



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

516/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ING BANK N.V.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. F. Ambrosio

CUSTODE:

dott. G. Nesci

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/06/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Nicoletta Berardi

CF: BRRNLT60L55F704Z

con studio in MONZA (MB) VIA PALESTRO 3

telefono: 393486048842

email: nikiberardi@alice.it

PEC: nicoletta.berardi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 516/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a RONCELLO Via E. Montale 5, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Monolocale mansardato con locali accessori senza permanenza di persone, bagno e ampio balcone, oltre porzione di cantina. Posto in un fabbricato ad uso residenziale realizzato circa tredici anni fa. Lo stato di manutenzione delle parti comuni come all'interno dell'appartamento sono buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-S1, scala F, ha un'altezza interna di 2,7 media. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 525 sub. 23 (catasto fabbricati), scheda mi0421083 18/5/2009, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: Via E. Montale, 5, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: dell'appartamento: prospetto su sub. 84, appartamento sub. 24, enti comuni al sub. 1, appartamento sub. 24 e appartamento sub.13. della cantina: corridoio comune di accesso, cantina sub. 26, terrapieno, cantina sub. 33.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

A.1 cantina.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	54,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,25 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 84.741,38
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 72.030,17
Data della valutazione:	08/06/2023

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 **volontaria**, stipulata il 15/12/2011 a firma di Notaio Gavazzi ai nn. 285238/42726 di repertorio, iscritta il 09/01/2012 a Milano 2 ai nn. 2301/314, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €260.000.

Importo capitale: €130.000.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 20/01/2021 a Milano 2 ai nn. 6045/880, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo 7/12/2020 rep. 3702/2020 del Tribunale di Monza.

Importo ipoteca: €14.947,83.

Importo capitale: €13.635,03

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 10/11/2022 a Milano 2 ai nn. 158953/107382, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento del 6/09/2022 rep. 5835 dell'Ufficiale Giudiziario del 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: **€ 2.452,96**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 10.541,42**

Millesimi condominiali: **25,928**

Ulteriori avvertenze:

Alessandro Penati - Amministrazioni Condominiali

Via Don Minzoni 40 20875 Burago di Molgora (MB)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 15/12/2011), con atto stipulato il 15/12/2011 a firma di Notaio Gavazzi Aurelio ai nn. 285237/42725 di repertorio, trascritto il 09/01/2012 a Milano 2 ai nn. 2296/1646

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 26/10/2000 fino al 20/09/2007), con atto stipulato il 26/10/2000 a firma di Notaio Amato Luciano ai nn. 104735/71237 di repertorio, trascritto il 10/11/2000 a Milano 2 ai nn. 104735/71237.

Il titolo è riferito solamente a Tutta l'area su cui hanno costruito il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 20/09/2007 fino al 15/12/2011), con atto stipulato il 20/09/2007 a firma di Notaio Gavazzi Aurelio ai nn. 271773/34192 di repertorio, trascritto il 24/09/2007 a Milano 2 ai nn. 143267/75626

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di inizio attività **N. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una palazzina ad uso residenziale, presentata il 22/11/2007 con il n. 7010 di protocollo, rilasciata il 09/05/2009 con il n. 79/07 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a tutto il fabbricato.

La richiesta di agibilità è stata inoltrata in data 23/07/2009 ma non rilasciata, al perfezionamento della pratica manca il Certificato approvato dei Vigli del Fuoco.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Manca il certificato di agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Riapertura richiesta Agibilità da parte di tutto il Condominio: €2.000,00

La richiesta deve essere inoltrata dal Condominio, sarà necessario verificare l'approvazione del progetto per i Vigili del fuoco, perfezionare la richiesta e inoltrarla. La somma esposta è approssimativa e compete per la sola quota dell'unità immobiliare oggetto della relazione.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN RONCELLO VIA E. MONTALE 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a RONCELLO Via E. Montale 5, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Monocale mansardato con locali accessori senza permanenza di persone, bagno e ampio balcone, oltre porzione di cantina. Posto in un fabbricato ad uso residenziale realizzato circa tredici anni fa. Lo stato di manutenzione delle parti comuni come all'interno dell'appartamento sono buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-S1, scala F, ha un'altezza interna di 2,7 media. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 525 sub. 23 (catasto fabbricati), scheda mi0421083 18/5/2009, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: Via E. Montale, 5, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: dell'appartamento: prospetto su sub. 84, appartamento sub. 24, enti comuni al sub. 1, appartamento sub. 24 e appartamento sub.13. della cantina: corridoio comune di accesso, cantina sub. 26, terrapieno, cantina sub. 33.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano 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

