



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 553/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA POPOLARE DI SONDRIO SPA

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
dott.ssa Caterina Giovanetti

CUSTODE:  
dott. Ciro Fiore

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Ersilia Del Genio**

CF:DLGRSL69C59A509G

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

telefono: 0299045291

email: [ersilia.delgenio@gmail.com](mailto:ersilia.delgenio@gmail.com)

PEC: [ersilia.delgenio@pct.pecopen.it](mailto:ersilia.delgenio@pct.pecopen.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 553/2023

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a NOVA MILANESE via Verona 1, della superficie commerciale di **154,52** mq per la quota di:

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

**APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO COMPOSTO DA INGRESSO, SOGGIORNO, CUCINA, DISIMPEGNI, TRE CAMERE, LAVANDERIA, RIPOSTIGLIO, DOPPI SERVIZI E BALCONI CON ANNESSE DUE CANTINE AL PIANO INTERRATO. COMPLETA L'UNITA' IMMOBILIARE UN BOX AD USO AUTORIMESSA PRIVATA AL PIANO INTERRATO, DI PERTINENZA ALL'ABITAZIONE.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, ha un'altezza interna di 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 292 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 910,26 Euro, indirizzo catastale: via Novara 1, piano: 1-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 18/12/2013 Pubblico Ufficiale BERTELLI MARIO Sede BOLLATE (MI) Repertorio n. 401 - COMPRAVENDITA (passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 1158.1/2014 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 10/01/2014  
Coerenze: da nord e in senso orario: prospetto su proprietà di terzi per due lati, proprietà di terzi, enti comuni e prospetto su proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

**A.1 cantina**, composto da due vani distinti tra loro a uso deposito.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati)  
Coerenze: da nord e in senso orario: della prima cantina: cantina di terzi, corsello, passaggio comune su due tratte; della seconda cantina: enti comuni, corsello, passaggio comune

**A.2 box doppio**, composto da unico vano ad uso autorimessa privata, doppia.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 292 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 51 mq, rendita 142,23 Euro, indirizzo catastale: via Novara 1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 18/12/2013 Pubblico ufficiale BERTELLI MARIO Sede BOLLATE (MI) Repertorio n. 401 - COMPRAVENDITA (passaggi intermedi da verificare) Nota presentata con Modello Unico n. 1158.1/2014 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 10/01/2014  
Coerenze: da nord e in senso orario: box di terzi, terrapieno, scala al subalterno 19, corsello box

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	154,52 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	27,57 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 434.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 434.200,00
Data della valutazione:	13/05/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo

## 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: *Nessuno.*

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

**IPOTECA giudiziale** attiva, stipulata il 14/01/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 462 di repertorio, iscritta il 14/06/2021 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 84869/15017, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 104.887,63.

Importo capitale: € 94.577,09

**IPOTECA giudiziale** attiva, stipulata il 21/09/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3556 di repertorio, iscritta il 19/10/2022 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 146716/29919, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 475.000,00.

Importo capitale: € 392.950,36

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO, stipulata il 18/10/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 6713 di repertorio, trascritta il 09/11/2023 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 151421/105835, 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:

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE, stipulata il 18/12/2013 a firma di notaio Bertelli Mario ai nn. 400/284 di repertorio, trascritta il 14/01/2014 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 2370/538, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da restrizione di beni.

Formalità di riferimento del 02/03/2009 n. 4330 di registro particolare

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE, stipulata il 18/12/2013 a firma di notaio Bertelli Mario ai nn. 400/284 di repertorio, trascritta il 14/01/2014 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 2371/539, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da restrizione di beni.

