



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

694/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Patrizia Fantin

CUSTODE:

Avvocato Daniele Secchi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/07/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Giorgio Cominoli

CF:CMNDRG49A15C2280

con studio in LISSONE (MB) Via Ada Negri, 16

telefono: 039461420

fax: 039461420

email: GIORGIO@COMINOLI.IT

PEC: giorgio.cominoli@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 694/2022

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Appartamento a DESIO Via Dei Mariani 32, della superficie catastale di circa 97,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED].

Trattasi di appartamento posto a piano terra di un edificio condominiale, convenzionalmente denominato "Residenza Valentina 2006", di complessivi 4 piano fuori terra.

E' composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e bagno. Completano la proprietà un giardino/terrazzo di proprietà su cui affacciano tutti i locali dell'abitazione oltre alla cantina e al box a piano seminterrato.

Si sottolinea che con ATTO DI DOTAZIONE a firma del Dott. Chiodi Daelli Enrico Notaio in Milano, Rep. n. 182736/41559 del 24/06/2013 trascritto presso la Conservatoria di Milano II in data 12/07/2013 ai nn. 66684/45651 i sig.ri [REDACTED] hanno trasferito e posto sotto il controllo del Trustee le unità immobiliari oggetto della presente stima riservandosi espressamente il diritto di abitazione sugli immobili segregati. Il punto 1B così riporta "...per l'effetto gliene trasferiscono la titolarità nel contempo gravandolo dell'onere di ritrasferimento dello stesso bene o sua permutazione ai Beneficiari del Trust il cui diritto è sottoposto a condizione sospensiva..."

Relativamente al diritto di abitazione trascritto sui beni oggetto di pignoramento in data 12/07/2013, si osserva che lo stesso risale a data posteriore all'ipoteca a garanzia del credito della creditrice precedente iscritta il 09/12/2006 dalla prima mutuante [REDACTED] ed annotata per surrogazione, ai sensi dell'art. 120 quater del D.Lgs. 385/1993, in data 24.3.2011.

Pertanto, ai sensi dell'art. 2812 del c.c., il diritto di abitazione è inopponibile al pignoramento. L'Art. 2812 del c.c. così riporta "Le servitù [1027] di cui sia stata trascritta [2643 n. 4] la costituzione dopo l'iscrizione dell'ipoteca [2827] non sono opponibili al creditore ipotecario. [2644] il quale può far subastare la cosa come libera. La stessa disposizione si applica per i diritti di usufrutto [978], di uso [1021] e di abitazione [1022]. Tali diritti si estinguono con l'espropriazione del fondo [586, 555 c.p.c. ss.] e i titolari sono ammessi a far valere le loro ragioni sul ricavato, con preferenza rispetto alle ipoteche iscritte posteriormente alla trascrizione dei diritti medesimi..."

Identificazione catastale:

- foglio 52, particella 160, sub. 3, (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 534,53 Euro, indirizzo catastale: Via dei Mariani, piano: T-S1, intestato a [REDACTED].

Coerenze: dell'appartamento a Nord: altra proprietà; a Est: affaccio su corsello comune; a Sud: via dei Mariani; a Ovest: enti comuni. Della cantina: a Nord: box stessa proprietà e altra u.i.u.; a Est: corsello comune; a Sud: altra u.i.u.; a Ovest: altra u.i.u.



Box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 52, particella 160, sub. 14, (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 22



mq, rendita 82,94 Euro, indirizzo catastale: Via dei Mariani, piano: S1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a Nord: corsetto comune; a Est: corsetto comune; a Sud: altra proprietà; a Ovest: altra proprietà.

A detta superficie accessoria viene applicato un coefficiente di riduzione pari al 63% al fine di ricondurne la sua incidenza sul valore espresso al mq di superficie principale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	97,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	15,75 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.920,00
Data della valutazione:	13/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero da persone ma occupato da arredi e oggetti vari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si fa qui richiamo e si intendono comprese anche tutte le pattuizioni, vincoli, pesi, oneri, azioni, pertinenze, servitù attive e passive relative al bene oggetto di stima risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso anche se non espressamente richiamate nella presente relazione. E' da intendersi parte integrante della presente relazione la "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatale, ai sensi della Legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto necessario e funzionale ad un procedimento soggetto a contributo unificato (Art. 18 DPR 115/2022)" redatta dal Dott. Notaio Niccolò Tiecco in data 21/02/2023 ed allegata alla presente perizia.