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 7 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano secondo (mansarda) costituito da un ampio locale e servizi oltre altri due locali accessori senza permanenza di persone. Il bene è completato da un terrazzo e da una porzione di cantina al piano interrato.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in metallo con apertura elettrica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> ante a battente realizzati in legno con vetrocamera	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> anta a battente realizzati in legno tamburato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	al di sopra della	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

con coibentazione in esistente

pareti esterne: costruite in a doppia fodera con coibentazione in pannelli termo-assorbenti , il rivestimento è realizzato in intonaco e mattone a vista

media

al di sopra della media 

pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti

nella media



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media



plafoni: realizzati in in legno

al di sopra della media 

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

nella media



protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

al di sopra della media 

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle ceramica

al di sopra della media 

scale: interna condominiale con rivestimento in marmo

nella media



Degli Impianti:

antenna collettiva: rettilinea conformità: da verificare

nella media



ascensore: a fune conformità: da verificare

nella media



citofonico: video conformità: da verificare

nella media



condizionamento: pompa di calore con alimentazione a elettrico con diffusori in split conformità: da verificare

nella media



elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare

nella media



idrico: sottotraccia conformità: da verificare

nella media



termico: condominiale con alimentazione in metano i diffusori sono in a pavimento conformità: da verificare

nella media



Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato. il parapetto esposto ha parti di intonaco da riprendere.

nella media







CLASSE ENERGETICA:



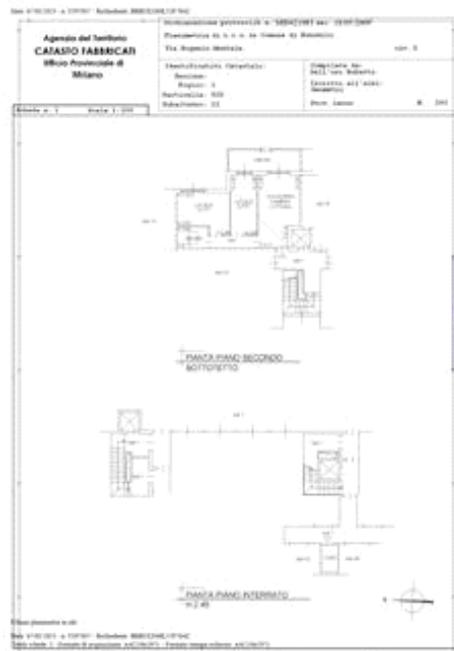
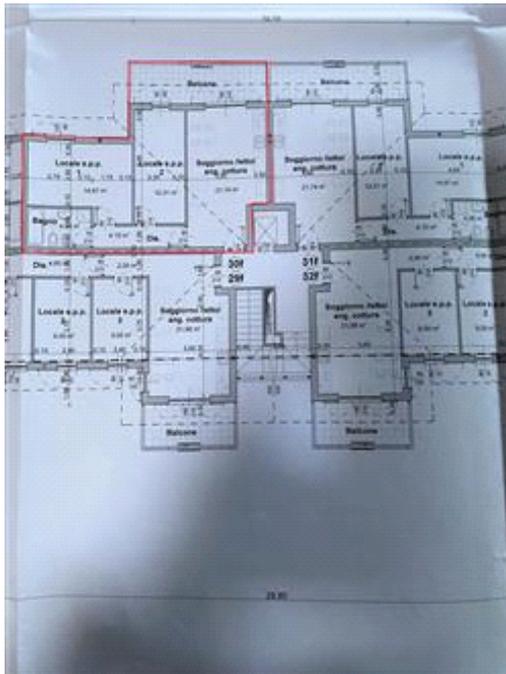
[46,8 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	54,00	x	100 %	=	54,00
Totale:	54,00				54,00



ACCESSORI:

cantina.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	4,50	x	50 %	=	2,25
Totale:	4,50				2,25



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/11/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 220/2014

Descrizione: Appartamento ad uso residenziale di mq. 52,18, piano terra, DUE LOCALI oltre servizi ("parete cottura", vano lavanderia, bagno) con area esterna ad uso esclusivo posto in palazzina servita da tre "corpi scala". Cantina di mq. 1,58. Box singolo di mq. 7., 1

Indirizzo: Via Eugenio Montale, 11 Roncello, MI

Superfici principali e secondarie: 53

Superfici accessorie:

Prezzo: 46.500,00 pari a 877,36 Euro/mq

Valore Ctu: 61.975,20 pari a: 1.169,34 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 62.000,00 pari a: 1.169,81 Euro/mq