Formalità di riferimento del 23/12/2010 n. 36900 di registro particolare

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € **5.103,06**

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € **0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non è stato possibile verificare la presenza di spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia dal momento che la gestione annuale non è terminata.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/12/2013), con atto stipulato il 18/12/2013 a firma di notaio Bertelli Mario ai nn. 401/285 di repertorio, trascritto il 10/01/2014 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 1653/1158

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 18/12/2013), con atto stipulato il 18/03/2003 a firma di notaio Franco Rosario ai nn. 2153 di repertorio, trascritto il 27/03/2003 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 50497/32677

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

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **68/12**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla SCIA 13/12 e alla PE 66/07 (PDC62/07), presentata il 19/12/2012 con il n. 22837 di protocollo, agibilità del 02/08/2013 con il n. 19/2013 prot.14431 di protocollo

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **13/12** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla PE 66/07 (PDC 62/07), presentata il 26/03/2012 con il n. 6072 di protocollo

Permesso di costruire N. **66/07** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione edificio residenziale plurifamiliare, presentata il 03/10/2007 con il n. 24246 di protocollo, rilasciata il 31/10/2007

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 11 del 20/03/2010 e successive variazioni , l'immobile ricade in zona R1 - tessuto di più recente urbanizzazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 5 delle Norme di Attuazione allegate al 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 riscontrava una non conformità tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria allegata all'ultima pratica edilizia presentata. In particolare il CTU verificava piccole differenze interne tra il disimpegno e uno dei bagni dell'unità immobiliare, il tutto come meglio individuato dall'elaborato grafico di seguito 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 e presentazione pratica edilizia in sanatoria: €1.200,00
- Sanzione amministrativa art. 6-bis DPR 380/2001 per opere già eseguite: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg



*Confronto tra stato dei luoghi rilevato e planimetria allegata all'ultima pratica edilizia presentata*

### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo il CTU riscontrava delle non conformità tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria allegata all'ultima pratica edilizia presentata. In particolare il CTU verificava una differenza relativa l'altezza interna in una porzione dell'autorimessa, così come meglio evidenziato dall'elaborato grafico di seguito riportato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia in sanatoria condominiale. Per la tipologia di difformità, che si presume possa riguardare sistematicamente tutte le unità immobiliari ad uso autorimessa poste al piano interrato, i cui costi saranno suddivisi su base millesimale dall'amministratore pro-tempore nominato. Non vengono calcolati i costi di regolarizzazione e gli oneri in quanto la sanatoria dovrebbe essere di tipo condominiale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo professionista per redazione e presentazione di pratica edilizia in sanatoria di tipo condominiale, i cui costi saranno ripartiti su base millesimale
- Sanzione amministrativa determinata dal tecnico comunale ai sensi del DPR 380/2001 e da suddividere tra gli interessati su base millesimale
- Aggiornamento planimetria catastale a conclusione del procedimento di sanatoria

Tempi necessari per la regolarizzazione: 150 gg



*Confronto tra stato dei luoghi rilevato e planimetria allegata all'ultima pratica edilizia presentata*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo il CTU riscontrava delle non conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, così come meglio evidenziato dall'elaborato grafico di confronto di seguito riportato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria, aggiornamento della planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo professionista per redazione e presentazione DOCFA all'Agenzia del Territorio per aggiornamento planimetria catastale appartamento: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg



*Confronto tra stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale*

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN NOVA MILANESE VIA VERONA 1

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a NOVA MILANESE via Verona 1, della superficie commerciale di **154,52** mq per la quota di:

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

**APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO COMPOSTO DA INGRESSO, SOGGIORNO, CUCINA, DISIMPEGNI, TRE CAMERE, LAVANDERIA, RIPOSTIGLIO, DOPPI SERVIZI E BALCONI CON ANNESSE DUE CANTINE AL PIANO INTERRATO. COMPLETA L'UNITA' IMMOBILIARE UN BOX AD USO AUTORIMESSA PRIVATA AL PIANO INTERRATO, DI PERTINENZA ALL'ABITAZIONE.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, ha un'altezza interna di 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 292 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 910,26 Euro, indirizzo catastale: via Novara 1, piano: 1-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 18/12/2013 Pubblico Ufficiale BERTELLI MARIO



Sede BOLLATE (MI) Repertorio n. 401 - COMPRAVENDITA (passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 1158.1/2014 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 10/01/2014

Coerenze: da nord e in senso orario: prospetto su proprietà di terzi per due lati, proprietà di terzi, enti comuni e prospetto su proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.



