12), qui, invece, correttamente indicati.

Alla dichiarazione di successione segue atto notarile di Accettazione Tacita di Eredità da parte di tutti i soggetti a favore, a rogito Notaio Stucchi Lorenzo di Lodi in data 25/09/2009 Rep. n. 173879/61591, trascritto a Milano 2 il 08/10/2009 nn. 83326.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Domanda di costruzione edile **N. PE 73/67**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di fabbricato residenziale, presentata il 14/06/1967 con il n. 2073 di protocollo, agibilità del 06/03/1969.

Il fabbricato realizzato a seguito di rilascio della presente pratica presenta alcune difformità rispetto allo stato realizzato che riguardano il taglio degli alloggi, alcune finiture, la conformazione dei balconi. La pratica è stata rilasciata e concessa abitabilità sull'edificio; non sono state presentate varianti (non previste dalla normativa all'epoca del rilascio).

Condono Edilizio **N. PE Cond. 1/1/D**, presentata il 20/08/1995 con il n. 4609 di protocollo.

La pratica di Condono viene richiesta per sanare la volumetria del magazzino realizzato al piano interrato. La realizzazione e la conformazione (in ampliamento) di tale manufatto è palesemente difforme dal vano magazzino previsto nella pratica originaria. Non sono comprese nella pratica edilizia le altre difformità rilevate.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Si precisa: per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle normative tecniche vigenti all'epoca dell'edificazione-ristrutturazione (requisiti acustici, sismici, energetici,...) Tali aspetti sono riscontrabili solo con verifiche ad hoc.

La costruzione del fabbricato comprendente l'appartamento, la cantina e l'autorimessa oggetto di pignoramento è stata dichiarata antecedente al 01/09/1967 nell'atto di compravendita del bene.

Successivamente a tale data non risultano effettuate richieste di interventi edilizi o mutazioni di destinazione d'uso tali da richiedere provvedimenti istanze o comunicazioni che riguardano l'appartamento in oggetto. Si rileva, però, che lo stato realizzato del fabbricato condominiale è difforme rispetto alla pratica edilizia presentata (vedi nota specifica).

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La pratica edilizia rilasciata prevede tagli e finiture diverse dallo stato realizzato.

Le difformità riguardano tutto l'immobile condominiale. Potranno essere oggetto di sanatoria che deve essere presentata dall'amministratore condominiale a seguito di parere favorevole da parte dell'assemblea. Le modalità e i costi per tale pratica devono essere comunicati dall'amministrazione comunale in sede di predisposizione e istruttoria della pratica edilizia.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme alla scheda catastale depositata e al modello DOCFA registrato.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: gli impianti elettrico e idrico-sanitario non sono dotati di certificazione di conformità. L'impianto di riscaldamento condominiale è conforme alla normativa vigente.

BENI IN BERNAREGGIO VIA RINASCIMENTO 7

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento al piano secondo (terzo fuori terra) contraddistinto dall'interno n. 8, costituito da ingresso, soggiorno, cucina, tinello, due camere, bagno e servizi, con annesso balcone a BERNAREGGIO Via Rinascimento 7, della superficie commerciale di **81,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 8, scala UNICA, ha un'altezza interna di 2.97.

Identificazione catastale:

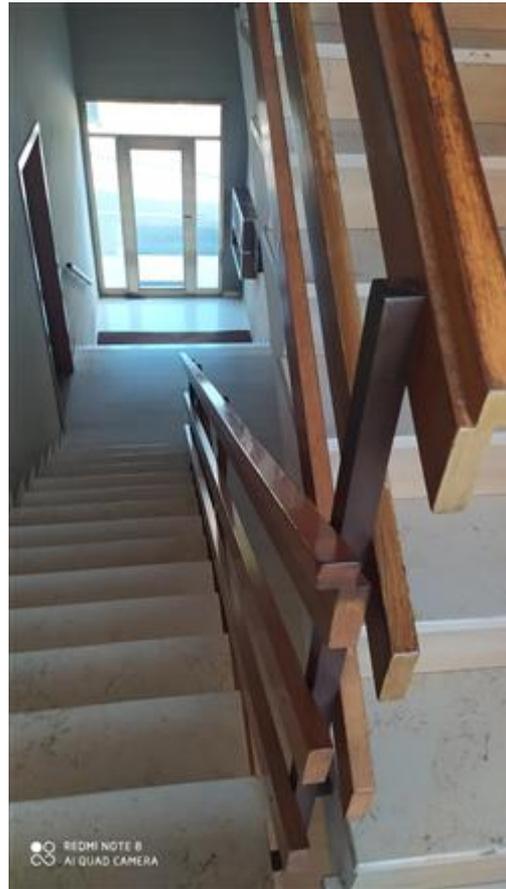
- foglio 10 particella 158 sub. 8 (catasto fabbricati), scheda CEU, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Rinascimento, 7, piano: 2-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 26/10/2011 Pubblico ufficiale RUTA FRANCESCO Sede CANTU' (CO) Repertorio n. 284891 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 79259.1/2011 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 14/11/2011

Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario: residui beni di cui alla particella 158, prospetto su area condominiale su due lati, vano scale e pianerottolo comuni, residui beni di cui alla particella 158.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento di quattro locali oltre servizi e balcone posto al secondo piano di una palazzina condominiale di tipologia tradizionale.

Premesso che le condizioni dell'immobile qui riportate sono riferite alla data del sopralluogo del perito; l'alloggio ha taglio regolare con locali di buona luminosità e dimensione e triplo affaccio. E' costituito da ampio corridoio di ingresso che disimpegna le camere e i locali soggiorno e cucina. La pavimentazione interna è in marmo tipo "palladiana" in tutti i locali principali e nel corridoio di ingresso, in piastrelle nei locali bagno e cucina. I serramenti esterni sono in legno verniciato (originali) con vetro semplice e protezioni a tapparella in pvc non coibentato. Le porte interne sono in legno verniciato e sopra luce in vetro (originali), il portoncino di ingresso non ha serratura di sicurezza e non è stato sostituito con porta blindata (originale). E' dotato di riscaldamento condominiale centralizzato, il sistema di distribuzione è con radiatori in ghisa non dotati di termovalvole; la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da scaldacqua a gas posto nel locale cucina (non

certificato). L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione; è pertinenziato il locale cantina posto al piano seminterrato.

Il complesso condominiale in cui è inserito è ben tenuto e ben amministrato. Non è dotato di ascensore nè di portierato; è ubicato in zona semicentrale con buona fruibilità e vivibilità.

Si precisa che: le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".



**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale abitativa	80,00	x	100 %	=	80,00
Superficie commerciale balcone	3,80	x	50 %	=	1,90
<b>Totale:</b>	<b>83,80</b>				<b>81,90</b>

**ACCESSORI:**

**Cantina**, composto da unico vano ad uso cantina.

Il vano cantina non è accatastato indipendentemente; é inserito nella scheda dell'appartamento in qualità di pertinenza dello stesso.

Coerenze da nord in senso orario: terrapieno sottostante all'area condominiale, beni residui di cui al mapp. 158, corridoio comune di accesso, spazi di manovra.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie commerciale cantina	9,00	x	35 %	=	3,15
<b>Totale:</b>	<b>9,00</b>				<b>3,15</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene eseguita con il metodo comparativo monoparametrico con riferimento alla situazione autorizzativa e manutentiva dei beni e al valore di mercato di beni simili siti nella medesima zona valutati dal Borsino Immobiliare della Provincia di Monza e Brianza Corrente.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (4) zone a Bernareggio è compreso in tutta la città tra 1.310 €/m<sup>2</sup> e 1.725 €/m<sup>2</sup> per la compravendita.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.730 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 21% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.215 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 13% inferiore alla quotazione media provinciale (2.005 €/m<sup>2</sup>).

Il prezzo degli appartamenti a Bernareggio è relativamente disomogeneo in tutta la cittadina, anche se nel 60% dei casi è compreso tra 1.075 €/m<sup>2</sup> e 2.445 €/m<sup>2</sup>; dall'esecuzione di sondaggi a campione si determina il prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.730 €/m<sup>2</sup>.

Con riferimento alla zona e alle condizioni del bene in oggetto si applica una differenziazione percentuale al valore/medio in ragione della vetustà del bene e delle condizioni attuali.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	81,90	x	1.650,00	=	<b>135.135,00</b>
Valore superficie accessori:	3,15	x	1.650,00	=	<b>5.197,50</b>
					<b>140.332,50</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 140.332,50****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 140.332,50**

BENI IN BERNAREGGIO VIA RINASCIMENTO 7

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**Autorimessa singola al piano seminterrato contraddistinta dal n. 17**, a BERNAREGGIO Via Rinascimento 7 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3.36.