Distanza: 49.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/06/2022

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1078/2016

Descrizione: Villetta a schiera laterale su 3 livelli di mq. 193,41, ampio vano ingresso/soggiorno/cucina, vano bagno, vano disimpegno box autorimessa di mq. 15, area esterna adibita a giardino e cortile mq. 9,60 p.t.; due vani camere da letto, un vano guardaroba, un vano bagno al piano primo e un vano sottotetto non agibile direttamente - botola nella soletta con ripostiglio., 1

Indirizzo: Via Giacomo Matteotti 80/8 Roncello, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 180.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 229.211,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 196.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 78.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/09/2022

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 708/2021

Descrizione: appartamento di mq. 75, piano terreno da ingresso/cucina/soggiorno, antibagno, bagno, area esterna di pertinenza esclusiva a giardino e al piano seminterrato da cantina senza permanenza di persone suddivisa in due locali, un disimpegno e un bagno. , 1

Indirizzo: via Ugo Foscolo 11 Roncello, MI

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 86.000,00 pari a 1.146,67 Euro/mq

Valore Ctu: 82.800,00 pari a: 1.104,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 70.380,00 pari a: 938,40 Euro/mq

Distanza: 147.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/10/2022

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 256/2021

Descrizione: Villa a schiera laterale di mq. 186,18, 3 piani. Portico esterno, terrazzo, giardino, box doppio di mq. 43., 1

Indirizzo: Via SANDRO PERTINI 40 Roncello, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 205.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 282.837,63 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 240.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 234.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/02/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1084/2013

Descrizione: VILLETTA A SCHIERA DI TESTA di mq. 137, su tre livelli (due piani e taverna), soggiorno, cucina, due camere, due bagni, taverna con lavanderia, box, giardino su tre lati., 1

Indirizzo: Via G. Matteotti, 51 Roncello, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 168.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 222.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 167.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 247.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/05/2022

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 359/2020

Descrizione: Appartamento di mq. 169,55, p.t. soggiorno, cucina e servizio. P1 sottotetto camera da letto e servizio. PS1 Cantina e box doppio di mq. 15. Occupato senza titolo, 1

Indirizzo: Via MATTEOTTI, 49 Roncello, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 196.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 243.842,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 207.266,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 262.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/05/2023

Fonte di informazione: casa.it

Descrizione: monolocale

Indirizzo: Via Montale, 9

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/05/2023

Fonte di informazione: idealista

Descrizione: monolocale

Indirizzo: Via Montale, 7

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 109.000,00 pari a 1.557,14 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/05/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: monolocale

Indirizzo: Via Montale, 7

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie: 3

Prezzo: 88.000,00 pari a 1.517,24 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-

economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili. Si è provveduto a scaricare le aggiudicazioni in asta come di annunci economici di unità immobiliari poste nella stessa via dove è ubicato il bene oggetto di stima.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili". Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	109.000,00	88.000,00
Consistenza	56,25	70,00	58,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.557,14	1.517,24

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.517,24	1.517,24

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	109.000,00	88.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-20.862,07	-2.655,17
Prezzo corretto	88.137,93	85.344,83

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **86.741,38**

Divergenza: 3,17% < %

Si specifica che tra i comparabili sono stati esclusi quelli aggiudicati che presentavano tipologie diverse (villette a schiera). I prezzi marginali non sono indicativi in quanto i beni messi a confronto posseggono tutti le stesse caratteristiche, della stessa epoca di realizzazione e metratura similare.

L'uniformità dei modelli scelti ha indicato la divergenza riferita tra il valore medio e i comparativi pari al 3,17% quando nelle valutazioni è raccomandabile una divergenza entro il 10%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	54,00	x	1.542,07	=	83.271,72
Valore superficie accessori:	2,25	x	1.542,07	=	3.469,66
					86.741,38

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 86.741,38
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 86.741,38

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le informazioni esposte riguardano l'accertamento della conformità edilizia, della conformità catastale, della continuità delle trascrizioni riguardo la proprietà del bene e i costi di gestione condominiali.

Tutte le informazioni sopra elencate sono state acquisite presso i pubblici uffici di competenza.

Quindi il criterio di valutazione adottato ha tenuto conto dell'esito delle notizie raccolte, inoltre sulla scorta del rilievo eseguito in sede di sopralluogo si è dedotta la superficie commerciale del bene, si è preso atto della zona in cui esso è inserito considerando i servizi offerti.

Successivamente sono state valutate le condizioni del fabbricato e il suo stato di manutenzione, in particolare si è valutato l'unità oggetto di stima analizzando le finiture e la presenza degli impianti e il loro stato di conservazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Roncello

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	54,00	2,25	86.741,38	86.741,38
				86.741,38 €	86.741,38 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 84.741,38**

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: **€ 12.711,21**

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: **€ 72.030,17**

data 08/06/2023

il tecnico incaricato
Nicoletta Berardi