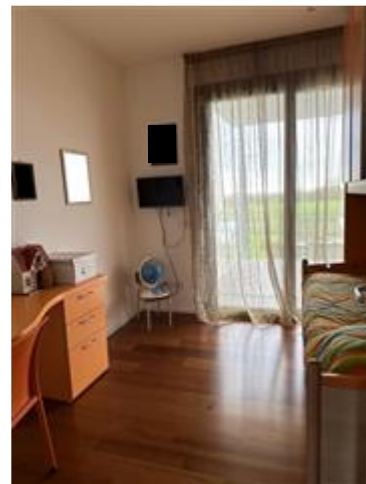
*Particolare interno: soggiorno-pranzo*



*Particolare interno: camera matrimoniale*



*Particolare interno: cameretta*



*Particolare interno: cameretta*



Particolare interno: bagno



Particolare esterno: terrazzo coperto

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Milano, Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. 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



Particolare esterno edificio


#### SERVIZI

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



supermercato                      nella media   
spazi verde                              nella media 

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 1,1 km                      nella media   
ferrovia distante 4,20 km                      nella media   
tangenziale distante 2,20 km                      nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:                      nella media   
esposizione:                              buono   
luminosità:                              al di sopra della media   
panoramicità:                              nella media   
impianti tecnici:                              buono   
stato di manutenzione generale:                      al di sopra della media   
servizi:                                      nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte di un piccolo condominio denominato "Residenza Verona" dotato di impianto geotermico per lo sfruttamento del calore del sottosuolo, in zona periferica, poco servita. Si riporta la descrizione tratta dal sito web del costruttore:



La "Residenza Verona" è un edificio in classe energetica A – Eph 14,12 kWh/mq anno. Caratteristiche degli appartamenti e dell'edificio in generale sono: pozzi geotermici grazie ai quali preleviamo acqua calda in falda, centrale termica condominiale con scambiatore di calore, contabilizzatori per il conteggio dei consumi di ogni singolo appartamento, riscaldamento e raffrescamento mediante pannelli radianti a pavimento, impianto di umidificazione e deumidificazione, regolazione della temperatura e della percentuale di umidità per ogni stanza, ricircolo dell'aria, con recupero del calore, ampie finestrate con serramenti in alluminio a taglio termico e vetri camera basso-emissivi, oscuranti motorizzati in alluminio tipo Griesser, sanitari sospesi e videocitofono. Ampi terrazzi coperti, con pavimentazione in simil legno e lavabi esterni, rivestimento esterno al piano terra in listelli di pietra, rivestimento esterno al piano terra in pannelli Trespa (effetto legno), cantine piastrellate e box auto con basculanti motorizzate.

Ad oggi l'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare presenta esfoliazioni sui plafoni dei terrazzi causati da problemi infiltrativi e nelle scale condominiali i parapetti in vetro presentano difetti visibili.

L'unità immobiliare è ubicata al piano primo con ascensore. All'appartamento si accede da una porta blindata automatizzata che porta ad un disimpegno comune a due appartamenti. Da questo disimpegno è possibile accedere sempre attraverso una porta blindata automatizzata all'appartamento che si compone di ingresso con ripostiglio, ampio soggiorno con cucina a vista con ampio balcone loggiato, una lavanderia, un disimpegno, tre camere con ampio balcone loggiato e due bagni. Al suo interno l'unità immobiliare si è presentata con buone finiture e in buono stato di conservazione. Si evidenzia solo la presenza di esfoliazione dovuta ad infiltrazione sui plafoni dei balconi loggiati e presenza di un parapetto vetrato rotto.