Identificazione catastale:

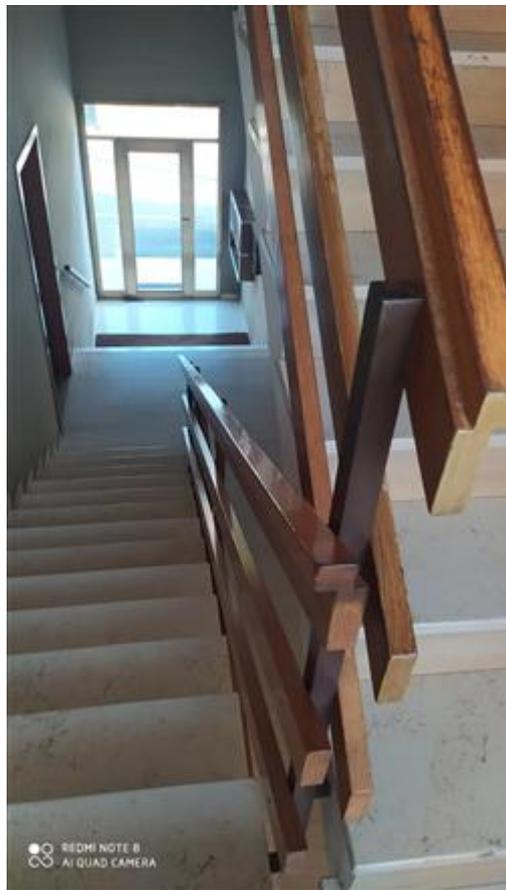
- foglio 10 particella 158 sub. 17 (catasto fabbricati), scheda CEU, categoria C/6, classe 5, consistenza 11 mq, rendita 23,29 Euro, indirizzo catastale: Via Rinascimento, 7, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 26/10/2011 Pubblico ufficiale RUTA FRANCESCO Sede CANTU' (CO) Repertorio n. 284891 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 79259.1/2011 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 14/11/201 Coerenze da nord in senso orario: spazi di manovra, residui beni di cui alla particella 158, beni di cui alla particella 170.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:



servizi:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di autorimessa singola di dimensioni ordinarie per la regolamentazione dell'epoca (4.65x2.50) posta al piano seminterrato dell'immobile condominiale. L'accesso carrabile è da Via Rinascimento tramite rampa di pendenza regolamentare chiusa con cancello elettrificato con comando a distanza. Il corsello ha larghezza regolare (>mt. 6.00) e andamento rettilineo; l'autorimessa in oggetto è chiusa con basculante in alluminio con chiusura a chiave non elettrificata; ha altezza netta interna di mt. 3.36. E' dotato di impianto elettrico privato collegato al contatore dell'appartamento.

Si precisa: il corsello di accesso e disimpegno ai box condominiali funge anche da accesso, pedonale e carrabile, ad un vano laboratorio posto al piano seminterrato (di proprietà di terzi); tale accesso è garantito da diritto di passaggio a persone e mezzi proprietari o conduttori del laboratorio suddetto, anche non facenti parte del condominio.

L'autorimessa viene definita "pertinenziale all'appartamento" sull'atto di provenienza. Non si rileva l'esistenza di vincolo pertinenziale trascritto.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie reale autorimessa	11,60	x	100 %	=	11,60
<b>Totale:</b>	<b>11,60</b>				<b>11,60</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene eseguita "a corpo" con riferimento alla zona e alle valutazioni di mercato immobiliare della Provincia di Monza e Brianza correnti. Si ritiene il valore riportato equo in ragione della maggiore altezza.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monza e Brianza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Bernareggio, agenzie: Immobiliare.it. locale, ed inoltre: Amministratore dello stabile - Sudio Amministrazioni MICHELE TORRES - ufficio di Monza T. 039.2022970

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	81,90	3,15	140.332,50	140.332,50
B	box singolo	11,60	0,00	11.000,00	11.000,00
				<b>151.332,50 €</b>	<b>151.332,50 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile allo stato attuale non è divisibile.

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: **€. 151.332,50**

**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: **€. 151.332,50**

data 16/04/2024

il tecnico incaricato  
Simona Antonella Villa