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 06/12/2006 a firma del Dott. Giovanni Roncoroni Notaio in Cesano Maderno ai nn. 94609/16233 di repertorio, iscritta il 09/12/2006 a Milano II ai nn. 189759/47796, a favore di [REDACTED] con sede in Milano, contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 285.000,00

Importo capitale: € 190.000,00

Durata ipoteca: 25 anni.

Risultanza a margine della presente:

- ANNOTAZIONE presentata il 24/03/2011 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 6875, Registro generale n. 32999. Tipo di atto: 0800 - SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 120 QUATER del D.LGS. 385/1993.

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 27/02/2013 a firma del Tribunale di Monza C.F. 85020470150 ai nn. 1493/2013 di repertorio, iscritta il 07/03/2013 a Milano II ai nn. 21783/3505, a favore di [REDACTED] con sede in Carate Brianza, contro [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 60.000,00

Importo capitale: € 46.204,04

Risulta a margine della presente:

- ANNOTAZIONE presentata il 13/10/2017 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 21033, Registro generale n. 122668. Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI;

- ANNOTAZIONE presentata il 09/07/2018 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 14502, Registro generale n. 90693. Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI;

- ANNOTAZIONE presentata il 09/05/2019 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 9569, Registro generale n. 58176. Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI;

- ANNOTAZIONE presentata il 19/07/2019 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 15397, Registro generale n. 95653. Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI;

- ANNOTAZIONE presentata il 21/12/2021 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 23813, Registro generale n. 181740. Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI.

La presente iscrizione interessa diversi beni tra cui quelli oggetti della presente stima contro [REDACTED] (precedente proprietario per la quota di 1/2).

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, stipulato il 21/12/2022 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Monza C.F. 85007550516 ai nn. 3971 di repertorio, trascritto il 13/01/2023 a Milano II ai nn. 4371/2764, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Portobuffolè (TV) C.F. [REDACTED] derivante da verbale pignoramento immobiliare.

"La sezione D - ulteriori informazioni" della nota di trascrizione- così riporta: "...il credito per cui si procede ammonta a precettati € 157.968,90 oltre interessi come in atti indicati e spese e competenze di procedura".

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:

€ 1.300,00



AVENTI CAUSA DELLO STESSO NON POSSONO FAR VALERE LE LORO RAGIONI SULLE SOMME E/O BENI RICOMPRESI IN QUESTO TRUST, COSI' COME TALI BENI SARANNO INSENSIBILI ALLE SUE VICENDE FAMILIARI E/O SUCCESSORIE E/O FISCALI E/O PATRIMONIALI, CONFORMEMENTE ALLE NORME DI LEGGE APPLICABILI, ED IN PARTICOLARE, GIUSTO IL DISPOSTO DELL'ART. 11, COMMA 2 E 3), DELLA CITATA CONVENZIONE DE L'AJA E DELL'ART. 54 DELLA LEGGE REGOLATRICE DEL TRUST - (TRUST (JERSEY) LAW 1984 (E SUOI AMENDMENTS). I SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] SI RISERVANO IL DIRITTO DI ABITAZIONE SUGLI IMMOBILI DESCRITTI AL QUADRO B".

Si specifica che in data 26/06/2017 il [REDACTED] ha trasferito la propria sede da Albignasego a Portobuffolè (non trascritto).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
rispettivamente per la quota di 4/8, 2/8, 1/8 e 1/8 da data antecedente il ventennio.

[REDACTED], con sede in Cesano Maderno C.F. [REDACTED]
per la quota di 1/1 (dal 07/06/2005 fino al 06/12/2006), con atto stipulato il 07/06/2005 a firma del Dott. Giovanni Roncoroni Notaio in Cesano Maderno ai nn. 85727 di repertorio, trascritto il 10/06/2005 a Milano II ai nn. 43664.

[REDACTED]
per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 06/12/2006 fino al 24/06/2013), con atto stipulato il 06/12/2006 a firma del Dott. Giovanni Roncoroni Notaio in Cesano Maderno ai nn. 94608/16232 di repertorio, trascritto il 09/12/2006 a Milano II ai nn. 189758/98492.

[REDACTED] con sede in Desio
per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 14/04/2005 fino al 07/06/2005), con atto stipulato il 14/04/2005 a firma del Dott. Luigi Andrea Falce Notaio in Muggiò ai nn. 3189 di repertorio, trascritto il 06/05/2005 a Milano II ai nn. 33977.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia n. 29763/95/2942 e successive varianti, intestata a [REDACTED] presentata il 18/09/2003 con il n. 29763 di protocollo, rilasciata il 28/10/2004 con il n. 29763/95/DC/2942 di protocollo, agibilità del 23/04/2009 con il n. 47449/127 di protocollo.