**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:* ante scorrevoli realizzati in alluminio                      buono   
*infissi interni:* anta singola a battente realizzati in                      nella media 

legno tamburato

*pavimentazione esterna*: realizzata in listoni in materiale plastico

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di grès. ubicate nella zona giorno

*pavimentazione interna*: realizzata in parquet incollato. ubicato nelle camere e nei bagni

*portone di ingresso*: anta singola a battente realizzato in blindato, automatizzata

*protezioni infissi esterni*: tapparelle realizzate in alluminio

*rivestimento interno*: posto in bagno realizzato in piastrelle di grés

Degli Impianti:

*citofonico*: video

*elettrico*: sottotraccia

*termico*: centralizzato con alimentazione in geotermico

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

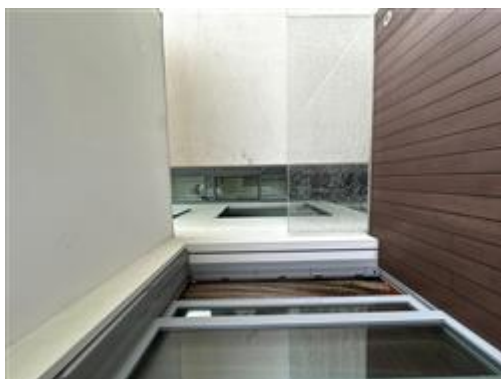
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Particolare terrazzo esterno



Particolare terrazzo esterno: infiltrazioni a plafone



Particolare terrazzo esterno



Particolare terrazzo esterno

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ingresso - soggiorno - cottura	74,00	x	100 %	=	74,00
ripostiglio	1,80	x	100 %	=	1,80
disimpegno	8,50	x	100 %	=	8,50
cameretta	11,80	x	100 %	=	11,80
cameretta	11,20	x	100 %	=	11,20
camera	19,30	x	100 %	=	19,30
bagno	6,20	x	100 %	=	6,20
bagno	7,90	x	100 %	=	7,90
terrazzi (porzione al 35%)	25,00	x	35 %	=	8,75
terrazzi (porzione al 10%)	50,70	x	10 %	=	5,07
<b>Totale:</b>	<b>216,40</b>				<b>154,52</b>



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

#### **ACCESSORI:**

**cantina**, composto da due vani distinti tra loro a uso deposito.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati)

Coerenze: da nord e in senso orario: della prima cantina: cantina di terzi, corsello, passaggio comune su due tratte; della seconda cantina: enti comuni, corsello, passaggio comune

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

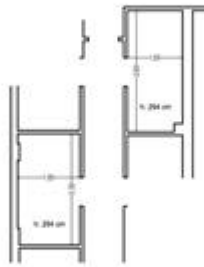
prima cantina	7,10	x	20 %	=	1,42
seconda cantina	7,00	x	20 %	=	1,40
<b>Totale:</b>	<b>14,10</b>				<b>2,82</b>



*Particolare interno prima cantina*



*Particolare interno seconda cantina*



*Stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo: cantine al piano seminterrato*

**box doppio**, composto da unico vano ad uso autorimessa privata, doppia.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 292 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 51 mq, rendita 142,23 Euro, indirizzo catastale: via Novara 1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 18/12/2013 Pubblico ufficiale BERTELLI MARIO Sede BOLLATE (MI) Repertorio n. 401 - COMPRAVENDITA (passaggi intermedi da verificare) Nota presentata con Modello Unico n. 1158.1/2014 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 10/01/2014

Coerenze: da nord e in senso orario: box di terzi, terrapieno, scala al subalterno 19, corsello box

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box doppio ad uso autorimessa privata	55,00	x	45 %	=	24,75
<b>Totale:</b>	<b>55,00</b>				<b>24,75</b>



*Particolare accesso box da corsello comune*



*Particolare interno box*



*Stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo: box al piano interrato*

## **VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 2.000,00

Valore massimo: 2.400,00

Requot - quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.215,00

Valore massimo: 1.710,00

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, la qualità degli impianti e i fenomeni infiltrativi presenti su parti condominiali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	154,52	x	2.400,00	=	<b>370.848,00</b>
Valore superficie accessori:	27,57	x	2.400,00	=	<b>66.168,00</b>
					<b>437.016,00</b>

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
per difetto	-16,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 437.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 437.000,00**

## 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 similari, 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, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Nova Milanese, agenzie: Tempocasa, Tecnocasa, 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	154,52	27,57	437.000,00	437.000,00
				<b>437.000,00 €</b>	<b>437.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 434.200,00**

**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: **€. 434.200,00**

data 13/05/2024

il tecnico incaricato  
Ersilia Del Genio