DIA n. 38421/359/2005 e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori in variante alle concessione edilizia 29763/95/2942, presentata il 22/09/2005 con il n. 38421/359/2686 di protocollo, agibilità del 23/04/2009 con il n. 47449/127 di protocollo.

DIA n. 2656/2006, intestata a [REDACTED], per lavori di recupero dei sottotetti, presentata il 19/01/2006 con il n. 2656 di protocollo.

DIA n. 18955/153/2006 e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di recupero dei sottotetti ai fini abitativi, presentata il 19/04/2006 con il n. 18955/153 di protocollo, agibilità del 23/04/2009 con il n. 47449/127 di protocollo.

DIA n. 38218/364/2006, intestata a [REDACTED], per lavori di variante alle concessione edilizia 29763/95/2942, presentata il 04/08/2006 con il n. 38218/364 di protocollo, agibilità del 23/04/2009 con il n. 47449/127 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: formazione di scala interna all'appartamento di collegamento con la sottostante cantina e diversa distribuzione degli spazi interni nella cantina

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione e presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria, previo confronto con l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Desio, esclusi oneri e sanzione: € 2.200,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: formazione di scala interna all'appartamento di collegamento con la sottostante cantina e diversa distribuzione degli spazi interni nella cantina

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di variazione catastale consistente nella redazione di una nuova scheda, compresi € 50,00 di tributi: € 450,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

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

BENI IN DESIO VIA DEI MARIANI 32

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a DESIO Via Dei Mariani 32, della superficie catastale di circa **97,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Trattasi di appartamento posto a piano terra di un edificio condominiale, convenzionalmente denominato "Residenza Valentina 2006", di complessivi 4 piano fuori terra.

E' composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e bagno. Completano la proprietà un giardino/terrazzo di proprietà su cui affacciano tutti i locali dell'abitazione oltre alla cantina e al box a piano seminterrato.

Si sottolinea che con **ATTO DI DOTAZIONE** a firma del Dott. Chiodi Daelli Enrico Notaio in Milano, Rep. n. 182736/41559 del 24/06/2013 trascritto presso la Conservatoria di Milano II in data 12/07/2013 ai nn. 66684/45651 i sig.ri **_____** hanno trasferito e posto sotto il controllo del Trustee le unità immobiliari oggetto della presente stima **riservandosi espressamente il diritto di abitazione sugli immobili segregati**. Il punto 1B così riporta "...per l'effetto gliene trasferiscono la titolarità nel contempo gravandolo dell'onere di ritrasferimento dello



stesso bene o sua permutazione ai Beneficiari del Trust il cui diritto è sottoposto a condizione sospensiva..."

Relativamente al **diritto di abitazione** trascritto sui beni oggetto di pignoramento in data 12/07/2013, si osserva che lo stesso risale a data posteriore all'ipoteca a garanzia del credito della creditrice procedente iscritta il 09/12/2006 dalla prima mutuante [redacted] ed annotata per surrogazione, ai sensi dell'art. 120 quater del D.Lgs. 385/1993, in data 24.3.2011.

Pertanto, ai sensi dell'art. 2812 del c.c., il diritto di abitazione è inopponibile al pignoramento. L'Art. 2812 del c.c. così riporta "Le servitù [1027] di cui sia stata trascritta [2643 n. 4] la costituzione dopo l'iscrizione dell'ipoteca [2827] non sono opponibili al creditore ipotecario, [2644] il quale può far subastare la cosa come libera. La stessa disposizione si applica per i diritti di usufrutto [978], di uso [1021] e di abitazione [1022]. Tali diritti si estinguono con l'espropriazione del fondo [586, 555 c.p.c. ss.] e i titolari sono ammessi a far valere le loro ragioni sul ricavato, con preferenza rispetto alle ipoteche iscritte posteriormente alla trascrizione dei diritti medesimi..."

Identificazione catastale:

- foglio 52, particella 160, sub. 3, (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 534,53 Euro, indirizzo catastale: Via dei Mariani, piano: T-S1, intestato a [redacted]

Coerenze: dell'appartamento a Nord: altra proprietà; a Est: affaccio su corsello comune; a Sud: via dei Mariani; a Ovest: enti comuni. Della cantina: a Nord: box stessa proprietà e altra u.i.u.; a Est: corsello comune; a Sud: altra u.i.u.; a Ovest: altra u.i.u.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Seregno, Lissone, Muggiò, Nova Milanese, Varedo e Cesano Maderno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

supermercato	4.5	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	4.5	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	4.5	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	4.5	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	4.5	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	4.5	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	4.5	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	4.5	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

distante 1,5 Km SS36 del Lago di Como e dello Spluga	4.5	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
distante 4,00 Km A51 Tangenziale Nord di Milano	4.5	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
distante 1,5 Km FS stazione di Desio	4.5	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
distante 0,80 Km autobus linee urbane e interurbane	4.5	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
distante 1,5 Km SS527 strada statale bustese	4.5	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
distante 2,5 Km SP superstrada Milano-Meda-Lentate	4.5	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale
appartamento con annessa cantina	97,00	x	100 %	97,00
Totale:	97,00			97,00

ACCESSORI:

Box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 52, particella 160, sub. 14, (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, rendita 82,94 Euro, indirizzo catastale: Via dei Mariani, piano: S1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a Nord: corsello comune; a Est: corsello comune; a Sud: altra proprietà; a Ovest: altra proprietà.

A detta superficie accessoria viene applicato un coefficiente di riduzione pari al 63% al fine di ricondurre la sua incidenza sul valore espresso al mq di superficie principale.

descrizione	consistenza		indice	commerciale
box singolo	25,00	x	63 %	15,75
Totale:	25,00			15,75

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: 05/02/2020

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 162/2013

Descrizione: Appartamento mq 77 piano terra ingresso, soggiorno, cucina, bagno, camera oltre cantina, box e area esterna., 1

Indirizzo: Via Oslavia 23 Desio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 97.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 124.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 96.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 150,00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2



Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/09/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1082/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 77,20, piano primo di palazzina condominiale, due locali, ingresso, cucina, disimpegno, servizio igienico, balcone e terrazzo, con annesso un vano cantina sito al piano interrato. Cantina al piano interrato di mq. 3. Box singolo di mq. 16, al piano S1. , 1

Indirizzo: Via Oslavia, 23 Desio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 102.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 91.650,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 91.650,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 150.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/01/2015

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 248/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 74, 2 camere, bagno, 3 balconi, cantina, sottotetto non abitabile., 1

Indirizzo: Via Monteverdi, 4 Desio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 144.748,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 109.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 201.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/07/2015

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 579/2011

Descrizione: Appartamento di mq. 53, 2 locali oltre balcone, cantina e box, 1

Indirizzo: Largo Don Renato Coccè (ex via Paganini snc), 2 Desio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 76.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 79.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 59.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 228.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/01/2017



Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1412/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 128,36, piano terra, soggiorno, cucina, due camere, due bagni e giardino., 1

Indirizzo: Via Romeo Vaj, 8 Desio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 208.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 218.208,60 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 163.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 298.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: trilocale in buone condizioni

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie:

Prezzo: 245.000,00 pari a 2.289,72 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si procede con la stima delle unità immobiliari oggetto della presente procedura libere dalla trascrizione del diritto di abitazione trascritto in data 12/07/2013 in quanto, come meglio indicato al precedente punto A, essendo posteriore all'iscrizione dell'ipoteca a garanzia del credito da parte del creditore precedente risulta non opponibile al pignoramento.

Il valore di stima finale è da considerarsi comprensivo di ogni onere per la regolarizzazione edilizia/catastale/urbanistica del bene, degli eventuali costi per le demolizioni, smaltimento e messa in pristino dei luoghi, dell'eventuale non conformità degli impianti e vizi occulti non rilevabili dall'analisi visiva dei beni effettuati dal perito in fase di sopralluogo, in quanto tutti i costi derivanti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata del 15%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	97,00	x	1.400,00	=	135.800,00
Valore superficie accessori:	15,75	x	1.400,00	=	22.050,00
					157.850,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 157.850,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 157.850,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del più probabile valore di mercato viene effettuata adottando il metodo per confronto, utilizzando come parametro il prezzo al Mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita nel Comune di Desio per immobili con caratteristiche simili a quello



oggetto di compravendita. Tale prezzo viene individuato dall'analisi del valore di mercato, dalla consultazione con operatori immobiliari della zona e della banca dati delle aste immobiliari.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Desio, agenzie: Desio

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	97,00	15,75	157.850,00	157.850,00
				157.850,00 €	157.850,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'alloggio non si presta ad una eventuale divisibilità della superficie abitabile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.650,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 155.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 23.280,00**

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: **€. 131.920,00**

data 13/07/2024



il tecnico incaricato
Giorgio Cominoli

